Tiny Houses, groot gedachtegoed

Initiatiefvoorstel werkgroep Klein & Duurzaam Wonen Castricum

E: kleinenduurzaamwonencastricum@gmail.com

INHOUD

Samenvatting 3

- Doel Klein & Duurzaam Wonen
- Uitgangspunten
- Stappenplan

Inleiding 5

Doel 5

- Duurzaam kader
- Een passende omgeving
- Een passende levensstijl

Klein en duurzaam wonen waarom? 7

- Maatschappelijke waarde
- Verbeelding
- Toegevoegde waarde

Regelgeving 11

Financieren 12

CPO 12

Conclusie 13

Leden werkgroep KLEIN & Duurzaam Wonen Castricum 13

Aanbevolen literatuur 14

Bijlagen 15

1. Het Tiny House gedachtegoed
2. Gerealiseerde Tiny House projecten
3. Ondersteuning voor gemeenten vanuit de overheid

Samenvatting

Doel Klein & Duurzaam Wonen Castricum

De werkgroep Klein & Duurzaam Wonen (KDW) heeft zich ten doel gesteld om een geschikte locatie binnen de gemeente Castricum te vinden waar de eerste kleine, betaalbare en energie-neutrale woningen kunnen komen voor mensen voor wie een geschikte woning in Castricum vinden lastig is. Zoals alleenstaanden, starters en mensen die van 'groot' naar 'klein' willen wonen en daarmee doorstroming op de woningmarkt teweegbrengen. Deze bewoners zullen een duurzaam voorbeeld creëren voor bewust, vooruitstrevend en ecologisch verantwoord leven. De woningen moeten betaalbaar zijn zodat verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen op harmonieuze wijze met elkaar kunnen samenleven en er ruimte is voor ontplooiing van ieders kwaliteiten.

Binnen KDW zijn mensen vertegenwoordigd die bevlogen zijn om de praktische stap naar een dergelijke woning te maken, inclusief het werk dat hierbij komt kijken en de investeringen. Alsook mensen die actief betrokken zijn uit ideologische overwegingen. De energiecoöperatie van de bewoners van Castricum, CALorie, ondersteunt het initiatief actief en maakt onderdeel uit van de werkgroep. KDW is verbonden aan de stichting Tiny House Nederland waarmee kennis wordt uitgewisseld.

Uitgangspunten

KDW zou graag meerdere huisjes op een terrein bij elkaar plaatsen waarbij het gebruik van deelvoorzieningen tussen de bewoners bijdraagt aan een duurzame en bewuste levensstijl.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Er wordt naar gestreefd de woningen energieneutraal te maken en zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn.
- Bij de samenstelling/bouw van de woningen wordt getracht met milieuvriendelijke en gerecyclede materialen te werken.
- Er wordt gestreefd zoveel mogelijk groen te creëren op, in en om de woningen om de groene uitstraling van Castricum te versterken en benadrukken.
- Het gedachtegoed rondom Tiny Houses (TH's) en integrale duurzaamheid (People, Planet, Profit) wordt door de bewoners binnen de gemeente en daarbuiten uitgedragen. Tiny housing is het antwoord op de vraag: "hoe kan ik een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk zetten, alleen de echt nodige spullen bezitten en met zorg voor mijn leefomgeving, toch comfortabel wonen en (samen-)leven?" Een Tiny House is een grondgebonden 'duurzaam' gebouwd huis met een heel bescheiden woonoppervlak (tot maximaal 50m^2). De woningen die KDW voor ogen heeft zullen klein van formaat zijn maar het oppervlak kan ruimer uitvallen dan 50m^2 indien dit voordelen heeft om meerpersoonshuishoudens in te sluiten in het concept van energieneutraal wonen en ecologisch bouwen.
- De woningen zullen indien nodig verplaatsbaar zijn. Dit houdt in dat de units op wielen of modulair zijn en niet hoger dan 4 meter zodat de woningen ook geschikt zijn om te plaatsen op een terrein met tijdelijke woonbestemming.
- Het terrein zal een open uitstraling hebben.
- Eens per maand is het terrein te bezoeken en kunnen er vragen gesteld worden aan de bewoners over de woonvormen.

Stappenplan

1. Een locatie vinden
2. Formele afspraken maken met grondeigenaar
3. Informeren bij de gemeente en provincie over de nodige te verkrijgen vergunningen.
4. Vanuit KDW een vereniging oprichten voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
5. Een landschapsarchitect inschakelen die helpt bij het maken van een verkavelingsplan en in overleg met omwonenden en in samenwerking met KDW en de gemeente een ontwerp maakt dat passend is voor de omgeving.
6. Aanvragen van de omgevingsvergunning. Als het ontwerp concreet is, kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden bij de gemeente.
7. Aannemer werven die streeft naar een kleine ecologisch voetafdruk.

Met de aannemer kan ieder individu vervolgens om tafel om de indeling en inrichting per woning te bepalen.

