

## Evaluatie pilot tiny houses voor spoedzoekers

### **Inleiding:**

In de commissievergadering van 17 januari 2022 is opiniërend gesproken over een locatie voor het realiseren van een pilot tiny houses voor spoedzoekers in samenwerking met Vechthorst. Zie [RAADSVOORSTEL \(dalfsen.nl\)](https://dalfsen.nl/raadsvoorstel). Er zijn toen twee locaties aan de raad voorgelegd, beide in het gebied waar de toekomstige woningbouw Oosterdalfsen Noord komt: aan de Gerner Es en aan de Oosterdalfsersteeg. In deze vergadering is behalve over de locaties, ook gesproken over het belang van tiny houses in het licht van de woningbouwversnelling.

Naar aanleiding van technische vragen van het CDA is in de vergadering van 17 januari 2022 toegezegd dat er in 2023 een evaluatie zou komen van de pilot tiny houses voor spoedzoekers. In dit voorstel wordt aan deze toezegging (T 1368) tegemoet gekomen, in die zin dat wordt terug gekeken naar de onderzoeken en ontwikkelingen die in 2022 hebben plaatsgevonden. Tegelijkertijd wordt er een doorkijk gemaakt naar 2023.

### **Uitgezette onderzoeken**

Na de commissievergadering van 17 januari 2022 is er verder onderzoek gedaan naar de juiste locatie voor de pilot tiny houses voor spoedzoekers. Zo is gesproken over de aan te leggen voorzieningen, is er een eerste verkenning gedaan met het oog op de financiering van het project en is met Vechthorst gesproken over de financiering en uitvoering van het project.

De resultaten van deze onderzoeken hebben geleid tot het voorstel om de locatie aan de Oosterdalfsersteeg aan te wijzen als definitieve locatie voor de pilot. Wij hebben u hierover via een memo [Raadsmemo-stand-van-zaken-pilot-tiny-houses-spoedzoekers-20220825.pdf \(dalfsen.nl\)](https://dalfsen.nl/raadsmemo-stand-van-zaken-pilot-tiny-houses-spoedzoekers-20220825.pdf) geïnformeerd.

In de periode september tot december 2022 is verder ingezoomd op het realiseren van de pilot aan de Oosterdalfsersteeg.

### **Resultaat van de onderzoeken**

#### *Aan te leggen voorzieningen*

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om naar de locatie van de pilot riolering aan te leggen. Uit dit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om riolering aan te leggen, maar dat deze riolering niet gebruikt kan worden voor de toekomstige woningbouw (kavels voor vrijstaande woningen) die op het perceel Oosterdalfsersteeg gepland staat. Het gaat dus om riolering die hooguit voor een periode van 10 - 15 jaar wordt aangelegd en daarna op de locatie niet meer te gebruiken is. De twee punten waarop de riolering (persleiding) kan worden aangesloten liggen beide zo'n 250 meter van de plaats waar de pilot gerealiseerd moet worden (zie bijlage). Volgens een eerste raming komt alleen de aanleg van de riolering al op een bedrag van € 66.000. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de kosten voor het bouwrijp maken van het gebied en is nog niet berekend of het bestaande riool deze extra capaciteit aan kan.

De kosten voor de riolering mogen en kunnen niet gedekt worden uit de huidige voorziening riolering. De voorziening riolering is bedoeld voor vervanging/aanpassing van huidige riolering(stelsels) en de voorziening is gevormd uit huidige ontvangen rioolrechten. Kosten voor nieuwe riolering worden in

eerste instantie betaald vanuit de grondexploitatie. Daarna gaan nieuwe bewoners/bedrijven rioolrechten betalen en bijdragen aan de voorziening. Omdat voor nieuwe ontwikkelingen niets is bijgedragen aan de voorziening, kan er daarom geen gebruik van worden gemaakt.

Als alternatief zijn ook oplossingen zoals de aanleg van IBA's of een grote septictank besproken. Intern wordt dringend afgeraden om met dit soort alternatieven, maar ook met riolering aan de gang te gaan, juist gelet op de tijdelijkheid van het project en de kosten die hiervoor moeten worden gemaakt.

Verder is het ook noodzakelijk om waterleiding en elektra aan te leggen.

