

TINY HOUSES HET NIEUWE WONEN?

HOE ZIET DE TOEKOMST VAN DE TINY HOUSES IN NEDERLAND ERUIT?



Isa Roozmond 3025125

Hippische bedrijfskunde

Dronen, 24 april 2021

Onder begeleiding van Liesbeth Meijer

Figuur 1 voorblad (tiny house town, 2017)

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

COLOFON

PROJECT

Tiny house, het nieuwe wonen?

ONDERZOEKSVRAAG

Hoe ziet de toekomst van de Tiny

Houses in Nederland eruit?

AUTEUR

Isa Roozemon

PUBLICATIEDATUM

24 april 2021



Figuur 2 (tiny house town, 2017)

VOORWOORD

Voor u ligt het afstudeerwerkstuk 'Tiny houses, het nieuwe wonen?'. Het onderzoek is zelfstandig bedacht en uitgevoerd. Dit onderzoek is geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de Aeres Hogeschool Dronten van de major Hippische Bedrijfskunde. Het verzamelen van informatie en dit verder verwerken voor het onderzoek heb ik gedaan in de periode van september 2020 tot en met december 2020.

Ik heb in overleg met Liesbeth Meijer en Frans van Erp richting gegeven aan welke vragen er te beantwoorden waren in dit onderzoek. Na uitgebreid kwalitatief onderzoek te hebben uitgevoerd heb ik de hoofdvraag en de deelvragen kunnen beantwoorden.

Ik wil graag mijn begeleidster Liesbeth Meijer bedanken voor het meedenken in het onderzoek en de contacten waar zij mij aan heeft geholpen. Daarnaast wil ik Frans van Erp en Herman van der Werf bedanken voor het meedenken aan het onderzoek en toedragen van informatie. Verder wil ik alle andere geïnterviewden bedanken voor hun bijdrage van informatie aan mijn onderzoek.

Ik wens u plezier tijdens het lezen van dit onderzoek.

Isa Roozmond

Lelystad, 24 april 2021

INHOUD

Samenvatting	7
Summary	7
1. Inleiding.....	8
1.1 Relevantie.....	10
1.3 Knowledge gap	11
1.4 Afbakening.....	11
1.5 Hoofdvraag en deelvragen.	12
2. Aanpak.....	13
Materiaal en Methode	13
2.1 Onderzoeksmethoden per deelvraag.....	13
2.1.1 Deelvraag 1.....	13
2.1.2 Deelvraag 2.....	13
2.1.3 Deelvraag 3.....	13
2.1.4 Deelvraag 4.....	13
2.2 Onderzoeksmethode: interviewen.....	14
2.2.1 Interviewgide.....	15
2.2.2 Verwerken van de interviews.....	15
2.3 Betrouwbaarheid.....	15
3. Resultaten	16
4. Discussie	21
4.1 Resultaten	21
4.2 Reflectie en methode	22
5. Conclusie en aanbeveling.....	24
Bibliografie	26
bijlagen.....	28
Interviews onderzoek.....	28
Interview Gemeente Lelystad	28
Interview gemeente Groningen	29
Interview Tiny house bewoner Anja.....	31
interview tiny house bewoner Annemiek	32
interview tiny house bewoner Wendy	34

Interview makelaar Jessica.....	36
Interview makelaar martijn.....	37
Interview nieuwbouw makelaar Madeleine van Rijn.....	38
Interview project ontwikkelaar	40
Ronde twee: Enquête.....	42
Vraag 1: Hoe zal de vraag zich waarschijnlijk gaan ontwikkelen?.....	42
Vraag 2: Welke problemen met het bouwbesluit zijn er?	43
Vraag 3: Welke problemen zijn er bij het verkrijgen van een plek in de gemeente?	44
Vraag 4: Hoe zal de toekomst voor de Tiny houses in Nederland er uit zien?.....	45

SAMENVATTING

Nederland heeft een oververhitte huizenmarkt, prijzen stijgen en er is een groot woningtekort, daar komt nog bij kijken dat er meer eenpersoonshuishoudens ontstaan. Er is behoefte aan kleinere en betaalbare woningen, hierdoor is de Tiny house beweging ontstaan, wat is overgewaaid uit Amerika. Tiny houses zijn woningen van maximaal vijftig vierkante meter en soms zijn deze zelfvoorzienend. In dit onderzoek wordt bekeken hoe de toekomst van Tiny houses er in Nederland uit ziet. Hiervoor zijn gemeenten, bewoners van Tiny houses, makelaars en projectontwikkelaars geïnterviewd met de Delphi-methode. De vraag naar deze huisjes lijkt toe te nemen, dat hebben ook de gemeenten gemerkt, zij weten vaak niet wat zij met de alternatieve vorm van wonen moeten. Sommige gemeenten willen deze in de bestaande woonwijken plaatsen, dit geeft geen probleem met het bestemmingsplan, maar wellicht wel met de bewoners van de wijk. Andere gemeenten willen de woningen op locaties in de stad plaatsen met andere bestemmingsplannen, hierdoor ontstaat een probleem. Ook zijn er knelpunten met de kleine huisjes en het bouwbesluit, om de veiligheid en leefbaarheid niet in het geding te laten komen moeten de ontwerpen eerst gecontroleerd. Deze problemen zijn op te lossen, maar dit vergt inspanning en samenwerking. De huisjes zullen niet concurreren met de eengezinswoningen van Nederland, maar zullen wel een aanvulling bieden voor de starter of duurzaamheidsfundamentalist. Doormiddel van goed doordachte plannen van initiatiefnemers en samenwerking met de gemeenten kan deze vorm van wonen in de toekomst groeien, zo krijgt deze nichemarkt ruimte in Nederland.

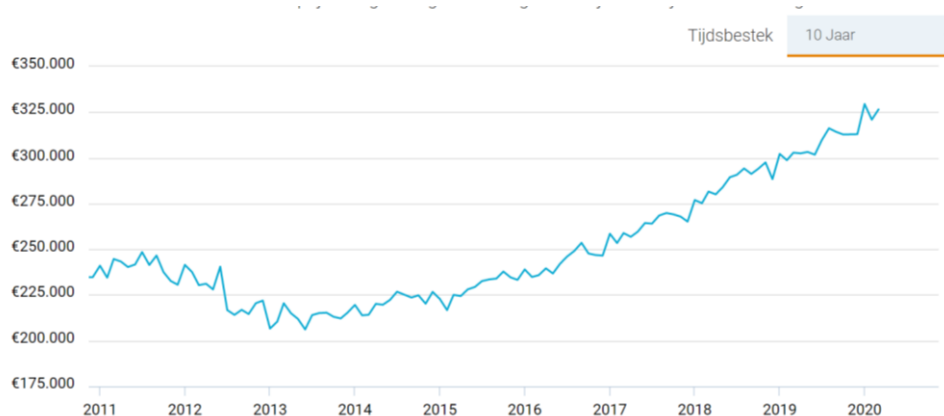
SUMMARY

The Netherlands has an overheated housing market, prices are rising and there is a large housing shortage, in addition to that, more single-person households are emerging. There is a need for smaller and affordable homes, this has created the Tiny house movement, which has blown over from America. Tiny houses are homes of up to fifty square meters and sometimes they are self-sufficient. This research looks at what the future of Tiny houses looks like in the Netherlands. To this end, municipalities, residents of Tiny houses, real estate agents and project developers were interviewed using the Delphi method. The demand for houses seems to be increasing, as the municipalities have also noticed, they often do not know what to do with the alternative form of living. Some municipalities want to place these in the residential areas, this does not cause a problem with the zoning plan, but perhaps it does with the residents of the neighborhood. Other municipalities want to place the houses at other locations in the city, which creates a problem with the zoning plan. There are also bottlenecks with the small houses and the Building Decree, in order not to jeopardize safety and quality of life, the designs must first be checked. These problems can be solved, but this requires effort and cooperation. The houses will not compete with the single-family homes in the Netherlands but will provide an addition for the starter or sustainability fundamentalist. This form of living can grow in the future by means of well-thought-out plans by initiators and cooperation with the municipalities, thus creating space for this niche market in the Netherlands.

1. INLEIDING

Huizen prijzen

De huizenmarkt raakt oververhit, de krapte is enorm en dit lijkt niet af te nemen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is zo'n 50 procent gestegen sinds 2013, de gemiddelde prijs is in eind 2020 320 duizend euro voor een bestaande woning, zie figuur 3. Voor nieuwbouwwoningen moet nog twintig procent extra worden betaald. De prijsstijging van koophuizen van de afgelopen tien jaar is te zien op figuur 3. De krapte-indicator van Nederland eind 2019 kwam op 2,8, op een gezonde woningmarkt ligt dit cijfer tussen de vijf en de tien. Waarbij kopers normaal een keuze hebben tussen vijf of tien woningen, zijn dit er nu twee (NVM, 2019).



Figuur 3 (wegwijs, 2020)

Het woningtekort heeft onder andere te maken met de krimp van het aantal uitgegeven bouwvergunningen. Het aantal afgegeven vergunningen daalde in 2018 met 5,7 procent (Madeline Buijs, 2019). Dit tekort aan woningen zal niet snel worden opgelost, in 2030 zijn er nog 157.000 huizen te weinig om aan de vraag te voldoen. Dit probleem concentreert zich voornamelijk in grote steden (RTL nieuws, 2019).

Ondanks de stijging van de prijzen is de leencapaciteit ongeveer gelijk gebleven. Daarbij komt dat er enkel nog geleend kan worden voor de taxatiewaarde van het huis en niet de bijkomende kosten (NVM, 2019). Ook de huurprijzen nemen sterk toe, in 2014 waren 80% van alle huurtransacties onder de 1000 euro huur per maand. In 2019 lag dat aandeel nog maar op 54%. Met name in de grote steden is het aandeel transacties onder de 1000 euro sterk afgenomen of zelfs niet meer aanwezig (NVM, 2019). Er is een tekort ontstaan aan betaalbare woningen.

Verandering in woonwensen

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, in 2018 bestond 38% van de huishoudens in Nederland uit één persoon, vanaf 2045 zal dit naar verwachting 43 procent zijn (CBS, 2018). Er ontstaat meer vraag naar woningen, deze hoeven niet groot te zijn, ze zijn namelijk voor één persoon. Naast deze ontwikkeling is er volgens de onderzoekers nog iets aan de hand: een veranderende leefstijl. Steeds meer mensen kiezen voor ervaringen in plaats van bezit. Zij besteden hun geld liever aan bijvoorbeeld reizen, festivals, horeca dan aan een dure auto of grote huizen (Orden, 2017). Zo neemt de gemiddelde inhoud van

nieuwbouwwoningen de laatste jaren af, vooral in het huursegment, maar ook in de koopsector. Tot de financiële crisis in 2008 inzette, werd juist steeds groter gebouwd, waardoor sprake lijkt van een trendbreuk (Dopper, 2017). Een voorbeeld van een nieuwe woonvorm zijn tiny houses, dit zijn kleine (verplaatsbare) huizen.

