

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Raadsvergadering	Datum 27-sep-21
Vragensteller	CDA	
Agendapunt/onderwerp	Flexibele woonruimte, zoals tiny houses	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Simone Kiewiet	
Contactgegevens	s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40663250	

Aanleiding

Binnen de gemeente is veel vraag naar flexibele woonruimte voor onder andere spoedzoekers en jongeren. Tiny houses zou hier een mooie oplossing voor zijn! In Dedemsvaart en Hardenberg staan al tiny houses.

Afgelopen jaren hebben wij diverse keren gesproken over de mogelijkheden van tiny houses binnen de Gemeente Dalfsen.

Op 18 november 2019 is er opiniërend gesproken over beleid en pilots tiny houses en aanpassen van de beleidsregels om dat mogelijk te maken. Op 7 september 2020 heeft er een vervolgdiscussie plaatsgevonden betreffende het ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied.

Het is nu september 2021, de druk op de woningmarkt wordt steeds hoger en de definitieve beleidsregels zijn nog niet vastgesteld.

De CDA-fractie heeft dan ook de volgende vragen:

1. Waarom is het ons nog niet gelukt een (of meerdere) pilotproject(en) met flexibele woonruimte te realiseren in samenwerking met woonstichtingen of andere organisaties?

Antwoord:

Het college is al vanaf 2019 met Vechthorst in gesprek over het realiseren van tiny houses voor spoedzoekers in Dalfsen. Nadat eerst Vechthorst een onderzoek had gedaan naar de mogelijkheid om aan deze pilot mee te werken, is de pilot vooral blijven steken op de locatie. Anders dan in de gemeente Hardenberg, heeft de woningstichting geen eigen percelen waarop tiny houses voor spoedzoekers geplaatst kunnen worden. De oplossing moet worden gevonden in percelen die eigendom zijn van de gemeente en locaties waarop een dergelijke pilot gestart kan worden, zijn er niet veel. Het is daarbij ook belangrijk om rekening te houden met de omgeving, omdat dit soort projecten meestal op weerstand stuiten.

Op dit moment zijn we zover dat we mogelijkheden zien in relatie met de woningbouwontwikkeling Oosterdalfsen Noord. Dit zijn we nu aan het uitwerken, maar met name financieel ligt er een behoorlijke opgave. Grond die wordt gebruikt voor tiny houses kan niet worden gebruikt voor andere woningbouw, terwijl de oppervlakte die kan worden verhuurd of verkocht, veel kleiner is.

Uiteraard hebben wij ook aanbiedingen gekregen van particulieren die graag hun grond beschikbaar willen stellen voor tiny houses. Maar omdat een tiny house telt als een gewone woning, heeft dit consequenties voor woningbouw die door de gemeente en/of projectontwikkelaars wordt geïnitieerd. Het 'zo maar' mogelijk maken om extra woningen te bouwen, zonder dat hier iets



tegenover staat (zoals verkoop van grond of sloop voor kansen) is geen optie. Dat levert precedentwerking op. Bovendien is niet elke plek geschikt voor tiny houses. Dit vraagt dus om maatwerk. Maar het college is wel steeds op zoek naar mogelijkheden die een win-win situatie op leveren.

2. Waar zitten de belemmeringen en welke mogelijke oplossingen ziet het college hierbij?

Zie de beantwoording onder vraag 1. De belemmeringen zitten op het vlak van het vinden van een goede locatie en een voldoende financiële onderbouwing.

3. Is er contact met de Gemeente Hardenberg? Kennen wij hun ervaringen met de tiny houses?

Er is contact geweest met Vechtdal Wonen. Zij hebben de tiny houses in Dedemsvaart en Hardenberg gerealiseerd op hun eigen grond. Wij zijn ook op bezoek geweest en hebben de woningen bekeken en ons laten informeren. Vechtdal Wonen wil ook adviseren op het moment dat wij er aan toe zijn om tiny houses te realiseren.

4. Waarom is het de Gemeente Dalfsen nog niet gelukt om de beleidsregels betreffende ontwikkelen in het buitengebied vast te stellen?

Dit heeft vooral te maken met de hoeveelheid opgaven en de complexiteit ervan, waar de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling op dit moment aan werkt. Overigens is het de bedoeling om de beleidsregels ter vaststelling aan te bieden voor de raadsvergadering van december.