

TINY HOUSES IN DE GEMEENTE DALFSEN



Eenheid Ruimtelijke ontwikkeling

Oktober 2019

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	4
2. Wat is een tiny house?	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Uitgangspunten tiny houses Dalfsen	6
2.3. Dalfsen versus andere gemeenten	7
3. Doelgroepen	8
3.1. Samenwerking met woningbouwcorporaties	8
3.2. Bewust wonen	8
4. Tiny houses als permanente of tijdelijke voorziening?	9
4.1. Tijdelijke gebouwen	9
4.2. Tijdelijk wonen	9
5. Tiny houses en onze woonvisie	10
6. De relatie met bestaand beleid, anders dan de Woonvisie	12
7. Toepassen beleidsregels Sloop voor kansen	13
8. Overige onderwerpen	15
8.1. Randvoorwaarden en kanttekeningen bij de uitwerking	15
8.2. Tiny houses als verdienmodel voor landgoederen	15
8.3. Tiny houses en recreatieparken	15
8.4. Tiny houses en de aanplant van bos	15
8.5. Financiering	17

1. Inleiding

De gemeente Dalfsen is een fijne gemeente om in te wonen. Dat ontdekken steeds meer mensen. Dalfsen heeft prachtige kernen met goede voorzieningen en een heel ruim en groen buitengebied met grote boerderijen. Bovendien is Dalfsen goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Mensen die graag buiten wonen en in een stad als Zwolle geen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden, oriënteren zich op de omliggende gemeenten. En dat merken we in Dalfsen ook, want de prijzen van woningen stijgen.

Tegelijkertijd blijkt dat het lastig is voor mensen met een kleinere beurs of voor jongeren om een passende en betaalbare woning te vinden. Ook tijdelijke woonruimte is in Dalfsen bijna niet te krijgen. Dat dwingt mensen om voor een langere tijd woonruimte te zoeken op een recreatiepark of in een Bed en Breakfast. Maar deze oplossing gaat weer ten koste van verhuur aan recreanten.

Daarnaast verandert de wereld om ons heen. De gemeente Dalfsen is heel actief op het gebied van duurzaamheid. Het opwekken van energie door wind en zon, maar ook klimaat adaptatie zijn onderwerpen die hoog op de agenda van het gemeentebestuur staan. Bij duurzaamheid hoort ook een kleinere ecologische voetafdruk. Minder gebruik maken van de auto en meer fietsen, circulaire economie, kringlooplandbouw en het verminderen van afval.

Het nadenken over tiny houses past bij deze onderwerpen. Aan de ene kant kan het een oplossing zijn voor het realiseren van (tijdelijke) huisvesting voor bepaalde doelgroepen. Aan de andere kant is het een kans voor mensen die meer bewust en duurzaam willen leven. Ze hebben liever tijd, eenvoud en vrijheid dan materiële zaken. Een groot huis met een hoge hypotheek staat die ambitie in de weg. Tegelijkertijd maken digitalisering en internet het mogelijk om praktisch gezien steeds kleiner te gaan worden. Vooral bij het toenemend aantal alleenstaanden is wereldwijd toenemende belangstelling voor tiny houses.

En er zijn nog meer voordelen te bedenken. Denk aan:

- De mogelijkheid om asbest versneld op te ruimen door een regeling met tiny houses;
- De mogelijkheid om de aanplant van een (voedsel)bos of een natuurontwikkeling te combineren met tiny houses;
- Kostenbesparing, zowel bij het bouwen als voor het wonen.

Dit stuk is bedoeld om meer achtergrond te geven over tiny houses en de verschillende mogelijkheden om tiny houses te realiseren.

Omgevingswet

De uitkomst van de discussie over dit onderwerp wordt in principe als input gebruikt voor de nog op te stellen Omgevingsvisie.

Veel leesplezier.

2. Wat is een Tiny House?

2.1 Algemeen

Een tiny house is een klein huis, met een oppervlakte tussen de 15 m² en 50 m². Daarnaast is een tiny house vaak zelfvoorzienend. Voor tiny houses is meestal geen gas/water/elektra-aansluiting nodig. De gedachte achter tiny houses is meestal 'duurzaamheid', zowel door het gebruik van de ruimte, materialen, energieverbruik en het feit dat de ruimte in het huis mensen dwingt om na te denken over hun koopgedrag.. Tiny houses zijn vaak gemakkelijk te verplaatsen en daarom ook goed demontabel. De bouwkosten van tiny houses zijn logischerwijs lager dan de bouwkosten voor een normaal huis. De kosten liggen meestal onder de € 100.000,- exclusief aankoop/pacht/huur van de grond.