Duurzaamheid

De “Tiny house movement” is een beweging die is ontstaan in de Verenigde Staten waarbij mensen steeds kleiner gaan wonen. Met als hoofdredenen; de behoefte om eenvoudiger te leven, duurzaamheid, kostenoverwegingen, vrijheid, flexibiliteit en behoefte aan gemeenschap (Mutter, 2013). De generatie die nu op zoek gaat naar eerste eigen huis of woonruimte voelen een grote verantwoordelijkheid voor het milieu. Door het wonen in een klein huis heb je minder spullen, minder ruimte om te verwarmen en hiermee wordt de ecologische voetprint van een individu kleiner. Een ecologische voetprint drukt de ecologische impact van de mens uit in de hoeveelheid natuur die mensen innemen om te leven (Moos, 2006). Mensen die bewust kiezen om klein te leven dragen eigen verantwoordelijkheid voor het verkleinen van hun ecologische voetafdruk op het milieu (Bartlett, 2016), wat in het kader van de huidige milieuproblematiek, zoals het toegenomen broeikaseffect, steeds meer gezien wordt als noodzakelijk (Moos, 2006).

Wat zijn Tiny houses

Tiny houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal, de huisjes zijn maximaal 50 m². Idealiter zijn ze zelfvoorzienend, van goede kwaliteit, esthetisch gebouwd en functionerend als fulltime bewoonde woning. Volledig off-grid en mobiel zijn is een mogelijkheid, maar geen eis (Orden, 2017). De beweging van de ‘Tiny Houses’ is ontstaan in Amerika als reactie op een onstabiele woningmarkt. Door een instortende economie en natuurrampen, zoals orkaan Katrina die in 2005 aan land kwam in Louisiana, raakten mensen hun huis kwijt en konden starters lastig aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen zorgde ervoor dat mensen hun eigen huizen gingen bouwen. De wetgeving stelt bepaalde eisen aan de grootte van een woning, om deze te omzeilen werden de huizen op trailers gebouwd (Jonker M., 2020). Inmiddels is dit uitgegroeid tot een beweging die ook in Europa voet aan de grond heeft gezet. De filosofie achter deze manier van wonen is dat er bewust wordt omgegaan met grondstoffen. De huisjes worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte eenvoudiger te leven: minder gericht op consumeren en met een kleine ecologische voetafdruk (Orden, 2017). De bewoners werken vaak minder, spenderen minder geld en geven aan hun leven meer betekenisvol en voldoende te vinden (Harris, 2018).

1.1 Relevantie

De opkomst en populariteit van de Tiny house beweging wordt gestimuleerd door een groeiende interesse in duurzaamheid en het verlangen naar een simpeler en effectiever leven onder inwoners van verschillende Westerse samenlevingen. In de afgelopen jaren heeft de beweging zich dan ook uitgebreid naar andere Westerse landen, zoals Nederland en Zweden (Bartlett, 2016). In 2016 werd het eerste officiële Tiny house in Nederland neergezet, in de gemeente Alkmaar. Een Tiny house voldeed niet aan het bouwbesluit, daarom mag het officieel niet zomaar ergens staan en permanent bewoond worden (Jonker M. , 2016). Dit was de eerste proef in Nederland met Tiny houses als alternatieve woonvorm, om later mogelijk uitzonderingen te maken op het bouwbesluit.

Na dit eerste Tiny huis zijn er meer gemeenten in Nederland bezig geweest met proeven voor alternatief wonen. Het is onduidelijk of er een aanhoudende vraag is voor de gemeenten, ook zijn er nog weinig projectontwikkelaars die Tiny houses maken. Het is hierom relevant voor gemeenten om te weten of Tiny living een blijvend iets is, of de vraag gaat groeien of dat het geen blijvende oplossing is voor het huidige woningtekort.

Doelgroep

In 2016 heeft Tiny House Nederland een enquête gehouden om een beeld te krijgen van de doelgroep in Nederland, deze enquête werd door ruim 750 mensen ingevuld. Hieruit bleek dat de groep zeer divers is en niet in één hokje te passen. De verdeling in leeftijd is gelijkmatig, er werd verwacht dat voornamelijk starters interesse zouden hebben in klein wonen. Echter blijken mensen van middelbare leeftijd en ook ouderen interesse te hebben in 'Tiny housing' (Orden, 2017). De voorkeur van huiszoekende verschuift sinds 2012 naar kleine woningen. In Nederland verdubbelde het aantal huishoudens met een voorkeur voor een woning kleiner dan 40 m² (1,5% naar 4%) in de periode 2012-2015, maar ook in de categorie 40 tot 60 m² is dit terug te zien (Dopper, 2017). De motivatie om in een Tiny house te wonen is vaak een combinatie van verschillende beweegredenen, waarbij betaalbaarheid op nummer één staat, maar zelden als enige reden wordt genoemd. Een minimalistische leefstijl en zorg voor het milieu worden bijna net zo vaak genoemd. Zo'n 22 procent wil volledig off-grid leven (Orden, 2017).

Gemeenten

Uit een onderzoek van de Stec groep in opdracht van het RVO blijkt dat van de ondervraagde gemeenten, provincies en corporaties 60% aangeeft klein wonen te zien als een oplossing voor een structurele (verschuiving van de) vraag in de woningmarkt. Slechts 10% denkt dat klein wonen geen enkel probleem oplost. Vooral grote gemeenten zien klein wonen als een permanente oplossing voor een structurele vraag in de woningmarkt. 60% van de respondenten heeft geen beleid op klein wonen, en driekwart heeft geen kennis over dit onderwerp (Dopper, 2017). In Nederland zijn verschillende geslaagde initiatieven om Tiny house wijkjes of straten te bouwen. Al in 53 verschillende plaatsen in Nederland (zie bijlage A en figuur 4) staan Tiny houses, dit kan één huisje zijn of een gehele wijk (Tiny house Nederland, 2019). In steeds meer gemeenten wordt hier aandacht aan besteed.



Figuur 4 tiny house initiatieven (Tiny house Nederland, 2019)

Eén van de gemeenten die bezig is met het vormgeven van een plek voor Tiny houses binnen hun gemeente is de gemeente Noordoostpolder. Om verschillende doelgroepen te voorzien van hun behoeften zijn er vier mogelijkheden uitgewerkt. De eerste is 'Off-grid' wonen, waarbij mensen in zelfvoorzienende huisjes wonen. Bij de visie 'Buitengewoon' staat het vrij leven centraal, de huisjes mogen off grid zijn, maar dit hoeft niet. De visie 'projectbouw' focust zich op mensen die vaak op reis willen en het huis vaak niet alle dagen per jaar bewonen. Deze zullen worden aangesloten op alle voorzieningen en de tuin mag zelf worden ingericht (Gemeente Noordoostpolder, 2019). Andere gemeenten zien juist problemen en noemen de beperkte levensloopbestendigheid van kleine woningen, de concurrentiepositie van de bestaande voorraad van kleine woningen en de geschiktheid voor gezinnen als mogelijke knelpunten (Dopper, 2017).

Bouwbesluit

Om een legale status voor permanente bewoning te verkrijgen is een omgevingsvergunning nodig, om deze te krijgen moet er worden voldaan aan het bouwbesluit. Het Bouwbesluit is een set voorschriften waaraan alle bouwwerken moeten voldoen. Deze voorschriften focussen zich op zaken als gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, veiligheid en milieu. (Braumuller, 2018). De regels die in het bouwbesluit staan zijn in een Tiny house vaak niet te realiseren, het is geen standaard huis met verschillende ruimten. Zo staat in het bouwbesluit dat de woning een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied hebben van tenminste 10 m² vloeroppervlak met een hoogte 2,1 meter. Binnen deze gebouwen moet tenminste één verblijfsruimte aanwezig zijn van 7,5m² en een breedte van 2,4 meter (Rijksoverheid, 2012). Dit is één van de eisen die niet te realiseren is in een Tiny house, dit kan moeilijkheden opleveren met het verkrijgen van een omgevingsvergunning en een plaats om het huis te plaatsen.

1.3 Knowledge gap

De knowledge gap die is gebleken uit de inleiding gaat over de toekomst van de Tiny houses. Bij gemeenten is er nog weinig over bekend, maar ook projectontwikkelaars zijn nog weinig bekend met het concept. De vraag is of gemeenten ruimte zien in de bestemmingsplannen om Tiny houses kwijt te kunnen in hun stad en of zij hiervoor open staan. Daarnaast is het onbekend hoe groot de groep van geïnteresseerden is op langere termijn en hoe makelaars een plaats zien voor Tiny houses in de woningmarkt, past dit tussen de huidige markt?

1.4 Afbakening

De afbakening van het onderzoek moet zorgen voor een onderzoek dat niet te ver uit één loopt en antwoord geeft op relevante vraagstukken.

In dit onderzoek zal er worden gekeken naar:

- De ontwikkeling van Tiny houses in Nederland
- De ontwikkeling in de komende 5 jaar
- De visies van verschillende deskundigen

Dit onderzoek zal niet kijken naar:

- De ontwikkeling in andere landen
- De ontwikkeling na 5 jaar

Er wordt enkel gekeken naar Nederland en niet naar andere landen, om de ontwikkeling van de markt en beleidsstukken in Nederland beeld te brengen. Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkeling van de behoefte en het beleid in de komende vijf jaar. De woningmarkt is onvoorspelbaar en daarom wordt er niet gekeken naar de ontwikkeling na de komende vijf jaar. Om zo goed mogelijk de ontwikkeling van de vraag naar Tiny houses te kunnen inschatten wordt er niet gekeken naar meningen van willekeurige mensen, maar enkel naar de visie van deskundigen. Wie deskundigen zijn is gedefinieerd in paragraaf 2.4 betrouwbaarheid.

1.5 Hoofdvraag en deelvragen.

Hoofdvraag: Hoe ziet de toekomst van de Tiny houses in Nederland eruit?

HOE ZIET DE TOEKOMST VAN DE TINY HOUSES IN NEDERLAND ER UIT?

Deelvragen:

1 Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

2 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

3 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

4 Hoe veel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

2. AANPAK

Materiaal en Methode

Voor het onderzoek is de hoofdvraag onderverdeeld in vier deelvragen, de onderzoeksmethoden zijn per deelvraag uitgewerkt. Het is een onderzoek kwalitatief, gezien het een explorerende onderzoeksvraag is. Het betreft een combinatie van diepte-interviews met experts op verschillende gebieden en literatuuronderzoek naar relevante onderzoeken en ontwikkelingen.

2.1 Onderzoeksmethoden per deelvraag

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn er vier deelvragen opgesteld. In dit hoofdstuk is voor elke deelvraag een onderzoeksmethode opgesteld om de vragen te kunnen beantwoorden. Het onderzoek is praktisch ingericht, wetenschappelijke artikelen zijn gebruikt als basis van informatie en interviews worden gebruikt om een beter inzicht te krijgen in de huidige markt.

