

Handreiking Bijzondere woonvormen – bouwsteen Tiny houses (pilot)

1 Inleiding

Tiny Houses is één (bijzondere) alternatieve en betaalbare nieuwe woonvorm. Er zijn verschillende varianten met een aantal elementen die vaak terugkomen. Het voornaamste is, dat de woning compact en slim ontworpen moet zijn. Een Tiny House is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning.

Er zijn geen harde wettelijke regels die precies bepalen wat een Tiny House is en aan moet voldoen. Vanuit het Rijks- en provinciaal beleid wordt deze bijzondere woonvorm weliswaar erkend en gemeenten gestimuleerd hieraan mee te werken, maar concreet beleid hiervoor ontbreekt. Het wordt in feite aan de gemeenten zelf overgelaten onder welke voorwaarden een gemeente wil of niet wil meewerken aan Tiny Houses.

Landelijk en regionaal zijn verschillende projecten gerealiseerd voor Tiny Houses als bijzondere woonvorm. Ook aan de gemeente Venray worden regelmatig vragen gesteld over beschikbare locaties en initiatieven ingediend bij de gemeente voor het plaatsen van Tiny Houses.

Er zijn op dit moment meerdere principeverzoeken voor Tiny Houses in behandeling. Het is daarom belangrijk dat er (voorlopige) keuzes worden gemaakt voor de afweging aan welke initiatieven wij wel/niet medewerking willen verlenen. Omdat er nog weinig best practices zijn en we graag ervaring willen opdoen, kiezen we in dit stadium bewust voor het aangaan van een aantal pilotprojecten.

Waarom een Pilotproject in Venray?

In ons programma wonen hebben we benoemd dat we unieke woonconcepten omarmen (actie 11). Hiermee voegen we variatie en betekenis toe aan het woningaanbod in Venray. We willen aantrekkelijk zijn voor onze huidige én voor onze nieuwe inwoners. Willen we onderscheidend zijn, betekent dit ook dat we niet teveel van hetzelfde moeten bouwen en dat we nieuwe woonconcepten durven te omarmen. Vooruitlopend op beleid gaan we specifiek voor tiny houses oefenen en proberen om zo ervaring op te doen. Als het gaat om tiny houses ontbreken zowel lokaal als landelijk best practices. Dit betekent dat een pilot ook kan en mag mislukken. Door te werken met pilot(s) beantwoorden de behoefte/vraag naar Tiny Houses in Venray. Er zijn meerdere verzoeken bij ons bekend en tot nu toe is 1 initiatiefnemer zover dat deze echt kan starten.

Met de keuze voor het werken met pilots kunnen we de komende jaren bezien hoe de behoefte in de praktijk daadwerkelijk gaat uitpakken, wat de juiste locaties zijn en daarmee ook of het definitief toestaan wenselijk wordt. Het is dus ook mogelijk dat een pilotproject uiteindelijk uitmondt in een definitieve locatie voor tiny houses.

2 Wat is een Tiny House?

Een Tiny House is een duurzame (zelfvoorzienende) woning met max. 50 m² vloeroppervlak, waarbij de bewoners er bewust voor kiezen om duurzamer en kleiner te gaan wonen, bij voorkeur met gelijkgestemden en in een groene omgeving.

- *Vanuit een duidelijke filosofie*
- *Duurzame woon- en leefstijl*
- *Zo veel mogelijk zelfvoorzienend*
- *Makkelijk te verplaatsen (semipermanent)*
- *Min 10m² - max 50 m² woonoppervlak*
- *Duurzaam materiaalgebruik*
- *Innovatief (technieken voor verwarming en watergebruik)*
- *Voor permanente bewoning*
- *Persoonlijk en unieke architectuur per woning*

Wat is een Tiny house níét?

- Een gewoon klein huis
- Een woonwagen of recreatiewoning
- Een duurzame oplossing voor het woningtekort
- Een manier om mensen snel van een woonruimte te kunnen voorzien

Verschijningsvormen van Tiny Houses

Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden: *verplaatsbare en niet-verplaatsbare* Tiny Houses.

- Verplaatsbare Tiny Houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.
- Niet-verplaatsbare Tiny Houses zijn gebouwd op een vaste fundering en bevinden zich op een locatie waar ze permanent blijven staan.