Inleiding

Castricum is klaar voor een nieuwe woonvorm. In Castricum is een tekort aan betaalbare woningen, vooral voor alleenstaanden en starters. Meerdere politieke partijen hebben aangegeven het Tiny House gedachtegoed te omarmen en in de Maatschappelijke Agenda, het Raadsprogramma en de Woonvisie van de gemeente Castricum worden Tiny Houses expliciet benoemd. Door een vooruitstrevend Tiny House project te realiseren binnen de gemeente Castricum kan de gemeente serieus aan de slag met de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Deze doelen gelden voor alle leden van de Verenigde Naties en dienen ook op lokaal niveau te worden nagestreefd.[1] De gemeente kan zich profileren als innovatieve en aantrekkelijke gemeente. Ook inwoners van de gemeente kunnen geïnspireerd worden door het project en zien dat het voor iedereen mogelijk is om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woning. Op 8 november jl. is de motie 'Tiny Houses' aangenomen door de gemeenteraad waarin is besloten geld te reserveren om onderzoek te doen naar een geschikte locatie, het aantal woningen, beheer mogelijkheden en financiële consequenties.

Het is tijd voor een volgende stap. Reden voor een aantal enthousiaste Castricummers om het Tiny House idee tot werkelijkheid te maken en hun krachten te bundelen in de werkgroep Klein & Duurzaam Wonen Castricum (KDW). We hebben een duidelijk doel voor ogen: de eerste kleine, betaalbare en energie neutrale woningen binnen de gemeente Castricum realiseren! In deze folder laten we zien hoe we dat voor ogen hebben.

Doel

De werkgroep heeft zich ten doel gesteld om een geschikte locatie binnen de gemeente Castricum te vinden waar kleine en duurzame woningen kunnen komen voor mensen voor wie een geschikte woning in Castricum vinden lastig is. Zoals alleenstaanden, starters en mensen die van 'groot' naar 'klein' willen wonen en daarmee doorstroming op de woningmarkt teweegbrengen. De bewoners van deze nieuwe woonvorm willen graag een duurzaam voorbeeld creëren voor bewust, vooruitstrevend en ecologisch verantwoord leven. De woningen moeten betaalbaar zijn zodat verschillende inkomens,- en leeftijdsgroepen op harmonieuze wijze met elkaar kunnen samenleven en er ruimte is voor ontplooiing van ieders kwaliteiten.

De visie van de werkgroep is wonen op een manier die passend is qua omgeving en levensstijl.

Een passende omgeving:
Dit is een omgeving met groen waarin respectvol met de aarde wordt omgegaan. Dit zou, naast een gebied met vaste woonbestemming, een natuurgebied of agrarisch gebied kunnen zijn met een tijdelijke woonbestemming. De impact van Tiny Houses op een grondgebied is minimaal of wellicht zelfs te verwaarlozen. Tiny Houses hebben de mogelijkheid de aarde te ontlasten in vergelijking met reguliere woonvormen. Het doel van KDW is de omgeving te verrijken. Wij laten ons daarbij graag informeren door Bijzzzaak. Bijzzzaak zet zich in om biodiversiteit, klimaatbestendigheid en leefbaarheid te

1 Zie het rapport van VNG International Organisatie voor internationale samenwerking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 'Global goals in het gemeentelijk beleid: een handreiking voor Nederlandse gemeenten', uitgave 2018.

vergroten door de omgeving aantrekkelijker en smaakvoller te maken voor zowel bijen als mensen.[2]

Een passende levensstijl:
Een passende levensstijl is er voor KDW één die uitgaat van integrale duurzaamheid: people, planet, prosperity. De natuur wordt behouden en tijd, aandacht, energie en financiën gaan uit naar zorg voor de mens en omgeving. Een inspirerende levensstijl die vooruitstrevend is en gebruik maakt van de nieuwste duurzame en milieuvriendelijke technieken. Deze passende levensstijl kan onderverdeeld worden in de volgende punten:

- *Bewust grondstofgebruik:* Door gebruik te maken van bouwmaterialen die bewust zijn geproduceerd van gerecycled, natuurlijk of tweedehands materiaal wordt de aarde minder belast. Door op een slimme manier te bouwen zal de woning minder energie vragen, is er minimaal bouwmateriaal nodig en is het oppervlak dat van warmte voorzien dient te worden beperkt. Daarnaast betekent een klein huis minder plaats voor spullen, en dat betekent minder CO_2 uitstoot.[3] Tiny Houses worden in veel gevallen gemaakt volgens de principes van de circulaire economie en zijn daarnaast ook vaak modulair/demontabel.
- *Zelfvoorzienend:* Zonnepanelen kunnen zorgen voor zelfvoorziening op het gebied van elektra. Een aansluiting op het waternet hoeft niet noodzakelijk te zijn. Regenwater kan worden gezuiverd door een filtersysteem. Dit water kan gebruikt worden om mee te koken en voor het douchen. Aansluiting op de riolering is onnodig door gebruik te maken van een composttoilet. Door gebruik te maken van milieuvriendelijke huishoudproducten kan het 'grijs' water, water afkomstig van huishoudelijke handelingen, na filtering direct gebruikt worden. Een helofytenfilter maakt van grijs of zwart water loosbaar oppervlaktewater.[4]
- *Betaalbaar:* De woningen moeten betaalbaar zijn. Ze kunnen als voorbeeld en pilot dienen voor betaalbare (huur)woningen waarnaar de vraag groot is in Castricum en omgeving.

