

Van: [REDACTED]
Verzonden: 17-08-2022 08:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tiny house village locatie Avenhorn

En nog eentje ter info

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Bestuursadvies**
T (0229) [REDACTED]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 13:06
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tiny house village locatie Avenhorn

Hoi [REDACTED]

Dank voor je mail.

Ik heb het een en ander uitgezocht ten aanzien van de (contract)opties voor de Tiny Houses. Bij het inventariseren van de opties heb ik rekening gehouden met het feit dat de gemeente graag een vergoeding voor het gebruik van de grond wil ontvangen, de regie wil blijven houden op de grond en de 'tijdelijkheid' van het project gewaarborgd moet zijn (en - in het verlengde hiervan - er geen huurbescherming ontstaat). Ik kom tot de volgende drie opties:

1. Bruikleenovereenkomst
2. Huurovereenkomst
3. Erfpracht

Ad 1. Bruikleenovereenkomst

Nu het college heeft laten weten een vergoeding voor het gebruik van de grond te willen vragen, valt de optie van de bruikleenovereenkomst feitelijk af. Aangezien deze optie terugkomt in het plan van aanpak, hieronder toch een korte reactie van mijn kant.

Voor wat betreft de bruikleenovereenkomst sluit ik me aan bij hetgeen hierover in het plan van aanpak is opgenomen. **Toevoeging (risico eigenaar tiny house)**: het is niet uitgesloten dat een tiny house als een 'onroerende zaak' (*) wordt gezien en daardoor wordt 'nagetrokken' door de grond eronder. Risico/gevolg hiervan: na plaatsing van de tiny house wordt de tiny house automatisch eigendom van de gemeente (als grondeigenaar). Dit principe van natrekking kan worden doorbroken door het vestigen van een notarieel opstal-/erfpachtrecht.

(*) Of een tiny house een 'roerende' of 'onroerende zaak' is, hangt sterk af van de feitelijke situatie. Het gaat er in algemene zin om of de tiny house al dan niet "duurzaam met de grond is verenigd". Goed om hier samen nog even naar te kijken.

Ad 2. Huurovereenkomst

Het sluiten van een huurovereenkomst is mogelijk, maar hier is - in vergelijking met de bruikleenovereenkomst - in algemeen zin iets meer risico (huurbescherming) aan verbonden. Zelf denk ik dat dit best een goede optie kan zijn, mits we het contractueel goed vastleggen. Afhankelijk van de situatie, kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- Een 'roerende' tiny house (lees: een tiny house op wielen): als alleen de kale grond eronder wordt gehuurd, is er geen huurbescherming. Om rekening mee te houden: als een tiny house aangemerkt kan worden als woonwagen (met standplaats), dan is er wel huurbescherming. Ervan uitgaande dat op de kavel geen voorzieningen als meterkasten e.d. aanwezig zijn om een regulier woongebouw mogelijk te maken, speelt het probleem van de woonwagen (met standplaats), met huurbescherming, niet. Zijn de tiny houses zelf voorzienend?
- Een 'onroerend' tiny house: als alleen de grond wordt verhuurd, is er geen huurbescherming. Het gaat dan om de huur van een ongebouwde onroerende zaak. **Mijn toevoeging** bij de bruikleenovereenkomst speelt hier ook.

Ad 3. Erfpacht

Het vestigen van een recht van erfpacht is ook een mogelijkheid. Het nadeel van erfpacht is dat het minder flexibel is (het is voor een vaste periode), kosten met zich mee brengt (notariële kosten) en - bij het einde van het erfpachtrecht - de restwaarde van de opstal moet worden vergoed. Bij dit laatste vraag ik me nog wel af of hier contractueel geen mogelijkheden voor zijn (zoals teruglevering tiny house), maar heb ik nog niet verder uitgezocht. Bij andere gemeenten zie je dat veelal voor de erfpachtoptie wordt gekozen, als de grond voor een (eenmalige) vaste periode of voor onbepaalde tijd wordt uitgegeven.

Verder vraag ik mij af of het leerstuk van de schaarse vergunning hier mogelijk nog om de hoek komt kijken. Ik ben nog niet in de gelegenheid geweest om dit nader te onderzoeken.

Conclusie: al met al kom ik op dit moment tot de conclusie dat de huuroptie het beste bij de uitgangspunten van het college aansluit. Ik heb [REDACTED] meegenomen in de cc. [REDACTED] heb jij nog opmerkingen/aanvullingen?

[REDACTED] het is best een juridisch verhaal. Ik kan me voorstellen dat je nog vragen hebt. Zullen we nog even telefonisch overleggen? Je kunt me bereiken via [REDACTED]

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Juridisch adviseur

T (0229) [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 16:36

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: FW: Tiny house village locatie Avenhorn

Hoi [REDACTED] bijgaand het concept principeplan van de Tiny Houses, met daarin ook een passage over hoe ze zelf denken dat de juridische afspraken het best kunnen worden vorm gegeven.

