

Onderwerp: Tiny House project Beekdaelen – Op de Bies 70a te Schimmert

Vergaderdatum:	27 juni 2023	Registratienr:	Z/22/183668 336720
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Bindels, Jeffrey

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met de votering van een krediet van € 400.000 voor het realiseren van het Tiny House project op de locatie Op de Bies 70a te Schimmert.
2. In te stemmen met de verkoop van het terrein gelegen aan Op de Bies 66 te Schimmert (beoogde oude locatie) en een bedrag van € 170.000 van de potentiële verkoopopbrengst in te zetten ten behoeve van de dekking van het krediet.
3. Het dan nog resterende bedrag van de verkoopopbrengst ad € 147.300 ten gunste te brengen van het resultaat.
4. In te stemmen met de inzet van het restant op het voorbereidingskrediet Tiny Houses ad € 30.000 ten behoeve het krediet.
5. In te stemmen met begrotingswijziging 5.1.

Inleiding:

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het innovatieve woonconcept Tiny Houses te omarmen. Dit markeerde het begin van het project 'Tiny House Beekdaelen'.

Na het doorlopen van een lang traject¹ waarin er onder anderen een behoefteonderzoek is uitgevoerd, een perceel is aangekocht, het bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden, een vereniging is opgericht, de provincie Limburg een bijdrage heeft toegezegd en diverse onderzoeken zijn uitgevoerd ligt er nu een uitgewerkt plan voor². De vereniging 'Op de Bees' wil op de locatie Op de Bies 70a te Schimmert een 11 Tiny Houses, een gemeenschappelijk gebouw, een grote moestuin en klein voedselbos realiseren.

Vereniging Op de Bees heeft gemeente gevraagd om het Tiny house project financieel te ondersteunen. Men vraagt een bijdrage van € 400.000 om het plan uit te voeren. Deze gelden worden gebruikt om het perceel bouwrijp te maken, voor de inrichting van het terrein, de aanleg van het voedselbos en de bouw van het gemeenschappelijke gebouw. De vereniging heeft een raming³ opgesteld om hun verzoek te onderbouwen.

De provincie Limburg heeft reeds een toezegging gedaan om het project financieel te ondersteunen (Samenwerkingsagenda KLC⁴) met een bedrag van € 200.000. Verder heeft de gemeente een opstartkrediet van € 60.000 vrij gemaakt voor dit project. Van dit krediet is een bedrag van € 30.000 gebruikt om de bestemming te

