

Initiatiefvoorstel

Onderwerp	:	Pilot tiny houses en small houses
Initiatiefnemers	:	De heren B. de Groot, P. Verschoor, E. Jonker, L. Timmer en mevrouw J. Korevaar
Zaaknummer	:	

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. tot het mogelijk maken van de realisatie van tiny houses en small houses door middel van het starten van een pilotperiode;
2. als beleidsuitgangspunten daarvoor te hanteren, de opsomming zoals opgenomen in de toelichting van dit initiatiefvoorstel;
3. de gemeenteraad tussentijds op de hoogte houden van de ervaringen met deze pilotperiode en na 3 jaar de opgedane ervaringen te evalueren en te delen met de gemeenteraad om te komen tot een beleidskader voor deze woonvormen.

Inleiding

Aanleiding

Steeds vaker verschijnen in het nieuws berichten over nieuwe woonvormen. Het gaat in het bijzonder om woningen die klein zijn, gemaakt van duurzaam materiaal, energieneutraal, niet belastend voor de omgeving en natuur, vaak flexibel in de bouw en die verplaatsbaar zijn en ook wel bekend zijn onder de noemer tiny-houses en small houses. Behalve dat de woningen hip en verplaatsbaar zijn, worden ze vaak geassocieerd met zelfvoorziening en een positieve ecologische impact. Deze woonvormen worden gezien als een aanvulling op de huidige woningmarkt en bieden nieuwe mogelijkheden om anders te wonen. In dit voorstel wordt een onderscheid gemaakt tussen tiny houses (worden niet aangesloten op nutsvoorzieningen) en small houses (worden wel aangesloten op nutsvoorzieningen) omdat de geschiktheid van mogelijke locaties per type verschilt, alsmede de footprint van beide type woningen.

Waarom dit initiatiefvoorstel?

Ook onze gemeente wordt regelmatig benaderd met vragen over deze nieuwe woonvormen. Niet alleen door initiatiefnemers maar ook door inwoners die in een dergelijke woning willen wonen. Op dit moment zijn er door de gemeente nog geen kaders of beleidsregels voor deze woonvormen opgesteld. Het aantal initiatieven en geïnteresseerden laat echter wel een zekere behoefte zien. Binnen de gemeente is inmiddels een lijst opgesteld met belangstellenden.

Binnen de gemeente Molenlanden lijkt er -gelet op het aantal geïnteresseerden- voldoende belangstelling te bestaan om een pilotperiode te starten. Deze tijdelijke woningen zijn primair bedoeld voor inwoners van de gemeente Molenlanden. De gemeente ziet daarbij voor zichzelf een faciliterende rol weggelegd en start zelf geen initiatieven om te komen tot realisatie van deze type woningen. Wel kan de gemeente gronden ter beschikking stellen bijvoorbeeld voor small houses.

Op dit moment zijn er -zoals hierboven aangegeven- nog geen kaders vastgesteld hoe om te gaan met initiatieven voor deze woonvormen. Omdat er wel behoefte bestaat, wordt in dit voorstel een aantal beleidsuitgangspunten vastgelegd waarlangs initiatieven beoordeeld kunnen worden. Het belangrijkste doel van dit initiatiefvoorstel is niet het vastleggen van beleidsuitgangspunten maar het stimuleren van deze vernieuwende en innovatieve woonvormen.

Wat houdt de pilotperiode in?

Doel van de pilot is om in een periode van 3 jaar ervaring op te doen met deze kleinschalige woonvormen. Niet eerst alles in regels vastleggen, maar gaande weg ervaring op doen en leren van deze ervaring. Het streven is om een proces op gang te brengen waarbij gaande weg beleid wordt ontwikkeld. Omdat de woningen een tijdelijk karakter hebben (in beginsel voor 10 jaar), kan ook geëxperimenteerd worden, zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Gaande weg wordt ervaring opgedaan met de beleidsuitgangspunten en kan waar nodig aanpassing of aanvulling van de uitgangspunten plaatsvinden.

Vraagpunt dat zich hierbij voordoet is hoe vorm te geven aan deze pilot. Kiezen we voor een bepaald aantal initiatieven per jaar of laten we het aan de markt over en doen we breed ervaring op? Voor beiden is iets te zeggen en beiden kennen voor- en nadelen. Hoewel er inmiddels een lijst is met initiatiefnemers en geïnteresseerden, is het de vraag in hoeverre deze initiatieven allen tot uitvoering komen. Als de behoefte aan dit type woningen groot is, dan zou een beperking in het aantal er toe kunnen leiden dat onvoldoende wordt ingesprongen op de actuele ontwikkelingen/behoefte in de woningmarkt van Molenlanden. Dat zou een gemiste kans kunnen zijn. Dit nog los van de vraag hoe het aantal initiatieven te beperken, immers welk initiatief mag wel worden ontwikkeld en welk initiatief niet? Hoe bepaal je dat objectief en met welke argumenten? Het is daarom goed om niet op voorhand al een beperking op te leggen in het aantal initiatieven dat tijdens deze pilotperiode tot stand kan komen. Het moet ook in elke kern mogelijk zijn om een initiatief te ontwikkelen.

Voor wie doen we het?

Tiny houses	Small houses
<p>Een Tiny House is een ideale basis om een bewuster en duurzamer leven te creëren. Voor deze doelgroep geldt dat ze zelfvoorzienend willen zijn en bewust en duurzaam willen leven.</p> <p>Een andere mogelijke doelgroep betreft startende jongeren die zich tijdelijk in een dergelijke woning willen vestigen ter overbrugging naar een permanente woning.</p>	<p>Small houses worden vaak niet gebouwd uit ideologische overwegingen omdat deze woningen wel worden aangesloten op de voorzieningen.</p> <p>Small houses zijn verplaatsbaar en kunnen mogelijk snel en tijdelijk worden ingezet om een acute en/of tijdelijke vraag op te vangen. Met name dit type woning is geschikt voor starters op de woningmarkt.</p>

Welke beleidsuitgangspunten hanteren we hiervoor?

Zoals gezegd zijn er op dit moment binnen de gemeente geen kaders vastgelegd waaraan een initiatief getoetst wordt. Voor zover een verzoek betrekking heeft op een perceel waarop reeds een woonbestemming op ligt, is een tiny house of small house eenvoudig te realiseren. Het is overigens niet de bedoeling om met deze pilot (semi) permanente small-houses op een woonbestemming binnen een kern uit te sluiten. In het geval er geen woonbestemming op ligt, is een procedure nodig. Afhankelijk van het verzoek kan een kruimelprocedure doorlopen worden (8 weken) of is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Uiteraard blijven in alle gevallen de wettelijke vereisten overeind en in alle gevallen geldt: "betrek de omgeving bij de planvorming". Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit worden de geldende visies en beleidskaders gehanteerd.

Om grip te houden en te voorkomen dat er een ongebreidelde wildgroei aan dit type woningen ontstaat, is het goed om een aantal beleidsuitgangspunten te formuleren:

Tiny houses	Small houses
<ul style="list-style-type: none"> • het gaat om tijdelijke situaties voor maximaal 10 jaar • landschappelijk inpasbaar (verrommeling van de omgeving moet worden tegengegaan) • uiterlijke verschijningsvorm passend in de omgeving (uiterlijke verschijningsvorm bezien in samenhang met de omgeving) 	<ul style="list-style-type: none"> • het gaat om tijdelijke situaties voor maximaal 10 jaar • landschappelijk inpasbaar (verrommeling van de omgeving moet worden tegengegaan) • uiterlijke verschijningsvorm passend in de omgeving (uiterlijke verschijningsvorm bezien in samenhang met de omgeving)

<ul style="list-style-type: none"> • tiny houses hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m² • de woningen zijn verplaatsbaar, duurzaam en zelfvoorzienend • situering niet langs ruilverkavelingswegen omdat deze wegen bedoeld zijn voor de agrarische sector • de woningen mogen niet voor recreatieve doeleinden worden gebruikt of als tweede woning • tiny houses zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen • Bijgebouwen minimaal toestaan (let op: vergunningsvrij zijn er altijd mogelijkheden). 	<ul style="list-style-type: none"> • small houses hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m² • de woningen zijn verplaatsbaar en worden aangesloten op nutsvoorzieningen • situering niet langs ruilverkavelingswegen omdat deze wegen bedoeld zijn voor de agrarische sector • de woningen mogen niet voor recreatieve doeleinden worden gebruikt of als tweede woning • small houses zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen • Bijgebouwen minimaal toestaan (let op: vergunningsvrij zijn er altijd mogelijkheden).
--	--

Locaties tiny houses/small houses

Binnen de gemeente zijn er meerdere locaties mogelijk voor het plaatsen van deze tijdelijke woningen.

Tiny houses	Small houses
<p>Deze woningen kunnen in principe solitair of geclusterd geplaatst worden. Daarvoor zijn verschillende locaties mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld zijn op een erf bij een boerderij of op een vrijgevallen locatie in een dorpskern.</p> <p>Welke locaties in aanmerking komen, wordt overgelaten aan de markt en niet vooraf bepaald.</p> <p>Het aspect landschappelijke inpasbaarheid is hierbij van belang.</p>	<p>Voor dit type woningen, die bijvoorbeeld uit een rijtje kunnen bestaan, valt te denken aan locaties die in de toekomst voor woningbouw ontwikkeld gaan worden, maar op dit moment nog niet in ontwikkeling zijn genomen. Doordat op termijn deze locaties ontwikkeld gaan worden, is de tijdelijkheid gegarandeerd. Dit kunnen gronden zijn in eigendom bij de gemeente alsook een particulier.</p> <p>Omdat small houses wel aangesloten worden op de gemeentelijke voorzieningen ligt situering nabij de kern voor de hand.</p>

Bij plaatsing van beide type woningen buiten de BSD (bestaand stads- en dorpsgebied) is toestemming van de provincie vereist. De provincie toetst deze initiatieven op vergelijkbare wijze als reguliere woningen in het buitengebied. Met nieuwe woningen in het buitengebied wordt door provincie zeer terughoudend omgegaan. Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit met een goede onderbouw. Afstemming met de provincie in een vroegtijdig stadium zal dan ook nodig zijn. Binnen de BSD heeft de provincie geen rol.

Innovatief

De markt en particuliere initiatiefnemers zijn creatief en we stimuleren initiatieven die innovatief zijn. Concepten waarin specifieke klimaat en duurzaamheidsdoelstellingen worden behaald, kunnen mooie voorbeelden zijn voor onze regulier woningbouwprojecten en juichen wij van harte toe.

Koop of gebruik (huur)?

Beide varianten zijn mogelijk, hoewel voor tiny houses vooral uitgegaan wordt van koop. Bij koop is het de vraag in hoeverre het mogelijk is om voor een tijdelijke woning een hypotheek te verkrijgen. Overleg tussen de toekomstige bewoners met hypotheekverstrekkers zal hiervoor nodig zijn. Hierbij speelt niet alleen de duur van de tijdelijkheid een rol, maar ook de wijze waarop e.e.a. juridisch geregeld is.

Naast koop kan ook gebruik (huren) een mogelijkheid zijn. Dit kan uiteraard als een initiatiefnemer voornemens is particulier te gaan verhuren, maar kan ook via een woningcorporatie plaatsvinden.

Op dit moment wachten de woningbouwverenigingen de ontwikkelingen af, zij hebben nog geen signalen dat er een grote behoefte aan dit type tijdelijke huurwoningen is. Uiteraard staan de woningbouwverenigingen open om hierover met de gemeente het gesprek aan te gaan.

Evaluatie

Omdat het een pilot betreft is het goed om als gemeenteraad regelmatig geïnformeerd te worden over de ervaringen die opgedaan worden in deze periode. Na afloop van de periode van drie jaar na besluitvorming voert het college een evaluatie van deze pilotperiode uit waarin in ieder geval aandacht is voor:

- het aantal initiatieven dat gehonoreerd c.q. afgewezen is;
- de landschappelijke inpassing van deze woonvormen;
- de behoefte waarin met deze woonvormen daadwerkelijk is voorzien;
- de bereikte doelgroepen;
- mogelijke verlenging van de termijn;
- mogelijke knelpunten.

