

Informatie over kleine woningen staat in

Basisdocument Lyts Wenjen

Geschreven door
Gemeente Dantumadiel



Zakelijke gegevens staan in het

Colofon

Instelling: Gemeente Dantumadiel
Locatie: Hynstebloem 4, 9104 BR Damwâld



De inhoud van het verslag staat in de

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding.....4
- 2 Ontstaan.....4
- 3 Definitie.....4
- 4 Vraag en doelgroep5
 - 4.1 Structurele vraag5
 - 4.2 Doelgroep.....6
- 5 Beleid.....7
 - 5.1 Beleid Rijk7
 - 5.2 Beleid Provincie7
 - 5.3 Beleid gemeente7
- 6 Aandachtspunten.....8
 - 6.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)8
 - 6.2 Omgevingsvisie8
 - 6.3 Wet Basisregistratie Personen (BRP)8
 - 6.4 Financiering.....8
 - 6.5 Mogelijkheden8
- Bronnen.....10

1 Inleiding

In onze moderne samenleving streven mensen vaak naar steeds grotere woonruimtes, gedreven door een verlangen naar comfort en ruimte. Echter, de opkomst van Kleine Woningen (Lyts Wenjen) vormt een verfrissende tegenbeweging. Binnen het concept van Kleine Woningen zijn verschillende subgroepen te onderscheiden, waaronder de bekende Tiny Houses en de iets ruimere Bemeten Woningen. Hoewel deze woningen qua aard gelijk zijn, verschillen ze op enkele cruciale factoren zoals grootte, ontwerp en mate van zelfvoorzienendheid.

Deze innovatieve vormen van wonen winnen aan populariteit en worden in toenemende mate gerealiseerd in Nederland. Ook in Noord-Nederland zijn er tal van voorbeelden te vinden. Zo wordt er in de gemeente Groningen actief gezocht naar geschikte locaties voor Tiny Houses, en zijn er in Fryslân al diverse projecten succesvol afgerond. Bijvoorbeeld, in Hurdegaryp is een inspirerende straat met Tiny Houses gerealiseerd, een primeur voor Nederland. Daarnaast wordt er momenteel druk gewerkt aan de realisatie van een woonwijkje met Tiny Houses in Leeuwarden.

Deze ontwikkelingen roepen de vraag op of een soortgelijk concept, zoals Tiny Houses en Bemeten Woningen, ook toegepast kan worden in de gemeente Dantumadiel. Dit onderzoek zal dieper ingaan op de haalbaarheid en mogelijkheden van deze alternatieve woonvormen binnen de lokale context, rekening houdend met aspecten als ruimtelijke ordening, infrastructuur en de behoeften van de gemeenschap.

2 Ontstaan

Het concept Klein Wonen is ontstaan in de Verenigde Staten. Hier hebben mensen als reactie op maatschappelijke trends en problemen gekozen om een nieuwe woonvorm te creëren. Zo hebben zij Tiny Houses gerealiseerd. De maatschappelijke trends en problemen die er voor gezorgd hebben dat deze woonvorm gecreëerd werd zijn de volgende:

1. **Economische druk:** In het begin van de 21^e eeuw was er een economische recessie die er tot leidde dat de huizenprijzen en hypotheek lasten zo hoog werd dat mensen deze lasten niet meer konden betalen.
2. **Milieubewustzijn:** In deze periode begon de milieuproblemen te groeien. Hierdoor groeiende het verlangen naar een duurzame levensstijl. Omdat een Tiny House een kleine ecologische voetafdruk heeft ging men meer gebruik maken van deze woonvorm.

3. **Minimalisme:** Minimalisme is een levensfilosofie waarbij men minder gehecht is aan materiele bezittingen. Tijdens de introductie van de Tiny House won deze levensfilosofie populariteit waardoor de Tiny House aantrekkelijk werd. De Tiny House werd aantrekkelijk voor deze levensstijl omdat er in deze woonvorm niet veel ruimte is voor het bezitten van vele materiele bezittingen.
4. **Zelfvoorzienendheid:** De Tiny House is ook aantrekkelijk voor mensen die onafhankelijk willen leven. Een Tiny House is zelfvoorzienend in stroom, water en afval. Dit maakt het een ideale keuze voor mensen die graag los willen komen van traditionele nutsvoorzieningen en een duurzamer en zelfvoorzienend leven willen leiden.

Het fenomeen groeide uit tot een beweging die overgewaaid is naar Nederland.

(VanMattijs, 2023)

Hoewel het ontstaan van de Bemeten woning vaak vergelijkbaar is met dat van het Tiny House, ligt de focus van de Bemeten woning meer op financiële voordelen, zoals lagere stookkosten en de wens naar een kleiner en gelijkvloers woonoppervlak.