#### *Resultaat eerste verkenning overdracht grond aan Vechthorst*

Wij hebben een extern adviesbureau gevraagd om een eerste financiële verkenning van de kosten die de gemeente moet maken voor de uitvoering van het project. En ons te adviseren over de manier waarop de grond, waarop de pilot moeten worden gerealiseerd, het beste aan Vechthorst beschikbaar kan worden gesteld. Uit de verkenning blijkt dat verhuur van de grond aan Vechthorst de beste oplossing is gezien de beoogde tijdelijkheid van deze situatie en de benodigde inkomsten vanuit toekomstige grondverkoop in het hogere prijssegment voor een gezonde/haalbare financiële ontwikkeling van Oosterdalfsen Noord. Intern is aangegeven dat aan het op deze manier verhuren van grond een ingewikkelde BTW-constructie verbonden is. Bovendien heeft Vechthorst aangegeven dat als er huur moet worden betaald voor de grond, het voor hen geen rendabel project kan worden. De optie om de grond aan Vechthorst te verkopen is afgewezen, omdat de grond dan altijd beschikbaar blijft voor sociale woningbouw en daarmee afbreuk doet aan de gewenste invulling van het gebied, te weten ruime kavels voor vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen.

#### *De gemeente Staphorst is ook met een pilot bezig*

De gemeente Staphorst werkt aan een vergelijkbare pilot in samenwerking met Vechthorst. Hiervoor wordt een parkeerterrein in de kern Staphorst ingericht. Voordeel van de locatie in Staphorst ten opzichte van de Oosterdalfsersteeg is de centrale ligging, waardoor de afstand van de bestaande nutsvoorzieningen tot de locatie waar de woningen voor spoedzoekers worden geplaatst, veel korter is en dat de locatie al beschikt over electriciteit. Ook hier gaat het om een tijdelijk project, waarbij de grond voor 10 tot 15 jaar aan Vechthorst wordt verhuurd.

#### *De pilot in relatie tot het nieuw in te richten woongebied Oosterdalfsen Noord*

Vechthorst heeft in Staphorst gekozen voor de zogenaamde Startblockwoningen (zie [Startblock | Een woonconcept dat staat als een huis](#)) voor spoedzoekers. Een zelfde soort woningen hebben ze ook voor Dalfsen op het oog. Dit zijn kant-en-klare woningen in drie bouwlagen. De kosten voor deze woningen zijn in het afgelopen jaar flink opgelopen en bedragen € 175.000 per stuk. Om de casus rond te krijgen wil Vechthorst verzekerd zijn van een vervangend perceel waarop ze de woningen mogen plaatsen als de tijdelijke termijn verstreken is. Deze afspraak hebben ze ook met de gemeente Staphorst gemaakt.

Deze vervangende locatie is al opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen Noord. Op het moment dat de pilot doorgaat en Vechthorst in (Startblock)woningen gaat investeren, zijn het ook deze woningen die naar de nieuwe locatie verplaatst worden. De vraag is of dit een goede invulling van het perceel is, in relatie tot de andere woningen die in Oosterdalfsen Noord gebouwd gaan worden. Het ligt voor de hand dat deze locatie het beste kan worden ingevuld met woningen die op dat moment het meest passend zijn. Of dat Startblockwoningen zijn is de vraag. De kwaliteit van en het woonklimaat in deze woningen moet nog bewezen worden.

Daar komt nog bij dat Startblockwoningen worden gebouwd in drie bouwlagen en ruggelings en in een rij tegen elkaar geplaatst worden. Dat past in een stedelijke omgeving. Maar op het perceel aan de Oosterdalfsersteeg is dit minder fraai, zeker met het oog op de vrijstaande woningen die daar gepland staan.

De voorbereidingen voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor Oosterdalfsen Noord zijn in volle gang. De tijd die nodig is voor het afronden van de procedure voor de pilot en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen elkaar niet veel ontlopen. Het is gunstiger voor zowel de gemeente als Vechthorst als de pilot kan worden overgeslagen en de woningen (in welke vorm dan ook) direct op de definitieve plek in het woongebied gerealiseerd kunnen worden. Dan

hoeven er ook geen aparte kosten voor het bouwrijp maken van de grond (inclusief riolering, waterleiding en elektra) te worden gemaakt.