Na afronding van de evaluatie kan bezien worden in hoeverre het realiseren van deze woonvormen een vervolg behoort te krijgen en als dat zo is, kan aan de hand van de opgedane ervaringen een beleidskader worden opgesteld.

Risico's

De pilot gaat uit van tijdelijke situaties. De tijdelijkheid biedt ruimte om gaande weg ervaring op te doen en beleid te ontwikkelen, immers er ontstaan geen onomkeerbare situaties. Als de tijdelijkheid niet goed gewaarborgd wordt, dan kan er een onomkeerbare situatie ontstaan en een precedent geschapen worden.

Een ander risico betreft het verkrijgen van medewerking van andere overheden, zoals de provincie en het waterschap. Dit is feitelijk geen risico van de gemeente, maar kan er wel voor zorgen dat binnen onze gemeente initiatieven niet van de grond komen, hoewel de gemeente dit wel nastreeft. Immers de provincie is nodig voor initiatieven buiten het BSD en het waterschap in geval er sprake is van off-grid woningen (lozingen op open water).

Ook de financierbaarheid van dit type woningen kan er voor zorgen dat initiatieven moeilijker van de grond komen. Niet alle kredietverstrekkers staan open voor financiering van dit type woningen.

Belang

Inspelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en de mogelijke behoeften die er leven in de samenleving van de gemeente Molenlanden.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het starten van een pilotperiode met betrekking tot tiny houses/small houses?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Voor deze nieuwe woonvormen zijn nog geen kaders of beleidsregels opgesteld. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een locatie waar reeds een woonbestemming op rust, kan voor deze woonvormen een vergunning worden verleend. Het is overigens niet de bedoeling om met deze pilot (semi) permanente small-houses op een woonbestemming binnen een kern uit te sluiten. Indien er geen woonbestemming op rust, is een procedure nodig. Afhankelijk van het verzoek kan een kruimelprocedure doorlopen worden (8 weken) of is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk.

Financiële consequenties

Aan het starten van een pilot kunnen financiële consequenties verbonden zijn indien de tijdelijke woningen gerealiseerd worden op grond in eigendom van de gemeente Molenlanden en ter plaatse nog geen voorzieningen aanwezig zijn. Small houses zijn dan wel tijdelijk, maar worden wel aangesloten op gemeentelijke voorzieningen. Op dit moment is niet in te schatten of deze situatie zich voor zal doen en welke kosten hieraan verbonden zijn en of bijvoorbeeld voorfinanciering mogelijk is.

Voor deze woonvormen geldt dat er afvalstoffenheffing en OZB verschuldigd is. Ook is rioolheffing verschuldigd, met uitzondering van off-grid woningen.

Vervolgproces en communicatie

Bij de gemeente hebben zich inmiddels meerdere geïnteresseerden gemeld, het is goed om met hen in contact te treden.

Tevens is het goed om het overleg te zoeken met andere overheden en partners, immers veel meer gemeenten en organisaties houden zich bezig met de ontwikkeling van tiny en small houses.

Ook (vroegtijdig) overleg met de provincie is nodig om er voor te zorgen dat bouwen van dit type woningen ook buiten het BSD mogelijk wordt gemaakt.

Bijlagen:

--

Raadsbesluit

Onderwerp : Pilot tiny houses en small houses
Initiatiefnemers : De heren B. de Groot, P. Verschoor, L. Timmer,
E. Jonker en mevrouw J. Korevaar
Zaaknummer :

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het initiatiefvoorstel hierover;

Besluit:

1. tot het mogelijk maken van de realisatie van tiny houses en small houses door middel van het starten van een pilotperiode;
2. als beleidsuitgangspunten daarvoor te hanteren, de opsomming zoals opgenomen in de toelichting van dit initiatiefvoorstel;
3. de gemeenteraad tussentijds op de hoogte houden van de ervaringen met deze pilotperiode en na 3 jaar de opgedane ervaringen te evalueren en te delen met de gemeenteraad om te komen tot een beleidskader voor deze woonvormen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

D.R. van der Borg