2.1.1 DEELVRAAG 1

Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

Deze vraag is beantwoord door interviews met verschillende deskundigen; drie makelaars met verschillende achtergronden, een projectontwikkelaar, twee gemeenten, en drie bewoners van Tiny houses. Het voorspellen van de toekomst is moeilijk, er is daarom op basis van trendrapporten en de visie van deskundigen een voorspelling gedaan.

2.1.2 DEELVRAAG 2

Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

Deze deelvraag is te beantwoordt door in gesprek te gaan met een projectontwikkelaar, twee gemeenten en het informeren van eerdere onderzoeksrapporten.

2.1.3 DEELVRAAG 3

Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

Deze vraag is beantwoord door interviews met twee verschillende gemeenten en bewoners van Tiny houses. Verder is er gebruik gemaakt worden van eerdere onderzoeken die zijn uitgevoerd.

2.1.4 DEELVRAAG 4

Hoe veel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

Deze deelvraag is beantwoord door in gesprek te gaan met verschillende makelaars en een projectontwikkelaar. Hierbij kan er onderscheid worden gemaakt tussen steden waar al Tiny houses gevestigd zijn en steden waar deze nog niet zijn ontwikkeld.

2.2 Onderzoeksmethode: interviewen

Ik heb ervoor gekozen de Delphi-methode toe te passen, deze methode is ontworpen als groep communicatieproces met als doel de meningen over een probleem af te stemmen en consensus te vormen. Dit gebeurt doormiddel van het voorleggen van een vragenlijst van geselecteerde onderwerpen. Deze beantwoorden de deelnemers anoniem en zelfstandig. Een voordeel van dit proces is dat de nadelen van de groepsdynamiek worden weggenomen, zoals groepsdruk, een dominante deelnemer of manipulatie tot een minimum worden beperkt (Chia-Chien Hsu, 2007). In vergelijking met andere methoden stelt de Delphi-methode doormiddel van het feedback proces de deelnemers in staat om hun eerste oordeel over de informatie opnieuw te beoordelen. De resultaten van de eerdere bevragingen kunnen worden aangepast door de deelnemers, na het zien van de meningen van andere panelleden.

De eerste ronde bestaat uit een open vragenlijst, de vragen zijn hoekstenen voor het inhoudsgebied van het de Delphi-onderwerpen. Hierbij is het gebruikelijk om een literatuurlijst mee te sturen om de deelnemers basisinformatie over het doelprobleem beschikbaar is. Na de ontvangst van antwoorden wordt een gestructureerde vragenlijst opgesteld. De tweede vragenlijst wordt gevraagd om de samengevatte items te bekijken en te rangschikken op meer aannemelijk tot minst aannemelijk (of op prioriteit, afhankelijk van het onderwerp). Als resultaat van de tweede rond kan worden vastgesteld waar overeenstemming zit in de visies. In de derde ronde kan ieder panellid hun oordeel die gegeven is in de ronde ervoor verduidelijken. Dan is er nog een mogelijkheid tot een vierde ronde, waarbij resterende items onder de leden worden verspreid. Deze ronde biedt de deelnemers hun laatste kans hun oordeel te herzien. (Chia-Chien Hsu, 2007).

De Delphi-methode vereist geen interviews en kan schriftelijk worden afgenomen. Echter is er in dit onderzoek wel gebruik van gemaakt. In de eerste ronde van het onderzoek kan een interview een diepere inkijk geven in de mening dan een vragenlijst.

Interviewen is een geschikte onderzoeksmethode om inzicht te krijgen in de vaak uiteenlopende meningen en ervaringen van mensen en de onderliggende redenen voor deze verschillen (Hay, 2016). Semigestructureerd interviewen In de meest algemene vorm is een interview een gesproken uitwisseling, waarbij de interviewer informatie probeert in te winnen van een informant (Trell, 2010). Een semigestructureerd interview wordt gekenmerkt door een vooraf bepaalde structuur van onderwerpen en vragen, de interviewgide, waarbinnen ruimte blijft bestaan voor flexibiliteit ten aanzien van onderwerpen die respondenten zelf tijdens het interview aandragen. Doorgaans zorgt deze methode niet voor een 'weg naar de waarheid', maar gedeeltelijk inzicht in wat mensen denken en doen (Longhurst, 2010). Semigestructureerd interviewen kan, hoewel in mindere mate dan volledig gestructureerde interviews, beschouwd worden als een meer gesloten onderzoeksmethode. De vooraf opgestelde interviewgide stelt de onderzoeker in staat om structuur en houvast te behouden tijdens het interview, echter kan dat ervoor zorgen dat de gesproken uitwisseling tussen de interviewer en informant te veel gestuurd worden. Een gevolg hiervan is dat gerelateerde onderwerpen aan het onderzoeksonderwerp minder snel aan bod komen, omdat de geïnterviewde minder in gelegenheid wordt gebracht dit in te brengen, dan in het geval van ongestructureerd interviewen en observatie (Bryman, 2016).

2.2.1 INTERVIEWGUIDE

Voorafgaand aan de interviews is een interviewguide opgesteld. Een interviewguide is een lijst met vragen die tijdens het interview gesteld moeten worden. Dit stelt de onderzoeker in staat om het interview gemakkelijker te sturen wanneer belangrijke onderwerpen nog niet aan bod zijn gekomen, maar blijft tegelijkertijd ruimte bestaan voor de eigen inbreng van respondenten tijdens het interview. De geïnterviewde wordt aangemoedigd meer uit te wijden doormiddel van de verdiepende vragen (Hay, 2016), als de deelnemer dit niet uit zichzelf doet.

2.2.2 VERWERKEN VAN DE INTERVIEWS

De interviews zijn opgenomen in een digitaal .mp4 of .mp3-bestand, waarna de interviews zijn uitgeschreven. Daarna is uit de antwoorden van de interviews een lijst met verschillende toekomstvisies op het Tiny living worden samengesteld om de deelnemers vervolgens te laten beoordelen welke toekomst zij het meest tot minst waarschijnlijk zien uitkomen. Er is gevraagd om een korte toelichting.

Uit deze beoordeling is duidelijk geworden waar de consensus ligt, waar de deskundigen het het meest over eens zijn.

2.3 Betrouwbaarheid

Om betrouwbaarheid te kunnen garanderen worden alle interviews opgenomen, zo is er bij het uitschrijven en verwerken van de interviews geen ruimte voor (verkeerde) interpretatie van de interviewer. Verder wordt er gekeken naar de betrouwbaarheid en kwaliteit van de geïnterviewden.

De geïnterviewden zijn:

Gemeenten

De beleidsmedewerkers van de gemeenten Lelystad en Groningen zijn geïnterviewd zijn langer dan twee jaar werkzaam in hun functie met betrekking tot wonen. Zij hebben kennis over hoe de gemeenteraad denkt over Tiny houses. Hierbij is de omvang of ligging van de gemeente niet van belang geweest. Wel is er op gelet dat de gemeenten van plan zijn om Tiny houses te plaatsen, dat er burgerinitiatief is geweest of dat de gemeente al Tiny houses heeft staan.

Makelaars

De makelaars die zijn geïnterviewd hebben meer dan vijf jaar werkervaring en hebben kennis van wat een Tiny house is. Hier is het niet van belang waar zij werkachtig zijn en of zij al eerder een Tiny house verkocht of aangekocht hebben.

Projectontwikkelaars

De projectontwikkelaar die is geïnterviewd heeft brede kennis over de bouwmarkt en het bouwbesluit. Het is hier niet van belang of de ontwikkelaar al eens een project met Tiny houses heeft ontwikkeld.

Tiny house bewoners

De geïnterviewde Tiny house bewoners zijn woonachtig in een Tiny house of hebben erin gewoond. Ze zijn zich bewust van de knelpunten die komen kijken bij het wonen en realiseren van een Tiny house. Er is hier

geen rekening gehouden met de plaats waar zij wonen en of hun Tiny house is aangesloten op voorzieningen.

De Delphi-methode heeft een eigen betrouwbaarheidscontrole in zichzelf, door de gegeven antwoorden opnieuw voor te leggen aan de deelnemers wordt een extra controle gedaan wat de visie is van de deelnemer en of deze is veranderd.

3. RESULTATEN

Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Tiny houses in Nederland. Om een beeld te vormen voor de potentiële Tiny house bewoners en gemeenten die zich afvragen of het een goed idee is om een Tiny house wijk of straat te gaan vormgeven.

De volgende onderzoeksvraag is opgesteld om het onderzoek te kunnen leiden: "Hoe ziet de toekomst van de Tiny houses in Nederland eruit?". De resultaten voor dit onderzoek zijn verzameld tussen de periode januari 2021 en april 2021 doormiddel van de Delphi methode. Eerst zijn er negen mensen geïnterviewd, deze interviews zijn uitgeschreven en vergeleken. De antwoorden uit de interviews zijn verdeeld per categorie; vraag naar Tiny houses, bouwbesluit, gemeentelijke wetgeving en het toekomstbeeld van de Tiny houses. Per categorie zijn de antwoorden met dezelfde invalshoek geformuleerd tot een aantal stellingen. Om consensus te vormen is in de tweede ronde gevraagd om het meest waarschijnlijk toekomstbeeld op plaats 1 en het minst waarschijnlijke beeld op nummer 5 te plaatsen. Daarna kon er een toelichting worden gegeven. Door te tellen wat er het meest op nummer 1 is geplaatst kan er een conclusie worden getrokken.

De negen deelnemers van mijn onderzoek zijn:

Gemeente Lelystad; een relatief jonge gemeente met veel groeirimte en mogelijkheden voor de bouw van huizen, de gemeente is van plan om plaats te geven aan Tiny houses in een nieuwe woonwijk. Hier heb ik de beleidsmedewerkster wonen gesproken, een vrouw van in de 50, meer dan vijf jaar werkzaam voor de gemeente Lelystad.

Gemeente Groningen; een grote, oudere gemeente met een volgebouwde binnenstad, ze willen plaats bieden aan Tiny houses. Hier heb ik de beleidsmedewerker wonen gesproken, een man van in de 60, meer dan tien jaar werkzaam voor de gemeente Groningen.

Projectontwikkelaar; man van ongeveer 30 jaar oud, werkzaam bij Volker Wessles en meer dan 10 jaar ervaring met het ontwikkelen van projecten in de vastgoed markt omgeving van Amsterdam.

Bewoner Tiny house in Almere, vrouw van ongeveer 30 woont alleen in een Tiny house dat is verhuurd door de sociale woningbouw, het Tiny house is geplaatst door de IKEA voor een reclame campagne in de Tiny house wijk van Almere.

Bewoner Tiny house in Alkmaar; een vrouw van ongeveer 30 jaar, woont samen met haar vriend in een zelf gebouwd Tiny house in Alkmaar, op een stukje land met bestemming voor een bedrijven terrein.

Bewoner Tiny house in Noordwijk; een vrouw van ongeveer 30, woont samen in een zelf gebouwd Tiny house in Noordwijk, in een zelf ontworpen en gebouwd Tiny house, woont op een tijdelijk aangewezen plaats.

Makelaar bestaande bouw in Almere/Weesp; makelaar met meer dan 20 jaar ervaring in Almere en Weesp.

Makelaar/taxateur bestaande bouw Almere; makelaar met 5 jaar ervaring met bestaande bouw in Almere.

Makelaar nieuwbouw Almere; makelaar met meer dan 20 jaar ervaring in de woningbouw en nieuwbouw.

De uitgewerkte interviews en de verwerking van de antwoorden op de enquête zijn terug te vinden in de bijlage.

1 Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

Alle deelnemers geven aan een groei te verwachten, het meest naar voor komende antwoord op de vraag: “hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?”, is: “De vraag zal toenemen, afhankelijk van het aantal plekken die gemeenten kunnen en willen vrijgeven. Als er gemakkelijker een plek te krijgen is, zal de vraag sterkt toenemen.” De bewoners van de Tiny houses zijn het hier stellig over eens. De gemeenten herkennen de vraag en ook makelaars zien een grotere vraag naar deze vorm van wonen. Een enkele makelaar en projectontwikkelaar blijven het zien als nichemarkt en verwachten geringe groei die uiteindelijk zal stabiliseren.

Er wordt aangegeven dat de gemeente hierin een grote rol speelt, iedere respondent geeft aan dat zij een toename in groei verwachten zodra gemeenten meer ruimte geven aan alternatieve woonvormen, zoals de Tiny houses. Nieuwbouw makelaar zegt: “Ik hoop dat er meer ruimte voor Tiny houses komt en dat groepen met goed voorbereide initiatieven kunnen aankloppen bij de gemeenten. En dat deze groepen hun ervaring willen delen zodat anderen hier ook mee bekend raken. Ik zie een groeiende doelgroep voor de toekomst die op deze manier wil en kan wonen.”

2 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

In het bouwbesluit zijn er een aantal verschillende punten waar het ontwerp van een Tiny house mogelijk niet aan kan voldoen.

Als het Tiny house een trap heeft dan moet de trap een minimale breedte hebben van 0,8 meter en een minimale vrije hoogte van 2,3 meter boven de trap. De minimum breedte van het breedtevlak van de trede is 23 centimeter. Daarbij moet de trap een leuning hebben voor het overbruggen van een hoogteverschil van meer dan 1 meter en met een helling ter plaatse van de klimlijn groter dan 2:3 (Rijksoverheid, 2012).

Er moet in iedere woonruimte voldoende daglicht zijn, met een raam van minimaal 0,5 vierkante meter. Dit kan mogelijk een probleem zijn bij een slaapkamer in de nok van het huis, als hier geen plaats is voor een groot raam. Ook moet er in iedere ruimte de mogelijkheid zijn tot luchtverversing van tenminste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s. Een woning moet minstens één toiletruimte hebben. Een toiletruimte moet ten minste een afmeting hebben van 0,9 bij 1,2 meter. Een badruimte moet minimaal 1,6m² zijn met een minimale breedte van 0,8 meter. Als deze is samengevoegd met de toiletruimte moet dit minimaal 2,2 vierkante meter zijn met een minimale breedte van 0,9 meter (Rijksoverheid, 2012).

Een nieuwe woning moet over een berging beschikken van minimaal 5 m² per woonfunctie met een minimale breedte van 1,8 meter en een hoogte van minimaal 2,3 meter, tenzij dit een studentenwoning betreft. Verder moet het huis een veilige voorziening hebben voor het afnemen van energie en aansluiting hebben op gas, water en huishoudelijk afvalwater. De zelfvoorzienende huisjes zijn niet aangesloten op deze voorzieningen, maar moeten wel een veilige aansluiting hebben op hun eigen energiebron, vaak zonnepanelen (Rijksoverheid, 2012).

Deze problemen kunnen worden opgelost met behulp van het gelijkheidsbeginsel. Doormiddel van het gelijkheidsbeginsel hoeft er aan de gestelde en voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het bouwbesluit niet te worden voldaan, indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften (Rijksoverheid, 2012).

Het bevoegd gezag (doorgaans de gemeente) moet beoordelen of de gelijkwaardige oplossing voldoet. De initiatiefnemer zal het bevoegd gezag ervan moeten overtuigen dat een gekozen oplossing in een specifiek geval gelijkwaardig is. De gelijkwaardigheid kan ook getoetst worden aan de overheidsdoelstellingen zelf, deze doelstellingen kunnen worden afgeleid uit: de nota van toelichting bij het bouwbesluit 2012, de wetshistorie, kamerstukken en andere officiële publicaties of onderzoeksresultaten die ten grondslag hebben gelegen aan een voorschrift (Rijksoverheid, 2012).

De gemeenten, project ontwikkelaars en makelaars geven allemaal aan dat er geen probleem is met de eisen van het bouwbesluit of dat zij niet bekend zijn welke knelpunten dit kan opleveren. De Tiny house bewoners vertellen dat de problemen gemakkelijk kunnen worden verholpen met behulp van het gelijkwaardigheidsbeginsel. Opvallend was dat één makelaar noemde dat het verkrijgen van financiering mogelijk is een probleem, als het niet huis kan worden aangemerkt als woning. Dit werd in de enquête door de meeste deelnemers op plek 1 geplaatst, wat laat zien dat het bouwbesluit niet als een groot probleem wordt beschouwd.

3 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

Voor het plaatsen of bouwen van een Tiny house moet er door de gemeente een omgevingsvergunning worden afgegeven. Om deze omgevingsvergunning te kunnen krijgen moet als eerste het bestemmingsplan of het provinciaal inpassingsplan aansluiten bij wat je op die plek wil doen, dit is aangegeven in de Wet ruimtelijke ordening (Rijksoverheid, 2018). In een bestemmingsplan staat wat er mag worden gedaan op dat stukje land, het bestemmingsplan op de plaats van de plaatsing van het Tiny house moet ruimte geven om daar permanent te wonen. Hier liepen sommige Tiny house bewoners tegen aan, zoals de bewoner in Alkmaar, zij staat op een plaats met het bestemmingplan voor een industrie terrein. Hoe veel ruimte het bestemmingsplan geeft verschilt per gemeente, zo heeft Gemeente Lelystad bij het interview laten weten dat binnen het huidige bestemmingsplan wonen het mogelijk is Tiny houses te plaatsen. De gemeente Groningen heeft bij het interview aangegeven Tiny houses wil plaatsen op plekken met een ander bestemmingsplan, de huisjes kunnen daardoor hier niet permanent kunnen blijven staan.

In sommige gemeenten wordt een gebouw ook getoetst aan de welstandsnota om te zien of het 'wel staat' in de stad. Als een bouwwerk volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd, kan aan de hand van de welstandscriteria worden beoordeeld of het uiterlijk ervan past in zijn omgeving. Daarbij neemt de nota het aanzien van de stad en de verdeling in ruimtelijke systemen als uitgangspunt. (Gemeente Amsterdam, 2021). Dit is niet in alle steden van toepassing, maar wel iets om rekening mee te houden.

De respondenten geven voor het grootste deel aan: 'De bestemmingsplannen geven geen problemen, omdat het bestemmingplan wonen voldoende vrijheid geeft om Tiny houses te plaatsen. Een vergunning verkrijgen zal ook geen probleem zijn.' Wel geven een aantal deelnemers ook aan dat het gebrek aan ruimte een probleem is.

Een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een Tiny house is te verkrijgen bij de gemeente. Om deze te krijgen moet het Tiny house voldoen aan het bouwbesluit. Bij de vorige deelvraag is geconcludeerd dat de knelpunten met het bouwbesluit kunnen worden opgelost. Het probleem van een afwijkend bestemmingsplan kan worden opgelost. Vaak wordt er gekozen om de Tiny houses als experiment te plaatsen, in dit geval hoeft er geen omgevingsvergunning te worden afgegeven op basis van artikel 120a van de Woningwet (Rijksoverheid, 2018). Dit betekent wel dat de woningen slechts een aantal jaar (maximaal tien jaar) op deze plek mogen blijven staan, maar er niet voldaan hoeft te worden aan het bouwbesluit of het afgeven van een omgevingsvergunning.

De nieuwe omgevingswet, die in 2018 in werking zou treden, zal van 26 wetten één wet maken. Daarbij worden 60 algemene maatregelen van bestuur er vier en 75 ministeriële regelingen worden één omgevingsregeling. Dit moet het gemakkelijker maken om omgevingsvergunningen te verkrijgen. De procedure die nu bestaat duurt 26 weken, dit zal naar acht weken gaan. (Rijksoverheid, 2021) De nieuwe omgevingswet moet meer mogelijkheden bieden voor de bouw van woningen en hiermee ook voor Tiny houses, echter wat er exact in de wet komt te staan is nog onbekend.

4 Hoeveel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

De vraag naar woningen stijgt door, in het vierde kwartaal van 2020 is er met 66.800 transacties een stijging van 7,4% geregistreerd ten opzichte van het derde kwartaal van 2020. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2019 is er stijging van 11,9% te zien. Het aantal transacties is het hoogste op kwartaal basis sinds 2008 (NVM, 2021). De nieuwbouwmarkt kan de acceleratie van de bestaande woningen niet goed volgen. Het aantal nieuwbouwwoningen dat is verkocht in 2020 blijft bij een gemiddelde van 7.500 woningen per kwartaal. Toch is dit meer dan het jaar ervoor, er is een stijging van vijftien procent ten opzichte van het laatste kwartaal van 2019. Dit effect is grotendeel veroorzaakt door de bouwstop in verband met de PFAS-problematiek. De verkoop van nieuwbouwwoningen tussen de 90 en 120 vierkante meter is het grootst, de vraag naar woningen kleiner dan 70 vierkante meter blijft achter, echter is de vraag wel licht toegenomen in tegenstelling tot de jaren hiervoor (NVM, 2021).

De komende tien jaar moeten er 845.000 woningen worden bijgebouwd, zei de minister van binnenlandse zaken in 2020. In 2018 is de wens uitgesproken om ieder jaar 75.000 nieuwe woning per jaar te bouwen tot 2025 (NOS, 2020). De makelaars en projectontwikkelaar geven aan dat Tiny houses niet mee kunnen draaien op de reguliere markt, omdat zij een specifieke doelgroep bedienen. Wellicht dat mensen die klein

willen wonen deze woningen wel een kans geven. In de ontwikkelingsmarkt van grote bouwbedrijven zijn de huisjes niet aantrekkelijk genoeg, vanwege de kleine doelgroep en kleine winstmarge.

De deelnemers geven allemaal aan dat zij het lastig vinden om te zeggen hoe de toekomst van de Tiny houses in Nederland er uit gaat zien. Het meest gekozen antwoord bij de enquête is: “Dat is lastig te zeggen, maar er wordt steeds meer op een kleiner oppervlakte gewoond en meer gedeeld. Dus er zal een zekere doelgroep zijn voor wie dit aantrekkelijk blijft. Niet alle gemeenten zullen willen inspelen op deze vraag, maar meer de buitengebieden.” Het blijkt dat er verwacht wordt dat de vraag zal aanhouden en een deel van de gemeenten bereid is om hier plaats voor te bieden.