Tiny houses zijn er in heel veel verschillende vormen en maten. De oppervlakte bepaalt voor een groot deel de inhoud van het bouwwerk. Er zijn bedrijven die een tiny house hebben ontwikkeld die met meerdere tegelijk geplaatst kunnen worden. Een bekend voorbeeld is de Heijmans One. In de gemeente Nijkerk staan 28 van deze woningen.



Heijmans One



In de gemeente Tietjerkstradeel (Hardegarijp) is gekozen voor een straat met vijf dezelfde tiny houses, ontworpen door Mill Home



Het Leger de Heils is begonnen met het een project waarbij van sloophout tiny houses worden gebouwd door mensen die zo werkervaring op kunnen doen

Als het gaat om tiny houses die door de toekomstige bewoners zelf worden gebouwd of die zij laten bouwen, zijn er ontzettend veel vormen en modellen. Wie 'tiny houses' googelt komt de meest fraaie (en minder fraaie) exemplaren tegen. In Amerika is er zelfs een programma over gemaakt dat te zien is op Netflix.

2.2 Uitgangspunten tiny houses Dalfsen

In 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om te experimenteren met tiny houses. In het voorjaar van 2018 is er een uitgebreide brainstormsessie gehouden onder leiding van Bugel Hajema, waar zowel collegeleden als medewerkers van de diverse disciplines bij aanwezig waren. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Oppervlakte 40 m².
- Zo veel mogelijk zelfvoorzienend.
- EPC 0.
- Extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, in principe geen bijgebouwen.
- Binnen of aansluitend aan de bebouwde kom, in hofjes.
- In het buitengebied met toepassing van sloop voor kansen;
- Als oplossing voor onvoorziene situaties.

Als vervolg op deze brainstormsessie, is op 6 juni 2019 met nog eens een interne bijeenkomst gehouden, om na te gaan of de uitgangspunten nog steeds worden gedeeld. Dat is het geval en uit de tweede bijeenkomst is aanvullend nog het volgende naar voren gekomen:

1. Tiny houses vormen een goede, goedkope en snelle (tijdelijke) oplossing om huisvesting voor jongeren te regelen. In het verlengde daarvan is het belangrijk om te werken aan een permanente oplossing in de vorm van starterswoningen.
2. Tiny houses als verdienmodel op landgoederen en bij de aanplant van bos is het een richting die nader onderzocht moet worden.
3. De toepassing van 'Sloop voor kansen' voor tiny houses in het buitengebied lijkt een goede mogelijkheid. Randvoorwaarden als milieu, opbrengsten OZB en asbest moeten nader onderzocht worden.
4. Tiny houses als verdienmodel voor de revitalisering van vakantieparken lijkt een goed alternatief voor stacaravans.
5. Sommige locaties die waren gereserveerd voor het huisvesten van statushouders, zijn misschien geschikt als pilotplek voor tiny houses.



Containerwoningen in Zwolle

2.3 Dalfsen versus andere gemeenten

Hoe verhouden de uitgangspunten van Dalfsen zich met andere gemeenten die projecten met tiny houses doen of hebben gedaan?

Gemeente	Den Hoorn	Groningen	Nijkerk	Delft	Harderwijk	Zwolle	Dalfsen
Aantal	9	30	28	40	3	40	
Oppervlakte	< 40 m ²	Max 50 m ²	28 m ²	30 m ²	50 m ²	34 m ²	40 m ²
Doelgroepen *		B	J, S	B	B	J, S	J, S en B?
Tijdelijk of definitief	5 + 5 jaar	Definitief	10 jaar en tijdelijke verhuur 2 of 5 jaar	5 + 5 jaar	5 + 5 jaar	10 jaar en tijdelijke verhuur	
Verplaatsbaar	Ja	Demontabel		Ja		Demon-tabel	
Zelfvoorzienend				Ja			Ja
Grond huren of kopen				Huur			
Aanvullende kosten				Reguliere heffingen			

*Jongeren (J), Spoedzoekers (S), Bewust leven (B)

3. Doelgroepen

In hoofdstuk 2 zijn de doelgroepen al even aan de orde gekomen. De vraag is voor welke doelgroepen tiny houses worden gebouwd.

