



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 14 juli 2020

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Wonen en Projecten

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp:

Beantwoording motie M6-03 Ontwikkelen van tiny houses

Kennisnemen van:

Beantwoording motie 6-03 ontwikkelen van tiny houses

Inleiding:

Op 31 oktober 2019 is motie 6-03 aangenomen met daarin de opdracht aan het college om de belangstelling voor tiny houses te onderzoeken. De insteek van de motie is: realisatie van tiny houses voor het creëren van betaalbare huisvesting voor jongeren en starters.

Ter beantwoording van de motie is een inventarisatie naar de behoefte aan tiny houses en naar potentiële ontwikkellocaties gedaan. De inventarisatie omvat 3 onderdelen: de vraag naar, het aanbod van en beschikbare locaties voor tiny houses.

Uit de inventarisatie zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- Het concept *tiny housing* lijkt vanuit duurzaamheidsoogpunt een aantrekkelijke woonvorm en daarnaast als initiatief om braakliggende grond te gebruiken of verwaarloosde plekken nieuw leven in te blazen..

De vraag naar tiny houses:

Uit landelijk onderzoek van Tiny House Nederland blijkt dat geïnteresseerden in een andere doelgroep vallen dan genoemd in motie 6-03 (jongeren)

- a. Doelgroep geïnteresseerden (aantal mensen): > 50% is 40 jaar of ouder;
- b. De doelgroep jongeren (< 20 jaar tot 30 jaar) bedraagt een kleine 20%;
- c. Het concept trekt niet alleen lokale woningzoekenden, maar heeft vooral een landelijke aantrekkingskracht;

Het aanbod van tiny houses:

De realisatie van dit woonconcept kost relatief veel tijd, waarbij er slechts een klein aantal woningen gerealiseerd wordt. Het ontwikkelen van tiny houses is ingewikkelder dan woonvormen zoals we die al kennen:

- a. Woningcorporaties willen vooral investeren in permanente woningen. Zij zien geen haalbare business case in het ontwikkelen van tiny houses;
- b. De aanschaf van tiny houses is relatief kostbaar (o.a. doordat de bouwer het risico loopt na 10 jaar geen nieuwe locatie te hebben); ervaring leert dat het bedrag van een tiny house rond de €70.000,- ligt;

- c. Het is lastig om een hypotheek te krijgen, waardoor het niet direct gezien kan worden als oplossing voor jongeren;

Geen **geschikte locaties voor tiny houses**:

De gemeente Woerden heeft geen locatie op gemeenteground waar tiny houses tijdelijk (5 tot 10 jaar) of definitief kunnen staan. De beschikbare locaties zijn in ontwikkeling en willen we zo snel mogelijk bebouwen met permanente woningbouw met een stedelijk karakter. Daarnaast moet er op de gemeentelijke locaties rekening gehouden worden met de geluidsbelasting en externe veiligheid vanwege het spoor. Om deze redenen is dit geen geschikt woonmilieu voor tijdelijke woningen omdat deze niet kunnen voldoen aan de hoge eisen voor geluidwering.

Andere overwegingen om geen tiny houses te realiseren zijn:

- a. Deze woonvorm vraagt relatief veel oppervlak vergeleken met reguliere woningen;
- b. Voor gemeentelijke locaties is het uitgangspunt intensief bebouwen met permanente woningbouw;
- c. Er worden problemen voorzien bij het vinden van vervolglocaties; wij kunnen geen locaties garanderen waar tiny houses na 5 of 10 jaar kunnen staan. Dit is een drempel voor potentiële bewoners om een tiny house aan te schaffen en wij willen problemen voor deze bewoners voorkomen;
- d. Voor zowel bouwer als gemeente is er sprake van twee voorbereidingstrajecten, voor de bouw en voor de verplaatsing naar een (eventuele) vervolglocatie;

Ervaringen uit andere gemeenten leren het volgende:

- a. Er moet een geschikte locatie door de gemeente worden aangewezen;
- b. Belangstellenden komen uit het hele land en in mindere mate uit de eigen gemeente;
- c. De locatie dient bij voorkeur braakliggend te zijn;
- d. Vervolglocatie is een uitdaging om te vinden;
- e. Tiny houses dienen bij voorkeur zelfvoorzienend te zijn, zelfvoorzienend zijn vraagt een grote investering van de bewoners, mogelijk voor een korte periode. Dit schrikt bewoners af;

Op basis van de inventarisatie constateren we dat de ontwikkeling van tiny houses een tijdrovend en ingewikkeld proces is, aan het begin, om de ontwikkeling op te zetten en aan het einde van de looptijd (5 tot 10 jaar) om de locatie weer leeg te krijgen. Daarbij komt nog de zoektocht naar een vervolglocatie aan het einde van de looptijd. De opbrengst beperkt zicht slechts tot een beperkt aantal woningen.

Kernboodschap:

Wij zien geen reële mogelijkheden om tiny houses op gemeentelijke locaties te ontwikkelen. De voornaamste reden is dat we geen geschikte locatie hiervoor hebben. Daarnaast vinden we dat tiny houses niet structureel bijdragen aan het verminderen van de woningnood voor de in de motiegenoemde doelgroep. De ontwikkeling en realisatie van tiny houses is bovendien een intensief proces, waarbij er maar een beperkt aantal woningen gerealiseerd wordt. Bouwer en gemeente zijn minstens 2 keer bezig met voorbereidingstrajecten. Het college staat wel open voor goed onderbouwde initiatieven op private locaties.

Wij focussen ons op het behalen van de aantallen zoals opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Hiertoe worden de ambtelijke uren ingezet om zoveel mogelijk woningen te realiseren. Hierbij volgen we de Woonvisie: op alle beschikbare locaties inzetten op 50% betaalbare huisvesting.

Financiën:

N.v.t.

Vervolg:

De gemeente Woerden neemt zelf geen initiatief om te komen tot ontwikkeling van tiny houses.

Bijlagen:

Motie ontwikkelen van tiny houses, geregistreerd in Corsa op 19i.03253

Secretaris



M.H. Brander

Burgemeester



V.J.H. Molkenboer

M6-03**Motie ontwikkelen van tiny houses**

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 31 oktober 2019, gelezen het raadsvoorstel Programmabegroting 2020-2023,

Constaterende dat:

1. Er veel starters zijn die geen huis kunnen kopen of huren;
2. De huizenmarkt overspannen is;
3. Er bouwgrond ligt voor nieuwbouwwoningen die niet wordt gebruikt;
4. De jeugd meer bezig is met het ontdoen van bezit;
5. Tiny houses verplaatsbaar zijn;
6. Tiny houses vaak geheel zelfvoorzienend zijn;
7. Tiny houses betaalbaar zijn.

Overwegende dat:

1. Jongeren en starters nauwelijks kans hebben op de huidige woningmarkt;
2. Woerden de wacht- en zoektijd voor woningen wil verlagen;
3. Tiny houses een bijdrage leveren aan de doelstelling van klimaatneutraal Woerden in 2030;
4. Er veel bouwgrond in onze gemeente al jaren braak ligt;
5. Er veel jongeren langer thuis moeten blijven, omdat er geen woningen beschikbaar zijn.

Verzoekt het college:

1. Om de belangstelling voor tiny houses te onderzoeken

Ter inspiratie: <https://youtu.be/u2p0V1T1HI8>

En gaat over tot de orde van de dag.

Monique Verheyen, STERK Woerden
Wilma de Mooij, SP
Marguerite Boersma, Progressief Woerden

Toelichting:

In de inspiratiefilm zie je een voorbeeld van een verplaatsbare Tiny house die zonder aansluiting op het elektriciteits- en gasnet en riolering bewoond wordt. Een dergelijke vorm van huisvesting kan een bijdrage leveren aan huisvestingsproblemen voor jongeren en starters op de woningmarkt. Als er in Woerden behoefte is aan deze vorm van huisvesting kan dit met een minimum aan kosten voor de gemeente gerealiseerd worden.

Een iets meer permanentere vorm van Tiny houses kan wellicht in overleg met GroenWest gerealiseerd worden.

19i.03253

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 31 oktober 2019

De griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

De voorzitter,

V.J.H. Molkenboer