

Bijlage 1.

Leerpunten Tiny Houses Crabbehof

De tiny house locatie aan de Dresselhuysstraat geldt als een pilot voor tiny houses in de gemeente Dordrecht. In dat kader kunnen de volgende leerpunten meegenomen worden voor de volgende tiny house locaties.

Leerpunten omtrent de doelgroep

De huidige groep bewoners is zeer divers, enthousiast en maatschappelijk betrokken. Gezien de grote belangstelling tijdens de informatieavond is het aantal inschrijvingen op de wachtlijst op dit moment beperkt. We onderkennen de volgende oorzaken:

- Tijdens de informatieavond waren er zowel geïnteresseerden als nieuwsgierige bewoners. Hierdoor hebben we geen inzicht gekregen in de grootte van deze twee groepen.
- Interesse hebben in een tiny house is iets anders dan het realiseren van een tiny house. Er zijn geïnteresseerden afgevallen omdat het heel lastig is een hypotheek te verkrijgen voor een tiny house op een tijdelijke locatie. Daarnaast is bouw van een tiny house die aan de eisen van deze locatie moet voldoen niet goedkoop.
- Ook zijn geïnteresseerden afgevallen vanwege de locatie. Het gros van de mensen die 'tiny' willen wonen kiest voor een groenere omgeving. Daarentegen kiezen de toekomstige bewoners bewust voor deze binnenstedelijk locatie.
- Er zijn geïnteresseerden afgevallen als gevolg van de gestelde eisen. Omdat het een binnenstedelijk project is, is aansluiting op het riool noodzakelijk. Daarnaast is het gebruik van verbrandingskachels uitgesloten. Kandidaten met de wens om volledig 'off-grid' te wonen zijn hierdoor afgevallen.
- We sluiten niet uit dat er geïnteresseerden zijn die "tiny" willen wonen, maar dit uitstellen in vanwege de coronacrisis.

Leerpunten omtrent het proces

Bij tiny houses gaat het om een nieuw woningtype. In bestaande regelgeving en in bestaand beleid wordt veelal nog geen rekening gehouden met deze nieuwe vorm van wonen en bouwen. Dit wetende is het vergunningetraject vooraf goed in beeld gebracht en zijn oplossingen bedacht voor mogelijke obstakels. Ondanks deze voorzorg, verliepen de eerste aanvragen niet probleemloos:

- De eerste vijf aanvragen bevatten niet alle gegevens die gebruikelijk zijn. Het opvragen van deze gegevens ging niet voorspoedig. De aanvragers van de tiny houses zijn particuliere initiatiefnemers en vergen - qua begeleiding, informatie en communicatie - bij de behandeling van de aanvragen veel tijd. De OZHZ heeft na overleg besloten de bouwbesluiteisen qua constructie pragmatisch te verwoorden om de aanvragers tegemoet te komen en te helpen.
- Vanwege de binnenstedelijke locatie hebben wij ingezet op hoogwaardige tiny houses. Hiertoe is ook besloten om zo de duurzaamheid van deze huizen te kunnen garanderen. Om dit te kunnen waarborgen toetst de omgevingsdienst de huisjes als permanente woningen. De huizen dienen dan te voldoen aan het bouwbesluit (met ook de constructieve eisen) en hoge eisen op het gebied van isolatie en circulatie. Met name het ontwikkelen van toetsingscriteria voor bouwfysica en duurzaamheid bleek een uitdaging.
- Bij de behandeling van de eerste 5 aanvragen en plannen is er de nodige commotie geweest inzake het ondertekenen van de planschadeovereenkomst i.v.m. de strijdigheid met het bestemmingsplan. De vereniging stelt dat de gemeente de initiatiefnemer van het tiny house

project is en dat zij op uitnodiging van de gemeente aan de slag zijn gegaan. Op maandag 15 februari 2021 is dit door de wethouder bekrachtigd. In die situatie is het inderdaad vreemd als de eigenaren van de Tiny Houses een planschadeafwentelingsovereenkomst moeten tekenen, ondanks het feit dat zij de enigen zijn die van deze woonvorm profiteren. Nader onderzoek door de jurist leert dat voor planschade een duurzame waardevermindering van een onroerend goed plaats moet vinden. Dat is bij tijdelijk vergunningen (max. 10 jaar) niet het geval. Dus feitelijk is hier geen planschaderisico en behoeven de eigenaren van de Tiny Houses de afwentelingsovereenkomst ook niet te tekenen.

- In dit project worden de kavels individueel verhuurd via particulier opdrachtgeverschap. Dit is een intensief traject met veel ambtelijke vraagstukken. Inmiddels hebben meer gemeentes ervaring met het realiseren van tiny houses. Voor volgende projecten kan het nuttig zijn andere manieren van collectief of particulier opdrachtgeverschap te onderzoeken.
- Ook is gebleken dat de legeskosten voor de tiny house bewoners hoog uit zijn gevallen. Dit is voor de bewoners een grote tegenslag.

De leerpunten uit dit proces worden meegenomen in locatieonderzoek voor andere tiny houses.