4. DISCUSSIE

Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Tiny houses in Nederland. Om een beeld te vormen voor de potentiële Tiny house bewoners en gemeenten die zich afvragen of het een goed idee is om een Tiny house wijk of straat te gaan vormgeven.

De volgende onderzoeksvraag is opgesteld om het onderzoek te kunnen leiden: “Hoe ziet de toekomst van de Tiny houses in Nederland eruit?”. Om antwoord te krijgen op deze hoofdvraag zijn de belangrijkste resultaten per deelvraag hieronder opgesteld.

4.1 Resultaten

1 Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

De vraag naar woningen blijft voorlopig toenemen, vanwege het grote woningtekort. Ook kleine woonruimten zijn populair, dit komt door de toename van eenpersoonshuishoudens. Verder is duurzaamheid een thema dat aandacht krijgt, Tiny houses sluiten goed aan bij deze trends. Door het aansluiten op die trends zal de vraag naar Tiny houses toenemen, afhankelijk van de ruimte die de gemeentes gaan geven voor de alternatieve woonvorm. Er wordt verwacht dat er een nichemarkt zal vormen en de vraag naar Tiny houses zal stabiliseren zodra de vraag is voorzien.

2 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

De problemen met het bouwbesluit kunnen zijn:

- De afmetingen van de trap en de trapleuning
- De hoeveelheid daglicht dat binnenkomt in bepaalde ruimten
- Het aparte toilet of afmetingen van de sanitaire ruimte
- De externe opslagruimte

Toch blijken deze problemen geen groot struikelpunt of was hier geen kennis van. De mensen die zelf een Tiny house hebben ontworpen en/of hebben gebouwd hebben hier ervaring mee, zij lieten weten dat er toch goedkeuring te krijgen is. Door het ontwerp van het Tiny house te laten toetsen door een deskundige, die kan aangeven of het ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. Als dit het geval is kan er middels het gelijkwaardigheidsbeginsel worden gezorgd dat het Tiny house kan worden goedgekeurd voor het bouwbesluit.

3 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

Om een Tiny house te kunnen plaatsen moet deze binnen het bestemmingsplan van de gemeente vallen, vaak is dit geen probleem bij het bestemmingsplan wonen. De gemeente Lelystad heeft voldoende ruimte voor nieuwe woningen en wil Tiny houses plaatsen op grond waar het bestemmingsplan wonen is, hier is geen probleem. Als een Tiny house op een plaats komt met een ander bestemmingsplan kan dit wel een probleem zijn. De gemeente Groningen heeft aangegeven dat zij graag ruimte willen geven aan Tiny houses op andere plaatsen, waar het bestemmingsplan bijvoorbeeld recreëren is. Het bestemmingsplan kan door de gemeente voor een periode van tien jaar tijdelijk worden aangepast. Deze oplossing kan via artikel 120a

van de woningwet, dit is slechts tijdelijk. Een ander groot probleem is dat de meeste gemeenten te weinig ruimte hebben om woningen te plaatsen, of geen ruimte willen maken voor deze alternatieve vorm van wonen.

De nieuwe omgevingswet zal gemeenten meer ruimte bieden in de regels over de bestemmingsplannen. Dit geeft mogelijk meer ruimte voor het plaatsen van Tiny houses, het is nog niet bekend hoe de wet er precies uit gaat zien en wanneer deze in gaat.

4 Hoeveel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

De komend jaren moeten er veel woningen worden bijgebouwd, de komende tien jaar 845.000. Echter wordt door de geïnterviewde projectontwikkelaar en makelaars aangegeven dat de Tiny houses hier geen goede bijdrage aan kunnen leveren. De markt is te klein en er is niet genoeg vraag naar deze type woningen om deze massaal te gaan bouwen.

4.2 Reflectie en methode

De deelvragen die in het vooronderzoek naar voren kwamen waren:

1 Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

2 Wat is de visie op Tiny houses vanuit het bouwbesluit?

3 Wat is de visie op Tiny houses vanuit de bestemmingsplannen en vergunningen?

4 Is er ruimte voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

De deelvragen zijn na beoordeling van de tweede curator zijn deze veranderd in:

2. Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

3. Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

4. Hoe veel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

Deelvraag twee en drie zijn veranderd in een vraag waarbij er kan specifiek kan worden gekeken welke problemen er mogelijk zijn bij het realiseren van de Tiny houses en de standplaats. Ook is er een toevoeging gedaan; hoe kan dit worden opgelost. Zo is het rapport ook behulpzaam door de mogelijke oplossingen naar voren te brengen. De laatste deelvraag is veranderd in een open vraag, om geen ja of nee antwoord te geven.

Bij dit onderzoek is de Delphi-methode gebruikt. Eerst zijn er negen mensen geïnterviewd, deze interviews zijn uitgeschreven en vergeleken. De antwoorden uit de interviews zijn verdeeld per categorie; vraag naar Tiny houses, bouwbesluit, gemeentelijke wetgeving en het toekomstbeeld van de Tiny houses. Per categorie zijn de antwoorden met dezelfde invalshoek geformuleerd tot een aantal stellingen. Om consensus te vormen is in de tweede ronde gevraagd om het meest waarschijnlijk toekomstbeeld op plaats 1 en het minst waarschijnlijke beeld op nummer 5 te plaatsen. Daarna kon er een toelichting worden gegeven. Door te tellen wat er het meest op nummer 1 is geplaatst kan er een conclusie worden getrokken.

Het onderzoek is verlopen volgens de planning, het heeft een aantal weken langer geduurd om mensen bereid te vinden een interview te doen. Bij het invullen van de vragen van de tweede ronde was ook meer tijd nodig dan verwacht, omdat sommige respondenten hier niet gelijk aan toe kwamen.

De onderzoeksmethode is een goede methode om te bevestigen van de mening, uit het onderzoek blijkt dan dat een aantal partijen hetzelfde denken, maar dit anders verwoorden. De antwoorden uit de interviews zijn naast elkaar gelegd en hieruit zijn de meningen die overeenkwamen tot één stelling samengevat. Bij de tweede ronde van het onderzoek konden de deelnemers de stellingen schalen van 1 tot 5, van meest tot minst waarschijnlijke scenario van de toekomst. Door deze methode te gebruiken hebben de deelnemers geen 'harde' keuze hoeven te maken tussen de antwoorden. Dit heeft mogelijk invloed gehad op de uitslag. Als er enkel de vraag was geweest; 'Wat gaat er gebeuren met ..', dan hadden deelnemers wellicht de keuze die zij nu op 2 hadden gezet gekozen. Ook was dit gemakkelijker geweest voor het overzicht van de antwoorden. Het digitaal interviewen, wat is gebeurd wegens COVID-19 heeft wellicht invloed gehad voor de deelnemers, dat zij minder lang hebben gepraat en minder vrijuit hebben kunnen vertellen.

Wat opviel is dat de projectontwikkelaar het minste vertrouwen toonde in het groeien van Tiny houses als zelfstandige woningen, ik had graag nog een andere ontwikkelaar gesproken, om dit te kunnen vergelijken. Dit is mij helaas niet gelukt. Het verschil in mening is te verklaren door de ervaring met Tiny houses van de andere respondenten, deze ontbrak bij hem.

Er bestaat nog weinig literatuur over de Tiny houses en ontwikkeling op de markt, omdat het een nieuw concept is. Door het beperkte vergelijkingsmateriaal kan er niet met zekerheid worden geconcludeerd dat dit onderzoek een goede voorspelling toont over de ontwikkeling van de markt. Zoals door de respondenten wordt genoemd, er is altijd afhankelijkheid van de economie en overheid.

5. CONCLUSIE EN AANBEVELING

Dit onderzoek is uitgevoerd om inzicht te krijgen op de groei van Tiny houses in Nederland om dit in beeld te brengen voor betrokkenen, zoals gemeenten, makelaars, projectontwikkelaars en potentiële Tiny house bewoners. Om een antwoord te krijgen op de hoofdvraag: “Hoe ziet de toekomst van de Tiny houses in Nederland eruit?”, zijn er eerst vier deelvragen beantwoord.

1 Hoe gaat de vraag naar Tiny houses zich ontwikkelen?

De vraag naar woningen blijft voorlopig toenemen, vanwege het grote woningtekort. Ook kleine woonruimten zijn populair, dit komt door de toename van eenpersoonshuishoudens. Verder is duurzaamheid een thema wat aandacht krijgt en minder ruimte innemen en zelfvoorzienend zijn horen daarbij. Tiny houses sluiten goed aan bij deze trends. Daarbij zijn de woningen relatief betaalbaar en ook zelf te bouwen of ontwerpen. Als deze factoren maken dat Tiny houses een aantrekkelijke manier zijn van wonen. De vraag naar Tiny houses zal groeien, in welke mate is afhankelijk van de ruimte die de gemeentes gaan geven voor de alternatieve woonvorm. Een nichemarkt zal zich gaan vormen en de vraag zal stabiliseren.

2 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit het bouwbesluit en hoe kan dit worden opgelost?

De problemen die met het bouwbesluit kunnen ontstaan zijn:

- De afmetingen van de trap en de trapleuning
- De hoeveelheid daglicht dat binnenkomt in bepaalde ruimten
- Het aparte toilet of afmetingen van de sanitaire ruimte
- De externe opslagruimte

Deze problemen kunnen worden verholpen door het ontwerp van het Tiny house te laten toetsen door een deskundige, die kan aangeven of het ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. Als dit het geval is kan er middels het gelijkwaardigheidsbeginsel worden gezorgd dat het Tiny house kan worden goedgekeurd voor het bouwbesluit.

3 Welke problemen zijn er met Tiny houses vanuit bestemmingsplannen en vergunningen en hoe kan dit worden opgelost?

Om een Tiny house te kunnen plaatsen moet deze binnen het bestemmingsplan van de gemeente vallen, vaak is dit geen probleem bij het bestemmingsplan wonen. Als een Tiny house op een plaats komt met een ander bestemmingsplan kan dit een probleem zijn. Het bestemmingsplan kan door de gemeente voor een periode van 10 jaar tijdelijk worden aangepast. Deze oplossing kan via artikel 120a van de woningwet, dit is slechts tijdelijk. Een ander groot probleem is dat de meeste gemeenten te weinig ruimte hebben om woningen te plaatsen, of geen ruimte willen maken voor deze alternatieve vorm van wonen.

De nieuwe omgevingswet zal gemeenten meer ruimte bieden in de regels over de bestemmingsplannen. Dit geeft mogelijk meer ruimte voor het plaatsen van Tiny houses, het is nog niet bekend hoe de wet er precies uit gaat zien en wanneer deze in gaat.

4 Hoeveel ruimte is er voor Tiny houses in de bouw en koopmarkt?

De komend jaren moeten er veel woningen worden bijgebouwd, de komende tien jaar 845.000. Echter wordt door de geïnterviewde projectontwikkelaar en makelaars aangegeven dat de Tiny houses hier geen goede bijdrage aan kunnen leveren. De markt is te klein en er is niet genoeg vraag naar deze type woningen om deze massaal te gaan bouwen, tevens nemen Tiny houses meer ruimte in dan appartementen.

Hoe ziet de toekomst van de Tiny houses in Nederland eruit?

De vraag naar Tiny houses in Nederland zal toenemen, de vraag naar goedkope, duurzame woonruimte en dicht bij de natuur zijn zorgt voor een aantrekkelijke manier van wonen. Door de toename van eenpersoonshuishoudens is er een grotere behoefte aan kleinere woningen. Toch zullen de huisjes geen grote rol gaan spelen op de reguliere woningmarkt, omdat de vraag daarvoor te klein blijft. Er zullen geen massale Tiny house wijken ontstaan, bouwbedrijven zien hier geen grote markt in. Het realiseren van een Tiny house kan vastlopen op knelpunten uit het bouwbesluit, maar dit is in de meeste gevallen op te lossen. Door het laten toetsen van de woning kan er middels het gelijkwaardigheidsbeginsel toch worden voldaan aan het bouwbesluit, zolang de mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu gelijk is als is beoogd met de in die in de gestelde voorschriften. Zolang de woning voldoet aan het bouwbesluit kan de woning ook staan op een plek waar het bestemmingsplan van de gemeente wonen is. Als dat niet het geval is, dan kan er worden uitgeweken, als de gemeente dat wenst naar het gebruik van artikel 120a van de woningwet. Hiermee kan er voor maximaal 10 jaar van het huidige bestemmingsplan. De nieuwe omgevingswet zal hier naar verwachting meer mogelijkheden in beiden voor de gemeenten die ruimte willen geven aan Tiny houses.

Het knelpunt bij het plaatsen van een Tiny house op dit moment is dat de samenwerking tussen initiatiefnemers en gemeenten; er is weinig bekend bij gemeenten over de woningen. Hierdoor is er weinig begrip voor het idee en er geen actie word ondernomen om de initiatiefnemer te helpen. De initiatiefnemers die een Tiny house willen plaatsen zijn vaak alleen en hebben geen georganiseerd plan om een wijk op te zetten, waardoor er wordt gevreesd voor weerstand van de mensen in de beoogde woonwijk. Door dit onderzoek is er een beeld van de toenemende vraag in beeld gebracht en zijn de knelpunten van gemeenten duidelijker geworden. Dit is relevant voor zowel de gemeenten als de initiatiefnemers die Tiny houses willen plaatsen.

Het is aan te bevelen om als initiatiefnemer in gesprek te gaan met de desbetreffende gemeente, met meerdere personen en een vooropgesteld plan. Madeleine van Rijn, makelaar bij nieuwbouw projecten geeft aan dat groepen met een goed voorbereid initiatief meer kans maken om een project van de grond te krijgen bij de gemeente. Zo raakt de gemeente bekend met de plannen en kunnen de initiatiefnemers hun kennis delen. De samenwerking vergroten is het doel, want samen kom je verder. In een vervolgonderzoek zou kunnen worden gekeken of er verschil is in bereidheid van het ondernemen van projecten met Tiny houses in verhouding tot de grootte van een gemeente. Ook het betrekken van bouwbedrijven en projectondernemers die wel bezig zijn met het ontwikkelen van Tiny houses kan een aanvulling geven. Het onderzoek uitbreiden met meerdere respondenten kan andere meningen en ideeën naar boven brengen die in dit onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

BIBLIOGRAFIE

- Bartlett, J. (2016). *Big city, tiny house*. Ottawa: Carleton University.
- Braumuller, D. (2018). *Wat zijn succesbepalende factoren bij het realiseren van een Tiny house wijk?* Rotterdam: Hogeschool Inholland.
- Bryman, A. (2016). *social research methods*. Oxford: Oxford university press.
- CBS. (2018). *Huishoudensprognose 2018-2060 opmars eenpersoonshuishoudens zet door*. CBS.
- Chia-Chien Hsu, B. A. (2007). The Delphi Technique, making sense of consensus. *Practical Assessment, Research and Evaluation*.
- Dopper, B. &. (2017). *klein wonen; trend of hype? Een verdiepende visie op micro-wonen en Tiny housing*. Arnhem: RVO.
- Gemeente Noordoostpolder. (2019). *visie tiny houses*. Emmeloord: gemeente Noordoostpolder.
- Harris, T. (2018). the tiny house movement; challenging our consumer culture. *Springer science*.
- Hay, I. (2016). Qualitative research methods in geography. *Oxford University Press*, 149-188.
- Jonker, M. (2016, mei 23). *eerste Tiny house in Nederland in Alkmaar*. Retrieved from eenvandaag: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/eerste-tiny-house-in-nederland-in-alkmaar/>
- Jonker, M. (2020). *wat is een tiny house*. Retrieved from marjolein in het klein: <https://www.marjoleininhetklein.com/mijn-tiny-house/wat-is-een-tiny-house/>
- Longhurst, R. (2010). Semi-structured interviews and focus groups. In S. F. N. Clifford, *Key methods in geography* (pp. 103-115). London: Sage.
- Madeline Buijs, C. W. (2019). *Stand van de bouw*. ABN AMRO.
- Moos, M. W. (2006). Does design matter? The ecological footprint as a planning tool at the local level. *Journal of Urban design*, 195-224.
- Mutter, A. (2013). *Growing tiny houses*. Sweden: Lund University.
- NVM. (2019). *vastgoedmarkt in beeld 2019*. NVM.
- Orden, M. v. (2017). *Tiny houses minder huis, meer leven*. Utrecht: Kosmos Uitgevers.
- Rijksoverheid. (2012). *bouwbesluit*. Retrieved from rijksoverheid: <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>
- RTL nieuws. (2019, april 29). *woningmarkt huizen tekort 2030 150000 abn amro*. Retrieved from rtlnieuws: <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/4693676/woningmarkt-huizen-tekort-2030-150000-abn-amro>
- Tiny house Nederland. (2019). *kaart*. Retrieved from tiny house nederland: <https://tinyhousenederland.nl/kaart/>

tiny house town. (2017, juni 27). *wandering gypsy tiny house*. Retrieved from tiny house town:
<https://www.tinyhousetown.net/2017/06/wandering-gypsy-tiny-house.html>

Trell, E. &. (2010). Making sense of place: Exploring creative and (inter)active research methods with young people. *Fennia*, 91-104.

wegwijs. (2020). *ontwikkeling huizenprijzen*. Retrieved from wegwij:
<https://www.wegwijs.nl/inzicht/ontwikkeling-huizenprijzen>

Interviews onderzoek

De interviews die zijn gehouden zijn aan de hand van het interviewschrift uitgeschreven. De interviews zijn digitaal gehouden.

INTERVIEW GEMEENTE LELYSTAD

1. Wilt u zichzelf kort voorstellen?

Lyan Rijksman is al vijf jaar adviseur woningbouw voor de gemeente Lelystad.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Bij de vaststelling van de woonvisie vond de politiek dat de woonvisie niet ver genoeg ging en dat er geen ruimte werd geboden voor eigen initiatieven. Kangoeroe woningen en Tiny woningen waren destijds in opkomst. De raad heeft aangegeven dat dat soort woningen uitermate geschikt zijn voor Lelystad. De politiek heeft het geïntroduceerd.

3. Hoe staat uw gemeente tegenover Tiny houses? Waarom?

De gemeente is positief tegenover Tiny houses als de bewoners achter het principe staan en dit niet zien als vervanging van een ander soort woning. Er wordt nu gewerkt aan een stukje om 20 Tiny houses te realiseren en de gemeente wil graag laten zien dat ze ervoor open staan en dat de mogelijkheden zijn om hier te wonen in een Tiny house.

4. Heeft uw gemeente voorkeur om Tiny houses wel of niet aan te sluiten op riool, water en stroom? Waarom?

Dat is afhankelijk van de plaats in de stad. En of de bewoners uit principe 'off-grid' zijn is en het goed geregeld is, dan zijn daar geen problemen mee.

Er bestaat landelijk een aansluitingsplicht voor woningen voor de nutsbedrijven.

5. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Daar hebben wij geen inzicht in. Er worden nu vrije kavels uitgegeven, waar eventueel ook Tiny houses op kunnen worden gebouwd, maar anderen zullen daar gaan wonen met het idee dat er allemaal grotere huizen komen te staan. Daar kan een probleem ontstaan.

6. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

Bij het realiseren van plekken voor de Tiny houses vinden wij het van belang dat er moet worden gecommuniceerd met de omgeving dat deze hier worden geplaatst

7. Moeten er wijzigingen worden gedaan aan het bestemmingsplan wonen om Tiny houses te kunnen plaatsen?

De bestemmingsplannen van de gemeente zijn zodanig globaal dat wonen voldoende moet zijn. Vooral bij nieuwbouw moet er flexibiliteit in zitten dan er kan worden geswitcht naar anders type woningen.

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Geen idee. Er wordt getoetst aan het bouwbesluit, daar moet een woning aan voldoen.

Op het moment dat je er woont kan iedereen nog aanpassingen doen aan de woning.

9. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Ik hoop niet dat mensen gaan uitwijken naar Tiny houses, omdat er gewoon niks anders is. Maar dat de mensen er willen wonen omdat ze zelf achter de beweging staan en geen moeite hebben met de beperkte ruimte in zo'n huis.

11. Hoe veel vraag is er in uw gemeente naar Tiny houses?

De Tiny house gedachte was niet zo zeer aanwezig, maar voornamelijk goedkoop wonen. Op het moment dat de grond ook moest worden gekocht en het dus duurder bleek schrok dat de mensen af.

Voornamelijk vanuit ontwikkelaars was er vraag om Tiny houses neer te zetten.

De afgelopen jaren is de vraag toegenomen, dit heeft te maken met het lagere aanbod van starterswoningen.

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Men wil graag ruim op de kavel zitten, maar voor mijn idee is een ruimte woonkamer erg belangrijk. Dus ik denk dat je een specifieke doelgroep moet hebben en ik weet niet of deze groeiend is.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik kan mij voorstellen dat de mensen die in een Tiny house zouden willen wonen meer een voet aan de grond krijgen. Dat de doelgroep niet erg toeneemt, dat dit een stabiele groep is, maar dat dit meer wordt meegenomen in plannen en ruimte reserveringen. Dat het meer een Household name wordt dan dat het een niche is.

INTERVIEW GEMEENTE GRONINGEN

1. Wilt u zichzelf kort voorstellen?

Klaas de Vries is beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid en ontwerp bij de Gemeente Groningen.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Als gemeente was er al wel bekendheid met Tiny houses, maar we hebben dit opgepakt naar aanleiding van de vragen vanuit bewoners.