3 Definitie

Het concept Klein Wonen is voor iedereen verschillend. Om verwarring te voorkomen wordt hieronder de definitie weergegeven die zal worden toegepast is de gemeente Dantumadiel.

Definitie Tiny House:

Er zijn meerdere partijen die uitspraak doen over de definitie van de Tiny House. Zo wordt er in het onderzoek “Klein wonen: trend of hype?” de volgende definitie gegeven voor Tiny Housing:

“Klein wonen als levenswijze waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemden centraal staat. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw.”.

Ook geeft de stichting Tiny House Nederland een definitie voor de Tiny House:

“Een Tiny House is een nieuwe woonvorm met een duidelijke filosofie. Kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50 m² vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Ze staan op een (tijdelijke) fundering, maar ook op wielen.”

(Tiny House Nederland, 2022)

Een cruciaal aspect van Tiny House is dat het is ontstaan uit een specifieke levensfilosofie en het initiatief om van de bewoners zelf. Tiny House wordt gezien als een manier van leven, en niet slechts het bewonen van een klein huis. Het is van essentieel belang om dit onderscheid te maken ten opzichte van tijdelijke, projectmatige woonoplossingen voor dringende behoeften, zoals voor statushouders of studenten. Het verschil ligt in het feit dat deze laatste vorm van wonen voortkomt uit een situatie van schaarste en min of meer als een noodzaak wordt ervaren, terwijl **mensen bewust en vrijwillig kiezen** voor een Tiny House vanuit een diepgeworteld verlangen.

(Dopper & Geuting, 2018)

Bemeten Woning:

De Bemeten woning verschilt op verschillende aspecten van het Tiny House. Hoewel beide woningtypen compact zijn, omvat het kiezen voor een Tiny House een specifieke levensstijl die gericht is op gezamenlijk en duurzaam wonen. Daarbij is er bij een Bemeten Woning geen beperking in het maximum aan vloeroppervlak. Dit kan onder meer inhouden dat bewoners gemeenschappelijke ruimtes delen en samen materiële middelen beheren, zoals een gezamenlijke moestuin. De Bemeten woning daarentegen richt zich voornamelijk op het concept van compact wonen, zonder de nadruk te leggen op gezamenlijk en duurzaam wonen. In dat opzicht lijkt een Bemeten woning meer op reguliere woningen.

4 Vraag en doelgroep

De vraag naar Kleine Woningen in de gemeente Dantumadiel lijkt momenteel nog relatief onbekend te zijn. In vergelijking met andere gemeenten in Nederland heeft deze woonvorm nog geen aanzienlijke aanwezigheid of bekendheid. Daarom is het belangrijk om de trends op landelijk niveau met betrekking tot Klein Wonen te onderzoeken en te begrijpen.

Tiny Houses komen in Nederland steeds meer in de belangstelling staan, zowel bij bewoners als beleidsmakers. Op nationaal niveau worden verschillende initiatieven genomen om de mogelijkheden en uitdagingen van het wonen in een Tiny House te verkennen, met name op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en gemeenschapsvorming.

Daarbij moet er goed gekeken worden wat de structurele vraag is in de woningmarkt en welke doelgroepen belang hebben bij Tiny Houses en Bemeten woningen. In onderzoeken van Stec Groep en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is er onderzoek gedaan naar Klein Wonen. Onder Klein wonen vallen Micro-appartementen, Tiny Housing en Bemeten woningen. **In de vraag naar Klein wonen zijn de Micro-appartementen, Tiny Houses en Bemeten woningen op dit moment niet afzonderlijk van elkaar te zien. Hier is te weinig data voor beschikbaar.**

4.1 Structurele vraag

Klein wonen kan een belangrijke rol spelen in de woningmarkt. Zo kan Klein wonen betaalbare woningen op de markt brengen voor mensen met een kleiner budget. Ook kan Klein wonen helpen bij binnenstedelijke bouwopgaven, transformatie van gebouwen en de doorstroming van de woningvoorraad bevorderen.

In het onderzoek 'Klein wonen: trend of hype?' is er onderzoek gedaan naar wat de woningopgave is van Klein wonen en welke drijfveren mensen hebben om klein te gaan wonen. Zo is er in dit onderzoek geconstateerd dat er een **woningbouwopgave** voor Klein wonen is van circa **60.000 tot 100.000** kleine woningen. Dit is ongeveer 8 tot 15% van de totale woningbouwproductie.

Er zijn bepaalde **drijfveren** voor mensen om klein te gaan wonen. Enkele van deze drijfveren is dat de **huishoudens steeds kleiner** worden en dat **leefstijlen** voor mensen veranderen. Ook zijn er **bepaalde demografische trends** die er voor zorgen dat mensen kiezen voor Klein wonen.