¹ Achtergrondinformatie Tiny House project Beekdaelen

² Bidbook van vereniging Op de Bees; inclusief tekeningen

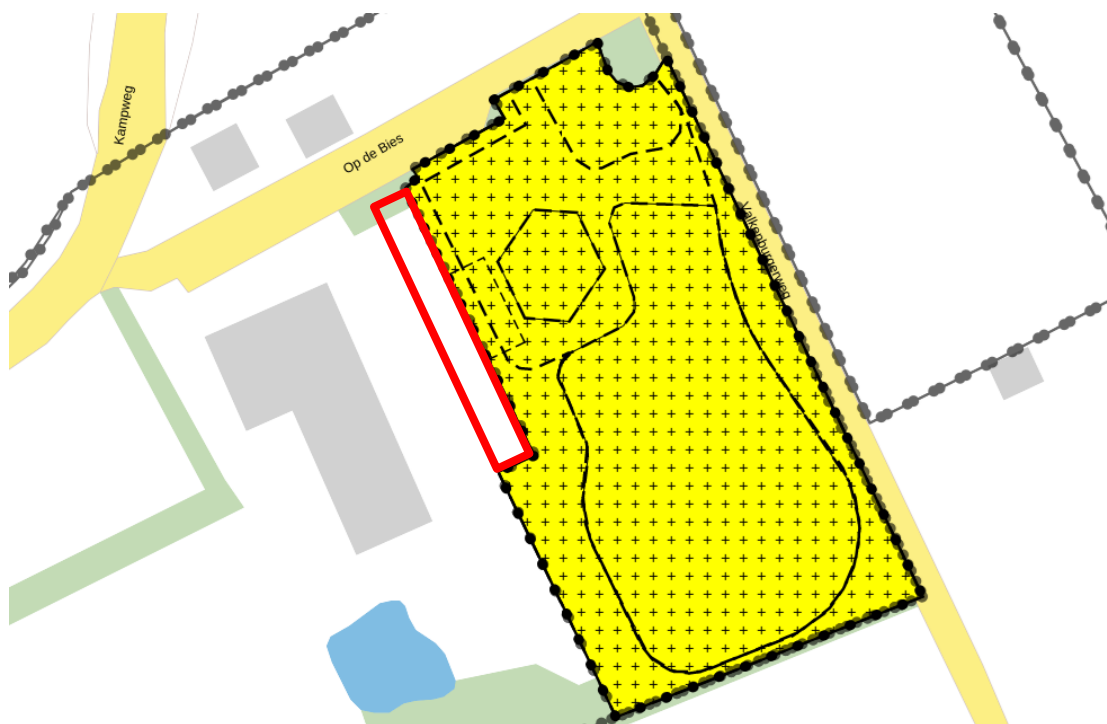
³ Raming project Tiny House Beekdaelen

⁴ Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra, d.d. 21 november 2022

wijzigen en € 30.000 is gebruikt voor de planontwikkeling. Dit bedrag is nog niet volledig gebruikt. Gelet op bovenstaande dient de gemeente nog een bedrag € 170.000 te voteren om de vereniging financieel te ondersteunen om het eerste permanente Tiny House project in Zuid-Limburg dat volledig door de leden van de vereniging is ontwikkeld te ontwikkelen. Het ondersteunen van deze innovatieve woonvorm draagt niet alleen bij aan de woningbouwopgave maar sluit ook aan op de basis principes waar Beekdaelen voor staat, 'Leven en werken in het landschap'.

Het voorstel is om de bijdrage van € 400.000 in de vorm van een subsidie⁵ toe te kennen. Het voorstel is om de subsidie op te delen in 2 delen, € 200.000 voor het bouwrijp en de inrichting van het perceel en € 200.000 voor de bouw van het gemeenschappelijke gebouw. Aan de subsidie wordt de voorwaarde gekoppeld dat de toezegging van de provincie Limburg wordt omgezet naar een subsidietoekenning. Dit proces zal nog voor het einde van het jaar afgerond worden. Als de raad instemt met dit voorliggende voorstel kan de vereniging in de maand juli 2023 beginnen met de uitvoering.

Het perceel Op de Bies 70a wordt in pacht uitgegeven aan de vereniging. De pachtinkomsten bedragen jaarlijks € 19.800 (€ 150 per deelnemer per maand). Een klein deel van het perceel (400m²) wordt in gebruik gegeven aan de naastgelegen ondernemer. De ondernemer heeft daarmee de ruimte om hier een parkeerplaats te realiseren. De ondernemer betaalt de gemeente jaarlijks een jaarlijkse gebruikersvergoeding van € 980.



Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Door het beschikbaar stellen van het noodzakelijk budget kan het Tiny House project in Schimmert gerealiseerd worden. Door als gemeente dit innovatieve woonconcept te stimuleren wordt er invulling gegeven aan diverse Global Goals, onder anderen GG 10 - 'Ongelijkheid verminderen' en GG 11 - 'Duurzame steden en gemeenschappen'.

⁵ Subsidiebeschikking Tiny House project Beekdaelen

Argumenten:

1. Het bidboek geeft weer wat de vereniging gaat realiseren

Het Tiny House project is door de vereniging op hun eigen manier ontwikkeld, met 11 Tiny Houses, een gemeenschappelijk gebouw, een grote moestuin en een kleine voedselbos/permatuin. Het bidboek geeft een goed beeld wat de filosofie is van de vereniging en wat zij gaan realiseren. Er is tijdens de ontwikkeling van het project rekening gehouden met zowel de veiligheid als de belangen van de omwonenden, zoals het bieden van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en toegankelijkheid voor hulpdiensten.

2. Erfpacht is een voorwaarde voor de hypotheek

De gemeente hecht veel waarde aan toegankelijkheid van het project voor iedereen. Om financiering van de Tiny House mogelijk te maken voor de deelnemers, wordt het perceel alleen in erfpacht uitgegeven. Dit biedt de mogelijkheid om het recht van opstal te vestigen, dat een vereiste is voor hypotheekverstrekkers.

3. In gebruik geven terrein komt parkeerbalans ten goede

De gemeente hecht veel waarde aan het minimaliseren van eventuele hinder als gevolg van de komst van het Tiny House project. Het project kan echter resulteren in een toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving. Daarom heeft een naburige ondernemer contact opgenomen met de gemeente om te onderzoeken of zij een deel van het perceel (400m²) kunnen gebruiken om eigen parkeergelegenheid te creëren voor hun klanten. Na overleg met de vereniging is er een oplossing gevonden.

4.1 Financiële middelen noodzakelijk voor het realiseren van het Tiny House project

Om het project te kunnen realiseren heeft de vereniging 'Op de Bees' een bedrag van € 170.000 nodig. Deze bijdrage is noodzakelijk om het terrein bouwrijp te maken. De grootste kostenposten zijn het egaliseren van het terrein, het aanleggen van de nutsvoorzieningen en de inrichtingskosten.

4.2 De provincie draagt bij maar vereist een cofinanciering

De provincie Limburg draagt € 200.000 bij het Tiny House project onder de voorwaarde dat de gemeente Beekdaelen dat ook doet. De gemeente heeft reeds € 30.000 geïnvesteerd in de ontwikkeling van het project en € 30.000 voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Verder heeft de gemeente € 320.000 betaald voor de aanschaf van het terrein. Door nu een budget van € 170.000 te reserveren voor het project wordt er ruimschoots voldaan aan de voorwaarden van de provincie Limburg.