Daarnaast kan onderscheid worden gemaakt tussen Tiny Houses die zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen en 'off grid' bewoning. In het laatste geval is de woning niet aangesloten op nutsvoorzieningen en zoveel mogelijk zelfvoorzienend. Dit type woningen zijn erg duurzaam, genereren hun eigen energie, voorzien in hun eigen waterbehoefte en de bewoners verbouwen soms hun eigen voedsel. Hoewel deze vorm van bewoning wordt geambieerd door de Tiny House beweging, is deze vorm van bewoning lastig en de daadwerkelijk doelgroep slechts beperkt. De benodigde voorzieningen om off- grid te wonen en te leven vragen daarnaast ook extra ruimte.

3 Doelgroep: Wie wonen er in een Tiny house?

Tiny Houses zijn voor iedereen. Starters, een- en tweepersoonshuishoudens maar ook volledige gezinnen en ouderen wonen in Tiny Houses. De woonvorm is bedoeld voor iedereen met een bepaalde filosofie over kleiner wonen en in de natuur wonen.

De belangrijkste redenen die mensen hebben om in een Tiny House te gaan wonen zijn: het verlagen van de ecologische voetafdruk, het verlagen van de maandelijkse kosten, het wonen in een sociale gemeenschap, het genoeg nemen met minder spullen en het wonen in een zelfontworpen huisje.

4 Uitgangspunten

4.1 Ruimtelijke aspecten

Op voorhand kan gesteld worden, dat locaties die geschikt zijn en in aanmerking komen voor Tiny Houses, in elk geval de komende tien jaar niet ontwikkeld kunnen worden voor andere doeleinden of bouwprojecten. En dat de ontwikkeling van Tiny Houses de eventuele definitieve bouw van woningen op deze locaties niet in de weg staat.

- In/nabij de natuur, aan de rand van een dorp of kern Venray (kernrandzones).
- Niet in beschermde natuur.
- optie plaatsing van Tiny Houses in het buitengebied vanwege de beëindiging en herbestemming van een (voormalig) agrarisch bedrijf.
- Voldoende woon- en leefklimaat. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen (bijv. geur, geluid) zijn en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden belemmerd
- Tiny Houses kunnen solitair of geclusterd worden geplaatst.
- Tiny Houses maken geen gebruik van een gas- of houtkachel
- Afwijken van het bouwbesluit is toegestaan
- Veiligheid: de woningen moeten voldoen aan bepaalde criteria van het Bouwbesluit, waardoor bouwwerken voldoende voor 'veilig wonen' gewaarborgd worden, zonder dat men aan de zeer hoge eisen van reguliere woningen hoeft te voldoen.
- Aangepaste parkeernormen zijn toegestaan
- Goede landschappelijke inpassing is een verplichting
- Toegankelijkheid hulpdiensten verzekerd

4.2 Maatschappelijke aspecten

- In de meeste gevallen zal voor het realiseren van een locatie waar meerdere Tiny Houses worden gekozen voor huur. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond is, is dat ook de meest voor de hand liggende keuze. De gemeente kan de grond dan verhuren en op een later moment verkopen voor een andere bestemming. Eventuele verkoop van grond voor Tiny Houses is in belangrijke mate afhankelijk van de doelgroep, die moet worden bediend. Als jongeren en starters die doelgroep zijn, is huur realistischer dan koop in verband met de grondprijs die vaak te hoog is.
- Bij een particuliere grondeigenaar zijn vaak andere motieven de reden om te kiezen voor verhuur of verkoop van de grond voor de plaatsing van de Tiny Houses. Van belang is de betaalbaarheid van de woningen (lage maandlasten), koop en huur (voor 2022 is de maximale huurprijs €763,47 of €225.000 bij koop).
NB in de pilotfase worden tiny houses alleen tijdelijk toegestaan en is nog geen sprake van een permanente vergunning. Hierdoor ligt ook bij particuliere grondeigenaren verhuur voor de hand.
- Omgevingsdialoog is verplicht

4.3 Juridische aspecten

- Tiny Houses kunnen particulier worden ontwikkeld. Bij meerdere Tiny Houses is het vaak de ontwikkelaar of de woningcorporatie die de Tiny Houses ontwikkelt en exploiteert.

Gemeenten exploiteren niet snel zelf, maar verhuren de grond aan een exploitant of woningcorporatie.