Een andere factor die steeds belangrijker wordt is de **woonidentiteit**. Dit betekent dat huishoudens in een gespannen markt **liever concessies doen** aan **woonoppervlak** dan aan de woonidentiteit.

Zo gaan mensen liever in een klein appartement wonen in het centrum dan in een groter huis aan de rand van de stad. Dit om de levensstijl van wonen in het centrum te behouden. **Het fenomeen Klein wonen lijkt daarmee van structurele aard.**

Steeds kleiner bouwen

In figuur 1 is er te zien dat er in de afgelopen jaren de gemiddelde inhoud van woningen waarvoor omgevingsvergunning is afgegeven in de jaren 1990-2015 kleiner wordt. Tot de financiële crisis in 2008 werd er steeds groter gebouwd. Na deze financiële crisis is er een daling te zien in de inhoud van de woningen. Dit komt vooral voor in de huurwoningen in Nederland. Ook is er een daling te zien in de koopwoningen in Nederland.

Voorkeur voor klein wonen neemt toe

Bovendien is er een groeiende voorkeur onder huishoudens die overwegen te verhuizen voor kleinere woningen. Tussen 2009 en 2012 was er nog een lichte afname in deze voorkeur, maar sinds 2012 is er een duidelijke toename zichtbaar (zie figuur 2).

In Nederland is het aantal huishoudens dat de voorkeur geeft aan een woning kleiner dan 40 m² meer dan verdubbeld, van 1,5% naar 4%, in de periode van 2012 tot 2015. Dit suggereert een inhaalslag ten opzichte van grote steden, waar de voorkeur voor zeer compacte woningen in zeer sterk stedelijke gebieden minder snel toenam (van 2,5% naar 5%). Deze trend is ook merkbaar in de categorie woningen met een oppervlakte van 40 tot 60 m².

Conclusies:

In het onderzoek 'Klein wonen: trend of hype?' zijn een paar belangrijke conclusies getrokken over de woningmarkt in combinatie met het concept Klein wonen.

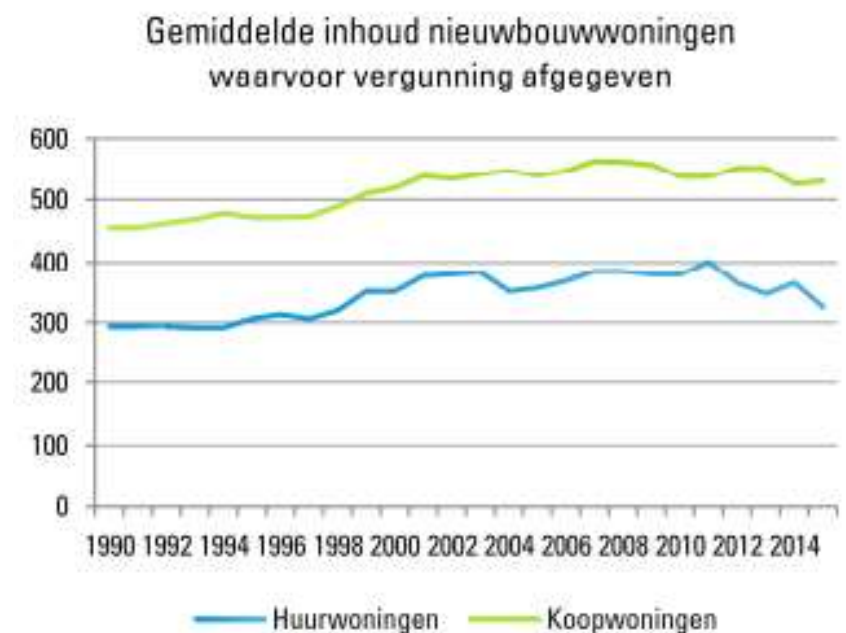
1. Er is een trendbreuk in de woningmarkt na waar er na de tweede wereldoorlog steeds groter gebouwd werd, is er nu een ontwikkeling dat er steeds kleiner gebouwd wordt.
2. In stedelijke gebieden wordt de vraag naar Klein wonen steeds groter.
3. In het fenomeen Klein wonen is er een splitsing te maken. Bij Klein wonen is er vraag naar Micro-appartementen, Tiny Houses en een vraag naar Bemeten woningen. Het verschil tussen deze drie groepen is de drijfveer van de mensen.
4. Gemeenten, provincies en woningcorporaties beschikken nog over beperkte kennis van de markt voor kleinschalig wonen. Ongeveer 60% van hen heeft geen specifiek beleid voor

kleinschalig wonen, maar geeft aan dat er wel een behoefte is om dit te ontwikkelen.

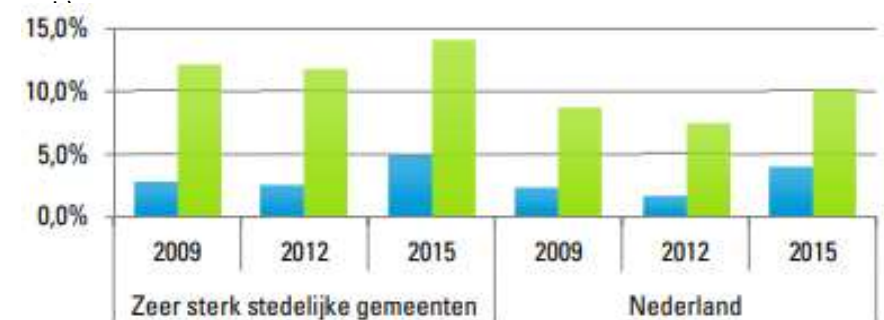
Advies: Verricht een onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte naar Klein wonen, in specifiek naar Tiny Houses en Bemeten woningen. Er kunnen verschillende onderzoek gedaan worden om deze vraag in kaart te brengen.

1. **Vraagaming:** Indicatieve inschatting van de marktvraag op basis van analyse van woonvoorkeuren in combinatie met demografische factoren.
2. **Enquête:** Indicatieve inschatting van mate van interesse in Klein wonen.
3. **Pilot:** Peiling van interesse door kleinschalig te starten, door Tiny Houses of Bemeten Woningen te faciliteren wordt gaandeweg duidelijk hoeveel animo ervoor is.

(Dopper & Geuting, 2018)



Figuur 1: Gemiddelde inhoud nieuwbouwwoningen (CBS in uw buurt,



Figuur 2: Ontwikkeling voorkeur voor Klein wonen (Woononderzoek Nederland – Woon Onderzoek Nederland, 2023)

4.2 Doelgroep

Omdat er sprake is van een structurele vraag naar Klein wonen, en ook Tiny Houses en Bemeten woningen, moet er gekeken worden welke doelgroepen belang hebben om in een Tiny House of Bemeten woning te gaan wonen. Zo zijn er enkele doelgroepen te benoemen:

1. Jongeren zonder veel financiële middelen: Voor jongeren, zoals studenten en starters, kan het vinden van betaalbare woonruimte een enorme uitdaging zijn. Tiny Houses en Bemeten Woningen bieden een kostenefficiënte optie, aangezien ze vaak veel goedkoper zijn dan traditionele woningen.

2. Urgente woningzoekenden en statushouders: Tiny Houses en Bemeten Woningen kunnen een snelle oplossing bieden voor mensen in crisissituaties, zoals scheidingsgevallen of statushouders die wachten op permanente huisvesting. Deze compacte woningen kunnen snel worden gebouwd en bieden een tijdelijke oplossing totdat geschikte huisvesting beschikbaar is.

3. Stadsnomaden: Sommige mensen hebben geen vaste plek waar ze zich willen vestigen en verkiezen een meer nomadische levensstijl. Tiny Houses kunnen dienen als een flexibele en mobiele woonoptie voor deze "dorpnomaden". Ze kunnen hun huis meenemen naar verschillende locaties en genieten van de vrijheid om te reizen zonder de last van zware woonlasten.

4. Ouderen en zorgbehoevenden: Tiny Houses of Bemeten woningen zijn niet alleen voor jonge mensen; ze kunnen ook ideaal zijn voor ouderen of mensen met zorgbehoeften. Deze compacte woningen zijn gemakkelijker te onderhouden en kunnen worden aangepast aan speciale behoeften, zoals rolstoeltoegankelijkheid. Bovendien kunnen ze vaak dicht bij familieleden worden geplaatst, zodat er gemakkelijk zorg en ondersteuning kan worden geboden.

Het wonen in Tiny Houses of een Bemeten woning biedt niet alleen oplossingen voor verschillende doelgroepen, maar het heeft ook een positieve impact op het milieu, omdat ze meestal energiezuinig en duurzaam zijn. Deze kleine woningen bevorderen minimalistisch leven en verminderen de ecologische voetafdruk. Bovendien kunnen gemeenschappen van Kleine Woningen leiden tot sterke sociale banden en een gevoel van gemeenschap onder de bewoners.

Kortom, Tiny Houses en Bemeten woningen zijn een veelzijdige woonoplossing die diverse doelgroepen in staat stelt om te profiteren van betaalbare, duurzame, en flexibele huisvestingsopties, en ze dragen bij aan de diversiteit en inclusiviteit van woonomgevingen.



5 Beleid

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar het beleid omtrent Kleine Woningen. Zo wordt er gekeken naar het beleid van de verschillende overheidsinstanties zoals het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Dantumadiel. Over het algemeen is er weinig beleid over de Tiny House en Bemeten woningen. In veel gevallen moet er nog beleid gemaakt worden.

5.1 Beleid Rijk

Er zijn verschillende beleidsstukken die iets zeggen over de Tiny House en Bemeten woning of een connectie met wonen in Nederland. Zo zijn de volgende beleidsdocumenten van belang voor de Tiny House en de Bemeten woning: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte:

Het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden tot 2028. Dit beleid bevordert een internationaal vestigingsklimaat, regionaal maatwerk, gebruikersprioriteit, scherpe investeringsprioriteiten en de verbinding tussen ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur. De SVIR wordt geïmplementeerd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat van invloed is op bestemmingsplannen.

Een belangrijk onderdeel van dit beleid is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die zorgt voor zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het doel is om optimaal gebruik te maken van stedelijke ruimte. Deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en vereist dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beschreven, met een motivering voor het geval dat binnen bestaande stedelijke gebieden niet aan deze behoefte kan worden voldaan.

Hoewel de definitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' niet concreet is vastgelegd, is er jurisprudentie met betrekking tot woningbouw. Projecten met minder dan 11 woningen worden over het algemeen niet beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Dit betekent dat kleine gemeenschappen van Tiny Houses in landelijke gebieden, bestaande uit maximaal 11 woningen, meestal niet als stedelijke ontwikkeling worden beschouwd volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit betekent dat er geen verdere belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van Tiny Houses op kleine schaal volgens het rijksbeleid.

(Van der Brucht, z.d.)

Nationale Woon- en Bouwagenda:

In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt er weinig gesproken over de Tiny House of Klein Wonen. Dit beleidsdocument gaat in op de vraag naar woningen in verschillende delen van Nederland. Ook wordt er iets gezegd over de verdeling van het aantal woningen per regio in Nederland en over de betaalbaarheid van de woningen.

Dit beleidsdocument van de overheid beschrijft een aantal aspecten die relevant kunnen zijn voor het Tiny House en de Bemeten Woning. Er moeten bijvoorbeeld veel woningen gebouwd worden in de provincie Fryslân. Tot en met 2030 is er behoefte aan 12.500 woningen. Landelijk moeten er 900.000 woningen gebouwd worden voor 2030. Bovendien moeten deze woningen betaalbaar zijn voor mensen met een laag inkomen, wat voordelig kan zijn voor het Tiny House en de bemeten woning. Deze woningen zijn namelijk een snelle en betaalbare manier om veel woningen te bouwen.

Ook wordt er in dit document vermeld dat de provincie moet inspelen op de vraag naar Tiny Houses en de Bemeten woningen. Als er vraag is naar deze kleine woningen in de gemeente Dantumadiel, kan de gemeente hierop inspelen.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ook gesproken over het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Tiny House en de Bemeten Woning zijn woningen die vrijwel energieneutraal en vaak zelfvoorzienend. Ze dragen dus bij aan de duurzaamheid van de gemeente.

(“Nationale Woon- en Bouwagenda”, z.d.)

5.2 Beleid Provincie

Ook in bij de provincie Fryslân wordt er niet specifiek gesproken over Kleine Woningen. Bij de provincie wordt er in nader detail uitgewerkt wat is vastgesteld door het Rijk. In overeenstemming met het Rijk en de Friese gemeenten zijn woningdeals ondertekenend. De ondertekening van deze woningdeals markeert het begin van een langdurige samenwerking tussen gemeenten, provincie en de Rijksoverheid. In elke regio, waaronder Leeuwarden, Noordoost, Noordwest, Zuidoost, Zuidwest en de Friese Waddeneilanden, zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het aantal woningen en de verdeling ervan per gemeente.

(Fryslân, 2023)

5.3 Beleid gemeente

In de gemeente Dantumadiel is er nog geen beleid gemaakt over flexibele woonvormen zoals de Tiny House en de Bemeten woning. Vanuit het Rijk en de provincie Fryslân is aangegeven dit de taak is van de gemeente. In de ‘Programmabegroting 2023 Dantumadiel’ is in programma 5: Wenjen en Omjouwing aangegeven als doel om in de komende 4 jaar 200 extra wooneenheden gerealiseerd vanuit sociaal oogpunt naast de bestaande productie, waarbij de gemeente de regierol behoudt. De activiteiten die hieronder vallen zijn als volgt:

- 100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de €250.000).
- 75 woningen realiseren voor senioren appartementen of woonhofjes.
- Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, Kangaroewoningen, flexibel wonen en Tiny Houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.

In dit laatste punt wordt de ambitie uitgesproken om 25 alternatieve woningen te realiseren in de gemeente Dantumadiel.

(“Begrutting Dantumadiel 2023”, z.d.)

Activiteiten
100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de €250.000).
75 woningen realiseren voor senioren appartementen of woonhofjes.
Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 3: Activiteiten om doel te bereiken, bron: (“Begrutting Dantumadiel 2023”, z.d.)

