

Tijdelijke huisvesting Tiny Houses

Uitgangspunten

November 2024



Fractie
Vogels



Aanleiding

Sinds het begin van de metingen door de NVM in 1995 stonden er nog nooit zo weinig huizen te koop in Nederland. En dat terwijl de hypotheekrente historisch laag staat. Het is tekenend voor de huidige overspannen huizenmarkt. Het aanbod is laag en de vraag groot. De woningbouwopgave in Nederland is groot, er moeten tot 2030 honderdduizenden woningen bijgebouwd worden. Het kabinet wil hierom inzetten op uitbreiding van het aantal woningen, op verduurzaming van de woningvoorraad en op differentiatie van het woningaanbod, bijvoorbeeld ten behoeve van starters of alleenstaanden. Maar uiteindelijk draait het om de mogelijkheden die gemeenten kunnen bieden. Lokaal maatwerk is noodzakelijk, belemmerende regelgeving dient zoveel mogelijk weggenomen te worden en waar mogelijk dienen er creatieve oplossingen bedacht te worden.

In Gemert-Bakel is de woningbouwopgave niet minder. Ondanks de woningbouwplannen die de afgelopen jaren al zijn vastgesteld en voor de komende jaren nog in de pijplijn zitten, blijven we achter de feiten aanlopen als we de gebaande paden blijven wandelen. Deze (ruimtelijke en juridische) trajecten nemen immers vaak lange tijd in beslag, waardoor het enkele jaren duurt voordat een initiatief leidt tot de daadwerkelijke realisatie van de woningen. Nieuwe woonvormen en snellere processen om deze te realiseren zullen nodig zijn om de tekorten terug te dringen. Doen we dit niet dan zijn de consequenties groot voor met name starters op de woningmarkt, die lang moeten wachten op een geschikte en betaalbare woning. Op termijn betekent dit dat de voorzieningen (en daarmee leefbaarheid), met name in de kleinere kernen, (verder) onder druk komen te staan.

Al met al was dit aanleiding voor de indieners van deze uitgangspuntennotitie om te bekijken onder welke voorwaarden een afwijkende woonvorm onder afwijkende regelgeving mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Gezien de opkomst van tijdelijke woonvormen in de vorm van Tiny Houses, die steeds meer in trek lijken bij woningzoekenden, is het ook denkbaar deze woonvorm in de gemeente Gemert-Bakel mogelijk te maken. Uit gesprek met Goed Wonen is bovendien gebleken dat de corporatie voldoende animo ziet voor Tiny Houses en ook in andere gemeenten is reeds succesvol geëxperimenteerd met Tiny Houses. Deze woonvorm is er echter in allerlei verschillende soorten en maten: van enorm duurzaam en zelfvoorzienend in de natuur (zoals bijvoorbeeld het [Peel Natuurdorpen project](#) waar Tiny Houses geplaatst worden in nieuwe natuur op landbouwgronden) tot een stadse stapelbare unit, specifiek gericht op het terugdringen van het woningtekort (zoals de [Heijmans One](#) of [Volker Wessels Finch Building](#)). Gezien de noodzaak in onze gemeente richt deze notitie op de uitgangspunten die de gemeente Gemert-Bakel hanteert bij de realisatie van deze tweede categorie. Tijdelijke huisvesting in de vorm van Tiny Houses die een bijdrage leveren aan het woningtekort.

Kortom: kleine huizen voor een grote opgave!

Doel

Het doel van de realisatie van tijdelijke huisvesting in de vorm van Tiny Houses is om een versnelling aan te brengen in de woningbouwopgave door tijdelijke huisvesting te realiseren via een versnelde procedure op daarvoor geschikte locaties. Daarmee hopen we in de gemeente Gemert-Bakel met name (jongere) starters een geschikt perspectief te bieden in tijden dat zij nog geen permanente woning kunnen bekostigen. Desondanks is dit niet de enige doelgroep: immers, wie interesse heeft is welkom. Deze notitie beschrijft hiervoor de uitgangspunten die leidend zijn bij de realisatie van Tiny Houses.

