



Gemeente Oudewater

## **RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater**

17R.00141

**Van** : college van burgemeester en wethouders 28 februari 2017

**Datum** : 28 februari 2017

**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder J.I.M. Duindam

**Portefeuille(s)** : Ruimtelijke Ordening

**Contactpersoon** : M. Spiekerman

**Tel.nr.** : 8473

**E-mailadres** : spiekerman.menno@woerden.nl

### **Onderwerp:**

Motie Tiny Houses

---

### **Kennisnemen van:**

De motie Tiny Houses zoals aangenomen op 10 november door de gemeenteraad is opgepakt. De Tiny House kent meerdere varianten, zowel binnen als buiten het Bouwbesluit en de Woningwet. Er zal uitgezocht worden of en op welke wijze de toepassing van de verschillende varianten binnen onze gemeente mogelijk gemaakt kan worden.

---

### **Inleiding:**

Op 10 november heeft de gemeenteraad de motie Tiny Houses aangenomen. De wethouder heeft toegezegd hier creatief mee aan de slag te gaan. Er is een stagiair aangetrokken om deze motie uit te voeren.

Het concept Tiny House is niet eenduidig. De volgende definitie zal gehanteerd worden: 'Bij Tiny Houses gaat het om omgebouwde containers, soms verplaatsbaar op wielen, veelal met een tijdelijk en duurzaam dan wel circulair karakter. Er zijn verschillende soorten en maten; in groepen, solitair en mobiel. De 'Tiny Houses' ontwikkeling speelt in op de behoefte voor kleinere efficiënte ruimten en meer vrijheid en andere invulling van het begrip wonen.'

---

---

**Kernboodschap:**

Het concept Tiny House bestaat al langer. Oorspronkelijk is het begrip komen overwaaien uit de Verenigde Staten. Zo'n tien jaar geleden ontstond daar de wens 'terug naar de basis' te gaan, de lasten van een groot huis weg te nemen, en op een zo klein mogelijk oppervlakte, zonder overbodige spullen, te gaan wonen. Veel Tiny Houses kregen wielen, waardoor ze overal geplaatst en verplaatst konden worden. In Nederland is deze wens een aantal jaar geleden ook ontstaan. Vergunningstechnisch is dit in Nederland veel ingewikkelder. Dit komt vooral door het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Tiny Houses voldoen vaak niet aan de daarin gestelde voorwaarden en eisen. Ook zijn er problemen met het adres en vergunningen. Hierdoor kan de gemeente weinig betekenen voor deze doelgroep. De beweging Tiny House Nederland is op dit moment in overleg met het ministerie van I&M, om daar mogelijkheden te onderzoeken om verschillende vormen van Tiny Houses wel toe te staan.

De Gemeente Alkmaar heeft in 2016 als eerste tóch mogelijkheden gezien dit soort Tiny Houses toe te staan. Verscheidene andere gemeenten hebben het voorbeeld van Alkmaar in de tussentijd al gevolgd. De wijzigingen in het vergunningsbeleid en/of APV zullen bestudeerd moeten worden, om te zien op welke wijze de gemeente Oudewater dit ook vorm kan geven.

Naast deze 'oorspronkelijke' vorm van de Tiny House hebben verschillende bedrijven ontwerpen gemaakt voor huisjes die mobiel zijn en binnen het Bouwbesluit 2012 passen. In dit geval kan gedacht worden aan woonruimte voor starters, statushouders of ouderen. Het voordeel van deze huizen is dat ze goedkoper zijn dan reguliere woningen, en verplaatsbaar zijn. Ook vallen ze binnen de genoemde wetgeving, waardoor toepassing veel eenvoudiger is dan bij de eerder genoemde vorm. Vanuit de bouwwereld wordt dit concept uitgebreid ontwikkeld en uitgevoerd.

Nadelen van deze woningen zijn dat ze al duurder zijn, waardoor financiering uit eigen vermogen lastig is, en hypothecaire leningen in verband met de verplaatsbaarheid niet mogelijk is (roerende goederen). Dit kan o.a. ondervangen worden door financieringshulp vanuit gemeente of het toepassen van funderingsdelen.

Versillende gemeenten hebben deze vorm van Tiny Houses al toegepast binnen hun grenzen. Dit gebeurt vaak in overleg met woningbouwverenigingen, ontwikkelaars van de Tiny Houses en de bewoners. De mogelijkheden voor het toepassen van deze vorm binnen de gemeente Oudewater zullen diepgaand onderzocht worden. De beperkte bouwmogelijkheden, door de rode contour of bestemmingsplannen, dragen niet bij aan de haalbaarheid.

In de komende tijd zullen de mogelijkheden voor de gemeente Oudewater voor verschillende varianten van de Tiny House onderzocht worden.

---

**Financiën**

NVT

---

**Vervolg:**

Er zal een onderzoek gedaan worden waarin de mogelijkheden voor toepassing van de verschillende varianten van de Tiny House binnen de gemeente Oudewater onderzocht worden.

---

---

**Bijlagen:**

NVT

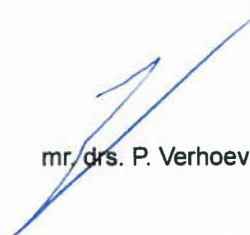
---

De wnd. secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Ir. W.J. Tempel

De burgemeester

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent diagonal stroke and several smaller strokes above it.

mr. drs. P. Verhoeve



## MOTIE

### Motie bij de begroting 2017-2020

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. **10 november 2016**.

Onderwerp: **Tiny House in Oudewater**

De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater,

#### Constaterende dat:

- Tiny House is een ontwikkeling die de laatste jaren aan populariteit wint. Ten opzichte van gewone woningen is de oppervlakte van Tiny House aanmerkelijk kleiner, maar aan woongemak wordt niet onder gedaan.
- Er is een beweging aan het ontstaan van mensen die bewust kiezen om eenvoudig, duurzaam en milieubewust te wonen. Doordat deze woningen goedkoper zijn om te bouwen, qua kavel en in de maandlasten, zijn ze daarnaast financieel zeer interessant voor bijvoorbeeld alleenstaanden of starters;
- Vanuit de bouwwereld wordt positief gereageerd op het realiseren van dit soort woningen;

#### Draagt het College op:

Onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot het stimuleren van bouwen van Tiny houses binnen de gemeente Oudewater. Vervolgens de raad zo spoedig mogelijk te informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

en gaat over tot de orde van de dag.

#### Toelichting:

Vanuit de duurzaamheidsgedachte, willen we graag ruimte bieden voor initiatieven op dit gebied. De omvang en de kosten van de kavels hiervoor, alsmede de gestelde bouwnormen maken het realiseren van dit soort woningen echter vaak niet mogelijk.

Een mooi voorbeeld van een Tiny House is als bijlage bijgevoegd.

#### **Ondertekening en naam:**

*J. Broere*

J. Broere  
ChristenUnie – SGP

De motie is aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van 10 november 2016.

Stemverhouding: Fracties voor:

CW/SSP

CDA

VVD en D66

Fracties tegen:

De Onafhankelijken

De griffier,

A.M. Seuters

De voorzitter,

mr. drs. P. Verhoeve



