



**Fractie
Vogels**

Initiatiefvoorstel Tiny Houses

Raadsvergadering: 16 december 2021
Agendanummer: 22
Zaaknr: 89859-2021

Onderwerp: Uitgangspunten beleid tijdelijke huisvesting Tiny Houses

Aan de raad

Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland is groot. In de gemeente Gemert-Bakel is dit niet anders: de vraag naar betaalbare woningen is groot. Om dit te doorbreken is lokaal maatwerk noodzakelijk, moet belemmerende regelgeving zoveel mogelijk weggenomen worden en zijn creatieve oplossingen nodig. Ondanks de woningbouwplannen die de afgelopen jaren al zijn vastgesteld en voor de komende jaren nog in de pijplijn zitten, blijven we immers achter de feiten aanlopen als we de gebaande paden blijven bewandelen. Doen we dit niet dan zijn de consequenties groot voor met name starters op de woningmarkt, die lang moeten wachten op een geschikte en betaalbare woning.

De indieners van dit voorstel willen de mogelijkheden bieden voor tijdelijke huisvesting met Tiny Houses. Daarom wordt voorgesteld om bijgaande uitgangspunten vast te stellen, die beschrijven onder welke voorwaarden een afwijkende woonvorm onder afwijkende regelgeving mogelijk gemaakt wordt. Gezien de opkomst van Tiny Houses, die steeds meer in trek lijken bij woningzoekenden, is het ook denkbaar deze woonvorm in de gemeente Gemert-Bakel mogelijk te maken. Daarom is het plan om in de komende vijf jaar plaats te maken voor 100 Tiny Houses in onze gemeente.

Beslispunten

1. De uitgangspunten tijdelijk huisvesting Tiny Houses vast te stellen als addendum op de Woonvisie 2020-2025.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
Raadsvergadering 16 december 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Commissie Ruimte en Mobiliteit van 19 mei 2021, Beleidsnota Tiny Houses

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

De uitgangspunten voor de realisatie van Tiny Houses hangt samen met de Woonvisie 2020-2025. Met deze realisatie wordt immers – zij het tijdelijk – invulling gegeven aan een deel van de woningvraag zoals ook in de Woonvisie is opgenomen. Door de focus op een samenwerking met Goed Wonen in minimaal de eerste twee jaar wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar sociale huurwoningen.

Beoogd effect

Met vaststelling van dit voorstel worden de uitgangspunten geschetst voor de ontwikkeling van initiatieven op het gebied van Tiny Houses. Het doel van de realisatie van Tiny Houses is om een versnelling aan te brengen in de woningbouwopgave door tijdelijke huisvesting te realiseren via een versnelde procedure op daarvoor geschikte locaties. Daarmee hopen we in de gemeente Gemert-Bakel met name starters een geschikt perspectief te bieden.

Duurzaamheid

In de basis is het uitgangspunt achter Tiny Houses dat dit een minimalistische en duurzame woonvorm is. Met het gebruik van bepaalde materialen en het opwekken van eigen energie streven we een duurzame woning na. Dit wordt overigens ook als gangbare eis gezien, de meeste Tiny Houses zijn reeds op deze manier vorm gegeven, waardoor dit weinig tot geen aanvullende kosten met zich mee zal brengen.

Argumenten

1.1 Realisatie van Tiny Houses kan op korte termijn mensen aan een woning helpen.

Het grote voordeel van tijdelijke huisvesting is dat hiervoor een veel minder uitgebreide procedure doorlopen hoeft te worden. Via een omgevingsvergunning van maximaal 10 jaar kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Doordat de doorlooptijd van een dergelijke vergunning slechts enkele weken is (tegenover enkele jaren voor een bestemmingsplanwijziging), kan veel sneller gestart worden met de realisatie van Tiny Houses. Dat betekent dat op relatief korte termijn meer mensen geholpen kunnen worden met een betaalbare woning.

1.2 Ervaring opdoen met nieuwe woonvormen is essentieel in de strijd tegen het woningtekort.

Om de krapte op de woningmarkt het hoofd te bieden is het blijven doorgaan op de reeds gebaande paden ontoereikend. We zullen moeten kunnen meebewegen, creatief moeten zijn. Het is daarom essentieel om ervaring op te doen met alternatieve woonvormen, zoals in dit geval Tiny Houses. Na het eerste gerealiseerde initiatief en na twee jaar wordt geëvalueerd of de gekozen uitgangspunten en de gerealiseerde initiatieven tegemoet komen aan de wensen met betrekking tot de woningopgave. Dit zijn dan ook de momenten om bij te sturen waar nodig.

1.3 Het mogelijk maken van Tiny Houses komt tegemoet aan de vele initiatieven die momenteel in ontwikkeling zijn.

De laatste jaren is de realisatie van Tiny Houses aan een stevige opmars bezig. Waar het ooit begon vanuit een filosofie van ecologisch minimalisme is het uitgegroeid tot een snelle oplossing voor de krapte op de woningmarkt. Dat is ook te zien aan de verschillende initiatieven die leven en die ook deels onder de aandacht zijn gebracht van de gemeenteraad. Met deze uitgangspunten wordt niet aan elk van deze initiatieven tegemoet gekomen gezien de focus op binnenstedelijk of aan de rand van de kernen. Toch komt het tegemoet aan een vraag van initiatiefnemers.

Kanttekeningen

1.1 Ondanks de versnelde procedure dient de omgeving goed in de gelegenheid te zijn om bezwaar aan te tekenen tegen eventuele plannen.

Hoewel door de tijdelijkheid van de woningen wordt volstaan met een korte procedure tot een omgevingsvergunning in plaats van een uitgebreide bestemmingsplanprocedure is het van belang dat omwonenden of andere belanghebbenden bezwaar kunnen aantekenen tegen nieuwe initiatieven. Tegen een omgevingsvergunning kan bezwaar worden aangetekend binnen zes weken na afgifte van de vergunning.

De juridische zaken die betrekking hebben op het afgeven van een vergunning ten behoeve van Tiny Houses dient door juristen nader ingevuld te worden.

1.2 De tijdelijkheid van de woningen kan leiden tot handhavingsproblemen.

Na het verstrijken van de maximaal vergunde termijn dient handhaving plaats te vinden om naleving van de vergunning te waarborgen.

Uitvoering

Na vaststelling kan in overleg met Goed Wonen en eventuele initiatiefnemers bepaald worden welke ontwikkelingen mogelijk en wenselijk worden geacht binnen de mogelijkheden van deze uitgangspunten.

Bijlagen

1. Tijdelijke huisvesting Tiny Houses - Uitgangspunten

Ter inzage gelegde stukken

N.v.t.

Gemert, 1 december 2021

de leden van de gemeenteraad Gemert-Bakel