De komende vijf jaar streven we naar de realisatie van 100 Tiny Houses in onze gemeente, gerealiseerd volgens een ingroeimodel, zodat we tijdig kunnen bijsturen. De komende twee jaar kan ervaring opgedaan worden door 30 woningen te realiseren volgens deze systematiek. Onder het motto 'leren door te doen' kunnen vervolgens in de opvolgende drie jaar aanvullend nog 70 woningen gerealiseerd worden. De genoemde aantallen zijn nadrukkelijk een ambitie en geen prestatie indicator. Kwaliteit van de initiatieven staat voorop, waardoor zowel naar beneden als naar boven afgeweken kan worden van deze aantallen.

Begrip Tiny House

Tiny Houses komen oorspronkelijk voort uit een filosofie van het ecologisch minimalisme. Dat wil zeggen om als individuen met minder genoeg te nemen en een leven te creëren dat draait om wat werkelijk belangrijk is, met de nadruk op minder materiële zaken. Het (voor een deel) zelfvoorzienend zijn of kunnen zijn speelde bij de ontwikkeling hiervan dan ook een grote rol. De eerste Tiny Houses werden dan ook gerealiseerd in de vorm van woongroepen, waarbij de gemeenschap weer een centralere rol innam dan het individu.

De laatste jaren heeft deze woonvorm in Nederland echter vooral aan bekendheid gewonnen doordat het een prima tijdelijke oplossing is voor een grote maatschappelijke opgave: het woningtekort. Mede omdat we voorzien dat de grootste druk op de woningmarkt over 10 tot 15 jaar mogelijk zou kunnen afzwakken vanwege demografische ontwikkelingen, is het wenselijk om niet alleen maar te werken aan permanente woonvormen. Hoewel het duurzame karakter van een Tiny House ook in onze gemeente uitgangspunt blijft, zien we het in Gemert-Bakel toch vooral als een invulling van de woningbehoefte. Weliswaar een woningbehoefte waarin men genoeg neemt met minder ruimte (minimalistisch) en een tijdelijk karakter, maar verder wel als volwaardige woning met de voorzieningen die daarbij horen.

Vanwege de omvang zijn Tiny Houses in principe niet geschikt voor het huisvesten van gezinnen, maar zijn bestemd voor bewoning door één persoon of hooguit twee personen. Deze criteria tellen op moment van aanvraag en in bijzondere gevallen kan hier op basis van maatwerk van af worden geweken. De behoefte naar dit soort woningen komt met name van starters, ouderen en alleenstaanden. In feite zijn Tiny Houses een doorstroomwoning.

Initiatiefnemers

Tiny Houses kunnen door particulieren, ontwikkelaars of woningcorporaties worden ontwikkeld en kunnen zowel verkocht als verhuurd worden. In Nederland zien we al deze vormen in meer of mindere mate terug. Er is wel een duidelijk verschil zichtbaar in de verschillende initiatiefnemers met betrekking tot de grootte van het initiatief, de hoeveelheid woningen, de doelgroep die ermee bediend wordt etc. Zo laat de praktijk zien dat er bij particuliere ontwikkeling vaak sprake is van één tot enkele Tiny Houses voor de koopmarkt. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling van meerdere Tiny Houses tegelijkertijd is meestal een ontwikkelaar of woningcorporatie de initiatiefnemer. Hierbij richt de woningcorporatie zich hoofdzakelijk op de sociale huurmarkt.