#### *Tiny houses voor bewuste levers, flexwoningen voor het oplossen van de woningbehoefte*

Het beeld dat men meestal bij tiny houses heeft, is dat deze vooral zijn bedoeld voor mensen die bewust willen leven. In dat geval speelt de discussie over riolering en water minder. Mensen die bewust willen leven doen dit vaak off grid. In die woningen kan eventueel worden volstaan met een biotoilet, een watertank en zonnepanelen.

In dat licht is een Startblockwoning geen tiny house. Deze woning is erop gemaakt is om snel een oplossing te bieden voor het woningtekort. Een Startblockwoning kan meer worden gezien als een flexwoning. Maar daarvoor moet in ieder geval wel riolering en water en elektra beschikbaar zijn.

#### **Conclusie:**

Gelet op de hiervoor genoemde voor- en nadelen van de pilot tiny houses voor spoedzoekers op de locatie aan de Oosterdalfsersteeg, wegen de nadelen zwaarder dan de voordelen. Nu er nog geen investeringen zijn gedaan (en er ook nog geen krediet beschikbaar is gesteld), maar alleen ambtelijke uren zijn ingezet, is dit het moment waarop een keuze kan worden gemaakt.

Gaan we door met een voor de gemeente kostbaar project dat veel capaciteit van de ambtelijke organisatie gaat vragen of zetten we onze energie in op projecten waarvan de haalbaarheid veel groter is?

Naast de kosten die voor rekening van de gemeente komen, is het de vraag of een pilot in deze vorm en op deze schaal (12 woningen) nog wel moet worden uitgevoerd. De ontwikkelingen op het gebied van flexibele woningbouw hebben in 2022 een grote vlucht genomen en het nijpende tekort aan woonruimte vraagt om andere en bredere oplossingen dan deze pilot.

#### **Alternatieven:**

##### *Energie en beperkte capaciteit inzetten op meer haalbare initiatieven*

Niet alleen tiny houses kunnen worden gezien als oplossing voor het woningtekort. De afgelopen jaren meer varianten bij gekomen van woonvormen die kunnen helpen in de strijd tegen het woningtekort. In plaats van de pilot tiny houses voor spoedzoekers aan de Oosterdalfsersteeg is het beter om de energie en beperkte capaciteit in te zetten op meer haalbare initiatieven. Daarbij kan worden gedacht aan:

- meer kleine en betaalbare "normale" woningen. Niet als tijdelijke, maar als definitieve voorziening.
- CPO-projecten zodat mensen de uitvoering van woningen en de kosten zelf in de hand hebben;
- locaties voor tiny houses waarbij aan de randvoorwaarden (locatie, nutsvoorzieningen) aan de voorkant wordt voldaan;
- flexwoningen: hiervoor is een projectleider aangesteld, die hiervoor locaties zoekt in samenwerking met partijen als Vechthorst en andere ontwikkelaars. Deze woningen zijn bedoeld voor dezelfde doelgroep als waarvoor de pilot zou worden uitgevoerd en worden ook gerealiseerd in samenwerking met Vechthorst. Het doel is om in 2023 de eerste flexwoningen op te leveren;
- projecten die worden ontwikkeld door particulieren, bv. rood voor rood en er bij hen op aan te dringen om niet één woning van 750 m<sup>3</sup> te bouwen, maar binnen dit volume twee woningen te realiseren;
- het zoeken naar een locatie waarop mensen die bewust willen leven hun tiny house kunnen plaatsen;
- het ondersteunen van initiatieven van particulieren (zoals de Stichting betaalbare woningen in Nieuwleusen).

##### *Het realiseren van kleine woningen en tiny houses in het buitengebied*

In februari 2022 zijn voor het buitengebied de beleidsregels aangepast, waardoor het mogelijk is om met inzet van minder sloopm<sup>2</sup> een tiny house of een kleine woning te realiseren. Hoewel er nog geen plannen in procedure zijn, blijkt wel uit contacten dat met name de kleine woning op belangstelling kan rekenen. De verwachting is dat de eerste kleine woning in 2023/2024 gerealiseerd zal worden en zodra er meer sloopm<sup>2</sup> beschikbaar komen, volgen er meer. Voor tiny houses is minder belangstelling, maar de aanvraag omgevingsvergunning voor een eerste tiny house is al wel ingediend