Grofweg zijn er drie groepen te benoemen:

1. Jongeren.
2. Spoedzoekers (mensen die een meer dan gemiddelde urgentie ervaren om zich te huisvesten. Gedacht kan worden aan: arbeidsmigranten, statushouders, gescheiden gezinnen, afgestudeerden die hun studentenkamer moeten verlaten, mensen met een zorgbehoefte etc.
3. Mensen die bewust willen leven.

De eerste twee doelgroepen zullen het meest gebaat zijn bij tiny houses die ze tijdelijk kunnen huren, als opstap naar ruimere huisvesting. Mensen die bewust willen leven hebben minder behoefte aan een huurwoning en willen een eigen tiny house hebben (of maken) en langere tijd (lieft onbepaald) op een vaste plaats blijven wonen.

De term 'mensen met een zorgbehoefte' vraagt om wat meer verduidelijking. Voor deze doelgroep is niet elke locatie geschikt. Voor hen is het belangrijk dat een zorginstelling in de buurt is, zodat ondersteuning gegeven kan worden. Verder is een tijdelijke plek soms minder geschikt omdat dit het opbouwen van een netwerk belemmert. Ook is het voor deze doelgroep handig om dicht bij voorzieningen te wonen. Voor mensen met een beperking is een tiny house vaak minder geschikt. De ruimte om aanpassingen in het kader van de Wmo aan te brengen is erg beperkt.

3.1. Samenwerking met woningbouwcorporaties

Met Woningbouwvereniging Vechthorst zijn gesprekken gevoerd over een mogelijke bijdrage van hun kant bij het realiseren van tiny houses. Vechthorst ziet mogelijkheden in de tijdelijke verhuur van tiny houses in de kernen. Vooral om tegemoet te kunnen komen aan de woningbehoefte onder jongeren en spoedzoekers. Menging van (alle) doelgroepen is belangrijk.

Vechthorst ziet mogelijkheden in het plaatsen van ongeveer 10 tiny houses in een hofje. Met een gezamenlijke tuin, zoals Nijkerk dat heeft gedaan. Uiteraard gaat het hier om een behoorlijke investering. Maar in/bij de kernen zijn wel kavels beschikbaar om een pilot te doen.

In hoofdstuk 7 gaan we in op mogelijke locaties. Voor de korte termijn is vooral gekeken naar locaties die al zijn aangewezen voor het huisvesten van statushouders. De behoefte om deze plaatsen te reserveren is niet meer aanwezig en dat biedt ruimte om deze locaties op een andere manier in te vullen. Participatie met de omgeving is een belangrijke voorwaarde bij het uitwerken van een pilot.

Woningcorporatie Vechtdal Wonen (was eerst De Veste) heeft aangegeven mee te willen denken en hun ervaringen met tiny houses te delen. Bovendien zijn zij bereid mee te denken over een project in Lemelerveld, als blijkt dat daar behoefte aan is.

3.2. Bewust wonen

Mensen die bewust kiezen voor een kleinere ecologische voetafdruk en daarbij ook een kleine woning, hebben andere behoeften. Zij vinden het juist prettiger om in een groene omgeving te wonen, hun eigen huis te mogen bouwen en voor langere tijd op een locatie te blijven. De plaatsen waar dit mogelijk is zijn divers, bijvoorbeeld:

- op het erf van een boerderij;
- bij een landgoed;
- in een nieuw aan te planten bos;
- op een stuk grond (van de gemeente) waar op dit moment geen goede bestemming voor is

4. Tiny houses als een permanente of tijdelijke voorziening?

Tijdelijkheid is op te delen in twee mogelijkheden: tijdelijke gebouwen en tijdelijke bewoning.

