

# Startnotitie Tiny Houses

## Inleiding

Steeds vaker duikt het fenomeen 'Tiny Houses' op in Nederland. In kranten, op het internet en er komt zelfs een tv-programma over. Het zijn heel kleine huisjes die zeer efficiënt zijn ingericht en van alle gemakken zijn voorzien, waardoor ze als volwaardig woonhuis gebruikt kunnen worden. De huisjes zijn zeer energiezuinig, vaak CO<sub>2</sub>-neutraal of soms zelfs helemaal zelfvoorzienend. Bewoners kiezen er dan ook bewust voor om kleiner en zuiniger te gaan wonen om zo een mindere ecologische voetafdruk na te laten. Bovendien willen ze leven met minder spullen, waarmee de nadruk niet langer ligt op het hebben van zoveel mogelijk mooie, dure dingen, maar op een gevoel van vrijheid, geen hoge hypotheek en meer vrije tijd. Ook in Noord-Nederland is het onderwerp actueel. Zo werd er al een straatje gerealiseerd in Hardegarijp, gaat Leeuwarden een wijkje bouwen en is de gemeente Groningen druk bezig met de mogelijkheden. Ook de gemeente Haren kan niet achterblijven bij deze steeds maar groeiende trend.

## Definitie

Het principe van een Tiny House is komen overwaaien uit de Verenigde Staten, waar tijdens de crisis de Tiny House Movement is ontstaan. Doordat mensen hun huis kwijt raakten of moeilijk aan een woning konden komen, ontstonden er initiatieven om zelf een huis te bouwen. Deze werden op trailers gebouwd, om de wetgeving omtrent minimale afmetingen van huizen te omzeilen. Op een trailer werden ze in Amerika namelijk wettelijk aangezien voor lading op een aanhanger, in plaats van een woning. Uiteindelijk groeide dit fenomeen uit tot een aparte beweging met de filosofie *"genoegen nemen met genoeg en een leven creëren dat draait om dat wat werkelijk belangrijk is"* (Jonker, 2015). Ook in het onderzoek van Dopper & Geuting (2017) wordt een soortgelijke, maar wat duidelijkere, definitie gegeven: *"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"*. Deze leefstijlen hebben tegenwoordig geresulteerd in kleine, maar volwaardige huizen die bewust worden gebouwd en bewoond vanuit de behoefte om meer eenvoudig te leven. De nadruk ligt daarbij op minder consumeren en een kleinere ecologische footprint.

Initiatiefneemster en Tiny House-bewoonster Marjolein Jonker (2015) beschrijft een Tiny House dan ook als: *"Tiny Houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is max. 50 m<sup>2</sup>, idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis"*. Dit is een duidelijke en volledige definitie van een Tiny House, waarbij ook rekening wordt

gehouden dat zelfvoorzienend zijn, mobiel zijn en off-grid geen harde eisen zijn. Tellinga et al. (2015), van de gemeente Almere, beschrijven een Tiny House veel bondiger: *“Onder een Tiny House wordt een betaalbaar en compact huis(je) verstaan met een woonoppervlak dat doorgaans kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>, en dat op initiatief van de eigenaar/bewoner wordt ontwikkeld”*. Samengevat kan een Tiny House beschreven worden als een volwaardige, permanent bewoonde woning van maximaal 50 m<sup>2</sup> welke zo min mogelijk een ecologische voetafdruk achterlaat. Eventueel kunnen deze zelfvoorzienend, off-grid en mobiel zijn.

Echter, er wordt nu nog een belangrijk onderdeel vergeten. Namelijk dat Tiny Houses ontstaan vanuit een bepaalde filosofie en op initiatief van de bewoners. Tiny Housing wordt echt gezien als een manier van leven, niet alleen maar een klein huisje. Het dient dan ook niet verward te worden met tijdelijke, projectmatige oplossingen voor urgent woningzoekenden, zoals statushouders of studenten. Het verschil is dat deze vorm van wonen voortkomt vanuit schaarste, en is dus min of meer gedwongen. Terwijl mensen voor een Tiny House kiezen vanuit een verlangen, en dit is dan ook vrijwillig (Dopper & Geuting, 2017).

Een ander concept waarmee Tiny Housing vaak verward wordt is het Micro-wonen. Hierbij gaat het weliswaar ook om vrijwillig kleiner wonen, maar de beweegredenen zijn anders. Huishoudens kiezen ervoor om op een toplocatie te wonen, midden in het centrum. Zij zijn bereid hiervoor ruimte in te leveren en voorzieningen te delen, met de gedachte van ‘de stad is mijn woonkamer’ en ‘mijn leven zit in de cloud’. Hoewel deze filosofie zich in de praktijk ook vertaalt naar klein wonen, is het toch wezenlijk anders dan Tiny Housing, met als grootste verschil dat locatie zeer belangrijk is, terwijl dat bij Tiny Housing juist van minder belang is.

Tiny Housing is dus iets anders dan micro-wonen of tijdelijke woningen voor vluchtelingen, statushouders of studenten. Dat vraagt dan ook om een andere aanpak. Voor de gemeente Haren is het relevant om naar Tiny Houses te kijken voor mensen die vrijwillig in een dergelijke woning willen wonen, maar het is ook interessant om de mogelijkheden te bekijken voor het vestigen van statushouders of urgent woningzoekenden in de sociale huur. Er zal dus niet alleen naar de traditionele vorm van Tiny Housing gekeken worden, maar ook hoe de huisjes nog meer gebruikt kunnen worden.

## **Verschillende concepten**

Binnen de definitie van Tiny Housing zijn meerdere interpretaties mogelijk. In de meest traditionele zin van het concept zijn de huisjes zo klein mogelijk, staan ze op wielen, zijn ze volledig zelfvoorzienend en gebouwd door de bewoners zelf. Door verschillende redenen, zoals regelgeving, kostenbesparing, innovaties, gebrek aan kennis en tijd bij potentiële bewoners en nieuwe doelgroepen, zijn de huisjes inmiddels naar allerlei andere varianten getransformeerd. Belangrijke ontwikkeling is dat steeds meer project- en architectenbureaus het idee oppakken en in serie Tiny Houses ontwikkelen. Hierdoor worden de kosten laag gehouden en de kwaliteit hoog door voldoende kennis en kunde bij de bouwers. Ook worden de Tiny Houses beschikbaar voor mensen die niet zelf een huis willen bouwen, maar een kant-en-klare woning willen betrekken.

Ook wordt de mobiliteit steeds vaker anders opgelost, bijvoorbeeld door ze per dieplader te vervoeren in plaats van op wielen. Zo kan er beter aan de regelgeving uit het bouwbesluit worden voldaan. Sommigen zijn zelfs verankerd in de grond. Daarnaast zijn lang niet alle huisjes zelfvoorzienend vanwege de strenge eisen aan bijvoorbeeld waterzuivering en deze hebben dus aansluiting op nutsvoorzieningen nodig. Toch worden er steeds weer slimmere innovaties bedacht om toch zelfvoorzienend te zijn en om op andere manieren aan de regelingen te voldoen. Dit zorgt ervoor dat er steeds meer mogelijkheden ontstaan en de huisjes steeds gevarieerder worden. Op deze manier zijn Tiny Houses ook voor steeds meer mensen geschikt, van de typische aanhangers van de Tiny House Movement tot jongeren die geen reguliere woning kunnen betalen. Enkele voorbeelden van de verschillende varianten op Tiny Houses staan hieronder.



*Fig. 1  
De Tiny House van Marjolein Jonker van Marjoleininhethetklein is een traditionele interpretatie van Tiny Housing, klein, op wielen, zelfvoorzienend en gebouwd naar haar eigen ontwerp. (Jonker, 2016)*



*Fig. 2  
De Tiny TIM is een Tiny House gebouwd door een architectenbureau en dus niet door de bewoners zelf. Bovendien heeft het geen wielen, maar is het wel verplaatsbaar. Daarnaast is het huisje volledig zelfvoorzienend, inclusief eigen waterzuivering. (Tiny TIM House, 2017).*



*Fig. 3  
De Tiny Loft van Mill Home is ook door een projectbureau ontwikkeld en staat vast aan de grond. Deze zijn niet volledig zelfvoorzienend en dus aangesloten op nutsvoorzieningen. (Millhome, 2017)*



*Fig. 4  
De Heijmans One is een Tiny House met twee verdiepingen, door een projectbureau ontwikkeld en in delen verplaatsbaar. (Heijmans, 2016).*



*Fig. 5  
Het Waterlandhuisje is een typische traditionele Tiny House, maar is dusdanig experimenteel dat hij niet aan de regels voor bewoning voldoet. Deze wordt dan ook verhuurd als B&B. (Waterlandhuisje, 2016).*

## Voorbeelden

De stijgende populariteit voor Tiny Houses is zeer actueel, maar ook nog zeer recent. De eerste initiatieven zijn tegen allerlei regels aangelopen die het moeilijker maken om een Tiny House te realiseren. Er zijn echter wel al enkele voorbeelden te noemen van gemeenten die ver zijn met het fenomeen. De eerste volledig bewoonde Tiny House staat in Alkmaar en wordt bewoond door Marjolein Jonker, onder de noemer “Marjolein in het klein” (zie figuur 1). Ook in de gemeente Tytsjerksteradiel zijn inmiddels de eerste gerealiseerd en daar staat de “Lytse Hûskes Strjitte”, een straatje met vijf identieke Tiny Houses, zoals te zien in figuur 3. Deze huisjes zijn op projectmatige basis gebouwd en zijn niet mobiel. Dit straatje is tot stand gekomen door één initiatiefnemer in samenwerking met een projectbureau, voor de overige vier huisjes zijn geschikte bewoners gezocht. Hoewel zij dus niet betrokken waren bij de bouw en ontwerp, zijn het wel mensen die vrijwillig kleiner willen wonen. Een derde gemeente waar de huisjes staan is Almere, dat een speciale BouwEXPO heeft ingericht waar geëxperimenteerd kan worden met nieuwe woonvormen. Hier is naast ruimte voor traditionele Tiny Houses ook plaats voor bijvoorbeeld Micro-wonen.

Naast deze al gerealiseerde voorbeelden zijn er ook interessante plannen die op het punt staan om gebouwd te worden. Zo wordt bij Leeuwarden binnenkort gestart met de bouw van een klein wijkje in nieuwbouwwijk Techum. Hiervan is momenteel de inschrijving voor bewoners bezig. Daarnaast staat in Haarlem ook een

noemenswaardig initiatief op het punt te beginnen, daar worden namelijk volledig zelfvoorzienende Tiny Houses tijdelijk op een braakliggend terrein gezet door woningcorporatie Elan Wonen, die ze gaat verhuren. Een soortgelijke invulling stond ook op de planning in Zutphen. Een groep Tiny Houses zou ook gebruik maken van braakliggende terreinen, door, wanneer nodig, van het ene naar het andere terrein in de stad te trekken. Ondanks de vergevorderde plannen, zo was het eerste terrein al klaargemaakt voor de huisjes, is dit project uiteindelijk gestrand. Grootste obstakel waar dit initiatief tegenaan liep was de financiering. In tegenstelling tot in Haarlem zouden de woningen hier wel eigendom van de bewoners worden. Het waren relatief dure woningen, die ook groter moesten worden dan echte Tiny Houses. Bovendien moest de hele locatie opnieuw worden ingericht. Hierdoor waren de kosten veel hoger, terwijl banken geen hypotheek wilden verstrekken omdat het een tijdelijke locatie was en de gemeente geen garantie kon geven voor een vervolgllocatie. Professionele partijen zoals corporaties zouden de kosten beter kunnen dragen dan individuele initiatiefnemers.

Naast deze initiatieven door het hele land wordt ook in onze regio gewerkt aan het idee van Tiny Housing. Zo is de gemeente Groningen inmiddels bezig met het onderzoeken van de interesse en mogelijke locaties. Zij hielden al een eerste informatiedag, het Lutje Hoeskes Symposium genaamd, waarbij geïnteresseerden zich kenbaar konden maken en mogelijke locaties konden worden aangedragen. Inmiddels worden met de serieuze kandidaten de plannen verder uitgewerkt. Bovendien werd er op festival Lets Gro aandacht aan geschonken door de eerste bevindingen te presenteren in een echte Tiny House op de vismarkt. Naast Groningen is ook Assen bezig met het verkennen van de mogelijkheden op het gebied van Tiny Housing. En ook Ten Boer heeft plannen in het gebied Woldwijk. Hier moeten Tiny Houses ontstaan waarbij de focus ligt op het onderlinge contact tussen de bewoners en het project draait dan ook voornamelijk om delen en collectiviteit.

## **Waarom Haren**

In 2016 is de woonvisie van Haren “Wonen in Haren – Kwaliteit op maat” vastgesteld. Op basis van deze visie kan geconcludeerd worden dat Tiny Houses goed bij de ingeslagen weg van de gemeente passen. Er werd gesteld dat wonen in Haren passend voor meerdere doelgroepen moet zijn, duurzaam en betaalbaar en met oog voor een goede leefomgeving. Allemaal aspecten waar Tiny Houses zich prima voor lenen. Daarbij wordt gefocust op kleinschalige nieuwbouw op inbreidingslocaties. Bovendien is het streven een gevarieerd woningaanbod voor alle geledingen van de bevolking te realiseren en moet het dorpse karakter behouden blijven. Belangrijke kenmerken van de gemeente zijn kleinschaligheid en kwaliteit. Ook dit zijn kenmerken die thuishoren bij de Tiny House Movement.

Verder staat in de woonvisie dat het belangrijk is dat elke inwoner van Haren in staat moet zijn om een passende woning te vinden. Daarom wil de gemeente de komende jaren ook voor andere doelgroepen woonruimte toevoegen en de mogelijkheid bieden voor een toenemende vraag naar bijzondere en kleinschalige woonvormen. Daarbij wordt een te eenzijdige woningbouw als geen goede ontwikkeling voor de leefbaarheid gezien. Tiny Houses zijn een mooie interpretatie om aan deze doelstelling te voldoen.

Zeker omdat ook in de woonvisie staat dat, mocht er ruimte ontstaan voor woninguitbreidingen, er vooral naar gestreefd wordt om plannen te realiseren die een kwalitatieve meerwaarde in diversiteit zijn ten opzichte van het huidige planaanbod. De gemeenschap is gebaat bij een goede mix van woningtypes in diverse prijssegmenten, dus niet alleen voor het duurdere segment. Nieuwe ruimte voor woningbouw moet dus in de eerste plaats gebruikt worden voor de realisatie van woonruimte voor andere doelgroepen met vaak andere woonwensen.

Tiny Houses passen goed in de genomen beleidskeuzes, die zich laten samenvatten in de ambitie van beschikbaarheid, diversiteit en een kwaliteit van wonen voor iedereen, wat niet bereikt moet worden door nieuwe, grootschalige nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Wel door de realisatie van plannen van (kleinschalige) woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Hierbij is in de woonvisie nog geen expliciete keuze gemaakt, juist omdat niet werd gewild dat kansrijke, creatieve en interessante initiatieven op voorhand uitgesloten werden. Doelstelling van de woonvisie is de komende jaren prioriteit te geven aan de bouw van betaalbare woningen.

## **Duurzaamheid**

Centraal in de gedachte van de Tiny House Movement staat het hebben van een minimale ecologische impact. Tiny Houses zijn dan ook zeer duurzaam en steeds vaker volledig zelfvoorzienend, autarkisch. De woonvisie stelt ook op het gebied van duurzaamheid ambities. Zo moet de gemeente in 2035 energieneutraal zijn. Als maatregel om de woningvoorraad te verbeteren kunnen alleen nog energie-neutrale of zeer energiezuinige woningen gebouwd worden. Naast de voordelen voor het klimaat wordt ook de daling van woonlasten als positieve uitkomst van duurzaamheid genoemd. De zeer energiezuinige Tiny Houses zijn uitermate geschikt om aan deze doelstelling bij te dragen. Ze zijn niet alleen zeer milieuvriendelijk, ook de woonlasten zijn laag. Zij passen daarmee in het voornemen van de woonvisie om vanaf 2018 nieuwbouwplannen te beoordelen op duurzaamheid en dit mee te nemen in de afweging voor medewerking aan het plan.

Ook in de in mei 2015 vastgestelde Basisnotitie Duurzaamheid 2015-2017 wordt gesteld dat de gemeente moet werken aan een duurzame toekomst. In deze basisnotitie wordt het duurzaamheidsbeleid voorgesteld als een boom die kan groeien met nieuwe ontwikkelingen en inzichten op het gebied van duurzaamheid. Tiny Houses zijn een mooi voorbeeld van een nieuwe ontwikkeling die aan deze boom kan groeien. Zo is er veel aandacht voor het inperken van CO<sub>2</sub>-uitstoot en denkt de gemeente graag mee met projecten die dit bevorderen. Ook wil de gemeente bewegen richting een duurzame toekomst door te zoeken naar zogenaamde kantelaars, koplopers, verbinders, friskijkers en dwarsdenkers. De Tiny House Movement wordt gekenmerkt door dergelijke mensen. Tot slot wordt ook nog benoemd dat er gestimuleerd gaat worden op energiebesparing binnen de volkshuisvesting. Al met al zijn ook voor de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Tiny Houses dus ideaal.

## Vraag

Tiny Houses zijn hot. In allerlei media, zoals in kranten en op tv, komen ze voorbij. Bovendien stelt een in juni 2017 opgesteld rapport van de STEC Groep dat er sterke aanwijzingen zijn dat deze trend van structurele aard is. De eerste nationale Tiny House Jamboree in Almere, afgelopen zomer georganiseerd door Stichting Tiny House Nederland, trok tussen de 4000 en 5000 geïnteresseerden. Overal in het land duiken dan ook initiatieven op. En ook in onze regio speelt het onderwerp. Verschillende gemeenten in de drie noordelijke provincies zijn er inmiddels mee bezig, zoals Groningen, Ten Boer, Delfzijl, Leeuwarden, Harlingen, Tytsjerksteradiel en Assen. Op een informatiedag van de gemeente Groningen kwamen rond de 200 potentiële Tiny House-bewoners af, wat aangeeft dat ook wat betreft de interesse het wel goed zit in de regio. Zo geeft ook de gemeente Leeuwarden aan dat er veel interesse is in het project dat daar van start gaat. En niet alleen vanuit de regio, vanuit heel Nederland zijn mensen geïnteresseerd om naar Leeuwarden te komen om in een Tiny House te kunnen wonen. Daarnaast geeft Stichting Tiny House Nederland aan vragen voor mogelijke woonlocaties te krijgen vanuit het hele land, ook uit het noorden. Zij verwachten dan ook dat de interesse alleen maar verder toeneemt in de toekomst.

Bovendien past juist de gemeente Haren uitstekend bij het concept van Tiny Housing. In de woonvisie uit 2016 staat dat Haren een aantrekkelijke en gewilde gemeente is om te wonen. Dit komt zowel door haar ligging in het landschap, haar groene karakter en de uitstraling van de gemeente. Haren wordt dan ook niet voor niets 'de groene parel van het noorden' genoemd. Deze eigenschappen maken Haren ook uitermate geschikt voor de Tiny House Movement, dat eveneens groene en landelijke kenmerken hoog in het vaandel heeft staan. Bovendien passen de huisjes ook goed in een dergelijke omgeving. Daarnaast is de Drentse natuur op loopafstand, terwijl ook de Tiny House-bewoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het dorp en de stad Groningen. Stichting Tiny House Nederland meldt dat bewoners van Tiny Houses graag op een rustig stukje grond willen wonen, maar wel in de buurt van voorzieningen en dus gaat de voorkeur vaak uit naar locaties binnen de bebouwde kernen. En aangezien verwacht wordt dat de vraag naar woningen de komende twintig jaar van kracht blijft en vooral jonge mensen de drukke stad willen inruilen voor dorpen rond de stad, is Haren een ideale gemeente voor Tiny Houses. Er wordt dan ook verwacht dat, zodra de mogelijkheid zich voordoet, veel geïnteresseerden zich zullen melden om hier in een Tiny House te kunnen wonen.

## Doelgroepen

De woningmarkt heeft zich in hoog tempo ontwikkeld tot een diffuus speelveld met een scala aan doelgroepen en woonwensen en daarom kan de gemeente niet meer volstaan met het realiseren van uitsluitend reguliere woningen, zo staat in de woonvisie. Tiny Houses kunnen uitkomst bieden in deze kwestie, want ze zijn geschikt voor meerdere doelgroepen, die op dit moment weinig aanbod hebben in Haren. Verschillende ervaringsdeskundigen op het gebied van Tiny Housing geven aan dat het bepalen van de doelgroep de belangrijkste stap is voor de verdere uitwerking van een project.

Allereerst zijn ze bedoeld voor mensen die vrijwillig klein willen wonen. Zij hechten waarde aan meer vrijheid en minder last van een hoge hypotheek. Ze willen meer focus op contact met de buren, delen en voor elkaar zorgen, in plaats van bezit van spullen en geld. Dit zijn vaak alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens die nu gebukt gaan onder hoge kosten en hier vanaf willen. Deze groep kan heel gevarieerd zijn, gebleken is dat jong en oud vanuit dit oogpunt interesse heeft in Tiny Houses. Dit betreft een aparte doelgroep die in de huidige woningmarkt nog niet bediend wordt.

Een tweede belangrijke doelgroep van Tiny Houses zijn jongeren die geen geld hebben voor een koophuis of dure huurwoning en nog niet veel ruimte nodig hebben. In de woonvisie van Haren wordt als uitgangspunt genomen dat jongeren in Haren willen blijven wonen, maar de huidige woningmarkt hier niet altijd even toegankelijk is voor jongeren (18-25 jaar) en starters. De woonvisie stelt als doel om hen ook de kans te geven om in Haren te blijven wonen, diversiteit draagt immers bij aan leefbaarheid. Tiny Houses zijn een ideale manier om jongeren een goedkope manier van wonen in deze gemeente aan te bieden en voldoen daarmee aan de doelstelling van de woonvisie om nieuwe mogelijkheden te onderzoeken naar de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en starters.

Een derde mogelijke doelgroep zijn statushouders of urgent woningzoekenden. Volgens de woonvisie wordt nog steeds druk op de woningmarkt ervaren door de toename van statushouders. Hiervan is ook nog eens een toenemend aantal alleenstaand. In de woonvisie wordt dan ook gevraagd aan corporaties om voor bestaande woningbouwlocaties, die binnen de huidige regionale woningbouwafspraken niet gebruikt kunnen worden voor reguliere woningen, plannen te ontwikkelen voor de bouw van eenvoudige en kleinschalige, semi-permanente woningen voor statushouders. Hoewel dit niet de doelgroep is van de oorspronkelijke Tiny House Movement, kunnen meer projectmatige varianten zoals in Hardegarijp ook voor deze doelgroep uitkomst bieden. Zo kunnen niet alleen statushouders, maar ook andere urgent woningzoekenden sneller aan onderdak geholpen worden. De Tiny Houses zouden zelfs als wisselwoning kunnen dienen in afwachting van een beschikbare reguliere woning voor deze doelgroep.

Als vierde optie is het interessant om na te denken of Tiny Houses ingezet kunnen worden voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen of zorgbehoevenden. Als het mogelijk is om levensloopbestendige varianten te ontwikkelen kunnen de huisjes ook geschikt worden voor ouderen die van de vrijheid willen genieten en niet veel ruimte meer nodig hebben. Het sociale aspect wat vaak gepaard gaat met Tiny Housing kan hier een grote rol in spelen, bijvoorbeeld door middel van een woongroep, eventueel samen met andere doelgroepen. Op die manier kan het wonen in Tiny Houses voor meer geïnteresseerden bereikbaar worden en worden mensen niet gedwongen om samen te wonen door hun beperkingen, maar kunnen ze kiezen voor een woonomgeving met dezelfde levensstijlen en interesses.

Belangrijk om mee te nemen is dat de uitvoering van het concept van Tiny Housing erg afhankelijk is van de doelgroep. De vrijwillige bewoners zullen namelijk graag zelf hun woning willen bouwen en ontwerpen, wat tot een zeer gevarieerd straatbeeld zal leiden. Ook zullen zij meer waarde hechten aan de omgeving, zoals de focus op medebewoners en het aanleggen van bijvoorbeeld moestuinen. Jongeren, starters, statushouders en urgent woningzoekenden zullen juist de voorkeur geven aan meer



projectmatig gebouwde Tiny Houses, die direct klaar zijn voor bewoning en weinig onderhoud vergen. Voor beide doelgroepen zijn lage woonlasten een belangrijk argument voor een Tiny House.

## **Woningbouwcorporatie**

Afhankelijk van de doelgroep kunnen woningbouwcorporaties ook een rol spelen bij de realisatie van Tiny Houses. Inmiddels zijn er verschillende projecten waar zich dit voordoet. Zo zal in het eerdergenoemde voorbeeld van Haarlem woningcorporatie Elan Wonen zes Tiny Houses plaatsen op een braakliggend terrein en deze verhuren aan jongeren met tijdelijke contracten. Vanwege de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn deze tijdelijke contracten alleen aan jongeren toegestaan en andere doelgroepen komen dan ook niet in aanmerking voor deze Tiny Houses. Er zijn meer gemeenten waar dergelijke projecten spelen. Deze bieden namelijk verschillende voordelen. Zo kan het terrein dat anders niet gebruikt wordt nu wel gebruikt worden en dat levert extra inkomsten op en het voorkomt ook verpaupering. Daarnaast biedt het de woningcorporatie de mogelijkheid om in te spelen op het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Bovendien zorgt de tijdelijkheid en snelle plaatsing van de huisjes ervoor dat corporaties beter en makkelijker kunnen inspelen op veranderingen in de woningmarkt.

Echter, niet alle woningcorporaties zijn enthousiast. Zo geeft Nijestee in Groningen aan nooit Tiny Houses te zullen realiseren omdat zij deze te klein vinden en daardoor slechts geschikt voor een te kleine doelgroep. Toch geeft ook Nijestee aan veel principes van het concept interessant te vinden, zoals de tijdelijkheid, verplaatsbaarheid, het snel kunnen realiseren, de duurzame oplossingen en het onderlinge contact tussen burens. Ook zij bekijken dan ook de mogelijkheden voor soortgelijke woningen, maar denken wel aan grotere huisjes dan het gebruikelijke maximum van 50 m<sup>2</sup> voor Tiny Houses.

Het verschilt dus per woningcorporatie, gewenste doelgroep en gemeente of de corporaties een rol kunnen spelen bij de realisatie van Tiny Houses. Voor Haren is het interessant om deze optie te verkennen, aangezien de gemeente in de woonvisie stelt dat corporaties gestimuleerd en waar mogelijk gefaciliteerd worden in het kader van duurzame woningbouw. Ook wordt van corporaties verwacht dat zij hier een actieve en voortvarende rol in hebben. Op basis hiervan ontstaat het vermoeden dat de gemeente voorstander is van een rol van woningcorporaties in het realiseren van Tiny Houses. Zeker in combinatie met het streven om meer mogelijkheden te bieden voor starters en jongeren.

## **Grond**

Qua grond zijn er meerdere mogelijkheden voor Tiny Houses. Het belangrijkste verschil is het kopen of huren van grond. Hiervoor is het belangrijk om per mogelijke locatie te bekijken van wie de grond is. Als deze van de gemeente zelf is kan zij hier ook zelf over beslissen. Wel hebben ervaringen in andere gemeenten aangetoond dat grond verkopen aan de bewoners in de meeste gevallen niet haalbaar is. Om aan alle

regels omtrent het bouwbesluit te voldoen zullen Tiny Houses over het algemeen van tijdelijke aard zijn. Het is dan niet wenselijk voor een korte periode grond te verkopen en ook niet voor de nieuwe bewoners om grond aan te kopen. Een oplossing hiervoor is dat de gemeente een terugkooprecht behoudt wanneer het project ten einde is. Hoewel koop en huur beide mogelijk zijn is grond verhuren meer realistisch. Zo heeft ook Leeuwarden, waar wel permanente Tiny Houses komen, een pachtconstructie voor de grond, hoewel deze eeuwigdurend is. Uiteindelijk blijft het afhankelijk van de voorgenomen locatie en huidige eigenaar van de grond wat de beste optie is.

Daarnaast moet grond nog woonklaar gemaakt worden. Ook hier gaan kosten in zitten die particulieren over het algemeen niet kunnen dragen voor een korte afschrijfperiode. Het is dus belangrijk om hier goede afspraken over te maken. Dit is makkelijker voor bijvoorbeeld woningcorporaties. Een optie om de kosten hiervan te drukken is het gebruik van autarkische Tiny Houses, waardoor er geen nutsvoorzieningen aangelegd hoeven te worden. In het geval van Elan Wonen in Haarlem bijvoorbeeld huurt de corporatie de grond tijdelijk van de gemeente en komen er autarkische Tiny Houses op. Een andere mogelijkheid is het tijdelijk gebruiken van locaties die al aangewezen zijn als toekomstige woonlocaties, zodat de nutsvoorzieningen al aangelegd kunnen worden voor de toekomst. Echter, dergelijke locaties moeten wel voorhanden zijn.

## Locaties

Meestal zijn Tiny Houses tijdelijk van aard. Dit levert namelijk veel voordelen op wat betreft de regelgeving. Zo zijn de eisen van het bouwbesluit minder streng en zullen er minder bezwaren zijn op het gebied van de woningbouwcontingenten. Dit heeft ook gevolgen voor de mogelijke locaties. Tiny Houses zijn namelijk zeer geschikt om op gronden te plaatsen waar voorlopig niets gebeurt, maar in de toekomst wel plannen voor zijn. Zeker voor de autarkische versies is dat goed te realiseren. Te denken valt aan locaties van woningbouwverenigingen die op dit moment niet gebruikt worden of andere braakliggende terreinen. Een ander voordeel aan tijdelijke Tiny Houses is dat ze op den duur snel aan de voorraad te onttrekken zijn, wat past in de verwachting dat ook de gemeente Haren na 2035 te maken krijgt met krimp.

Ook permanente locaties zijn het overwegen waard. Omdat de Tiny Houses zo klein zijn, hoeven de locaties ook niet groot te zijn en zal er meer mogelijk zijn dan op het eerste oog verwacht wordt. In de woonvisie wordt geschreven dat bijvoorbeeld in de kleine kernen storende open plekken in een bestaand bebouwingslint opgevuld kunnen worden mits de woningen passen in het landschap en in het bebouwingsbeeld en als de woningen passen binnen de kaders van de woonvisie. Er kan naar gekeken worden of hier mogelijkheden zijn voor Tiny Houses. Uiteraard zal wel gedacht moeten worden aan inbreidingslocaties, want bouwen in het buitengebied is, ook wat betreft Tiny Houses, niet gewenst in de gemeente Haren. Op dit moment is het nog niet aan de orde om specifieke locaties aan te wijzen, dit zal per initiatief of project bekeken moeten worden.

# Regels

De bouw van Tiny Houses loopt tegen heel wat wet- en regelgeving aan. Desondanks zijn of worden er toch al een aantal projecten gerealiseerd. Er liggen dus wel degelijk mogelijkheden om met de regels om te gaan. Obstakels waar het concept mee te maken krijgt zijn:

## **Het bouwbesluit**

Om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning moet het voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit. Voornamelijk de eisen op het gebied van bruikbaarheid, wat onder andere te maken heeft met afmetingen, zijn vaak voor de kleine huisjes niet haalbaar. Voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen zijn deze eisen wel lager, maar nog altijd moeilijk haalbaar in het kader van Tiny Houses.

## **Bestemmingsplan**

Omdat Tiny Houses minder ruimte nodig hebben dan reguliere woningen, zijn ook locaties interessant waar nog niet eerder aan woningbouw is gedacht. Bovendien zijn door de tijdelijkheid ook braakliggende terreinen een optie waar voorlopig niets gebeurt. Dit brengt echter met zich mee dat initiatieven niet altijd in het bestemmingsplan passen, want ook locaties die niet voor wonen bestemd zijn komen in aanmerking. Plaatsen die wel die bestemming hebben genieten dan ook de voorkeur, zodat het minder problemen oplevert in de realisatie. Overigens heeft de gemeente Leeuwarden een geheel nieuw bestemmingsplan geschreven voor de Tiny Houses, in samenspraak met omwonenden. Op deze manier konden welstandsrichtlijnen en andere eisen vastgelegd worden. Zo wilde de buurt geen tijdelijke Tiny Houses op wielen, waardoor het een wijkje met alleen permanente varianten wordt.

## **Welstand**

Welke invulling ook aan Tiny Houses gegeven wordt, het zal in ieder geval bijzonder zijn in het straatbeeld. Dat levert vragen op over de welstandscommissie. Het is belangrijk om er rekening mee te houden dat de huisjes goed aansluiten op de omgeving, zodat zij hier genoeg aan voldoen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het plaatsen van de huisjes achter bijvoorbeeld een groenstrook, zodat ze verminderd invloed hebben op het straatbeeld. Daarnaast worden vaak vooraf afspraken gemaakt in het kader van onderhoud, schoon houden en overlast in een Vereniging van Eigenaren. Op die manier moet de vrees voor verpaupering en overlast weggenomen worden en kan een wijkje met Tiny Houses mooi en kwalitatief hoogwaardig blijven.

## **Contingenten**

Bij nieuwe woningen in Haren wordt altijd gekeken naar de woningbouwcontingenten van de Regio Groningen-Assen. Echter, onlangs heeft de regio besloten dat deze contingenten minder strak gehanteerd worden en dat er gewerkt wordt met bandbreedtes in plaats van strikte aantallen. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor Tiny Houses. Bovendien gaat het in de meeste gevallen om tijdelijke woningen, wat ze ook een soepelere positie oplevert wat betreft de contingenten.

## **Wet Basisregistratie Personen (BRP)**

Volgens de Wet Basisregistratie Personen is het verplicht voor bewoners om ingeschreven te staan op het woonadres. Dit betekent dat ook tijdelijke Tiny Houses een woonadres nodig hebben. Gebruikmaken van een briefadres bij iemand anders, zoals soms gebruikt wordt bij bewoners van voertuigen of vaartuigen, is niet toegestaan voor Tiny Houses, want dat is voor andere situaties bedoeld. Hier werden de nodige problemen mee verwacht, maar vaak blijkt dat, wanneer aan de bestemming wonen voldaan wordt, de uitgifte van tijdelijke woonadressen mogelijk blijkt.

## **Financiering**

Ondanks dat de lagere kosten als groot voordeel van Tiny Houses worden genoemd, blijkt de financiering vaak een probleem. Omdat grond in Nederland nou eenmaal niet goedkoop is blijkt het kopen daarvan vaak al voor hoge kosten te zorgen. Dit kan opgelost worden door huur of pacht van grond of een combinatie met een woningcorporatie. Maar ook dan komen er kosten kijken bij het bouwrijp maken. Door het zelfvoorzienend maken van de huisjes hoeven geen nutsvoorzieningen aangelegd te worden, maar worden de kosten van de woningen zelf wel hoger. Bovendien zorgt de tijdelijkheid van de projecten ervoor dat de kosten in een zeer korte tijd afgeschreven moeten worden, aangezien er geen garanties gegeven kunnen worden dat er een volgende locatie beschikbaar komt. Hierdoor zien veel banken af van hypotheekverstrekking voor Tiny Houses. Het kan helpen om als gemeente mee te gaan naar de bank, als blijkt van vertrouwen in het project. Als aangegeven wordt dat het een nieuwe, toonaangevende trend is heeft dat ook waarde voor banken om betrokken te raken. Toch zijn potentiële bewoners vaak aangewezen op veel spaargeld of lenen bij familie en vrienden.

## **Mogelijkheden**

Ondanks de hiervoor genoemde obstakels en regels waar veel projecten tegenaan lopen, zijn er toch wel degelijk initiatieven gerealiseerd en komen er steeds meer van de grond. Het kan dus wel. Hieronder staan manieren waarmee toch aan de wet- en regelgeving voldaan kan worden.

### **Crisis- en herstelwet (Chw)**

Binnen de crisis- en herstelwet (Chw) is het mogelijk om een experimentele status toe te wijzen. Dit is een mogelijkheid om af te wijken van bestaande wet- en regelgeving, waaronder het bouwbesluit. Echter, het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft aangegeven dat Tiny Housing niet meer in aanmerking komt voor een experimentele status, omdat met de gelijkwaardigheidsbepaling aan het bouwbesluit voldaan kan worden. Dit geeft aan de ene kant restricties, omdat niet meer teruggevallen kan worden op de experimentele status, maar het geeft wel aan dat ook binnen het bouwbesluit het wel degelijk kan.

### **Gelijkwaardigheidsbepaling**

Als uitzonderingsmogelijkheid is in het bouwbesluit de gelijkwaardigheidsbepaling toegevoegd. Dit houdt in dat van het bouwbesluit afgeweken mag worden als de bouwer aannemelijk kan maken dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan de oplossing die is voorgeschreven in het bouwbesluit. Een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van

het milieu moet gewaarborgd worden. Dit biedt mogelijkheden om creatief met de gestelde eisen om te gaan. Over het algemeen beslist het college van B&W of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. De onderbouwing hiervoor moet goed zijn en geadviseerd wordt om dat met gespecialiseerde architecten te formuleren. Inmiddels gaat de ontwikkeling zo snel dat op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling de meeste Tiny Houses kunnen voldoen aan het bouwbesluit, mits het gaat om tijdelijke bouw.

### **Tijdelijke bouw**

De eisen die worden gesteld aan tijdelijke bouw zijn minder zwaar dan voor permanente bouw. Door Tiny Houses tijdelijk neer te zetten is het eerder mogelijk om hieraan te voldoen. Dit brengt echter wel onzekerheid met zich mee wat betreft de toekomst en of er vervolglocaties beschikbaar komen. Zoals al beschreven heeft dit ook gevolgen voor het rond krijgen van de financiering. Desondanks zijn verreweg de meeste Tiny House-projecten tijdelijk. Het is dan wel belangrijk om van tevoren goede, duidelijke afspraken op papier te zetten om te voorkomen dat tijdelijk overgaat in permanent. Overigens past tijdelijkheid wel goed binnen de filosofie van de Tiny House Movement. In het geval van sociale huur is uit het voorbeeld van Elan Wonen gebleken dat tijdelijke huur alleen kan voor jongeren.

### **Particulier opdrachtgeverschap**

Een andere manier om aan minder strenge eisen van het bouwbesluit te moeten voldoen dan tijdelijke bouw is het bouwen onder particulier opdrachtgeverschap. Als mensen hun Tiny House zelf bouwen of hier zelf de opdracht voor geven, zijn de eisen minder streng. Deze zijn dan vergelijkbaar aan de eisen voor tijdelijk bouwen. Het voorbeeld van Leeuwarden maakt gebruik van deze regeling, de eerste gemeente waar permanent Tiny Houses gerealiseerd gaan worden. Om toch voor de soepelere regels in het bouwbesluit in aanmerking te komen mogen alleen bewoners die zelf een woning bouwen of zelf opdracht daartoe geven hier komen wonen. Dit biedt veel voordelen ten opzichte van tijdelijke bouw, zo zijn de financiën veel beter te regelen en worden mede daardoor kwalitatief betere woningen verwacht. Wel brengt het ook nadelen met zich mee, zo moet er een volledig nieuw bestemmingsplan geschreven worden voor het gebied en kan het project niet na een aantal pilotjaren stopgezet worden als het toch niet bevalt.

### **Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB)**

Veel locaties komen niet in aanmerking voor Tiny Housing omdat het niet voldoet aan het bestemmingsplan. Bij tijdelijke projecten kan de gemeente dan Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB) toepassen, wat de mogelijkheid biedt om maximaal 5 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dus wel dat het project niet langer op dezelfde locatie blijft. Vaak passen Tiny Houses wel binnen de bestemming wonen en dus genieten locaties die die bestemming al hebben de voorkeur.

### **Nutsvoorzieningen**

In principe is het verplicht voor woningen om aangesloten te zijn op de nutsvoorzieningen. Toch zijn steeds meer Tiny Houses autarkisch en hebben ze deze aansluitingen dus helemaal niet nodig. Dan maakt het de realisatie, zeker bij tijdelijke locaties, veel makkelijker als er geen nutsvoorzieningen aangelegd hoeven te worden. Met het gelijkwaardigheidsbeginsel kunnen ook deze regels omzeild worden. Bovendien zijn particulier gebouwde woningen al uitgesloten van enkele verplichte

aansluitingen. Overigens verschillen de mogelijkheden per voorziening, zelf gezuiverd drinkwater moet bijvoorbeeld regelmatig gecontroleerd worden door het waterschap. Wel zijn er met behulp van de juiste regels mogelijkheden binnen het bouwbesluit om Tiny Houses volledig zelfvoorzienend te plaatsen.

### **Woonwagens**

Vooropgesteld zijn Tiny Houses niet te vergelijken met woonwagens. Dat zit hem vooral in de gedachte achter de beweging die is gericht op minder spullen, meer vrijheid en een kleinere ecologische footprint. De doelgroep van Tiny Houses is daarmee heel anders dan bij woonwagens en in de praktijk zullen zij dan ook een heel ander beeld geven. Bovendien zijn de huisjes doorgaans van hoge kwaliteit, goede materialen en duurzaam en wordt veel aandacht geschonken aan de omgeving en onderhoud. Echter, qua regelgeving zijn er wel overeenkomsten. Woonwagens hebben een unieke positie binnen het bouwbesluit en hoeven aan minder regels te voldoen. Toch kunnen Tiny Houses hier geen gebruik van maken, want alleen woningen die specifiek op voor woonwagens aangewezen plaatsen worden gezet mogen hiervan profiteren. Deze locaties zijn er steeds minder en daarom niet interessant. Voor Tiny Houses is een dergelijke uitzonderingspositie nog niet aan de orde.

## **Opties**

Na deze verkenning van het onderwerp Tiny Houses is het belangrijk als gemeente te bepalen welke kant we hiermee op willen. Er zijn in principe drie mogelijkheden om te doen. De eerste optie is om hier nu actief mee aan de slag te gaan. Onderzoeken of er locaties geschikt zijn voor Tiny Houses en nadenken over de invulling hiervan. Daarnaast op zoek gaan naar potentiële bewoners, initiatiefnemers naar onze gemeente trekken, contacten leggen met ontwikkelaars of woningcorporaties aansporen er iets mee te doen. Op deze manier kan de gemeente invulling geven aan de doelstellingen uit de woonvisie op het gebied van volkshuisvesting en duurzaamheid en een koploper worden op het gebied van Tiny Housing. Dit zal bijdragen aan het imago van de gemeente Haren als groene, vooruitstrevende gemeente.

Tweede optie is om, ter voorbereiding, het beleid uit te werken of een standpunt over Tiny Houses in de woonvisie op te nemen, en te wachten op initiatieven om deze vervolgens te faciliteren. Door de alsmaar toenemende aandacht voor Tiny Houses is de verwachting dat ook zonder actieve stimulering steeds meer initiatieven voor Tiny Houses bij de gemeente aangedragen zullen worden. Door hier van tevoren op in te spelen kunnen deze plannen gerealiseerd worden en kan Haren op deze manier invulling geven aan duurzaamheid en burgerinitiatieven. Voordeel hierbij is dat plannen van burgers gebruikt worden en dus de projecten nog meer zullen aansluiten op de lokale vraag. Nadeel is dat er minder ruimte voor de gemeente overblijft om de eigen interpretatie van de invulling van Tiny Houses te gebruiken.

In beide opties is het van belang dat de gemeente nadenkt over de doelgroep die we willen bedienen met Tiny Housing in Haren. De initiatieven van de traditionele aanhangers van de Tiny House Movement zullen namelijk een heel andere aanpak vereisen en een hele andere invulling opleveren dan Tiny Houses voor jongeren, starters of urgent woningzoekenden. Het is dan ook niet alleen belangrijk om een

koers uit te zetten hoe dit onderwerp opgepakt gaat worden, maar ook voor wie. Uiteraard is ook een combinatie van verschillende stijlen het overwegen waard.

Tot slot is het ook mogelijk dat, na zorgvuldige bestudering en verkenning van het onderwerp, de conclusie getrokken moet worden dat Tiny Houses niet passen in de gemeente Haren en er verder geen aandacht meer aan gegeven gaat worden.

## Literatuur

- Dopper, B. & Geuting, E. (2017). *Klein wonen: trend of hype?*. Stec Groep: Arnhem.
- Gemeente Haren (2015). *Basisnotitie duurzaamheid 2015-2017*. Gemeente Haren: Haren.
- Gemeente Haren (2016). *Wonen in Haren, kwaliteit op maat; Woonvisie Haren 2016 – 2021*. Gemeente Haren: Haren.
- Heijmans (2016). *22 extra Heijmans ONE's voor Wonen Limburg*. [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl). Heijmans: Rosmalen.
- Jonker, M. (2015). *Wat is een Tiny House*. [www.marjoleininhetklein.com](http://www.marjoleininhetklein.com). Marjolein in het klein: Alkmaar.
- Jonker, M. (2016). *De donkere dagen in een Tiny House*. [www.marjoleininhetklein.com](http://www.marjoleininhetklein.com). Marjolein in het klein: Alkmaar.
- Mill Home (2017). *Smart tiny houses*. [www.millhome.nl](http://www.millhome.nl). Mill Home: Mill.
- Tellinga, J., Idsinga, T & Feddes, F. (2015). *BouwEXPO Tiny Housing: Doel en aanpak Almere 2016/2017*. Gemeente Almere: Almere.
- Tiny TIM House (2017). *Tiny, het nieuwe duurzaam*. [www.tinytimhouse.nl](http://www.tinytimhouse.nl). FARO Architecten: Lissersbroek.
- Waterland-huisje (2016). *Wat is waterland-huisje*. [www.waterland-huisje.nl](http://www.waterland-huisje.nl). Waterland-huisje: Eindhoven.