2 Bijzzzaak is een burgerinitiatief dat er voor staat om de gemeente Castricum te verrijken. Voor meer informatie zie: https://bijzzzaak.nl/

3 Het onderzoek van CE Delft : 'Top 10 milieubelasting van de gemiddelde consument', oktober 2017 door Lonneke de Graaff en Geert Bergsma toont aan dat spullen op nummer 1 in de top 10 staat van mlieubelasting door consumenten.

4 Voor meer informatie over Off-grid systemen zie Stroplatz duurzaamheid, www.stroplatz.com

Klein en duurzaam wonen waarom?

Maatschappelijke waarde

KDW heeft de ambitie andere mensen te inspireren en haar kennis verder verspreiden. We streven een maatschappelijke functie na en een open karakter voor buren en andere mensen die geïnteresseerd zijn in de idealen van KDW.
Om dit te bewerkstelligen kan er naast een maandelijkse open dag bijvoorbeeld gedacht worden aan inspiratieavonden. Onderwerpen voor deze avonden kunnen zijn hoe mensen naar alternatieve mogelijkheden voor gasvoorziening kunnen kijken of innovaties op het gebied van duurzaamheid en bouwen. Ook kunnen op deze avonden handvatten geboden worden aan mensen die een bijdrage willen leveren aan het terugdringen van het plastic afval, verduurzaming van de kledingindustrie of het op peil brengen van de bijenpopulatie. Indien KDW de mogelijkheid heeft om op het terrein een permacultuurtuin aan te leggen, treed het ook graag in contact met lokale scholen om de organisatie van excursies te bespreken. Binnen deze excursie komt de ecologie binnen een permacultuurtuin aan bod zodat kinderen hier al in een vroegtijdig stadium mee in aanraking komen en kennis over kunnen opdoen.

Het realiseren van een Tiny House project binnen de gemeente Castricum kan een heel mooie basis zijn voor een verdere duurzame uitbreiding tot een ecodorp. Een ecodorp is een particulier initiatief voor een ecologische leefgemeenschap met als doel sociaal, economisch en ecologisch duurzaam te zijn. Wereldwijd zijn er al vele honderden ecodorpen en in Nederland zijn de laatste jaren veel nieuwe initiatieven gestart en gerealiseerd. Ecodorp Bergen en De Michaëlshof in Den Oever zijn hier voorbeelden van in Noord Holland.
Binnen een ecodorp gaat men ervan uit dat ieder mens unieke kwaliteiten heeft die bij kunnen dragen aan maatschappelijke ontwikkeling. Samen een duurzame en inspirerende leefomgeving creëren. Impact maken op kleine schaal en lokaal niveau om op deze manier bij te dragen aan maatschappelijke ontwikkeling.

Verbeelding

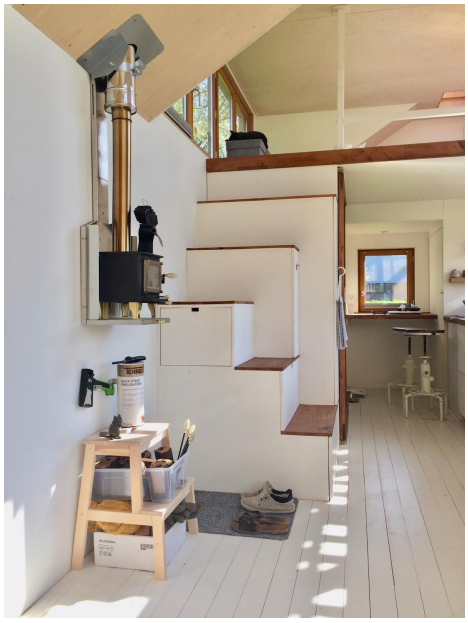
KDW zou graag meerdere (+/-10) huisjes op een terrein bij elkaar plaatsen waarbij grond rondom de huisjes gebruikt zal worden als gemeenschappelijke permacultuurtuin[5] voor voedselvoorziening en bloemen die bijen aantrekken. Bewoners buigen zich bij de ontwikkeling over thema's als bewuste materiaalkeuze en mobiliteit. Door gebruik te maken van de elektrische deelauto[6] kan de noodzaak van parkeerplaatsen tot een minimum worden beperkt.
Op de afbeelding rechts is het Tiny House on Wheels van Natasja en Gebrand te zien.[7] Dit type Tiny House