Zij gaan uit van bruikleen en even aan dat naast kostenvergoeding geen huur in rekening kan worden gebracht omdat anders huurbescherming ontstaat.

Dat denk ik ook, maar het college wil toch echt wel graag huur in rekening brengen (anders is het niet 'eerlijk')

tegenover andere bewoners in Koggenland).

Zelf heb ik eerder geadviseerd geen huur in rekening te brengen omdat het om een tijdelijk experiment gaat, grond die we toch niet gebruiken en omdat de initiatiefnemers zelf veel moeten organiseren. Maar het college zat er dus anders in.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Adviseur Wonen & Ondernemen
T (0229) ██████████
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████
Verzonden: zaterdag 17 oktober 2020 15:29
Aan: ██████████ ██████████
CC: ██████████ - BLOOM GYM ██████████
Onderwerp: Re: Tiny house village locatie Avenhorn

Hi ██████████

Bedankt voor je tijd afgelopen woensdag.

Op basis van onze call begrepen wij dat de locatie bij Avenhorn toch wel de beste locatie blijkt te zijn voor de gemeente. Om die reden hebben we deze locatie aangehouden in het principeplan, te vinden in de bijlage. We horen erg graag je feedback en mening. ██████████ en ik gaan nog een keer op een dinsdag of donderdag avond langs bij de village locatie zodat we zeker weten achter deze locatie staan ivm het geluid en licht van de velden.

Hieronder wat punten om te bespreken en samen op te pakken, allen geel aangegeven in het plan:

- **Geluid en licht voetbalvelden** --> Heeft de gemeente ideeën om hier iets aan te doen?
- **Hekken volkstuinvereniging** --> Ons voorstel is om de hekken open te laten. We horen graag de

mening van de gemeente voordat we dit voorstellen aan de volkstuinvereniging. Een andere optie is dat de village bewoners een sleutel krijgen van de hekken en de hekken overdag open blijven (voor bijv. bezorgen van pakketjes) en 's avonds gesloten worden door de village bewoners. Dit is echter extra gedoe, dus als we de hekken open kunnen laten heeft dat uiteraard de voorkeur. Wellicht kunnen we camera's laten plaatsen?

- **Omwonenden** --> Ipv elk huis in de straten af te gaan, lijkt het mij ook wel wat om een informatieavond te organiseren en de omwonenden hiervoor uit te nodigen dmv een persoonlijke uitnodiging die ze ontvangen in de brievenbus. Hoe staat de gemeente hier tegenover? Uiteraard kunnen we het op dezelfde manier aanpakken als bij de verenigingen, puur informatief en op initiatief van ons en niet op initiatief van de gemeente.
- **Afval** --> Afvalcontainers zullen we plaatsen aan het Veer. Zou het mogelijk zijn om het afval te laten ophalen bij de village parkeerplaats? Zo ja, wat voor kosten zijn hier extra aan verbonden?
- **Statuten coöperatieve vereniging** --> Wie van de gemeente wil er betrokken zijn bij het opstellen hiervan? Wij kunnen de aanzet maken, daarna is het dan goed om te weten met wie we de statuten moeten afstemmen.
- **Bruikleenovereenkomst** --> Wil de juridische afdeling van de gemeente een rol spelen in het opstellen hiervan? We moeten afstemmen wat de betalingsfrequentie is (per maand, per jaar), opzegtermijnen, etc. Daarnaast belangrijk om af te stemmen hoe het terrein moet worden achtergelaten op het moment dat de vergunning verloopt. Mogen bomen en planten blijven staan, etc. Wellicht kan de gemeente Koggenland de tiny house om-niet bruikleenovereenkomst van de gemeente Alkmaar opvragen ter voorbeeld. Wij kunnen dit natuurlijk ook vragen aan de Alkmaar village bewoners.
- **Bouwplaats** --> Er is een jonge man uit Koggenland die zich heeft aangesloten bij ons initiatief. Hij wil zelf zijn tiny house gaan bouwen, echter heeft hij hier zelf geen plek voor. Is het mogelijk dat de gemeente Koggenland helpt in het voorzien van een bouwplek? Bijvoorbeeld ergens in een schuur, misschien bij een boer?
- **Koepelvergunning** --> Om het vergunningsproces simpel te houden voor de gemeente, stellen wij voor om een koepelvergunning aan te vragen volgens de reguliere procedure. Alle tiny houses vallen onder deze koepelvergunning waardoor er maar één omgevingsvergunning aangevraagd hoeft te worden (zie uitgebreide uitleg in het plan). De gemeente heeft invloed op de vormgeving en invulling van de village dmv de statuten van de wooncoöperatie. Wellicht is het fijn om een soort "tiny house team Koggenland" op te zetten bestaande uit een aantal mensen van de gemeente (innovatieve vergunningverleners, handhavers, jurist etc. Deze mensen moeten zeer vooruitstrevend zijn) die iets te zeggen hebben over de aanmelding van elk afzonderlijk huis en het voldoen aan de veiligheids- en gezondheidseisen. Zij doen als het ware de laatste final check alvorens een nieuwe bewoner met huis wordt toegelaten aan de village. Deze check en de vormgeving van het team kunnen we ook opnemen in de statuten.

