

MEMO

Van M. Stam & P. Sleeking
Aan Commissie Fysiek
Datum 29-3-2021
Kenmerk .
Betreft Reactie Stuurgroep op brief 'aanvullende informatie op gemeentelijke leerpunten Project Tiny Houses Crabbehof Raadsinformatiebrief van 9 maart 2021'
Bijlage(n) .

Op 25-3-2021 heeft de stuurgroep kennis genomen van de brief van Vereniging Tiny Houses Crabbehof i.o. (hierna: VVE) gericht aan de gemeenteraad Dordrecht. Via deze memo reageert de stuurgroep op de brief.

Allereerst wil de stuurgroep de VVE bedanken voor de toevoeging en het compliment richting de ambtelijke organisatie. De meeste aanvullingen zijn geen verrassing. Deze stonden al op de agenda om besproken te worden en waar nodig actie op te ondernemen.

Vergelijking met Tussentij

Vanuit de gemeente is het project Tussentij bewust niet vergeleken met het project Tiny Houses in Crabbehof. Dit komt omdat de projecten fundamenteel verschillen. Project Tussentij is ontstaan uit de wens om een braakliggend terrein tijdelijk sociaal te laten beheren door bewoning. In dit project is het primaire doel om de veiligheid van het terrein te vergroten door middel van tijdelijke bewoning. Bewoning in Tiny Houses is in dit geval een middel, niet het doel. Het gaat om een project met een zeer korte doorlooptijd en onzekerheid over de einddatum.

Bij project Tiny Houses in Crabbehof is het doel om de woonvorm Tiny Houses mogelijk te maken. Het project Tiny Houses Crabbehof heeft een langere looptijd. Ook zijn de huisjes vanwege de ligging bepalend voor de uitstraling van woongebied Crabbehof. We begrijpen wel dat de vergelijking met Tussentij getrokken wordt. Bij beide projecten gaat het immers om Tiny Houses en wordt er gevraagd om een actieve inzet voor de buurt.

Reactie op investeringskosten

Tiny House bewoners betalen de kosten van hun eigen omgevingsvergunning. Dit is aan de voorkant meegegeven. Vanaf het begin is ook aangegeven dat er hoge eisen worden gesteld. Dit heeft te maken met de ligging te midden van bestaande bebouwing. Om de benodigde kwalitatieve uitstraling en het duurzaamheidsniveau te kunnen waarborgen moeten de huisjes voldoen aan eisen die ook gelden voor permanente bouw.

Voor wat betreft de kosten voor het planologisch afwijken is gebleken dat dit per huisje in rekening wordt gebracht. We begrijpen dat dit onlogisch overkomt. De gemeente kiest er immers zelf voor om de locatie beschikbaar te stellen. Daarom is

Kenmerk .
Datum 29-03-2021

besloten om deze kosten aan de Tiny House bewoners terug te betalen. Dit komt neer op een bedrag van € 820,- per huisje.

Voor wat betreft de kosten voor aansluiting op elektra en water is de keuze overgelaten aan de Tiny House bewoners zelf. Aanvankelijk dachten we dat (semi) off-grid mogelijk zou zijn (huisjes zonder aansluiting op water en elektra). Op deze manier kon iedereen een eigen keuze maken. Inmiddels is gebleken dat het achterwege laten van aansluiten eigenlijk geen optie is. Omdat het centraal organiseren van de aansluitingen niet mogelijk is, heeft de stuurgroep besloten om de Tiny House bewoners tegemoet te komen. Per Tiny House wordt 50% van de aanlegkosten voor water en elektra terugbetaald.

De bewoners huren de grond, en verkrijgen middels een huurafhankelijk recht van opstal het recht om hun huisje op deze grond te plaatsen. Het vestigen van dit recht is noodzakelijk om te voorkomen dat via natrekking de gemeente eigenaar van het huisje wordt en discussie over eventuele schade te voorkomen.

Het realiseren van een verplichte gezamenlijke fietsenstalling komt voort uit het bouwbesluit, waarbij elk huisje inpandig plaats moet hebben voor twee fietsen. Omdat de Tiny House bewoners aangaven dit niet inpandig te willen realiseren, zullen zij dit elders op het terrein moeten oplossen.

Had het anders gekund?

Hoewel Tussentij en Tiny Houses Crabbehof, op het maatschappelijke doel na, niet met elkaar te vergelijken zijn, had het uiteraard wél anders gekund. Dit project kenmerkt zich als een pilot project voor het realiseren van Tiny Houses in Dordrecht. Wij nemen de aanvullende leerpunten van de VVE ter harte voor eventuele volgende Tiny House projecten in Dordrecht. De zojuist genoemde financiële tegemoetkomingen scheppen geen precedent voor de toekomst.

Hoe nu verder?

De VVE doet de suggestie om de toetsing te baseren op tijdelijke bebouwing. Daar willen wij op dit moment niet aan meewerken. Ons doel is om op deze locatie hoogwaardige Tiny Houses te realiseren. Op dit moment zijn 5 van de 10 kavels ingevuld, en de verwachting is dat er in 2021 minstens nog 2 kavels verhuurd worden. Ook verwachten wij dat het project vlotter gaat lopen zodra de eerste huisjes er staan.

Gezien bovengenoemde aanpassingen en de maatschappelijke component van het project is besloten tot een financiële impuls van € 40.000,- vanuit Wijkbudget West. De kosten voor het planologisch afwijken (€ 820,- per huisje) en de tegemoetkoming elektra/water (50% per huisje) worden hieruit betaald. In de periode van 10 jaar verwachten we dat de huuropbrengsten samen met de impuls voldoende zijn om de kosten te dekken. Het bestaande risico dat het terrein niet voor de volledige tien jaar in maximale bezetting bewoond zal worden blijft.

Het verzoek van de VVE om het college opdracht te geven voor nader onderzoek naar financiële compensatie is, gezien de voorgenoemde besluiten, niet meer relevant. De VVE is inmiddels geïnformeerd.