Kanttelingen en risico's:

Mooi Leven Huis

De gemeenteraad heeft het benodigde krediet vrijgegeven voor de aankoop van het perceel Op de Bies 70a in Schimmert. Het oorspronkelijke perceel op Op de Bies 66 in Schimmert heeft geen nieuwe invulling gekregen nadat het Tiny House project werd verplaatst. De raad heeft het college opdracht gegeven om op zoek te gaan naar een nieuwe invulling voor dit perceel, of het perceel te verkopen. Het college heeft aan deze opdracht gewerkt en er is overeenstemming bereikt om op deze locatie een Mooi Leven Huis te bouwen. Dit innovatieve zorgconcept biedt huisvesting voor kinderen met een zware zorgbehoefte. Ook deze vorm van huisvesting is belangrijk en onderdeel van onze maatschappelijke taak. De opbrengsten die verkregen worden door de verkoop van perceel Op de Bies 66 kan worden ingezet om de subsidie in dit voorstel te financieren.

Kwaliteit Limburgse Centra

De provincie Limburg heeft toegezegd om € 200.000 bij te dragen aan het project, maar deze financiële middelen zullen pas later in het jaar beschikbaar zijn. Dit komt doordat de KLC-agenda nog moet worden uitgewerkt in een subsidiebeschikking, die naar verwachting voor het einde van het jaar zal worden afgerond. Zodra de financiële middelen beschikbaar zijn, is het voorstel om deze te labelen voor het gemeenschappelijke gebouw. De vereniging kan aan de slag gaan met het bouwrijp maken van het perceel en het ontwerpproces voor het gebouw. Het is echter niet verwacht dat de vereniging voor het einde van het jaar zal beginnen met de realisatie van het gemeenschappelijke gebouw. Deze aanpak zal geen vertraging veroorzaken in de uitvoering van het project.

Financiën:

In totaal gaat gemeente Beekdaelen een subsidie uitbetalen aan het project Tiny Houses van € 400.000. Voor deze subsidie wordt de volgende dekking voorgesteld:

- € 200.000 wordt betaald uit de KLC subsidie die wordt ontvangen van Provincie
- € 30.000 wordt gedekt uit het restant van krediet 721034001 Voorbereidingskrediet project Tiny Houses (een deel van dit bedrag is reeds uitgegeven aan de planvoorbereiding van het Tiny House project)
- € 170.000 wordt gedekt door de inkomsten van de grondverkoop Op de Bies 66 (ten behoeve van het mooi leven huis).

Het bedrag dat wordt gefinancierd uit de KLC subsidie kan pas worden doorbetaald en het project Tiny Houses op het moment dat de gemeente deze subsidie van de provincie Limburg heeft ontvangen. In afwijking van collegevoorstel Z/22/181830 waarin is besloten dat de opbrengsten van de verkoop van perceel Op de Bies 66, zijnde € 317.300 ten gunste van het resultaat 2023 zouden worden gebracht, wordt nu voorgesteld om hiervan €170.000 in te zetten ter dekking van deze subsidie. Het restant van €147.300 wordt in Burap 1 2023 opgenomen en ten gunste van het resultaat gebracht.

Vervolgens ontvangt de gemeente van 2024 tot en met 2033 jaarlijks € 19.800 pacht en € 980 aan huur voor het perceel dat de gemeente vorig jaar heeft aangekocht. Voorgesteld wordt om deze inkomsten jaarlijks ten gunste van het resultaat te brengen.

Vervolgtraject, verantwoording en communicatie:

Na het besluitvorming wordt het voorstel aangeboden aan de raad. Als de raad instemt met het beschikbaar stellen van het budget kan de vereniging aan de slag met het bouwrijp maken van het terrein. De eerste werkzaamheden worden nog voor de zomer gestart en voor het einde van het jaar zullen de eerste Tiny Houses op het terrein geplaatst worden. De leden van de vereniging 'Op de Bees' worden op de hoogte gesteld van uw besluit. De omgeving wordt via de maandelijkse nieuwsbrief op de hoogte gehouden. Verder gaat de gemeente, de vereniging en mogelijk de provincie een persmoment inplannen voor 'de eerste schop in de grond' moment.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Achtergrond informatie Tiny House project Beekdaelen
- Bijlage 2: Bidbook van vereniging Op de Bees; inclusief tekeningen
- Bijlage 3: Raming project Tiny House Beekdaelen
- Bijlage 4: Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra
- Bijlage 5: Subsidiebeschikking Tiny House project Beekdaelen
- Bijlage 6: Raadsbesluit Tiny House project Beekdaelen – Op de Bies 70a te Schimmert
- Bijlage 7: Begrotingsvoorstel Tiny House project Beekdaelen – Op de Bies 70a te Schimmert

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts