

## Reactie college initiatiefvoorstel Tiny Houses

Onderwerp	:	Reactie college initiatiefvoorstel Tiny Houses			
Portefeuillehouder	:	Wethouder W. van Zeeland			
Zaaknummer	:	92554-2021			
Naam auteur	:	B. van der Burgt	Team	:	SPP

De gemeenteraad heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin wordt gekeken onder welke voorwaarden een afwijkende woonvorm onder afwijkende regelgeving mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Het uiteindelijke doel van deze notitie is te komen tot een beleid betreffende Tiny Houses ten behoeve van de woningopgave in Gemert-Bakel. Dit opdat Tiny Houses onder voorwaarden kunnen worden gerealiseerd binnen onze gemeente ter verlichting van de krapte op de woningmarkt.

Het college is blij met dit initiatief vanuit de raad om een versnelling aan te brengen in de woningbouwopgave. Elk initiatief dat bij kan dragen aan het verlichten van de krapte op de woningmarkt is meer dan welkom. Desalniettemin zijn er enkele opmerkingen te plaatsen bij de praktische invulling van het beleid zoals voorgesteld in de nota. Het college wil deze opmerkingen graag aangeven aan de raad ter overdenking.

In de notitie wordt gesteld dat Tiny Houses uitsluitend op de sociale huurmarkt kunnen verschijnen en wel tot een maximale huurprijs van 500 euro. Ook al worden er geen andere initiatieven uitgesloten, feitelijk betekent dit dat alleen Goed Wonen de Tiny Houses mag exploiteren. Hiermee worden dus wel de meeste bij het college bekende initiatieven van particulieren uitgesloten.

De doelgroep welke het meest geïnteresseerd is om een Tiny Houses te gaan wonen betreffen namelijk starters of singles welke door hun inkomen net tussen wal en schip vallen. Deze verdienen te veel voor sociale huur, maar te weinig om in de huidige markt te kunnen kopen. Het college is van mening dat ook juist deze doelgroep bediend zou moeten worden, maar voor hen is binnen de uitgangspuntennotitie zoals deze nu voorligt geen ruimte. Het college wil daarom graag aandacht vragen voor deze doelgroep en de raad willen vragen om na te denken over een verruiming van de mogelijke initiatieven/randvoorwaarden. Daarbij wil het college ook nog aangeven dat voor initiatieven van 12 of meer Tiny Houses buiten bestaand stedelijk gebied er regionale afstemming benodigd is. Dit zou tot een vertraging van de realisatie van Tiny Houses zorgen wat juist ongewenst is als de woningbouw versneld dient te worden. Het college wil daarom voorstellen om de maximale grootte per initiatief op 11 Tiny Houses vast te stellen.

Procedureel zijn er tevens tijd en kosten te winnen voor zowel gemeente als aanvrager door het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om tijdelijke vergunningen te verlenen indien deze voldoen aan de voorwaarden gesteld door de gemeenteraad. Het Beleid Verklaring van geen bedenkingen uit 2013 ziet nu in de bevoegdheid tot maximaal 10 woningen in het stedelijke gebied en zoekgebied verstedelijking. Het heeft de voorkeur om de initiatieven die voldoen aan het beleid, te laten vergunnen door het college. Op deze manier zal de proceduretijd met meer dan de helft afnemen. Daarbij gaat het dan ook maar om het toevoegen van 1 extra tijdelijke wooneenheid aan de lijst uit het beleid van Verklaringen van geen bedenkingen.