4.1. Tijdelijke gebouwen

In het schema in hoofdstuk 2 was al te zien dat de meeste gemeenten kiezen voor een experiment, waarbij een tijdelijke omgevingsvergunning voor 5 jaar wordt verleend, met de mogelijkheid om deze nog eens met 5 jaar te verlengen. Daarna moeten de tiny houses weg, tenzij de gemeente besluit om hiervoor een definitieve regeling in het bestemmingsplan/omgevingsplan op te nemen. Sommige gemeenten, zoals Delft en Leeuwarden hebben ervoor gekozen om het meteen in een bestemmingsplan te regelen. Dat biedt namelijk de mogelijkheid om de randvoorwaarden (plaats, oppervlakte, eventueel hoogte, wel of geen bijgebouwen e.d.) goed vast te leggen.

Voorwaarde is in ieder geval dat het tiny house moet voldoen aan het Bouwbesluit. Als gekozen wordt voor tijdelijke gebouwen is ook de verplaatsbaarheid van het huisje belangrijk. Na 10 jaar moet het huis weg naar een andere locatie. Het nadeel van dergelijke woningen is dat de levensduur vaak korter is dan die van een reguliere woning. Voor de bouw van een tiny house wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Hergebruik is een belangrijke pijler van duurzaamheid.

4.2. Tijdelijke bewoning

Tiny houses zijn ook geschikt om tijdelijk in een woonbehoefte te voorzien, in afwachting van een reguliere woning. Jongeren die zelfstandig willen wonen kunnen prima starten in een tiny house. Zodra er meer ruimte nodig is zal deze groep doorstromen naar een reguliere woning.

Soms hebben mensen snel woonruimte nodig. Bijvoorbeeld bij een scheiding. Ook voor statushouders kan een tiny house een eerste goede oplossing zijn als zelfstandige woonruimte.

Voor sommige spoedzoekers kan een tiny house ook een oplossing zijn. Maar de tijdelijkheid is voor sommige mensen minder handig, vooral als ze behoefte aan zekerheid hebben. In hoofdstuk 3 wordt hier aandacht aan besteed.

5. Tiny Houses en onze woonvisie

Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024 (concept)

De doelstellingen die in de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn in de nieuwe (concept) visie nog onverminderd actueel. Het zijn:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte.
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

In dit hoofdstuk zijn verder de paragrafen uit de Woonvisie overgenomen, waarin wordt verwezen naar tiny houses.

3.3 (Woonvisie) Woningbehoefte

Tiny houses

In het Coalitiedocument geeft het college aan kansen te zien in tiny houses. Het Coalitiedocument typeert deze als "kleine huisjes", die over het algemeen betaalbaar zijn en sneller te realiseren dan reguliere woningen. Daarom is over dit onderwerp in het woningbehoefteonderzoek van 2018 een aantal vragen opgenomen. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan te weten wat een tiny house is (52%). Van de respondenten die aangeven bekend te zijn met een tiny house, geeft 11% aan dat ze in de toekomst in een tiny house zouden willen wonen. 4% geeft aan dat één van hun kinderen dat zou willen. Van de respondenten die in een tiny house zouden willen wonen, zou tweederde een tiny house willen kopen en éénderde zou willen huren.

5.1 Ambitie

Hieronder is verwoord hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 uit ziet. Dat beeld geeft de 'stip op de horizon' aan. De woonvisie is bedoeld om samen met andere partijen de komende jaren te werken aan het bereiken van dat gewenste beeld.

Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2030

De bevolking van de kernen van Dalfsen is er trots op om in onze gemeente te wonen! Dit gevoel is bereikt doordat in de afgelopen jaren keihard is gewerkt om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan dat zij in 2019 al was. Hierbij lag de focus vooral op het behouden en versterken van een goede en beheerste groei van zo'n 120 woningen per jaar. We doen niet meer alles tegelijkertijd, maar kiezen voor het realiseren van gerichte beleidsdoelen.

Dalfsen is in 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen, want:

- de focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. En flexibeler omdat er ook aandacht is voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals **tiny houses**;
- de bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking zijn een vanzelfsprekende zaak geworden;
- de bevolking van Dalfsen vormt een zorgzame gemeenschap. Bewoners geven elkaar de ruimte, maar ze zijn ook geïnteresseerd in elkaar en kijken naar elkaar en hun woonomgeving om;
- de kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom;
- Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.

De gemeente is dus nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer kansen aan jongeren.

