

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 10 december 2019  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2019-0144098  
**Betreft** Beschikbaar stellen van krediet ten behoeve van Tiny Houses Crabbehof

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Marco Stam  
**Begrotingsprogramma Pijler** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Fysieke Leefomgeving  
**Auteur:** Wijken - Wijk-, Gebieds- & Accountmanagement  
**E-mail:** Madelon Soeteman  
**Verantwoordelijke:** mm.soeteman@dordrecht.nl  
**Openbaar:** Saskia Hooijmaaijers  
Ja

### **Voorgesteld besluit**

een krediet beschikbaar te stellen van € 158.000,- voor de inrichting van een tijdelijke locatie aan de Dresselhuysstraat voor de huisvesting van 11 Tiny Houses en 1 Tiny House met maatschappelijke functie;

het complex Dresselhuysstraat over te hevelen van de strategische grondvoorraad naar het product exploitatie gemeentelijke eigendommen;

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 220005.

### **Raadsvoorstel**

#### **Wat is het doel?**

Op 28 juni 2016 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over de mogelijke vestiging van Tiny Houses in de gemeente Dordrecht. In deze motie is aangegeven dat burgerinitiatieven voor Tiny House passen in de ambitie van de gemeente Dordrecht om ruimte te bieden aan mensen die op deze manier hun woon- en leefwijze willen realiseren en dat dit tevens bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

#### **Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

De locatie Aalbersestraat/Dresselhuysstraat in de wijk Crabbehof is na een locatieonderzoek aangewezen als tijdelijke ontwikkellocatie. In 2017 was sprake van een pilot vanuit een burgerinitiatief 'De Wooncirkel'. De pilot is niet doorgegaan en in 2018 is vanuit de ambtelijke organisatie gewerkt om de locatie uit te geven aan particuliere initiatiefnemers die zich tijdelijk willen vestigen in een Tiny House. Er zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, een verkavelingsplan is gemaakt en de benodigde financiële middelen zijn inzichtelijk gemaakt om de locatie geschikt te maken en in te richten. Op de locatie passen 11 Tiny Houses en 1 unit met een maatschappelijke functie.

**Wijze van uitgifte**

Door het college is een afweging gemaakt welke doelgroep het meest gewenst is en welke ontwikkelvariant daarbij hoort. Over het algemeen genomen, hebben bewoners van Tiny Houses een ideologische drijfveer. De doelstelling van de gemeente om ruimte te bieden aan mensen die zich via een bepaalde levenswijze willen huisvesten en de gewenste bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen, maakt dat een particuliere of collectieve wijze van ontwikkelen het beste past bij deze locatie. Besloten is daarom de locatie via een particulier dan wel collectief opdrachtgeverschap tot ontwikkeling te brengen. Om optimaal te kunnen voldoen aan de gestelde doelstellingen, wordt naast de 11 Tiny Houses een unit met een gemeenschappelijke invulling op de locatie geplaatst. De unit die op Hof van Holland stond en waarin de robotarm stond, wordt hiervoor gebruikt. De unit is tijdelijk opgeslagen en wordt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning op de locatie geplaatst. Alle toekomstige bewoners dienen aan deze gemeenschappelijke invulling bij te dragen. De gemeenschappelijke invulling moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijk.

**Benodigd krediet**

Om het perceel te kunnen verhuren, moet de locatie ingericht worden. De inrichting bestaat uit een aantal onderdelen.

*Bouwrijp*

Het terrein ligt op dit moment braak. Om het uit te kunnen geven aan 11 Tiny Houses binnen de geldende regelgeving moet een basisinrichting gemaakt worden. Om te kunnen voldoen aan de brandveiligheid is een verkaveling gemaakt. Er wordt een riool aangelegd waar de bewoners op aan kunnen sluiten. Aansluiting op water en licht kan via bestaande voorzieningen in de omgeving. Het huidige pannaveld moet worden verplaatst. Er is in de directe nabijheid in de wijk een locatie hiervoor gevonden.

*Procedure*

De toekomstige bewoners kunnen via een omgevingsvergunning zich op de locatie vestigen. De huidige bestemming is 'maatschappelijk'. Via een vrijstelling op het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling) kunnen de bewoners een vergunning krijgen voor maximaal 10 jaar. Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing waarin alle omgevingsaspecten en milieuonderzoeken zijn opgenomen. Vanuit de gemeente wordt eenmalig deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld zodat de toekomstige huurders deze kunnen gebruiken. Een aantal milieuonderzoeken is hiervoor noodzakelijk.

*Inrichting en onderhoud*

In de Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de uitgangspunten opgenomen voor de bebouwing en inrichting van het gebied. De huurders dienen te zorgen voor de inrichting en het onderhoud van de kavels. Het gemeenschappelijke pad naar de maatschappelijke openbaar toegankelijke voorziening en het gemeentelijk groen rondom de locatie is de basisinrichting van de locatie en wordt door de gemeente aangelegd en onderhouden. De areaaluitbreiding voor het plangebied wordt ingeschat op 2.500 euro per jaar, inclusief een speelveld. De begroting hiervoor wordt jaarlijks vastgesteld en voor deze locatie wordt de uitbreiding opgevoerd vanaf 2021. Voor de tussenliggende periode is een onderhoudsbudget opgenomen in het projectbudget.

*Maatschappelijke invulling*

Voorwaarde voor de vestiging van de huurders is dat zij bijdragen aan een maatschappelijke voorziening. Op welke wijze is nog niet gedefinieerd. In oktober 2019 kwam de unit die tijdelijk op het Hof van Holland geplaatst was ter beschikking. Deze kon zonder kosten worden overgenomen. Deze unit kan fungeren als maatschappelijk gebouw waarin activiteiten worden georganiseerd, vanuit de toekomstige bewoners, maar ook vanuit de gemeente. Om die reden is gekozen om de unit ter beschikking te stellen aan dit project. Enkele aanpassingen moeten worden gedaan om deze op de nieuwe locatie aan te passen aan het gebruik (toilet, verwarming etc.).

**Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**

De locatie is gelegen in een woonwijk. De doelgroep die deze levenswijze heeft, geeft vaak de voorkeur voor een groene omgeving. Dat maakt dat de haalbaarheid in de verhuur van de 11 kavels met de beoogde doelgroep onzeker is. Om die reden is ervoor gekozen om de kavels in

Patriculier Opdrachtgeversschap uit te geven. Als gemeente zitten we dan niet gebonden aan een eventuele wachttijd om 11 geïnteresseerden te zoeken die gezamenlijk willen ontwikkelen. Contact is gezocht met Stichting Tiny Houses Drechtsteden waar 160 geïnteresseerden voor een Tiny House zijn aangemeld.

### **Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**

Met de omwonenden van de locatie heeft overleg plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling. Na besluitvorming worden zij geïnformeerd over de verdere planvorming. De invulling van de speelplek zal in samenspraak met de omwonenden bepaald worden. Ook wordt geïnventariseerd of er ideeën zijn vanuit de omwonenden voor activiteiten in de maatschappelijke unit.

Met Stichting Tiny Houses Drechtsteden heeft afstemming plaatsgevonden over de voortgang van de locatie en of zij een rol kunnen spelen bij de invulling van de locatie. Er zijn veel geïnteresseerden aangemeld bij de stichting. Een recente enquête die door de stichting is uitgezet, bevestigt ook de interesse voor deze locatie. Afgesproken is dat de stichting mogelijk een rol kan vervullen bij de begeleiding van de toekomstige huurders, indien zij dit zelf wenselijk vinden. De stichting zal geïnteresseerden doorverwijzen naar de gemeente.

### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

28 juni 2016 Motie gemeenteraad - In deze motie is aangegeven dat Tiny Houses passen binnen de ambities van de gemeente Dordrecht om ruimte aan de doelgroep te bieden die zich op deze wijze graag huisvesten. Dit draagt tevens bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Het college is verzocht om tijdelijke vestigingslocaties in de wijken te zoeken.

### **Hoe wordt dit betaald?**

De locatie Dresselhuysstraat maakt nu onderdeel uit van de strategisch grondvoorraad van het grondbedrijf. Door de keuze om voor 10 jaar de grond te verhuren, wordt de boekwaarde (€ 19.600,-) van de strategische grond overgeheveld naar het product Exploitatie gemeentelijk eigendommen. De uitgaven en inkomsten van de verhuring van de grond worden op ditzelfde product verantwoord.

De totale kosten van de investering worden geraamd op € 158.000,-, onderverdeeld in civieltechnische werkzaamheden (bouwrijp en woonrijp), verplaatsing pannaveld, aanpassing container Hof van Holland en plankosten. De kosten zijn inclusief BTW. De grond wordt verhuurd voor een periode van 10 jaar en de afschrijvingstermijn is hierdoor ook 10 jaar.

De gemeente vraagt een vergoeding per plek per maand, met een jaarlijkse prijsindexverhoging. Omdat er sprake is van een woonbestemming is een inschatting gemaakt van de grondwaarde en de huurprijs. De totale verwachte huuropbrengst bedraagt € 20.000,- per jaar. De inkomsten dekken hiermee de kosten. Een taxatie wordt nog uitgevoerd om de definitieve huurprijs te bepalen.

Er wordt een huurafhankelijk recht van opstal afgesloten. De huur van de maatschappelijke unit wordt gezamenlijk betaald door de huurders van de kavels.

### **Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Als krediet verleend is voor de inrichting, wordt het ontwerp uitgewerkt en wordt een offerteaanvraag gestart. De omwonenden worden geïnformeerd over de stand van zaken. Verwacht wordt dat de locatie eind eerste kwartaal 2020 gereed is. De unit met maatschappelijke functie wordt rond deze periode ook geplaatst en aangepast met de benodigde voorzieningen. Komende periode wordt een programma uitgewerkt voor de invulling van de activiteiten. Met de geïnteresseerden voor deze locatie worden verkennende gesprekken gevoerd en de huurovereenkomsten worden voorbereid. In de huurovereenkomst wordt de verplichting voor een bijdrage aan de maatschappelijke functie opgenomen.

Planning:

- januari: Offerteaanvraag aanleg;

- december: Overleg omwonenden;
- februari: Start gesprekken geïnteresseerden;
- februari: Gunning en voorbereiding uitvoering;
- maart: Uitvoering;
- maart: Contractvorming toekomstige bewoners;
- april: Oplevering locatie;
- maart/april: Aanvraag vergunningen toekomstige bewoners.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 10 december 2019 inzake Beschikbaar stellen van krediet ten behoeve van Tiny Houses Crabbehof;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet; gelet op artikel 36 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en commissies gemeente Dordrecht;

b e s l u i t :

een krediet beschikbaar te stellen van € 158.000,- voor de inrichting van een tijdelijke locatie aan de Dresselhuysstraat voor de huisvesting van 11 Tiny Houses een 1 Tiny House met maatschappelijke functie;

het complex Dresselhuysstraat over te hevelen van de strategische grondvoorraad naar het product exploitatie gemeentelijke eigendommen;

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 220005.

Aldus besloten in de vergadering van

**Bijlagen**

---

1. BWN 220005 - Voorblad Tiny houses.xlsx
2. BWN 220005 - rubriek 6
3. BWN 220005 - rubriek 7
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden