

Initiatiefvoorstel Tiny Houses

aangeboden aan de voorzitter van de Gemeenteraad van Steenwijkerland

Indieners: A. Makken, R. van Vlijmen, mede ondersteund door....

Ondertekening indieners

Ontwerp raadsbesluit

De raad der gemeente Steenwijkerland,
gelezen het initiatiefvoorstel van A. Makken en R. van Vlijmen

BESLUIT:

- >akkoord te gaan met het Initiatiefvoorstel Tiny Houses;
- >het college op te dragen de raad voor 1 januari 2021 een voorstel voor te leggen waarmee in 2021 op minimaal twee nader aan te duiden locaties experimenten met Tiny Houses worden gestart, zoals in dit voorstel wordt omschreven;
- >geeft opdracht aan het college om samen met initiatiefgroepen uitvoering te geven aan dit voorstel
- >draagt het college op voor 1 januari 2022 met een tussentijdse evaluatie te komen en na realisatie van de projecten een evaluatie en aanbevelingen te overleggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum raadsvergadering]

, burgemeester

, griffier

GROENLINKS

Steenwijkerland, maart 2020

Initiatiefvoorstel Tiny Houses

Kleinschalig, duurzaam wonen



Inhoudsopgave Initiatiefvoorstel Tiny Houses

1. Initiatiefvoorstel	1
2. Inleiding	3
3. Woningmarkt	4
4. Tiny Houses	5
5. Realisatie	6
6. Bijlage: enquête	7

GROENLINKS

2. Inleiding

GroenLinks Steenwijkerland wil dat er in Steenwijkerland passende woonruimte is voor alle inwoners.

De laatste jaren zijn talloze eengezinswoningen gerealiseerd in Tuk en in het Kornputkwartier, maar voor diverse doelgroepen zijn er nauwelijks kansen. De bouw van kleinere huizen, met een focus op duurzaamheid en energieneutraliteit, biedt juist kansen aan doelgroepen als jongeren en ouderen, die met minder toe kunnen (of willen). Bovendien biedt het voorgestelde alternatief (Tiny Houses) de mogelijkheid sneller te bouwen met een geringe ecologische *footprint*. De innovatieve kracht van deze ontwikkelingen zal de weg bereiden voor de toekomst. In 2050 dienen immers alle bouwwerken volledig energieneutraal en circulair te zijn.

Wij zijn niet alleen van mening dat er anders gebouwd moet worden, met minder gebruik van fossiele energie en minder 'eindige' grondstoffen, wij vinden ook dat er andere woonvormen mogelijk moeten worden. Waardoor naast de woningnood en duurzaamheid ook diversiteit en cohesie een impuls krijgen. We moeten daarbij beseffen dat de woonruimtebehoefte voor de komende decennia niet hetzelfde zal zijn als de afgelopen vijftig jaar.

Tiny Houses kunnen op beperkte kavels worden gebouwd. Zo kunnen ze aan de rand van de bebouwde kom van steden, in kleine kernen en in buitengebieden (boerenerven) een impuls geven aan het in stand houden van de leefbaarheid en lokale voorzieningen. Daarbij is het wel zaak om de landschappelijke en natuurlijke waarden van onze omgeving in tact te houden.

GroenLinks Steenwijkerland heeft, evenals enkele andere lokale partijen, het concept Tiny Houses in het verkiezingsprogramma staan en heeft gemerkt dat de vraag naar kleinere woonruimte in onze gemeente groot is. Om de behoefte te peilen, en om informatie te verstrekken, hielden wij op 22 januari 2020 een bijeenkomst die liefst 168 bezoekers trok. Dat overtrof ver onze verwachtingen.

De vraag naar kleine, betaalbare woningen in onze gemeente bleek enorm en trok mensen uit het hele land (Den Haag, Heerlen, Hengelo en de wijde regio). Een enquête die uitgedeeld werd en door 84 mensen is ingevuld, versterkte dat beeld (zie Bijlage). Daarbij zijn overigens ook grondeigenaren die kavels voor dit doel ter beschikking willen stellen.

3. Woningmarkt

Zoals in de inleiding vermeld, zijn er voor tal van groepen op de woningmarkt in Steenwijkerland momenteel heel weinig opties of kansen.

Voor jongeren die de woningmarkt betreden zijn er tegenwoordig praktisch en financieel nauwelijks mogelijkheden. Met een studieschuld is het helemaal lastig zelfstandig te gaan wonen. Ook de grote druk op de woningmarkt in de randstad zorgt voor een grotere concurrentie op de woningmarkt in Steenwijkerland, en dit geldt voor meer groepen. De druk op de woningmarkt wordt verder versterkt door scheidingen, waarna velen vaak zijn aangewezen op tijdelijk onderdak op een vakantiepark.

Ook voor ouderen zijn er nieuwe, innovatieve woonvormen nodig. Veel ouderen met een zorgvraag belanden tussen wal en schip. De oplossing ligt deels in het realiseren van innovatieve woonvormen, tussen thuis wonen en een verplegings- of verzorgingshuis in. Een oplossing met Tiny Houses zou in die lacune kunnen voorzien.

Daarnaast is het duidelijk dat de maatschappij naar duurzamere alternatieven moet zoeken. De in de aardbol aanwezige grondstoffen zijn onvoldoende om in de toekomst te voorzien in de vraag naar levensbehoeften, producten en energie. De bouw legt bovendien beslag op 50 procent van alle grondstoffen.

Een groeiende groep mensen wil nu al een keuze maken voor een beperktere ecologische voetafdruk. Ze kiezen voor ontspullen, voor autodelen en/of milieubewuster wonen. Dat laatste is al jaren gaande, gezien het grote aantal zonnepanelen, maar is momenteel in een stroomversnelling geraakt met de aanschaf van warmtepompen en de deelname in energietoelatingen.

Een nieuwe keuze die zich aandient is het kleiner gaan wonen in bijvoorbeeld een Tiny House. De belangstelling hiervoor is groeiende en daarom zijn er in tal van plaatsen in Nederland experimenten opgezet. Velen zien hierin een kans om hun vrijwel onmogelijke droom om zelfstandig te gaan wonen alsnog te realiseren.

Juist in Steenwijkerland zijn er goede kansen voor Tiny House-experimenten. Grootschalige woningbouwprojecten passen niet bij de schaalgrootte van Steenwijkerland en de mogelijkheden daartoe zijn binnen de huidige kengrenzen zeer beperkt. De kwetsbare natuurlijke omgeving is ook niet gebaat bij grootschalige woningbouw, zeker gezien de actuele CO₂- en stikstofproblematiek.

Nadrukkelijk zou ook gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om de erven van boerderijen waar de economische activiteiten zijn gestaakt, als locatie voor Tiny Houses in te zetten.

4. Tiny Houses

Een Tiny House laat zich niet eenduidig omschrijven en past op onderdelen ook niet direct in de bestaande regelgeving. Door de beperkte omvang en geringe benodigde kavelgrootte is een Tiny House mogelijkwerwijs echter een snelle oplossing voor diverse problemen. Zo zal een Tiny House of groep van Tiny Houses makkelijker zijn in te passen in de bebouwde omgeving.

Een Tiny House is geen vaststaand concept of beschermde productbenaming. Globaal zijn dit enkele kernmerken:

- Doorgaans kleiner dan 50m² woonruimte
- Duurzaam en energiezuinig
- Remontabel en verplaatsbaar
- Geen vakantiewoning, maar bedoeld voor permanente bewoning

Er is een keur aan mogelijkheden om een Tiny House te bouwen en ook zelfbouw is een gewilde optie. In onze enquête gaven de meeste mensen aan zelf te willen bouwen.

Wij identificeerden enkele tientallen aanbieders van Tiny Houses. Het zal ook niet lang meer duren voordat relatief eenvoudige bouwpakketten veel goedkope mogelijkheden gaan bieden. Naast traditionele bouwbedrijven zullen ook aanbieders als Ikea deze markt gaan bedienen.

Tiny Houses lijken door de beperkte maat en voorzieningen lastig in te passen in de huidige bouwverordeningen (Bouwbesluit 2012). Door het artikel 3.1 (Gelijkwaardigheidsbepaling) kan echter wel enigszins van de eisen uit het Bouwbesluit worden afgeweken. De aanvrager moet bij een beroep op gelijkwaardigheid aantonen dat het bouwwerk (of het gebruik daarvan) ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift. Die afwijking moet voldoende beargumenteerd worden. De markt en individuele bouwers hebben laten zien dat die afwijkingen mogelijk zijn. De angst voor gerommel en verrommeling kan daarmee simpel worden weggenomen.

Verder zijn voor particuliere bouwers de voorschriften afwijkend ten opzichte van die voor projectontwikkelaars en woningcorporaties. En dat vanuit de gedachte dat particuliere bouwers zelf controle op het bouwproces uitoefenen om de kwaliteit van hun eigen woning te waarborgen. De ondergrens aan kwaliteitseisen is daarom voor deze categorie lager. Overigens biedt een project met Tiny Houses opgezet door een grotere investeerder natuurlijk ook volop kansen en is de kans op het realiseren van een hoge kwaliteit waarschijnlijk groter.

5. Realisatie

Met dit initiatiefvoorstel beogen wij dat de gemeente minimaal twee experimenten mogelijk maakt om meerdere Tiny Houses te bouwen. De aard van het experiment (wie bouwt en hoe?), de omvang en de daadwerkelijke locaties zijn nog nader te bepalen.

B&W van Steenwijkerland mikt momenteel nadrukkelijk op projecten die vanuit de gemeenschap (de burgers) worden ingediend. Wij hebben die behoefte duidelijk geproefd en die zal ook op het gemeentehuis niet onbekend zijn. Vandaar dat we denken dat er ruim voldoende draagvlak is voor dit initiatief, ook omdat andere partijen in de raad dit voorstel (willen) steunen.

Het is aan het college om de definitieve kaders van dit experiment uit te werken en in een plan voor te leggen aan de raad. Het uitgangspunt is de intentie om kleinschalige, duurzame en betaalbare woningen te (laten) bouwen.

Enkele randvoorwaarden die nader moeten worden bepaald, maar wel in de 'geest' van het initiatief moeten worden vastgesteld:

- Aantal woningen per experiment
- Type bouwer(s) (particulier en/of coöperatie)
- Toewijzing (eerlijke verdeling doelgroepen; mogelijk via loting)
- Maximale kavelgrootte (mede afhankelijk van gemeenschappelijke tuin en/of voedselbos)
- Duur van uitgifte kavel
- Minimale en maximale woonoppervlak
- Aanwezigheid van nutsvoorzieningen
- Vaststellen welke typen berging en omheining worden toegestaan
- Beeldkwaliteitplan
- Passend in bestemmingsplan of bestemmingsplan aanpassen; bijvoorbeeld bij recreatieve bestemming of op boerenerf.
- Verrommeling voorkomen

De rol van de gemeente ligt verder in het faciliteren van de indieners en het ondersteunen van de aanvragen. Het is van belang dat de gemeente haar taak hierin serieus neemt en meegaat in de huidige tijdgeest en de nadrukkelijke wens van de overheid om de maatschappij verder te verduurzamen.

Kandidaten kunnen zich eventueel verenigen in een coöperatie, Vereniging van Eigenaren of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zodat de gemeente slechts met één partij onderhandelt over de totstandkoming van het initiatief.

Eerdere projecten in gemeenten als Almere, Groningen en Wormerland kunnen helpen de kaders vast te stellen.

Financieel vergt dit project geen grote investering van de gemeente, afgezien van het eventueel aanleggen van nutsvoorzieningen. Er zal een bestemmingsplanwijziging moeten worden opgesteld en er zal in overleg moeten worden getreden met omwonenden en/of belanghebbenden. Er zijn ook al grondeigenaren die ruimte willen bieden aan Tiny Houses.

6. Bijlage: conclusies enquête Tiny Houses

Op de informatieve avond 'Tiny Houses in Steenwijkerland' zijn op woensdagavond 22 januari 2020 168 belangstellenden afgekomen. De enquête, waarin de belangstelling en behoefte zijn geïnventariseerd, werd ingevuld door 84 aanwezigen.

Uit de ingevulde formulieren kunnen voorzichtig de volgende conclusies worden getrokken.

- Zowel jongeren als ouderen hebben belangstelling voor een Tiny House. De gemiddelde leeftijd is gespreid. De grootste groep bestaat uit belangstellenden in de leeftijd van 31-50 jaar (41%).
- De huidige woonsituatie van de geënquêteerden betreft 33% huurders en 52% koop (15% 'anders').
- De voornaamste redenen om te kiezen voor een Tiny House zijn de kosten, levensstijl, vrijheid, natuur en milieu en ontspullen.
- Gas wordt bijna niet aangegeven als gewenste basisvoorziening. Elektra, water, rioolaansluiting en internet zijn wel belangrijk.
- Een kleine meerderheid voelt voor het delen van een terrein (gezamenlijk grond pachten of kopen). Iets minder mensen kiest voor eigen grond.
- De helft van de geënquêteerden kiest voor zelfbouw, 30% kiest voor koop en 20% kiest voor huur.
- Ingeval van koop gaat bijna de helft van de mensen uit van een aankoopssom van 10.000 tot 40.000 euro (exclusief grond).
- Bij zelfbouw kiest de meerderheid (55%) voor hergebruik van bestaande bouwmaterialen.
- Voor wat betreft de organisatorische kant wil 58% een coöperatie in overweging nemen en 42% wil daar daadwerkelijk lid van worden.