6.4. Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw gelden de volgende 'focuspunten':

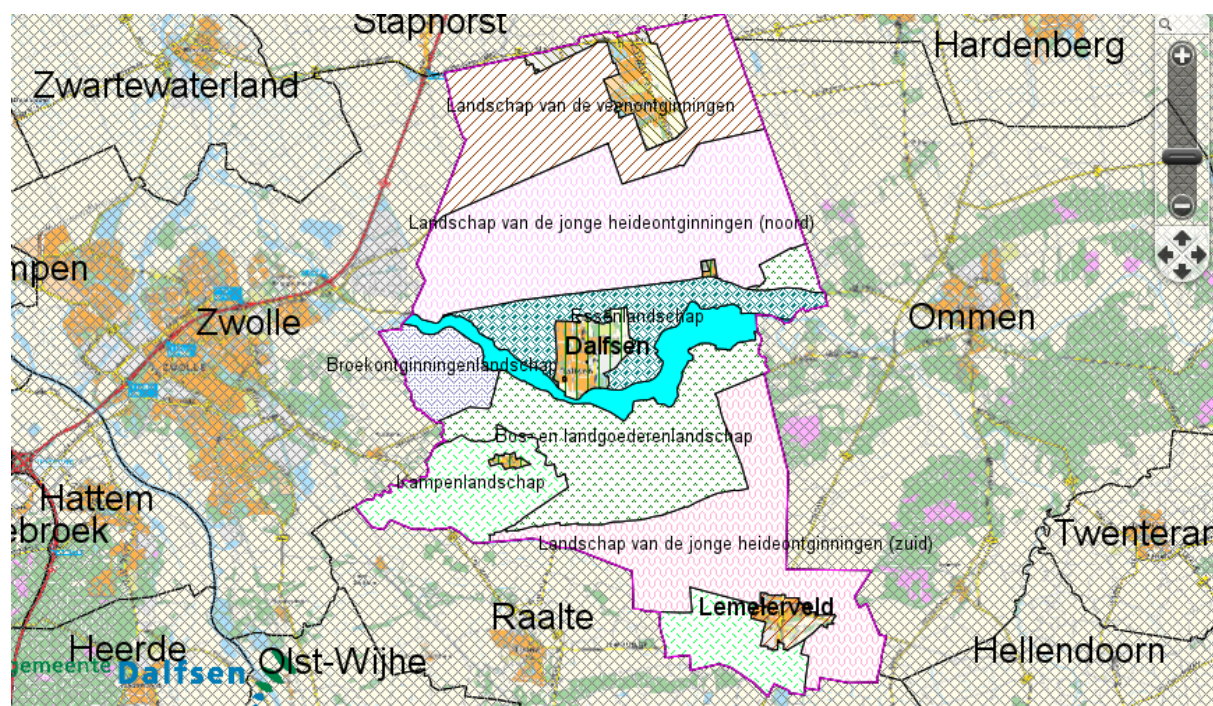
- De nieuwbouw (zowel kwantitatief als kwalitatief) sluit aan bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen.
- Randvoorwaarden zijn de woonafspraken met de provincie.
- Voldoende woningen voor alle doelgroepen; starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen.
- Er wordt vooral gebouwd voor de doorstromers, waardoor er bestaande woningen vrijkomen voor starters.
- Als er behoefte is aan sociale huurwoningen, wordt eerst aan Vechthorst en Vechtdal Wonen gevraagd die te bouwen.
- Er wordt gestreefd naar een grotere diversiteit (relatief veel gelijkvloerse woningen).
- Uitgangspunt is: appartementen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden.
- Voor inbreiding gelden de algemene uitgangspunten, zoals opgenomen in de 'Notitie inbreidingslocaties'.
- In de centra van de grotere kernen kan over het algemeen hoger worden gebouwd dan in de uitbreidingswijken.
- Ondersteunen van kleinschalige initiatieven, zoals bijzondere woonvormen voor kwetsbare groepen, **tiny houses** en flexibele woonvormen.
- De nieuwbouw heeft een duidelijke relatie met duurzaamheid (zoals beperking van sloopafval en zorgvuldig ruimtegebruik).
- De eerste prioriteit heeft het ombouwen van leegstaande gebouwen tot woningen. Pas als dat niet lukt, vindt nieuwbouw plaats.
- In eerste instantie worden de bouwlocaties in het bestaand bebouwd gebied gebruikt. Pas als dat onvoldoende mogelijkheden biedt, wordt buiten het bestaand bebouwd gebied gebouwd.