5 Zie voor meer informatie over permacultuur zie: http://ttcastricum.nl/de-permatuin/#more-2828

6 Per 3 november 2018 is CALorie gestart met drie elektrische deelauto's in Castricum:

https://www.calorieenergie.nl/activiteiten/elektrischedeelauto-de-buurauto/
7 (Foto door Gebrand Oosterloo van der Weg)

kan in principe overal worden geplaatst op grond waarop een (tijdelijke) woonvergunning van toepassing is. Er is gebouwd op een onderstel zodat het Tiny House makkelijk verplaatsbaar is en uitermate geschikt om snelle bewoning op bijvoorbeeld een braakliggend terrein zoals hier mogelijk te maken. Het ontwerp van het huisje van Natasja en Gebrand is volledig zelfvoorzienend. Aansluiting op nutsvoorzieningen is dus niet nodig. Op dit terrein is de woning aangesloten op water en wanneer de accu's leeg raken kan er worden overgeschakeld naar de elektra van het terrein. Deze woning van 20m^2 staat in Tiny Village Kleinhuizen gelegen aan het Merwerdekanaal op fietsafstand van Utrecht.[8]
Tiny Village Kleinhuizen bestaat in totaal uit tien permanent bewoonde Tiny Houses, welke duurzaam zijn gebouwd en (deels)zelfvoorzienend zijn. Bij veel Tiny Houses wordt de boiler verwarmd door de zon maar is deze aangesloten op een houtkacheltje als back up. Karin en Gijsbrecht wonen met hun twee kinderen in Kleinhuizen. De woning heeft een oppervlakte van 25m^2 en het bouwmateriaal is afkomstig van houtplantages, is gerecycled of is van restmateriaal van andere verbouwingen. In het interieur is veel bamboe verwerkt. Keuze voor deze materialen is bewust gemaakt omdat de bewoners willen, dat mocht het huis ooit worden afgebroken, de materialen geen gevaar voor de natuur vormen.[9]
Op de foto's hieronder zie je de woning van Hester Lof[3] welke ook te vinden is op het terrein. Zij woont hier samen met haar dochter op een grondoppervlakte van 21,6m^2.[10]



De Tiny House bewoners uit Kleinhuizen hebben het terrein twee jaar tot hun beschikking en hebben als doel het mooier achter te laten dan ze het hebben gevonden. Er is een moestuin en een bloementuin aangelegd. Maandelijks geven de bewoners rondleidingen.

8 Zie voor meer informatie over kleinhuizen: https://kleinhuizen.nl/

9 http://www.dromenoverfrankrijk.nl/?page_id=1297#comment-5299

10 THLofs, Tiny Village Kleinhuizen Nieuwegein

Indien een permanente woonplek zich voor de groep voordoet, kan ook gedacht worden aan een Tiny House op fundering. Er zijn diverse fabrikanten/architecten die kant en klare Tiny Houses aanbieden die circulair en modulair kunnen worden gebouwd en waarbij van innovatieve mogelijkheden op duurzaam gebied gebruik gemaakt kan worden. In sommige gevallen kunnen toekomstige bewoners zelf invloed uitoefenen bij de totstandkoming van een woning of kiezen voor een uitbreiding waardoor er meer woonruimte ontstaat.

Ontwerp: Woonpioniers, visualisatie: 3D studio Prins

Een voorbeeld hiervan is de Indigo woning van het architectenbureau De Woonpioniers. Deze geprefabriceerde woning is efficiënt te transporteren en kan in één dag worden opgebouwd zonder zware machines. Het totaal kan op schroeven worden gefundeerd, die ook na verwijdering geen blijvende sporen achterlaten. Dergelijke woningen hoeven dus niet gefundeerd te worden op zwaar beton en kunnen worden gebouwd in overeenstemming met de natuur.[11]
De Indigo woning bestaat uit verschillende modules van biologisch materiaal waarmee de individuele bewoner zelf invloed kan uitoefenen op de grootte van het huis. Deze huisjes sluiten goed aan bij de wensen van mensen die zich meer thuis voelen bij 'tiny living'. Tiny living kent dezelfde waarden als het Tiny House gedachtengoed: één worden met een plek, de levensstijl, de ruimtelijke kwaliteit, de vrijheid en het ecologische aspect. Er wordt veel waarde gehecht aan het minder belasten van de aarde door compact en ecologisch te wonen, maar omdat de oppervlakte een categorie hoger ligt dan de maximale 50m^2 van een Tiny House valt dit niet onder dezelfde noemer.

In Gelderland woont Tanja Abbas samen met haar gezin in de Indigo woning. Het huis van de familie Abbas is het derde dat in deze vorm in Nederland is gebouwd. Energieneutraal wonen was het uitgangspunt. Tanja Abbas: "Door gebruik te maken van de omgeving kan al veel rendement worden gehaald. Een boom vormt soms de beste zonwering en een raam kan een mooie manier zijn om warmte van de zon binnen te halen. Veel mensen willen hun steentje bijdragen maar weten niet waar ze moeten beginnen. Dit kan al heel klein maar ook als het (om de bouw) van je woning gaat is er steeds meer mogelijk."[12]

11 Zie voor meer informatie: https://www.dearchitect.nl/projecten/arc18-indigo-atelierwoning-woonpioniers

12 Tanja Abbas: Nieuwsblad Stedendriehoek, september 2018

Afhankelijk van het type kavel dat beschikbaar komt en of hier een tijdelijke of permanente woonbestemming op zit, zal KDW gaan kijken welke van bovengenoemde type woningen de voorkeur hebben en haalbaar zijn.