Met deze uitgangspuntennotitie richten we ons op de sociale huurmarkt. Hierbinnen sluiten wij geen initiatieven uit. De in deze notitie opgenomen uitgangspunten gelden voor alle verschillende initiatieven, omdat we deze allemaal denkbaar achten in onze gemeente. Desondanks richten we onze inzet in eerste instantie op de samenwerking met woningcorporatie Goed Wonen. Goed Wonen is immers bekend met deze markt en bijkomend voordeel is dat Goed Wonen in staat is om sturend te zijn in de doelgroep, waardoor bewoners aangepast kunnen worden naar het type initiatief. Desalniettemin staat het andere initiatiefnemers vrij een passend plan voor de sociale huurmarkt in te dienen ter beoordeling door de gemeente.

Woningcorporatie Goed Wonen heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor de realisatie van Tiny Houses en om deze op te nemen in de vastgoedportefeuille/het woningaanbod van Goed Wonen. Daarvoor hebben zij zelf mogelijkheden op grond die zij al in bezit hebben en met de eigen aankoop van de woningen. Daarmee kan Goed Wonen zelf als initiatiefnemer optreden. Aangezien er mogelijk ook Tiny Houses wenselijk zijn op plekken waar Goed Wonen geen eigen gronden in bezit heeft, is een tweede optie dat Goed Wonen de grond pacht van de gemeente of een ontwikkelaar.

Naast ontwikkelingen door Woningcorporatie Goed Wonen is een meer open opstelling richting andere initiatiefnemers wenselijk.

Realisatiecriteria en -uitgangspunten

1. Afwijking omgevingsplan en inspraak

Vanwege de tijdelijkheid van Tiny Houses komen locaties in beeld die eerder (nog) niet voor woningbouw in aanmerking kwamen, zoals bijvoorbeeld braakliggende terreinen. Dit brengt echter met zich mee dat initiatieven niet altijd in het omgevingsplan passen, want juist ook locaties die niet voor wonen bestemd zijn komen in aanmerking. Wanneer de realisatie van een locatie voor Tiny Houses niet voldoet aan het omgevingsplan, dan kan er een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd. De gemeente kan deze vervolgens verlenen voor een periode van maximaal 10 jaar, of zoveel korter als wenselijk is.

Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar worden aangetekend binnen zes weken na afgifte van de vergunning. Dit is overeenkomstig met andere omgevingsvergunningen. In dat geval dient de gemeente dit bezwaar in ogenschouw te nemen voor een eventuele heroverweging voor de afgifte.

2. Bovenliggende wet- en regelgeving en permanente bewoning

Uiteraard voldoen we met de ontwikkeling van Tiny Houses aan bovenliggende wet- en regelgeving vanuit Rijk en Provincie.

Tiny Houses zijn uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning. De realisatie van Tiny Houses als recreatiewoningen en/of andere gebruiksdoeleinden is dan ook niet conform de doelstellingen van deze uitgangspunten.

3. Locaties en aantallen

We hechten aan kwalitatief hoogstaande initiatieven, waarbij een goed leefklimaat leidend is. Daarom wordt verwacht dat de locaties ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Bovendien richten we ons binnen deze uitgangspunten op het bestaand stedelijk gebied of stedelijk zoekgebied: binnen de kern of direct daar tegenaan. Dit kunnen dus ook VAB-locaties zijn die dicht tegen de bebouwde kom aan liggen. Elke locatie wordt per aanvraag beoordeeld op basis van maatwerk en de aard van de aanvraag, maar binnen deze uitgangspunten worden ontwikkelingen in het buitengebied niet meegenomen. Ten aanzien van locaties kan bijvoorbeeld gedacht worden aan toekomstige woningbouwlocaties.

Per locatie geldt een minimum aantal van 5 en een maximum van 15 Tiny Houses, gelegen in bestaand stedelijk gebied of stedelijk zoekgebied.

Per locatie geldt een minimum aantal van 5 en een maximum van 11 Tiny Houses, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, dicht tegen de bebouwde kom aan.