Bedankt alvast voor je input en het meedenken. Een heel fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

██████████

T: [+31-6-123456789](tel:+31-6-123456789) ██████████

M: [REDACTED]

W: qlayers.com

Op di 13 okt. 2020 om 15:05 schreef [REDACTED]

Hoi [REDACTED] jullie zijn goed bezig!

Heldere opbouw en inhoud van het principeplan.

Het toegangspad ziet er beter uit dan ik eerder had ingeschat. Als het deze locatie wordt, kunnen mijn civieltechnische collega's bekijken of er nog verzwaring nodig is om een brandweerwagen te kunnen houden, maar er lijkt voldoende ruimte.

Wat licht en geluid betreft heb je wel een punt.

Ook bij de vergunningaanvraag moet een onderbouwing zitten of aan de hindernormen kan worden voldaan. Ik heb net gekeken in de norm 'Bedrijven en milieuzonering'; dat is geen wet maar geeft wel landelijk geaccepteerde normafstanden. Die gaat standaard uit van 50m afstand tot tennis/voetbalvelden (met verlichting) maar – met een goede onderbouwing, bijvoorbeeld omdat het geen 'rustige woonwijk' is maar een 'gemengd gebied' – kan dat ook naar 30 meter. Omdat het gebied een mix is van sport, recreatie en bedrijvigheid (bakkerij Pater) is die 30 meter wel te onderbouwen, schat ik in.

Ik heb ook even vluchtig in onderstaande foto ingetekend wat dat zou betekenen, en als je die afstand rekent blijft er exact ruimte over voor 5 'kavels' van 100m². Dus dan zou het in theorie passend te maken zijn. Maar wil je dat ook? Die 30 meter is dus een acceptabele maat, er zit een flinke groenstrook langs de velden en misschien zijn er met de inrichting van het terrein ook nog maatregelen te verzinnen (haag/voedselbos?).

En zijn er alternatieven? Misschien toch de grotere locatie (blauwe cirkel), waar de hinder zeker kleiner zal zijn. Hier is ook het voordeel dat er – als het college/raad daaraan te zijner tijd wil meewerken- meer ruimte is voor eventuele uitbreiding (aantal huisjes of groen). Nadeel is weer de grotere afstand (sjouwen met de afvalbakken..).

Met mijn collega's heb ik in het voortraject ook wel al meerdere mogelijke andere locaties bekeken: naast een natuurspeeltuin in Scharwoude, bij volkstuinen in Oudendijk, een mogelijk vrijkomend depot in Obdam,...

Deze locaties vielen af omdat er agrarisch erfpacht op zit, in gebruik is als speelterrein, nog niet vrijgekomen is, buiten bestaand stedelijk gebied vallen, etc. Oftewel: ik heb geen reëel alternatief dat op korte termijn beschikbaar is, waar weinig weerstand valt te verwachten en waar de kans op

vergunning groot is.

Dit alvast in eerste reactie. Ik schiet ook een belafsprak in de agenda, dan kunnen we er nog even verder op doorgaan.



Met vriendelijke groet,

██████████ | Adviseur Wonen & Ondernemen

T (0229) ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: zondag 11 oktober 2020 10:22

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ - BLOOM GYM ██████████

Onderwerp: Tiny house village locatie Avenhorn

Hi ██████████

Afgelopen vrijdag heb ik gewerkt aan een eerste draft voor het principeplan (zie bijlage).

Daarnaast zijn [REDACTED] en ik gisteren langs geweest bij Kwiek '78 en de volkstuinvereniging en hebben we met beide voorzitters gesproken.

Beide voorzitters waren enthousiast over ons initiatief. De volkstuinvereniging voorzitter gaf aan dat er waarschijnlijk wel wat bezwaar komt van wat leden over de verkeersbeweging. Er is aardig wat vandalisme, vandaar ook het gesloten hek. Wij kunnen echter dienen als terreinwacht en zo toezicht houden over de tuinen, waardoor we iets teruggeven aan de leden. Dit komt dus wel goed. Waar we ons meer zorgen over maken is het geluid en licht van de voetbal- en tennisvelden. De voorzitter van Kwiek gaf aan dat we zes dagen in de week rekening moeten houden met licht en geluid. Bij de tennisvelden staan de lichten aan tot 11 uur 's avonds. Voor normale huizen is dat misschien minder erg, maar met tiny houses leef je heel veel buiten, waardoor je dan continue in het geluid en licht zit. Hier voelen wij ons toch niet helemaal fijn bij.

Om deze reden vroegen wij ons af of er ook nog andere locaties in Koggenland geschikt zouden kunnen zijn zodat we deze ook kunnen verkennen. Zullen we hier anders aankomende week even over bellen?

Een hele fijne zondag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: [+31](tel:+31) [REDACTED]

M: [REDACTED]

W: qlayers.com