Toegevoegde waarde

De toegevoegde waarde van Tiny Houses ten opzichte van reguliere woningen komt op allerlei manieren naar voren. Tiny Houses nemen weinig ruimte in; maar hoe weinig eigenlijk? En hoe pakt de vergelijking met een flatwoning uit? Hieronder is van een aantal typen woningen en een aantal criteria een matrix opgesteld. Aan de groen gearceerde plekken is te zien dat Tiny Houses op bijna al de genoemde criteria het beste scoren. Alleen op criteria 'perceel oppervlakte per persoon' en de 'geschiktheid voor aantal personen' scoort KDW niet het beste.

Woonvorm	perceel opp.	bouw opp.	woon opp.	passend in landschap	geschikt voor starters & door-stromers, incl. kosten	tijdelijk/ flexibiliteit	duurzaam incl. materiaal-gebruik	perceel opp per persoon	geschikt voor x aantal personen
Tiny House	100m^2	30m^2	50m^2	++	++	+	++	33,3m^2	3
Villa	500m^2	100m^2	200m^2	+-	--	--	+-	125m^2	4
Rijtjes-woning	125m^2	50m^2	120m^2	-	+-	--	+-	31,25m^2	4
Zoals Flat "de Weere"	2970m^2	2970m^2	60m^2	--	+	--	+-	13m^2	2

In het overzicht wordt duidelijk zichtbaar dat Tiny Houses efficiënt omgaan met het gebruik van grond en omgeving. Door het kleine bouwoppervlakte dat nodig is voor een Tiny House en daarbij het gedachtegoed van de bewoners om duurzaam en energieneutraal te leven en ook ecologisch verantwoord om te gaan met de omgeving, passen Tiny Houses perfect binnen de ambities voor het landelijke buitengebied van de gemeente Castricum.
Doordat een Tiny House makkelijk zelfvoorzienend te maken is, het een kleine woonoppervlakte heeft, lage bouwkosten en lage woonlasten heeft, is het uitermate geschikt voor starters maar ook voor 'scheefwoners' en doorstromers. Starters kunnen een eigen woning kopen en 'scheefwoners' in de sociale huursector kunnen makkelijker kiezen voor een betaalbare eigen woning, waardoor er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Verder krijgen ouderen en/of alleenstaanden de mogelijkheid om kleiner te gaan wonen in een groene omgeving, wat de doorstroom van de huizenmarkt in de Gemeente Castricum positief kan gaan beïnvloeden.

Regelgeving

De woningen die KDW voor ogen heeft vallen niet in de standaard bouwvormen, maar zullen vallen onder de regels die gelden voor Tiny Houses. Tiny Houses voor zowel tijdelijke als permanente bewoning, met of zonder wielen, vallen onder de bestemming wonen. Naast een kavel met woonbestemming is het ook mogelijk Tiny Houses te plaatsen op agrarische grond indien de gemeente instemt met tijdelijke ontheffing voor de bestemming van de kavel. Een wijziging van het bestemmingsplan is hierbij niet noodzakelijk. Het college van B&W kan, op grond van artikel 2.12 lid1a onder 2 Wabo[13], een tijdelijke ontheffing verlenen voor de bestemming. Tijdelijk is een periode van 10 jaar met de mogelijkheid van verlenging tot 15 jaar. Aan de Tiny House bewoners in Alkmaar is een tijdelijke ontheffing verleend voor een terrein aan de Helderseweg. Ook indien een Tiny House op wielen staat wordt het gezien als bouwwerk en dient voor het plaatsen een omgevingsvergunning te zijn afgegeven. Er wordt getoetst aan het bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit en bouwverordening. De gelijkwaardigheidsbepaling in het Bouwbesluit 2012 geeft de mogelijkheid om af te wijken van de eisen in het bouwbesluit indien het ontwerp aan de onderliggende prestatie-eisen voldoet. Dit kan bijvoorbeeld een uitzondering op de minimum toegestane grootte van ruimten betreffen.[14]

De gemeente heeft een zorgplicht op grond van de Wet Milieubeheer om riool of een ander systeem aan te leggen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Voor deze zorgplicht kan de gemeente ontheffing aanvragen bij de provincie.[15] De woningen in de 3 bestaande wettelijk toegestane Tiny House projecten in de gemeente Noord-Holland (Alkmaar, Den Helder, Heemskerk) zijn niet aangesloten op riolering. Naar verwachting treedt in 2021 de nieuwe wet, de Omgevingswet, in werking waarin de regels omtrent ruimtelijke projecten worden gebundeld.[16] Op de belangrijke wijzigingen in regelgeving, voor vernieuwende woonvormen, die de Omgevingswet brengt wordt reeds vooruitgelopen door de inwerking getreden Crisis- en herstelwet (Chw). De Chw biedt de mogelijkheid af te wijken van een aantal bouwschriften om het uitvoeren van vernieuwende en duurzame projecten te stimuleren en biedt veel mogelijkheden voor Tiny House living.[17] In de gemeente Almere is in 2017 een BouwExpo gestart met 13 deelnemers die vernieuwende woningen zullen bouwen met een oppervlak van niet meer dan 50m^2. Het is gebleken dat deze woningen passen in de huidige bouwregelgeving. Sommige aanvragers hebben gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit, maar het is niet nodig gebleken een beroep op de Chw te doen.

