

Vragen Commissie

Commissie en datum: Commissie Ruimte – Maandag 20 juni

Datum indienen vragen: 15 juni 2022

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Monica Leenders, VVD

Onderwerp: tiny houses

Het college wordt verzocht de volgende vraag, vragen schriftelijk te beantwoorden:

- Hoe staat het met de initiatieven voor het mogelijk maken van tijdelijke woonvormen, meer specifiek met initiatieven rond tiny houses?
- Ons hebben meerdere signalen bereikt dat particuliere initiatieven voor het plaatsen van tiny houses door de gemeente niet in behandeling worden genomen. Herkent u deze signalen?
- Waarom treedt de gemeente niet faciliterend op rondom tiny houses?
- Is het college het met ons eens dat tiny houses een welkome aanvulling zijn op de woningmarkt ter overbrugging naar een permanente woning?
- Is het college het met ons eens dat we al deze initiatieven moeten toejuichen en dat de gemeente mede gezien het doelstellingenakkoord en de verwoordde "ja, tenzij" benadering ten minste met de initiatiefnemers moet kijken hoe een dergelijk plan voor tiny houses wél haalbaar is?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig

Toelichting:

Ons hebben verschillende signalen bereikt van inwoners die een bijdrage willen leveren aan tijdelijke woonvormen en daar op eigen perceel mogelijkheden voor zien. Helaas horen wij ook dat de inwoners bij de gemeente tegen een muur oplopen en het gevoel hebben dat ze hun plan niet eens kunnen toelichten.

In de huidige woningmarkt begrijpen wij niet waarom dergelijke initiatieven niet kunnen bijdragen en zouden we graag van de wethouder horen hoe het staat met initiatieven op het gebied van tiny houses en hoe we het aantal tiny houses kunnen uitbreiden.

Datum beantwoording: 16-06-2022

Antwoord:

- Hoe staat het met de initiatieven voor het mogelijk maken van tijdelijke woonvormen, meer specifiek met initiatieven rond tiny houses?

Momenteel loopt er één concreet project in Luchen omtrent Tiny Houses. Zoals u wellicht weet gaat dit om een pilot, waarbij voornemens is om circa 15 Tiny Houses te realiseren. Daarnaast komen er met enige regelmaat particuliere initiatieven binnen bij de gemeente. Deze initiatieven worden allereerst op de intake tafel behandeld. De intake tafel is een



ambtelijk overleg (in het kader van de aankomende Omgevingswet) waarbij integraal wordt afgewogen vanuit verschillende disciplines of een initiatief voorstelbaar en haalbaar is en in afstemming met de portefeuillehouder.

Wanneer u spreekt over tijdelijke woonvormen kan dat op twee manier opgevat worden. Enerzijds de tijdelijkheid van bijvoorbeeld een huurcontract (1). Wanneer u over dit soort tijdelijke woonvormen spreekt, is NH - The Stay hier een concreet voorbeeld van. Dit initiatief bestaat uit circa 138 woningen.

Anderzijds kan het opgevat worden als locaties die van tijdelijke aard zijn om hier bijvoorbeeld flexwoningen of Tiny Houses te realiseren (2). Momenteel lopen er ambtelijke gesprekken met het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Het Expertteam Woningbouw bestaat uit experts met praktijkervaring in de ontwikkeling van flexwonen. Zij ondersteunen gemeenten bij vragen over flexwonen en bieden vanuit de praktijk juridische en financiële kennis aan. Het contact met het Expertteam Woningbouw richt zich momenteel op een mogelijke inventarisatie voor locaties voor flexwoningen. Ondanks dat tijdelijke woonvormen zich voordoen als mogelijke oplossing voor de oververhitte woningmarkt, is het daarentegen ook van invloed op de ambtelijke capaciteit. Mede met de kennis van het Expertteam Woningbouw wordt daarom tevens geïnterviewd welke consequenties dit met zich mee brengt. Een eerste voorspelling is dat een project met tijdelijke woonvormen evenveel ambtelijke inzet vraagt als reguliere woningbouw. Een inventariserend gesprek met het Expertteam Woningbouw staat gepland in de eerste week van juli.

- Ons hebben meerdere signalen bereikt dat particuliere initiatieven voor het plaatsen van tiny houses door de gemeente niet in behandeling worden genomen. Herkent u deze signalen?

Als College herkennen wij deze signalen niet. Particuliere initiatieven die worden ingediend, worden – zoals hierboven aangegeven – behandeld op de intake tafel. Dit geldt ook voor Tiny Houses. Momenteel is er één verzoek binnengekomen voor het realiseren van Tiny Houses en daarnaast is er nog één verzoek binnengekomen waarin Tiny Houses als variant voor woningbouw zijn opgenomen. Deze verzoeken moeten nog worden afgewogen op de intake tafel.

- Waarom treedt de gemeente niet faciliterend op rondom tiny houses?

Het College is deze mening niet toegedaan. Er wordt – door middel van de intake tafel – faciliterend opgetreden. Immers wordt per initiatief bekeken of het voorstelbaar en haalbaar is, in afstemming met de portefeuillehouder. Op het moment dat hier een positief advies op volgt, is het de initiatiefnemer die vervolgens een formeel principe verzoek kan indienen.

- Is het college het met ons eens dat tiny houses een welkome aanvulling zijn op de woningmarkt ter overbrugging naar een permanente woning?

In de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 “Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis” is opgenomen dat er ‘gezien de huidige overspannen woningmarkt ruimte geboden moet worden aan vernieuwde woonconcepten en de inzet van technologie’. Tiny Houses zijn daarbij als voorbeeld genoemd, waarbij het meestal gaat om initiatieven van beperkte omvang en voor specifieke doelgroepen. Met de vaststelling van de woonvisie door



u Raad is bekrachtigd dat er een positieve houding is ten opzichte van vernieuwde concepten. Hierbij is tevens opgenomen dat er nader gekeken moet worden naar de gemeentelijke beleidskaders en de mate waarin deze ook daadwerkelijk de vernieuwingsruimte hebben. Daarnaast is specifiek voor Tiny Houses een definitie opgenomen om de kwaliteit te borgen. Met de pilot van Tiny Houses in Luchen wordt er uitvoering gegeven aan vernieuwde concepten.

Of Tiny Houses daadwerkelijk als overbrugging kunnen gelden naar een permante woning in relatie tot de definitie die is vastgelegd in de woonvisie, is daarentegen de vraag. Tiny Houses zijn volgens de definitie namelijk volwaardige woningen op kleine schaal. Er wordt bewust gekozen om kleiner en duurzamer te wonen met een kleinere ecologische voetafdruk. Tijdelijke woonvormen als flexwoningen of tijdelijke huurcontracten komen daarmee eerder in aanmerking ter overbrugging naar een permanente woning. Voor de volledigheid de definitie van Tiny Houses zoals opgenomen in de woonvisie:

“Tiny houses zijn gebouwd als primaire, volwaardige woningen op kleine schaal, niet als tweede woning of recreatiewoning. Mensen die een Tiny house bouwen of laten bouwen doen dat bewust vanuit de behoefte een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Duurzaamheid, kwaliteit en vormgeving zijn daarbij belangrijk.”

- Is het college het met ons eens dat we al deze initiatieven moeten toejuichen en dat de gemeente mede gezien het doelstellingenakkoord en de verwoordde “ja, tenzij” benadering ten minste met de initiatiefnemers moet kijken hoe een dergelijk plan voor tiny houses wél haalbaar is?

Het College is het met u eens als het gaat om het toejuichen van initiatieven die voorzien in woningen. Daarbij geldt echter de kanttekening dat elk project capaciteit kost en er ook prioriteiten gesteld dienen te worden. Vandaar dat in het doelstellingakkoord ook is opgenomen dat er gewerkt gaat worden aan een Masterplan Wonen.

Het College is het niet met u eens als het gaat om het toejuichen en haalbaar maken van elk individueel plan. Zoals aangegeven in de beantwoording van de vorige vragen is er sprake van de intaketafel. Op de intaketafel wordt vanuit elke discipline bekeken of een plan voorstelbaar en haalbaar is en wordt ook de ‘ja, tenzij’ benadering aangenomen. Wanneer hier vanuit verschillende disciplines (geredeneerd vanuit beleid dat vastgesteld is door u Raad) negatief op wordt geadviseerd, dan gelden gemotiveerde redenen waarom bepaalde initiatieven niet haalbaar zijn of toegejuicht worden.