6. Wat is de relatie met bestaand beleid, anders dan de Woonvisie

Een uitgebreide beschrijving van het beleid is opgenomen in bijlage 1 bij dit document.

Samengevat is de conclusie als volgt:

Beleid	Conclusie	Opmerking
Welstandsnota gemeente Dalfsen 2014	"Oneigenlijke gebouwtypen" zijn niet toegestaan	Is een tiny house 'oneigenlijk'? Is de welstandsnota van toepassing als het 'tiny house' een tijdelijk bouwwerk is?
Structuurvisie Dalfsen 2012	Tiny houses passen deels in de deelgebieden: -Landschap van de jonge heideontginningen -Essenlandschap -Kampenlandschap	Zie onderstaande kaart
Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen (oktober 2010)	Tiny houses passen (deels) in de toekomstvisies voor Dalfsen, Hoonhorst, Lemelerveld en Oudleusen	Tiny houses passen niet binnen de toekomstvisie voor Nieuwleusen



7. Toepassing Sloop voor kansen beleid

Dit hoofdstuk is van toepassing op tiny houses die niet door de woningbouwcorporaties worden verhuurd. Het gaat om regelingen die te gebruiken zijn voor het realiseren van tiny houses op de langere termijn en met name in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

7.1 Toepassing Sloop voor Kansen

De gemeente Dalfsen heeft in 2017 de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied" vastgesteld. In deze regels is de zogenoemde 'Sloop voor kansen'-regeling opgenomen: 850 m² gebouwen met asbest of 1000 m² zonder asbest slopen om op een bestaand erf een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² (max 150 m²) te mogen bouwen. Deze systematiek kan ook worden toegepast op tiny houses. Omdat de oppervlakte van een tiny house maximaal 40 m² is, wordt de inhoud hierdoor ook beperkt. Het is daarom logisch dat voor een tiny house minder hoeft te worden gesloopt, dan voor een 'normale' woning. Halveren lijkt een logische oplossing. Dus 425 m² gebouwen met asbest of 500 m² zonder asbest slopen voor één tiny house.

Van de "sloop voor kansen regeling" wordt regelmatig gebruik gemaakt, maar het kopen van voldoende vierkante meters gebouwen is behoorlijk prijzig. Door minder sloop m² te hoeven inbrengen is een kleine woning voor meer mensen een optie. De verwachting is dat van deze regeling vooral gebruik wordt gemaakt door jongeren die zonder een al te grote investering, zelfstandig kunnen wonen op het erf van de ouders.

Voordelen van het toepassen van deze beleidsregels is, dat er meer schuren worden afgebroken. Dat levert ruimtelijke kwaliteit op, terwijl er per saldo minder verstening plaats vindt.

Deze oplossing kan ook leiden tot een andere vorm van mantelzorg:

- Het is eerder mogelijk om een kleine woning op een erf toe te voegen, waardoor aan de wens van ouders die met hun kinderen op één erf willen wonen - zonder dat ze al hulp nodig hebben - tegemoet kan worden gekomen.
- Het kan ook werken als 'omgekeerde' mantelzorg: kinderen in een tiny house, zodat ze iets voor hun ouders kunnen betekenen als dat nodig is.

Uiteraard kleven er ook nadelen aan deze constructie:

- Het levert toch meer woningen in het buitengebied op en meer mensen betekent meer verkeer.
- Het authentieke landschap zal hierdoor verdwijnen.
- Het is een risico dat een tiny house op termijn toch een gewone woning wordt (b.v. na afloop van de maximale tijdelijke termijn van 10 jaar). Dat vraagt dus om een goede regeling in het omgevingsplan.
- Door het toevoegen van tiny houses kan verrommeling optreden.
- Bewoners van tiny houses kunnen last hebben van beperkingen als gevolg van agrarische activiteiten; het is namelijk geen plattelandswoning.

7.2 Tiny houses en asbest

Het lijkt of dit een herhaling is van de regeling onder 'sloop voor kansen', maar in dit gedeelte wordt een andere oplossing geïntroduceerd: de mogelijkheid om vooral het verwijderen van gebouwen met asbest een extra boost te geven. Hoewel de wettelijke termijn voor het verwijderen van asbestdaken is afgeschaft, is het verwijderen van asbest nog steeds een belangrijke zaak. Hoe minder gebouwen met asbest, hoe beter. De gemeente Dalfsen blijft het verwijderen van asbest stimuleren, ook omdat gebouwen met asbest niet meer verzekerd kunnen worden.