13 Wet algemene bepaling omgevingsrecht

14 artikel 1.3 Bouwbesluit 2012

15 artikel 10.33 Wet milieubeheer

16 https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet

17 https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/crisis-en-herstelwet

Financieren

Als Tiny House bewoner zul je aan een aantal kosten vastzitten om zelfvoorzienend te kunnen zijn. Dit zijn de kosten voor accu's, zonnepanelen, zuiveringssystemen voor afvalwater, warmtepomp en/of kachel om te verwarmen. Naast deze kosten kun je het zo gek maken als je zelf wilt, afhankelijk van hoeveel tijd en skills je bezit. In Gelderland is een man bezig met het bouwen van zijn huisje door enkel gebruik te maken van gevonden en gekregen materiaal. Hij bouwt alles zelf en verwacht zonder de zonnepanelen, accu's en filters rond de 1000 euro kwijt te zijn wanneer het huisje af is.[18] Het is ook mogelijk kant en klare huisjes te kopen bijvoorbeeld het Tiny Tim Huis, dat gebruik wordt voor een Tiny House project in Haarlem in samenwerking met de woningbouwvereniging Ela. Dit huis is verkrijgbaar vanaf €34.500,-.[19]

De meeste Tiny Houses worden gefinancierd door een combinatie van gespaard en geleend geld. Bijvoorbeeld via vrienden, familie, crowfunding of crowdlending.[20] Een hypotheek voor een Tiny House op fundering is mogelijk. In principe is het niet mogelijk een hypotheek te krijgen voor een Tiny House dat niet verankerd staat aan de grond. Er zijn wel banken die interesse hebben getoond te zoeken naar oplossingen.
De grond voor het huisje kan gekocht of-, gehuurd worden, of de woning kan geplaatst worden op grond waar erfpacht voor geldt. Het doel van deze initiatiefgroep is het plaatsen van meerdere Tiny Houses bij elkaar. Op deze manier is er mogelijkheid voor samenwerking en gemeenschapszin tussen de bewoners. Men kan elkaar helpen met het onderhoud van de woningen, gemeenschappelijke tuin en een duurzame leefstijl na te streven.

CPO [21]

De initiatiefnemers willen het benodigde stuk grond in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap huren of kopen en ontwikkelen.
Bij een CPO gaat het om een groep particulieren die samen een stuk grond gaan ontwikkelen. Deze groep mensen organiseren zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging, en treedt op als ontwikkelaar van een aangekochte kavel. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Het collectief doet dat in de meeste gevallen samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woning er uit komt te zien, zowel van binnen als buiten. Eén en ander binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld. In een collectief bouw je samen met je buren. Hierdoor kan het zijn dat er op een aantal punten compromissen gesloten moeten worden binnen KDW.

18 Monique van Orden, Tiny Houses: minder huis, meer leven(titel cursief), Utrecht, Kosmos Uitgevers 2017, p. 131

19 http://www.tinytimhouse.nl/tiny-tim-zomer-nieuws/

20 Van Orden 2017, p.127.

21 Bouwen in eigen beheer, https://bouwenineigenbeheer.nl/

Voor CPO geldt: samen sta je sterker. Een georganiseerde groep is een volwaardige gesprekspartner voor andere partijen. Collectieven brengen vaak bijzondere woonwensen tot stand die een meerwaarde hebben voor henzelf maar ook voor de omgeving.

CPO is:

- Samen, zelf de baas zijn
- Woningen bouwen tegen kostprijs
- De kosten en de zorgen van het samen bouwen delen
- Een buurt opbouwen, voor de eerste steen gelegd is
- Geen standaard woning, maar een woning op maat

Conclusie

Met dit initiatiefvoorstel hoopt KDW een geschikte locatie te vinden voor Tiny Houses binnen de Gemeente Castricum. Zoals in dit voorstel te lezen is levert deze vernieuwende, betaalbare en milieubewuste woonoptie diverse voordelen op:

- Bijdragen aan klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Castricum.
- Bijdragen aan een oplossing voor de krappe woningmarkt in de gemeente Castricum; starters en 'scheefwoners' in de sociale huursector kunnen een woning kopen en ouderen en/of alleenstaanden krijgen de mogelijkheid om kleiner te gaan wonen.
- Inspiratie voor inwoners van de gemeente Castricum; het laat zien dat het voor iedereen mogelijk is om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woning en via inspiratie avonden en open dagen wordt inzicht gegeven in de duurzame manier van leven.
- Ook indien er voor een locatie gekozen wordt in landelijke buitengebied blijft het groene karakter van het landschap behouden.
- Bijdragen aan de lokale biodiversiteit.

Namens KDW hopen we op enthousiaste reacties. De werkgroep is zeer gemotiveerd om volgende stappen in dit plan te gaan ondernemen. Indien u suggesties of ideeën heeft naar aanleiding van het lezen van dit voorstel dan zien wij uw reactie graag tegemoet op ons emailadres: kleinenduurzaamwonencastricum@gmail.com.

Leden werkgroep Klein & Duurzaam wonen Castricum
Kaspar Melis, Wendy Nanne, Tanja Beentjes, Annemieke Ederzeel, Geert Boske, Roos Wattel, Bart Koolen, Jolijn de Groot en Manuel den Hollander.
De werkgroep staat in contact met ongeveer 50 mensen die graag een Klein & Duurzame woning in Castricum zouden willen kopen of huren.

Aanbevolen literatuur en interessante organisaties

- CALorie, https://www.calorieenergie.nl/
- Stichting Tiny House Nederland, https://www.tinyhousenederland.nl/
- Monique van Orden, Tiny Houses: '*minder huis, meer leven'*, Utrecht, Kosmos Uitgevers 2017
- Marjolein Jonker en Monique van Orden: online cursus: 'Jouw Tiny House van droom naar realiteit', https://www.marjoleininhetklein.com/cursusaanbod/
- Transitie Castricum, https://transitiecastricum.nl/
- Bijzzz zaak, https://bijzzzaak.nl/
- Expertteam Eigenbouw, wordt aangestuurd door het Ministerie van BZK en Rijksdienst van Ondernemend Nederland in samenwerking met de VNG.
- Platform 31 (Kennis en Netwerkorganisatie), https://www.platform31.nl/
- Stec Groep (economisch adviesbureau), http://stec.nl/
- Lokale Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030,
- CPO: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- BIEB: Bouwen In Eigen Beheer, https://bouwenineigenbeheer.nl/
- Tiny Village Kleinhuizen, www.kleinhuizen.nl
- Stroplatz Duurzaamheid, https://www.strohplatz.com/
- Tanja Abbas: Nieuwsblad Stedendriehoek, september 2018
- Architectenbureau De Woonpioniers, https://www.woonpioniers.nl/indigo-overview
- Het onderzoek van CE Delft: 'Top 10 milieubelasting van de gemiddelde consument', oktober 2017 door Lonneke de Graaff en Beert Bergsma toont aan dat spullen op nummer 1 in de top 10 staan van milieubelasting door consumenten.

BIJLAGEN

1. Het Tiny House gedachtegoed

Uit onderzoek van de Stec Groep blijkt dat 60% van de gemeenten, provincies en corporaties klein wonen zien als een oplossing in de verschuivende vraag in de krappe woningmarkt. [22] Uit hetzelfde onderzoek blijkt echter ook dat 60% van de partijen nog geen kennis of ervaring hebben met kleinwonenprojecten maar hier wel behoefte aan te hebben. Inmiddels zijn er partijen zoals het Experteam Eigenbouw van het RVO [23] en Platform 31 die lokale overheden ondersteunen en verbinden op beleidsgebied.
Sinds 2016 zijn er in Nederland diverse Tiny House projecten opgestart of gerealiseerd. Maar wat houd het Tiny House gedachtengoed nou eigenlijk precies in en hoe moeten gemeenten bijvoorbeeld omgaan met de regelgeving omtrent deze nieuwe woonvorm? Om antwoord te geven op dit soort vragen heeft de werkgroep dit initiatiefvoorstel voor u samengesteld.

De Tiny House beweging is ontstaan in Amerika en omstreeks 2015 overgewaaid naar Nederland. Het bouwen van kleine woningen is een manier om hoge financiële woonlasten te voorkomen en om snel opvang te kunnen bieden. Maar Tiny Houses zijn veel meer dan 'kleine huisjes'. Achter dit concept van kleine huisjes zitten prachtige grote gedachten, passend bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen.

Het is een feit dat de mensheid met haar manier van wonen de aarde belast. Ook is het een feit dat er geweldig slimme en leuke manieren van wonen zijn bedacht waarbij de aarde zo min mogelijk wordt belast. Tiny House living is daar één van.
Tiny Houses worden gebouwd met duurzaam materiaal (gerecyclede en/of circulair materiaal) en zijn energiezuinig in gebruik of zelfs CO_2 positief. Binnen de samenleving is er een groeiend bewustzijn dat we van fossiele energie af moeten. Tiny Houses zijn vaak grotendeels zelfvoorzienend, inclusief moestuin, wat past bij de huidige trend van vraag naar lokale productie en uitbreiding van de participatiemaatschappij.
Het bouwen van en wonen in Tiny Houses kan relatief goedkoop. De financiële ruimte die vrijkomt kan worden ingezet voor bewuste keuzes. Er is ruimte te kiezen voor duurdere, gezondere, lokale voeding en de aanschaf van eerlijke maar veelal duurdere consumptiegoederen. Tot slot wijst onderzoek uit dat natuur stress verlagend werkt. Tiny Houses zijn niet alleen goed voor de gelukkige bewoners, maar ook maatschappelijk een aanwinst doordat de woonvorm een minder grote ecologische voetafdruk heeft en de gezondere leefstijl de druk op de gezondheidszorg verminderen.

Het gedachtegoed achter de Tiny House beweging is duidelijk: de aarde ontlasten, vrij en eenvoudig leven.

De precieze criteria van de bouwvorm staan niet vast. De volgende minimumeisen worden aangehouden door Stichting Tiny House Nederland:

- Huis gebouwd met als doel te functioneren als primaire woning
- Maximaal woonoppervlak (inclusief verdiepingen en lofts) tot 50m^2

22 https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/Klein%20wonen%20trend%20of%20hype.pdf

23 https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/eigenbouw

- Grondgebonden (dit betekent dat een woonboot dus niet als Tiny House wordt gezien)

2. Gerealiseerde Tiny House projecten

Door heel Nederland zijn inmiddels al talloze Tiny House projecten opgestart of gerealiseerd. Op de website van Tiny House Nederland is een overzicht te vinden van deze projecten.[24] Graag willen wij hiervan enkele voorbeelden uitlichten.

Haarlem

Om verloedering te voorkomen heeft de gemeente Haarlem toestemming gegeven om op een 'pauzeterrein' 10 Tiny Tims te plaatsen.[25] Dit is een ecologische en makkelijk verplaatsbaar Tiny House. Het terrein wordt door bewoners onderhouden en krijgt volgens het college van B en W zo meer betekenis voor de buurt.
De gemeente heeft een subsidie beschikbaar gesteld en ook de woningbouwcorporatie Elan Wonen doet mee aan het project. De grond wordt door de gemeente tenminste voor 3 jaar beschikbaar gesteld en heeft een garantie afgegeven dat de 10 huisjes tenminste 10 jaar door de stad mogen trekken.

Den Helder

In Den Helder is er een prachtig project van start gegaan: de Falgatuinen.[26] Er is ruimte voor 33 Tiny Houses. Per kavel van 600m^2 wordt een bedrag van 200 euro aan erfpacht gevraagd. Het project is een initiatief van gemeente Den Helder en woningstichting Den Helder. De woningstichting Den Helder gaat twee huisjes zelf verhuren. De andere 31 huisjes worden door de bewoners zelf gebouwd.

Almere

Om het gebied Oosterwold verder te ontwikkelen wordt een zogenoemde 'Tiny House Farm' gelanceerd met 31 kavels.[27] Elk kavel moet met 50% stadslandbouw worden ingevuld. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een moestuin, kruiden, fruitbomen, kippen of een graasweide. Verdere worden strikte regels toegepast aan de bebouwing. Slecht 12,5 van je kavel mag worden bebouwd. De gebiedsontwikkeling gaat organisch en is zelfvoorzienend. De bewoners bepalen zelf hoe het gebied er uit gaat zien.

Harderwijk

In deze gemeente wordt een proef gestart van 3 tot 5 'off-grid Tiny Houses'.[28] Dit zijn Tiny Houses die niet aangesloten worden op gas, stroom, waterleiding en riolering. De gemeente wil mensen graag laten ervaren en leren hoe men op een innovatieve en duurzame manier kan wonen waarbij geen gebruikt wordt gemaakt van nutsvoorzieningen.

24 https://www.tinyhousenederland.nl/kaart/

25 http://www.tinytimhouse.nl/tiny-tim-zomer-nieuws/

26 https://www.woningstichtingdenhelder.nl/projecten/gebied/tiny-house/

27 https://www.tinyhousenederland.nl/wooninitiatieven/tiny-house-farm-oosterwold/

28 https://www.destentor.nl/harderwijk/wonen-zonder-gas-en-zonder-riool-in-tiny-house-in-harderwijk~a08858d3/

3. Ondersteuning voor gemeenten vanuit overheid

Waar Tiny Houses een vrij nieuw begrip is voor gemeenten is zelfbouw vanuit CPO projecten een bekender begrip. Het Rijk stimuleert al geruime tijd dat er meer ruimte komt voor woning(ver)bouw in particulier opdrachtgeverschap. Men vindt het van belang dat gemeenten een goede afweging kunnen maken tussen seriematige projectontwikkeling en particulier opdrachtgeverschap.
Het Experteam Eigenbouw onderzoekt binnen de overheid hoe er een eerlijke verdeling van grond tot stand kan komen en wie er mag beslissen over ontwikkeling zien zij als een kans voor gemeenten. Geconstateerd kan worden dat vermogen op dit moment meer rendeert dan arbeid waardoor economische ongelijkheid toeneemt. Door zelfbouw krijgen ook kleinere inkomens de kans om kapitaal op te bouwen.
Het Expertteam Eigenbouw ondersteund gemeenten vanuit het Ministerie voor BZK met inhoudelijke kennis en goede voorbeelden. Daarnaast helpen zij gemeenten bij specifieke vragen over bijvoorbeeld betaalbaarheid en het uitgeven van kavel voor particulier opdrachtgeverschap en bieden zij ook de ondersteuning om tot een gedegen plan en daadwerkelijke uitvoering te komen. Deze ondersteuning kan wellicht ook van waarde zijn voor de samenwerking tussen de gemeente Castricum en de werkgroep Klein & Duurzaam Wonen.

Beschikbare expertise:

Het Expertteam biedt specifieke kennis en ervaring op de volgende gebieden:

- Grondverwerving, kaveluitgifte en verkoopcontracten
- Bouwbegeleiding en plantoetsing
- Bestuur, beleid en communicatie
- Financieringsconstructies en betaalbaarheid
- Planopzet en gebiedsontwikkeling
- Opzet van (collectieve) eigenbouwprojecten
- Duurzaamheid en energiebesparende maatregelen
- Kluswoningen in bestaande wijken
- Omzetten van ontwikkelbouwlocaties naar eigenbouwkavels