6 Aandachtspunten

Bij de realisatie van een “Kleine woning” (Tiny Houses en Bemeten woningen) zijn er meerdere aandachtspunten waarmee rekening mee gehouden moet worden. De bouw van een “Kleine woning” loopt tegen wet- en regelgeving aan. Er liggen mogelijkheden om met deze regels om te gaan. Aandachtspunten waar de “Kleine woning” plaatsen tegen aan lopen zijn:

6.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

Om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning, zijn er strikte eisen vastgelegd in het Besluit bouw en leefomgeving (Bbl). Met name de voorschriften met betrekking tot bruikbaarheid, die onder andere betrekking hebben op afmetingen, blijken vaak onpraktisch te zijn voor kleine huizen. Hoewel deze eisen enigszins verminderd worden voor particulieren die hun eigen woning bouwen, blijven ze voor Tiny Houses vaak moeilijk te realiseren.

6.2 Omgevingsvisie

Vanwege het geringe ruimtebeslag van Kleine Woningen, ontstaat er interesse in locaties die voorheen niet als woonlocaties werden overwogen. Tevens bieden ongebruikte terreinen, zoals braakliggende grond, een mogelijke optie voor Tiny House-initiatieven, aangezien deze locaties tijdelijk benut kunnen worden. Dit leidt echter tot het probleem dat dergelijke initiatieven niet altijd in overeenstemming zijn met het geldende omgevingsplan, aangezien locaties die oorspronkelijk niet voor bewoning bedoeld zijn, ook in aanmerking komen.

Voor de uitvoering van Kleine woning-projecten verdienen locaties met de juiste Omgevingsplannen de voorkeur, aangezien dit de realisatie aanzienlijk vergemakkelijkt. Het is vermeldenswaardig dat de gemeente Leeuwarden een geheel nieuw bestemmingsplan heeft opgesteld voor Tiny Houses, in overleg met de omwonenden. Dit proces heeft het mogelijk gemaakt om welstandsnormen en andere vereisten vast te stellen.

6.3 Wet Basisregistratie Personen (BRP)

Conform de Wet Basisregistratie Personen is het verplicht voor inwoners om hun woonadres geregistreerd te hebben. Dit impliceert dat zelfs bij tijdelijke Tiny Houses een officieel woonadres vereist is. Het gebruik van een zogenaamd briefadres, zoals soms toegepast wordt door bewoners van voertuigen of schepen, is niet toegestaan voor Tiny Houses, aangezien deze optie bedoeld is voor andere situaties. Hoewel hierover aanvankelijk zorgen bestonden, blijkt in de praktijk vaak dat, mits aan de vereisten voor wonen wordt voldaan, tijdelijke woonadressen kunnen worden toegewezen.

6.4 Financiering

Hoewel Kleine Woningen vaak worden geprezen vanwege hun lagere kosten, blijkt financiering vaak een aanzienlijke uitdaging te vormen. In Nederland is de kostprijs van grond hoog, wat een financiële drempel vormt. Het feit dat Tiny Houses zelfvoorzienend zijn, wat betekent dat er geen nutsvoorzieningen aangelegd hoeven te worden, levert weliswaar besparingen op dat vlak op, maar dit compenseert niet volledig de hogere bouwkosten van de woningen zelf.

Een ander belangrijk aspect dat financiering bemoeilijkt, is de tijdelijke aard van veel Tiny House-projecten. Dit resulteert in een versnelde afschrijving van de investering, wat banken huiverig maakt om hypotheek voor Tiny Houses te verstrekken.

Een oplossing voor dit financiële struikelblok kan zijn dat gemeenten zich actief inzetten om samen met initiatiefnemers naar de bank te stappen als een teken van vertrouwen in het project. Door te benadrukken dat Tiny Houses een opkomende en toonaangevende trend vertegenwoordigen, kunnen gemeenten een krachtig signaal afgeven aan banken. Dit kan de betrokkenheid van financiële instellingen vergemakkelijken en hen aanmoedigen om te investeren in Tiny House-initiatieven. Hierdoor kan het financiële aspect van Tiny House-projecten haalbaarder worden, waardoor meer mensen toegang krijgen tot deze duurzame en innovatieve vorm van wonen.

6.5 Mogelijkheden

Zo als hiernaast te lezen is zijn er aandachtspunten om rekening mee te houden. Om toch aan de wet- en regelgeving te kunnen voldoen zijn er verschillende initiatieven gerealiseerd.

Gelijkwaardigheidsbepaling

In het Bbl is een uitzonderingsclausule opgenomen in de vorm van de gelijkwaardigheidsbepaling. Deze bepaling stelt dat, indien de bouwer overtuigend kan aantonen dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de voorschriften in het bouwbesluit, er van deze voorschriften afgeweken mag worden. Deze gelijkwaardigheid moet worden aangetoond op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energie-efficiëntie en milieubescherming. Dit biedt ruimte voor creatieve benaderingen bij het voldoen aan gestelde eisen.