Asbestsanering is duur. Het is daarom een optie om het plaatsen van tiny houses te koppelen aan de investering voor het slopen van asbest. Het gaat dan om een tijdelijke constructie, op een bestaand erf.

Bijvoorbeeld: de sloopkosten voor een asbesthoudende schuur van 250 m² bedragen € 10.000. Om dit bedrag terug 'te verdienen' mag er gedurende 10 jaar een tiny house op het erf worden geplaatst. De bewoner betaald alleen de erfpacht: 10 jaar x 12 maanden = € 80,00 per maand.

Dit is niet alleen een goede oplossing om het asbestprobleem aan te pakken, maar ook om b.v. jongeren in een veilige omgeving, zonder hoge kosten, toch zelfstandig te laten wonen

8. Overige onderwerpen

Bij het onderwerp tiny houses is een scala aan onderwerpen te bedenken. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op een paar onderwerpen en mogelijkheden, die horen bij de uitwerking van pilots of die passen in een maatwerkoplossing.

8.1 Randvoorwaarden en kanttekeningen bij de uitwerking

Praktische uitwerking:

- Bijgebouwen: wel of niet?
- Parkeren.
- De bestemming: woning, tiny house of kleine woning?
- Welstandseisen (beeldkwaliteitsplan).
- Stellen van een maximum aan het aantal te bouwen tiny houses.

Voorwaarden:

- Gesloopte gebouwen (sloop voor kansen, asbest) mogen niet meer herbouwd worden.
- Overleg met omwonenden is verplicht voordat een locatie wordt aangewezen.

Kanttekeningen:

- Een tiny house is een woning en dat is van invloed op de hoeveelheid te bouwen woningen en daarmee op de uitkering uit het Gemeentefonds. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat ze mee willen denken over tiny houses. Wellicht is het mogelijk om met de provincie tot een bijzondere regeling te komen. Bijvoorbeeld of buiten de bestaande contingenten om voor tiny houses gerekend kan worden met een andere factor in de contingentering (bijvoorbeeld 1 tiny house is 1/3 van een reguliere woning);
- De maximale termijn van 10 jaar moet gehandhaafd worden, dus dat levert extra werk op voor de gemeente.
- Bij actieve boeren kan een dergelijke oplossing problemen opleveren qua milieu. Dit moet worden uitgezocht.
- Een tiny house is ook van invloed op de OZB-opbrengsten. Wat levert de gemeente meer op: een schuur of een tiny house? Dit moet worden uitgezocht.

8.2 Tiny houses als verdienmodel voor landgoederen

Erfpacht kost jaarlijks vaak 5% van de grondwaarde, op het moment dat de erfpacht wordt vastgesteld. Dit bedrag is aftrekbaar van de belasting en zou natuurlijk een mooi verdienmodel kunnen zijn voor landgoederen. De erfpachtperiode is meestal wel voor een periode van 30 jaar. Tiny houses zouden daarmee een permanent karakter kunnen krijgen. Als de grond voor de tiny houses aan de eigenaren wordt verkocht, is er slechts sprake van eenmalige inkomsten. Dat levert alleen niet het verdienmodel op waar landgoedeigenaren naar zoeken. Landgoedeigenaren kunnen wel zelf tiny houses plaatsen en verhuren. Hiervoor moet dan maatwerk geleverd worden.

8.3 Tiny houses en recreatieparken

Sommige recreatieparken zijn kwetsbaar door bijvoorbeeld permanente bewoning, huisvesting van spoedzoekers of andere zaken waardoor het park minder geschikt is (geworden) voor recreatieve doeleinden. Als het de bedoeling is om een park op den duur te saneren en niet meer recreatief te gebruiken, kan het tijdelijk plaatsen van tiny houses een oplossing zijn om toch nog inkomen te genereren tot het moment dat het park daadwerkelijk gesloten wordt.