- Juridisch regelen; pilot alleen met een tijdelijke vergunning (NB de mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke vergunning komt onder de Omgevingswet te vervallen. Aanvragen voor pilots die na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend kennen daardoor waarschijnlijk een langere doorlooptijd en worden voor een bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Verplichting zelfbewoning
- Inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat.
- Afspraken/spelregels over beheer en onderhoud van het terrein. Het is raadzaam om deze spelregels in de vorm van een overeenkomst met de bewoners te gieten

4.4 Overige aspecten

- Financiering/kostenverhaal
- Het realiseren van tiny houses betreft een bouwplan in de zin van de grexwet, zodat een anterieure overeenkomst nodig is met verhaal van ambtelijke kosten. De grexwet is ook van toepassing op een tijdelijke vergunning. Ook wordt in de anterieure overeenkomst planschadeverhaal overeengekomen. Er is een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen en een bijdrage bovenwijkse voorzieningen van € 2.500,-- per bijdrage per woning verschuldigd. Deze bijdragen gelden echter niet voor woningen met een maximale koopsom van € 170.000,--.

5 Afwegingskader/criteria pilotprojecten

- Max 5 projecten
- Gedurende deze bestuursperiode (2022-2026) kunnen aanvragen voor pilots starten.
- Particuliere locaties (vooralnog zijn geen gemeentelijke initiatieven voorzien)
- Tijdelijke projecten
- Tussentijdse evaluatie: 1^e evaluatie na 1 jaar, 2^e evaluatie na 5 jaar, 3^e evaluatie na 8 jaar. Initiatiefnemers hebben de mogelijkheid tot het stoppen van het project
- Verschillende gebieden binnen de gemeente Venray; idealiter spreiding van locaties over de gemeente
- Tijdelijk tot max. 10 jaar
- Geen onomkeerbare ingrepen
- Zo veel mogelijk zelfvoorzienend/off grid
- Kleinschalig: Maximaal 20 Tiny Houses op 1 locatie
- Vergroten/uitbreiden van de woning is niet toegestaan.

6 Rol van de gemeente

De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer of ontwikkelaar. De gemeente faciliteert. De gemeente is (zeer) terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe regels naar aanleiding van onvoorzien omstandigheden op de locatie. Het is een experiment: inherent hieraan is dat er succes, maar ook mislukkingen zijn in het streven naar autarkie, energiezuinigheid enz.

Bij locaties met meerdere Tiny Houses dient er een grondeigenaar/ verhuurder/ beheerder te zijn die toeziet op: de toewijzing Tiny Houses of plekken voor Tiny Houses te plaatsen; de bouwvoorschriften, de spelregels en wensen voor gezamenlijke voorzieningen.

Om het risico van 'nablijvers' te verminderen wordt een maximale termijn van 10 jaar voorgesteld voor iedere locatie. Deze termijn sluit aan bij de wettelijke termijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning op dit moment. Deze termijn staat los van het tijdstip dat een individuele bewoner daadwerkelijk op deze locatie gaat wonen.

De gemeente evalueert tussentijds de resultaten van de pilots. Bijvoorbeeld de bezettingsgraad en inventariseert de tevredenheid of problemen m.b.t. gebruiksvoorwaarden en andere woonomstandigheden. Na 8 jaar op een specifieke locatie wordt, samen met bewoners en omwonenden en eventuele andere belanghebbenden, het geheel geëvalueerd, zodat het voor eenieder in het begin van het tiende jaar duidelijk is of het experiment wel of niet geslaagd kan worden genoemd. Een eventuele verlenging of definitieve invulling vindt echter alleen plaats indien dit wettelijk mogelijk is en indien de raad hier, per locatie, een positief besluit over neemt. De raad kan ook de bestemming zelf in ogenschouw nemen en besluiten de oorspronkelijke bestemming te handhaven of te veranderen.

Daarnaast zullen de pilot Tiny Houses als geheel tussentijds evalueren na een periode van 5 jaar. Deze tussentijdse evaluatie geeft de mogelijkheid om de pilot aan te passen op basis van de eerste ervaringen en maatschappelijke ontwikkelingen en vervolgens te vertalen naar gemeentelijke beleidsregels voor Tiny Houses.

Per pilot vindt na het eerste jaar een eerste evaluatie plaats.

Afhankelijk van de evaluatie en de marktvraag op dat moment is het mogelijk een additionele oproep voor locaties te doen uitgaan voor het tijdelijk in gebruik nemen van terreinen of zal de initiatiefnemer de Tiny house bewoner(s) vragen naar een andere locatie te verhuizen en herkrijgt de locatie zijn oorspronkelijke bestemming.

7 Vervolg

De pilot dient als input voor beleidsontwikkeling. Na de eerste evaluatie zal er gestart worden met het opstellen van nieuw beleid voor de Tiny houses, dan wel keuze gemaakt moeten worden over hoe verder.