Over het algemeen neemt het college van Burgemeester en Wethouders de beslissing of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. Het is van essentieel belang dat de onderbouwing van deze beslissing solide is, en het wordt aangeraden om hiervoor gespecialiseerde architecten te raadplegen.

Het tempo van ontwikkeling op het gebied van Tiny Houses is inmiddels dermate snel dat, op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling, de meerderheid van de Kleine Woningen kan voldoen aan de vereisten in het bouwbesluit, vooral als het gaat om tijdelijke bouwprojecten.

Tijdelijk wonen

De eisen voor tijdelijke bouwprojecten zijn doorgaans minder zwaar dan die voor permanente constructies. Dit maakt het plaatsen van Tiny Houses op tijdelijke basis praktischer en haalbaarder. Niettemin brengt deze benadering onzekerheid met zich mee over de toekomst en de beschikbaarheid van vervolglocaties. Zoals eerder vermeld, heeft deze tijdelijke aard ook invloed op de financiering van dergelijke projecten. Ondanks deze uitdagingen zijn de meeste Tiny House-projecten in de praktijk van tijdelijke aard.

Het is echter van groot belang om van tevoren duidelijke en gedocumenteerde afspraken te maken om te voorkomen dat tijdelijke projecten onbedoeld permanent worden. Het benadrukken van de tijdelijke status van deze woningen sluit goed aan bij de filosofie van de Tiny House-beweging, waarin eenvoud en minimalisme centraal staan.

Particuliere opdrachtgever

Een alternatieve benadering om te ontsnappen aan de strikte eisen van het bouwbesluit, vergelijkbaar met tijdelijke bouw, is het bouwen onder de noemer van particulier opdrachtgeverschap. Wanneer individuen zelf hun Kleine Woning bouwen of de opdracht hiervoor geven, zijn de bouwvoorschriften minder stringent.

Deze benadering komt neer op het naleven van eisen die vergelijkbaar zijn met die voor tijdelijke bouwprojecten. Het voorbeeld van Leeuwarden is exemplarisch voor deze regeling, aangezien het de eerste gemeente is waar permanent bewoonbare Tiny Houses worden gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor de soepeler regels van het Bbl, is het essentieel dat alleen bewoners die zelf een woning bouwen of de opdracht hiertoe geven, zich hier mogen vestigen. Deze benadering biedt diverse voordelen in vergelijking met tijdelijke bouwprojecten. Het maakt financiële planning haalbaarder en draagt bij aan de verwachting van hoogwaardige woningen.

Echter, deze aanpak kent ook enkele nadelen, zoals de noodzaak om een volledig nieuw omgevingsplan op te stellen voor het betreffende gebied, en het feit dat het project niet gemakkelijk kan worden stopgezet na een beperkt aantal pilotjaren indien dit onverhoopt noodzakelijk blijkt.

Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB)

Veel locaties zijn niet direct geschikt voor de implementatie van Kleine Woningen vanwege afwijkingen van het geldende omgevingsplan. In het geval van tijdelijke projecten biedt de gemeente de mogelijkheid van Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB), wat inhoudt dat maximaal 5 jaar mag worden afgeweken van het omgevingsplan. Het is echter van belang om te benadrukken dat na afloop van deze periode het project niet langer op dezelfde locatie kan blijven. In de meeste gevallen zijn Kleine Woningen passend binnen de functie "wonen," waardoor locaties met deze functie de voorkeur genieten voor de realisatie van Klein Wonen-projecten.

Nutsvoorzieningen

Normaal gesproken vereist de wet dat woningen aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen. Niettemin worden steeds meer Tiny Houses autarkisch en hebben ze dus geen behoefte aan deze aansluitingen. Dit maakt de realisatie van deze huizen, vooral op tijdelijke locaties, aanzienlijk eenvoudiger, omdat de aanleg van nutsvoorzieningen niet nodig is. Het gelijkwaardigheidsbeginsel biedt hierbij een mogelijkheid om de reguliere regelgeving te omzeilen.

Bovendien zijn particulier gebouwde woningen reeds vrijgesteld van enkele verplichte aansluitingen. Het is belangrijk op te merken dat de mogelijkheden variëren afhankelijk van het type nutsvoorziening. Zo moet zelf gezuiverd drinkwater bijvoorbeeld regelmatig gecontroleerd worden door het waterschap. Er bestaan echter, mits men zich aan de juiste regels houdt, mogelijkheden binnen het bouwbesluit om Tiny Houses volledig zelfvoorzienend te vestigen.

(“Startnotitie Tiny Houses”, z.d.)

Bronnen

(“Startnotitie Tiny Houses”, z.d.)