8.4 Tiny houses en de aanplant van bos

Bos is belangrijk omdat het een bijdrage levert aan beleidsdoelen op het gebied van klimaat, economie, recreatie, waterretentie, fijnstofreductie en biodiversiteit. Nederland is tot dusver voor een belangrijk deel (90%) afhankelijk van de import van hout. Hout heeft voor veel toepassingen een gunstigere klimaat- en milieuvoetafdruk dan andere grondstoffen. De komende jaren zal de

vraag naar hout verdubbelen door nieuwe bio-based toepassingen in de chemie, materialen en door bio-energie. De provincie Overijssel heeft een actieplan opgesteld om de komende vier jaar per inwoner een boom te planten. Dat houdt een toename van 1,1 miljoen bomen in, waarbij ze wel wat hulp kunnen gebruiken. Maar zomaar een perceel aanwijzen om bomen op te planten is niet eenvoudig. De waarde van grond hangt namelijk samen met de bestemming:

- Hectare bos: € 10.000,--
- Hectare landbouwgrond: € 60.000,--
- Hectare met woonbestemming: € 500.000,--

Het is dus niet logisch om een hectare landbouwgrond om te vormen naar een bosperceel. Als de aanplant van bos wordt gecombineerd met de bouw van tiny houses, levert dit de volgende businesscase op:

Businesscase op hoofdlijn

	opbrengst per ha
Rendement gemeente verpachten gemeentegrond tbv landbouw	€ 800,- - € 1.200,-
Rendement boer, verbouwen gewassen, exploitatie landbouwgrond	€ 2.000,- - € 5.000,-
Rendement functiecombinatie bos en tiny houses, (obv 3-5 TH per ha)	€ 3.600,- - € 8.000,-

Businesscase

Businesscase	Investering (eenmalig)	Kosten	Baten
Aankoop grond, 5 ha x € 60.000,-	€ 300.000,-		
Planvorming, vergunningen, egaliseren, etc.	€ 50.000,-		
Aanplant nieuw bos, 5 ha x € 8.000,-	€ 40.000		
Afschrijvingskosten planvorming en aanplant, 15 jaar		€ 6.000,-	
Rentekosten grond, 2,5 % van € 300.000,-		€ 7.500,-	
Beheerskosten (administratie, etc.)		€ 4.000	
Pachtsom 15 tiny houses x 12 maanden x € 200			€ 36.000
Jaarlijks inkomen uit 5 ha bos en 15 tiny houses (NB, excl. opbrengst voedselbos)			€ 18.500

8.5 Financiering

“Subsidieregeling Flexibele huisvesting”

Per 26 september 2019 heeft de provincie Overijssel een nieuwe subsidieregeling ‘Flexibele huisvesting’. Deze regeling is opgezet voor het tijdelijk huisvesten van spoedzoekers. Onder spoedzoekers verstaat de provincie mensen die een meer dan gemiddelde urgentie ervaren om zich te huisvesten. Gedacht kan worden aan: arbeidsmigranten, statushouders, gescheiden gezinnen, afgestudeerden die hun studentenkamer moeten verlaten, mensen met een zorgbehoefte etc. De provincie Overijssel wil graag projecten ondersteunen die tijdelijke huisvesting creëren voor deze spoedzoekers. Onder tijdelijke huisvesting wordt verstaan: woningen die minimaal 1 jaar en maximaal 15 jaar op een bepaalde plek staan. Dit kan door middel van een tijdelijke woonbestemming, transformatie, verplaatsbare woningen, containers, **tiny houses**, etc.

Per wooneenheid kan een maximale subsidie van € 15.000 worden verstrekt met een maximum van € 250.000 per totale aanvraag. De subsidie kan door gemeenten en/of woningbouwcorporaties worden aangevraagd.

Als een woningbouwcorporatie tiny houses gaat realiseren, heeft de gemeente daar geen kosten aan anders dan het faciliteren van de procedure en de inspraakronde.

Als tiny houses op gemeentegrond worden gebouwd moet berekend worden wat de kosten voor het bouwrijp maken zijn en wat de gemeentelijke begeleiding van het project kost. Daarna kan een inschatting worden gemaakt van de huurprijs voor de grond. Ter indicatie: Delft vraagt € 250,- huur per maand, Apeldoorn € 300,- euro en op andere plaatsen ligt de prijs tussen de € 100,- en € 200,- per maand.