4. Nutsvoorzieningen en openbare ruimte

In principe is het verplicht voor woningen om aangesloten te zijn op de nutsvoorzieningen. Dit uitgangspunt wordt dan ook voor Gemert-Bakel gehanteerd. Wie de kosten voor de aansluitingen draagt, kan worden geregeld via anterieure overeenkomsten. In beginsel is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de aansluiting op nutsvoorzieningen. Hierop kan met maatwerk van worden afgeweken als:

- (1) het gaat om een sociale huur initiatief waarbij de kosten voor de plaatsing van de woningen dermate hoog worden doordat er sterke restricties liggen op het aantal te plaatsen woningen (om uiteenlopende redenen), waardoor de gemeente een rol kan vervullen bij de aansluiting;

- (2) er Tiny Houses geplaatst worden op een perceel waar later permanente woningen gebouwd gaan worden en waar dus toch voorzieningen nodig zijn in de toekomst, waardoor in overeenstemming met de grondeigenaar prijsafspraken gemaakt kunnen worden voor de realisatie van nutsvoorzieningen.

Voor de openbare ruimte inclusief toegangsweg, waar deze nog niet is, geldt dat ook deze in beginsel gerealiseerd wordt door de initiatiefnemer, waarbij ook afgeweken kan worden conform de genoemde afwijkingen.

5. Afmetingen

Een Tiny House heeft conform algemeen geaccepteerde richtlijnen een maximale woonoppervlakte van 50 m². De maximale hoogte bedraagt 5,5 meter, wat betekent dat het maximaal tweelaags is. Een bijgebouw is toegestaan. De voorkeur gaat uit naar een gezamenlijk bijgebouw bij Tiny Houses. Bij afwezigheid daarvan moet een bijgebouw bij een Tiny House mogelijk zijn. Slechts bij uitzondering en goed onderbouwd is een afzonderlijk bijgebouw per Tiny House toegestaan. Een bijgebouw mag een maximale hoogte van 3 meter hebben en een oppervlakte van maximaal 5 m² per Tiny House.

6. Maximale huurprijs

We richten ons met deze uitgangspunten op betaalbare huur, bij voorkeur in het prijssegment sociale huur. Echter ook initiatieven voor Tiny Houses voor de doelgroep starters en alleenstaanden, die door hun inkomen net tussen wal en schip vallen omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, moeten bediend worden. Daarom hanteren we een maximale huurprijs, aansluitend bij het prijssegment voor de middenhuur. Dit op basis van de definities en prijsgrenzen van de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

7. Bestaand water en bomen

Het bestaande landschap blijft leidend, een Tiny House is een tijdelijke 'gast'. Dat betekent dat water en bomen gerespecteerd dienen te worden. Er dient minimaal 5 meter afstand te worden bewaard van waterlopen om onderhoud mogelijk te laten blijven en bestaande bomen worden gerespecteerd en indien niet anders mogelijk is, wordt een boom door een andere boom vervangen in dezelfde omgeving.

8. Parkeren

Parkeren blijft een groot potentieel punt van ergernis, zeker wanneer de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. De Nota Parkeernormen, gebaseerd op de kencijfers van het CROW, blijft daarom uitgangspunt. Zeker bij ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. De mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd af te wijken op basis van projectspecifieke oplossingen binnen bestaand stedelijk gebied. Bij ontwikkelingen dient voldaan te worden aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, waarin de mogelijkheid tot maatwerk is opgenomen.

9. Duurzaamheid

In het gebruik van materialen en het opwekken van energie streven we een duurzame woning na, die aansluit bij het gedachtegoed achter een Tiny House. Dit wordt overigens ook als gangbare eis gezien en zal weinig tot geen aanvullende kosten met zich mee brengen.

10. Elke kern

Uitgangspunt van de ontwikkeling van Tiny Houses is dat er in elke kern ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, tenzij hier geen behoefte aan is. Het is denkbaar dat gestart wordt met ontwikkelingen in de grootste kernen, Gemert en Bakel, maar het streven moet zijn om ook in de andere vijf kernen Tiny Houses mogelijk te maken.