Startnotitie Tiny Houses. (z.d.). In <https://gemeenteraad.groningen.nl>. Gemeente Groningen. Geraadpleegd op 26 oktober 2023, van <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Startnotitie-Tiny-Houses.pdf>

(Tiny House Nederland, 2022)

Tiny House Nederland. (2022, 10 januari). Home - Tiny House Nederland. <https://www.tinyhousenederland.nl/>

(CBS in uw buurt, z.d.)

CBS in uw buurt. (z.d.). <https://cbsinuwbuurt.nl/>

(Woononderzoek Nederland - WoonOnderzoek Nederland, 2023)

Woononderzoek Nederland - WoonOnderzoek Nederland. (2023, 4 mei). <https://www.woononderzoek.nl/>

(Dopper & Geuting, 2018)

Dopper, B., & Geuting, E. (2018). Klein wonen: trend of hype? in www.rvo.nl. Stec Groep & Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

(Het project, het terrein, z.d.)

Het project, het terrein. (z.d.). <https://www.tinyhousesduinvallei.nl/terrein.html>

(Marjoleininhetklein, 2019)

Marjoleininhetklein. (2019, 15 maart). Tiny houses brengen kleur in Heemskerk. TinyFindy. <https://www.marjoleininhetklein.com/2019/03/15/tiny-houses-brengen-kleur-in-heemskerk/>

(Tiny House Nederland, 2020)

Tiny House Nederland. (2020, 5 juli). Heemskerk - Tiny House Nederland. <https://www.tinyhousenederland.nl/heemskerk/>

(Stichting Terra Nova, 2023)

Stichting Terra Nova. (2023, 6 september). Terra Nova - je (t)huis is waar je hart is. Terra Nova. <https://terranovawinsum.nl/>

(Van der Brucht, z.d.)

Van der Brucht, B. (z.d.). Beleidsnota Tiny Houses. In <https://api1.ibabs.eu>. Gemeente Gemert-Bakel. <https://api1.ibabs.eu>

(“Nationale Woon- en Bouwagenda”, z.d.)

Nationale Woon- en Bouwagenda. (z.d.). In open overheid. Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Geraadpleegd op 26 oktober 2023, van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-087913609165530493dc30784f0b535b9a906f2e/pdf>

(“Begrutting Dantumadiel 2023”, z.d.)

Begrutting Dantumadiel 2023. (z.d.). In Bestuurlijkeinformatie.nl. Gemeente Dantumadiel. Geraadpleegd op 26 oktober 2023, van <https://dantumadiel.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/d3bc73cc-5a87-4875-80dd-40624864540a>

(Fryslan, 2023)

Fryslan. (2023, 23 mei). Wonen in de toekomst. Fryslan. <https://www.fryslan.frl/wonen>

(VanMattijs, 2023)

VanMattijs. (2023, 16 maart). Geschiedenis van Tiny Houses: wereldwijd en in Nederland. Van Mattijs. <https://vanmattijs.nl/geschiedenis-van-tiny-houses-wereldwijd-en-in-nederland/>

(Iosub, 2022)

Iosub, A. (2022, 2 juni). Pingora Tiny House on Wheels makes small feel big, perfect for nature lovers. autoevolution. <https://www.autoevolution.com/news/pingora-tiny-house-on-wheels-makes-small-feel-big-perfect-for-nature-lovers-190244.html>

(“Drijvende tiny houses in de Rijnhaven: overdag voor ondernemers, ‘s nachts om te logeren”, 2021)

Drijvende tiny houses in de Rijnhaven: overdag voor ondernemers, ‘s nachts om te logeren. (2021, 31 augustus). Adverteren Rotterdam | De Havenloods | Krant en Online. <https://www.dehavenloods.nl/nieuws/algemeen/15089/drijvende-tiny-houses-in-de-rijnhaven-overdag-voor-ondernemers-s-nachts-om-te-logeren>

(Lawrence, 2023)

Lawrence. (2023, 19 april). Wat maakt een tiny house duurzaam? Wander Tiny House. <https://www.wandertinyhouse.nl/wat-maakt-een-tiny-house-duurzaam/>

(Hall, 2023)

Hall, B. (2023, 29 april). Container homes vs tiny homes: What’s the difference? | Live off grid. Live Off Grid. <https://liveoffgrid.co.uk/container-homes-vs-tiny-homes-whats-the-difference/>

(Project Hardegarijp, z.d.)

Project Hardegarijp. (z.d.). Mill Home - Smart Compact Homes. <https://millhome.nl/projecten/project-hardegarijp>

(DPG Media Privacy Gate, z.d.)

DPG Media Privacy Gate. (z.d.). <https://www.trouw.nl/binnenland/de-eerste-tiny-houses-van-nederland-zijn-jarig-het-voelt-als-een-grote-slaapzak~b5eb7527/?referrer=https://www.google.com/>