3. Hoe staat uw gemeente tegenover Tiny houses? Waarom?

College wil graag iedereen faciliteren met de woonwensen die zij hebben, maar er is weinig ruimte in de stad en er zijn wetgevingen die dit lastig maken.

4. Heeft uw gemeente voorkeur om Tiny houses wel of niet aan te sluiten op riool, water en stroom? Waarom?

Nee de gemeente heeft hier geen voorkeur voor. Vaak willen de mensen zelf off-grid, maar dit blijkt lastig te zijn, waardoor het vaak toch nodig is om ze aan te sluiten op de voorzieningen.

5. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

De knelpunten zijn het gebrek aan ruimte in de stad. Daarbij komt de wetgeving die weinig speling laat, omdat we de Tiny houses niet alleen in gebieden zetten met de bestemming wonen. En ook de bouwverordening voldoen de huisjes vaak niet aan.

6. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

Door de huizen een periode van 10 jaar een plaats te geven is er meer ruimte om dit mogelijk te maken. Ook treedt er binnen 1 à 2 jaar de nieuwe omgevingswet in werking, die meer ruimte geeft voor dit soort concepten.

7. Moeten er wijzigingen worden gedaan aan het bestemmingsplan wonen om Tiny houses te kunnen plaatsen?

Veel bestemmingsplannen geven problemen, omdat wij niet alleen het bestemmingsplan wonen gebruiken, maar ook Tiny houses en dergelijke willen laten staan in parken of andere plaatsen. Door ze 10 jaar de mogelijkheid te geven is het nu wel mogelijk.

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Ja en nee

9. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

Als gemeente kunnen we op basis van de tijdelijke aard van het project vrijstelling geven voor het niet voldoen aan het bouwbesluit.

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

In de stad niet, omdat de visie van de bewoners is dat ze ook veel ruimte eromheen willen hebben en in de natuur willen wonen is hier te weinig ruimte voor. Daarbij is het alleen voor een specifieke doelgroep en zal

niet iedereen erin willen wonen. Van de 200 woningen die er zijn gebouwd afgelopen jaar zijn er misschien maar 40 Tiny houses.

11. Hoe veel vraag is er in uw gemeente naar Tiny houses?

Ja steeds meer, voornamelijk veel bijzondere doelgroepen. Hierbij horen ook woonwagens en woonboten.

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

De vraag zal groeien, omdat er steeds meer mensen zijn die niet alleen duurzaamheid belangrijk vinden, maar ook omdat het weinig kost en mensen willen minder gaan werken en meer vrije tijd en vrijheid hebben.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik denk dat er meer ruimte zal worden gegeven voor Tiny houses, afhankelijk van de ruimte die er beschikbaar is in de gemeenten en de regelgeving.

INTERVIEW TINY HOUSE BEWONER ANJA

1. Wilt u zichzelf kort voorstellen?

Ik ben Anja, ik woon samen met haar vriend en ik heb in een Tiny house in Almere Poort gewoond.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Ik kende Tiny Housing niet, via woningbouw verenging ben ik er mee in contact gekomen. Ik was eerst niet overtuigd omdat het zo klein is. Maar we hebben toch besloten om de mogelijkheid aan te grijpen en ik heb er geen spijt van.

3. Waarom heeft u gekozen voor het wonen in een Tiny house?

De keuze was niet bewust zoals bij anderen, maar ik was op zoek naar een huurwoning.

4. Heeft u uw huis zelf gebouwd of ontworpen? Waarom heeft u hiervoor gekozen?

Het huis was al bestaand, is gebouwd als reclame van IKEA. De woningbouwvereniging heeft het overgekocht om te verhuren.

5. Is uw huis aangesloten op het voorzieningen netwerk? Waarom?

Was helemaal aangesloten op voorzieningen, het huis heeft 17 zonnepanelen en gebruikt geen gas.

6. Is wonen in een Tiny house voor iedereen denkt u? Waarom?

Zonder gezin denk ik wel. Je hebt minder ruimte nodig dan je denkt, veel mensen hebben heel veel spullen terwijl je die niet per se nodig hebt.

7. Welke problemen bent u tegengekomen met het zoeken van een staanplaats?

Het huis stond er al.

8. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

De vergunningen zijn moeilijk te verkrijgen, ons Tiny house is geheid in de grond, zo mocht het blijven staan. Die van de buurvrouw moest weg, omdat haar huis niet aan de grond stond, zij moet weer een nieuwe vergunning aanvragen.

9. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

De gemeente moet soepeler worden in het verlenen van vergunning voor de Tiny houses en een ander beleid voor voeren

10. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Ik heb hier geen problemen aan ondervonden, het mocht via de woningbouw verhuurd worden.

11. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

12. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Ja, uiteindelijk wel, omdat je veel woningen kwijt kan op een kleiner oppervlakte.

Ze heeft geleerd dat je minder spullen nodig hebt dan dat je denkt.

13. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Ja, vooral voor starters. En alleenstaanden.

14. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik denk dat de gemeentes meer open moeten staan voor deze huizen, omdat het een oplossing biedt voor starters, alleenstaanden en mensen met interesse in 'groen' wonen. Dit kan een oplossing zijn voor het woningenprobleem.

INTERVIEW TINY HOUSE BEWONER ANNEMIEK

1. Wilt u zichzelf kort voorstellen?

Annemiek van Tiny house Alkmaar

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Ik was op reis met mijn vriend met een camper en toen hebben we bedachten dat we bij terugkomst niet in een gewoon huis te gaan wonen. Een bevriend iemand bouwde kleine huizen van zeecontainers, toen hebben we overwogen om zoiets te kopen. Toen hebben we ontdekt dat er meer bouwers zijn van Tiny houses.

3. Waarom heeft u gekozen voor het wonen in een Tiny house?

We willen een avontuurlijke levensstijl in Nederland behouden en veel buitenleven, maar we hadden niet de financiële middelen om een huis met een grote tuin te kopen.

4. Heeft u uw huis zelf gebouwd of ontworpen? Waarom heeft u hiervoor gekozen?

Zelf gebouwd.

5. Is uw huis aangesloten op het voorzieningen netwerk? Waarom?

Nee, deels omdat het een leuke uitdaging is, ook omdat het moest op de plek waar ze staan, omdat er geen voorzieningen zijn.

6. Is wonen in een Tiny house voor iedereen denkt u? Waarom?

Off grid leven is voor weinig mensen weggelegd. Momenteel is er geen water, waardoor er veel gedoe is en weinig mensen zitten daarop te wachten en willen alleen woongenot.

Veel mensen willen wel een tuin en niet per se een groot huis, maar hebben niet de middelen om een groot huis te kopen. Dan biedt een Tiny house een goede oplossing.

7. Welke problemen bent u tegengekomen met het zoeken van een staanplaats?

Heel veel, er ware voornamelijk weinig opties (eind 2018). Er waren weinig projecten dus we hebben ons overal ingeschreven, omdat ze geen voorkeur hadden voor een woonplaats. Bij 1 gemeente aankloppen en daar van uit gaan heeft weinig zin, vaak heeft één van de betrokken bestuurders geen zin in het realiseren van ruimte voor Tiny houses.

8. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van een Tiny houses?

Naast het vinden van een standplaats en het was lastig om een locatie te vinden om het huis te bouwen en het bouwen zelf is veel werk en lastig. Kosten zijn ook een knelpunt en de verplaatsing is lastig om dat voor elkaar te krijgen.

9. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

10. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Ons Tiny house voldoet niet aan het bouwbesluit, via het gelijkheidsbeginsel is het goedgekeurd door de gemeente. Bruikleen stelsel via de gemeente heeft veel regels, maar ons huis is wel toegelaten.

11. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

Via het gelijkheidsbeginsel.

12. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Deels wel, maar eigenlijk weer niet, omdat ze veel ruimte innemen. Wel is het een oplossing voor tijdelijke woningen op bijvoorbeeld bouwgrond die onrijp is.

Als je een wijkje opricht kan er ingespeeld worden op de vraag naar kleine woonruimte met wel een tuin erbij.

13. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

De vraag zal toenemen, als er meer aanbod is dat de vraag enorm gaat toenemen. Er zijn nu mensen die het idee leuk vinden, maar omdat er weinig kan weer afhaken. De huisjes die dan kant en klaar zijn dat die populairder zijn.

14. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

De gemeente gaat denk ik wel meer ruimte geven op gebied van regelgeving. Deels kan het helpen om hun woningbouw opgave op te lossen en het past goed binnen het thema duurzaamheid, waar meer aandacht voor is.

INTERVIEW TINY HOUSE BEWONER WENDY

1. Wilt u zichzelf kort voorstellen?

Wendy van Leeuwen, van Tiny house Noordwijk klein

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Door haar vriend, die woonde in een garage. Zij wilden gaan samenwonen in een klein huis. Door het zien van een documentaire wilde ze in een Tiny house gaan wonen.

3. Waarom heeft u gekozen voor het wonen in een Tiny house?

Als eerste was het een financieel aspect, ze woonden al klein en waren hieraan gewend. Zelf ontwerpen was een mooie pre, ook minimalisme is nu belangrijk geworden.

4. Heeft u uw huis zelf gebouwd of ontworpen? Waarom heeft u hiervoor gekozen?

Ze hebben het zelf gebouwd en ontworpen, omdat ze dat leuk leek.

5. Is uw huis aangesloten op het voorzieningen netwerk? Waarom?

Nee, we staan in een weiland en zijn niet aangesloten, omdat ze geen vaste standplaats hebben en de gemeente geen plek wilde verstrekken om aangesloten te staan. Zelf vinden ze het niet erg om niet aangesloten te zijn en redden het prima om genoeg stroom, warmte en water te verkrijgen voor hun woning.

6. Is wonen in een Tiny house voor iedereen denkt u? Waarom?

Nee, veel mensen snappen niet hoe het vol te houden is. Ook kan je weinig spullen kopen, dat is zeker niet voor iedereen. Door de juiste beweegredenen is het voor verschillende mensen een oplossing, maar niet iedereen is geschikt om zo te wonen.

7. Welke problemen bent u tegengekomen met het zoeken van een staanplaats?

Zelf zijn ze begonnen met het bouwen zonder dat ze een plaats hadden. De gemeente was wel positief, maar kon/wilde geen vaste plek aanbieden. Ze hebben door de woningbouwvereniging een tijdelijke plek aangewezen gekregen op bouwgrond waar later woningen op komen. Dat wordt dus gedoogd door de gemeente.

8. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Standplaats is vaak lastig te regelen met de gemeente. Dan is er nog de optie om illegaal ergens te gaan staan. Bij een boer op het terrein bijvoorbeeld, waar geen vergunning is voor wonen, maar dan heb je altijd de kans om weg gestuurd te worden.

Het ontwerpen of kopen is niet heel moeilijk. Het bouwen is uit te besteden of zelf te doen. Hierin kan je veel zelf bepalen.

9. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

In het algemeen ziet ze mogelijkheden, gemeenten met veel ruimte staan hier vaker voor open dan gemeenten met weinig ruimte. Daarbij moeten ook de buurtbewoners van de wijk waar de Tiny houses komen instemmen met de plannen. Het algehele probleem is dat veel mensen onbekend zijn met het fenomeen en er niet als eerste mee willen beginnen.

10. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

In principe moeten de woningen voldoen aan het bouwbesluit, maar het is ook mogelijk, als de woning in eerste instantie niet voldoet, om dit te laten weerleggen. Zelf hebben ze een rapport op laten stellen door een technisch bouwkundige, die kan goed bepalen of iets veilig is of niet. Dit rapport kan dan worden ingediend bij de aanvraag voor een woonvergunning.

11. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

Er zijn verschillende eisen die in een Tiny house simpelweg niet passen. Door een rapport op te laten stellen met weerleggingen van het bouwbesluit, om aan te tonen dat de woning veilig is kan dit worden opgelost.

12. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Ik denk niet dat het een oplossing kan bieden op het woningtekort. Op dezelfde oppervlakte waar een Tiny house komt te staan kan ook een flat worden gebouwd.

Als er meer ruimte is in gemeenten om Tiny houses te faciliteren is het mogelijk een oplossing voor spoedzoekers, die wel de middelen hebben voor een Tiny house, maar niet om gelijk een huis te kopen op de woningmarkt. Vanuit het Tiny house kunnen ze dan verder zoeken naar een woning en toch betaalbaar wonen.

13. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Ik denk dat het voorlopig gaat toenemen, afhankelijk van de plekken die gemeenten kunnen en willen vrijgeven. Momenteel is Tiny House Nederland in gesprek met het ministerie over initiatieven zodat er meer

plekken gaan ontstaan. Als dit tot iets leidt zal er meer vraag komen, zo niet dan zal de vraag gestaagd blijven groeien, maar niet exploderen.

14. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

(Bovenstaande)

Door deze ontwikkeling is er de realisatie dat mensen ook blij zijn met minder ruimte. De woningbouw kan hiermee dus ook kleinere appartementen bouwen. Zo kunnen mensen goedkoper wonen die geen behoefte hebben aan hele grote woonruimte.

INTERVIEW MAKELAAR JESSICA

1. Wilt u zichzelf of uw bedrijf kort voorstellen?

Jessica van der Meulen, makelaar- taxateur bij Van der Linden makelaardij Almere

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Wij kregen drie Tiny houses in de verkoop, daar was een presentatie over. Daar heb ik er over gehoord.

3. Hoe staat uw bedrijf tegenover Tiny houses? Waarom?

Het is een interessante optie voor alleenstaanden en starters, ook in Amsterdam zie je dat veel dat er een deelsamenleving ontstaat. Je hebt veel luxe voor wat je betaald en de ruimte eromheen. En voor tijdelijke huisvesting.

4. Heeft u eerder vraag gehad naar een Tiny house?

Ja, we hebben er een verkocht.

5. Heeft u al eens een Tiny house verkocht/ aangekocht?

Ja, we hebben er een verkocht en we zien veel vraag.

6. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Je kan niet de hoogte is, je creëert hierdoor een beperking in de bouw erop kan staan. De huisvesting beperkt zich tot die aantal vierkant meters.

7. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

De gemeente zal bepaalde gebieden aanwijzen waar een Tiny house dorpje kan worden ontwikkeld.

Zie de realiteit

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Geen idee

9. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Ja zeker, omdat veel mensen een dak boven hun hoofd nodig hebben en dat het relatief lage kosten heeft. Zeker voor alleenstaanden die weinig waarde hechten aan veel woonoppervlak

11. Kan een Tiny house meedoen in de concurrentie van de huidige huizenmarkt? Waarom?

Ja zeker, er is veel interesse voor het Tiny house wat we hebben verkocht. Die is verkocht met een vierkante meterprijs van 5000 euro.

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Ik denk dat er zeker een markt voor is, als je dorpjes bouwt kan het positief zijn. Echter als er bouwgrond beschikbaar komt dat er meer eengezinswoningen/appartementen worden gebouwd.

Er zal altijd een doelgroep zijn.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Dat is lastig te zeggen, maar er wordt steeds meer op een kleiner oppervlakte gewoond en meer dingen delen. Dus er zal een zekere doelgroep zijn voor wie dit aantrekkelijk blijft.

Niet alle gemeenten zullen willen inspelen op deze vraag, maar meer de buitengebieden. Omdat er minder hoeft worden te gereisd zal het interessanter worden voor mensen om in het buitengebied te gaan wonen.

INTERVIEW MAKELAAR MARTIJN

1. Wilt u zichzelf of uw bedrijf kort voorstellen?

Martijn Bok, makelaar bij Van dan Linden makelaardij.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Ik heb er een aantal verkocht en op het internet advertenties gezien

3. Hoe staat uw bedrijf tegenover Tiny houses? Waarom?

Enthousiast

4. Heeft u eerder vraag gehad naar een Tiny house?

Nee

5. Heeft u al eens een Tiny house verkocht/ aangekocht?

We hebben er twee verkocht in Almere Poort

6. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Het ligt eraan hoe je hem gaat gebruiken. Vierkante meters zijn qua verkoopbaarheid aan de lage kant. Het is beperkt wat je er mee kunt.

7. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

De mind set is van belang.

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Het verkrijgen van je financiering kan hier een probleem zijn, als het niet kan worden aangemerkt als woning.

9. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

Voornamelijk is hier het probleem dat de woning niet permanent aan de grond staat en dus niet de grond kan worden meegefinancierd. Dit wordt een minder groot probleem als de woning op eigen (kadastrale) grond staat.

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Nee, omdat zo'n woning te beperkt is.

Het is een nichemarkt, het is voor veel mensen te klein en veel mensen willen toch liever in de stad wonen in een appartement.

11. Kan een Tiny house meedoen in de concurrentie van de huidige huizenmarkt? Waarom?

Nee, omdat het te beperkt is qua vierkante meters.

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Ik denk dat er een vraag is, maar dit beperkt blijft tot een kleine markt. Dat het meer wordt gebruikt als extra ruimte bij een huidige woning.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik denk dat gemeentes meer ruimte moeten gaan bieden, maar het te duur is om de grond te gebruiken.

INTERVIEW NIEUWBOUW MAKELAAR MADELEINE VAN RIJN

1. Wilt u zichzelf of uw bedrijf kort voorstellen?

Madeleine van Rijn, nieuwbouw manager bij van der linden met meer dan 20 jaar ervaring als nieuwbouw makelaar.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Vanuit de nieuwbouw makelaardij, 10 tot 12 jaar geleden heb ik er voor het eerst van gehoord.

3. Hoe staat uw bedrijf tegenover Tiny houses? Waarom?

In het begin waren de nieuwbouwbedrijven sceptisch, later werd het iets bekender en zijn er een aantal bedrijven die zich hebben gespecialiseerd in Tiny houses.

4. Heeft u eerder vraag gehad naar een Tiny house?

Niet heel veel.

5. Heeft u al eens een Tiny house verkocht/ aangekocht?

Ik heb verleden jaar een huisje verkocht, vanuit een coöperatie die voornamelijk verhuurwoning bouwde, die wilden er graag van af.

6. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Het is lastig om een grondpositie te vinden voor een Tiny house, omdat de vraag niet groot is vanuit de markt.

7. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

Meer samenwerking tussen gemeenten en initiatiefnemers. Met een groep met een goed plan, programma van eisen en eigen initiatief zal er meer lukken dan alleen.

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Nee, omdat ik denk dat we daar flexibeler mee om moeten gaan.

9. (Zo ja)Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

Uitzonderingen maken voor Tiny houses is de oplossing, omdat de bewoners zelf andere eisen hebben.

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Een klein gedeelte, de vraag is te groot om substantieel aandeel te bieden. Het deel wat een start gaat maken op de woningmarkt en alleenstaanden kunnen worden bedient met deze vorm van wonen, maar lang niet voor alle huiszoekenden is een Tiny house een optie.

11. Kan een Tiny house meedoen in de concurrentie van de huidige huizenmarkt? Waarom?

Het is meer een niche markt, met een specifieke doelgroep. Ze staan in mijn optiek los van de hectiek op de woningmarkt.

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Het zal stijgen, in combinatie Tiny house en buiten wonen. In de landelijke omgeving wonen wordt weer populairder.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik hoop dat er meer ruimte voor komt en dat goed groepen met goed voorbereide initiatieven kunnen aankloppen bij de gemeenten. En dat deze groepen hun ervaring willen delen zodat anderen hier ook mee bekend raken. Ik zie een groeiende doelgroep voor de toekomst die op deze manier wil en kan wonen.

INTERVIEW PROJECT ONTWIKKELAAR

1. Wilt u zichzelf of uw bedrijf kort voorstellen?

Lucien Walraven, werkzaam bij BMB, een bedrijf in vastgoed ontwikkeling met uiteenlopende bouwprojecten in Nederland.

2. Hoe bent u bekend geworden met Tiny houses?

Vanuit zakelijk perspectief. Via symposia en een beurs.

3. Hoe staat uw bedrijf tegenover Tiny houses? Waarom?

Interessante woonconcept, voornamelijk toegespitst op tijdelijke huisvesting, of ter uitbreiding van je woning als er niet uitgebouwd kan worden.

4. Heeft u eerder vraag gehad naar een Tiny house?

Nee

5. Heeft u al eens een Tiny house ontwikkeld?

Nee

6. Wat zijn knelpunten bij het realiseren van Tiny houses?

Het wordt gezien als een tijdelijke woning of bijgebouw. Voor realisatie zie ik geen problemen, het ontwikkelen is niet ingewikkeld.

7. Hoe kunnen deze knelpunten mogelijk worden opgelost?

De tijd, het moet gemeengoed worden. De markt, de consument moet vertrouwd raken met dit concept. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat het vaak wordt gebouwd van hout. Hout heeft een tijdelijk karakter ten opzichte van beton.

8. Een Tiny house voldoet niet aan alle eisen van het huidige bouwbesluit, ziet u hier problemen in?

Neen, vaak is dit oplosbaar. Wellicht heeft dit met de grootte te maken van de tiny house.

9. (Zo ja) Waarom is dit een probleem? Hoe kan het mogelijk worden opgelost?

10. Denkt u dat Tiny houses een oplossing kunnen bieden op de grote vraag van de woningmarkt? Waarom?

Het kan een tijdelijke oplossing hebben voor de woning nood. Tiny house kenmerken zich door de beperkte levensduur.

11. Kan een Tiny house meedoen in de concurrentie van de huidige huizenmarkt? Waarom?

Nee

12. Hoe zal de vraag naar Tiny houses in Nederland zich gaan ontwikkelen? Waarom?

Ik verwacht dat dit stabiel zal blijven, omdat het tot nu toe alleen in vakantieparken of in de achtertuin wordt gedaan. De gemeente ziet het niet als een blijvende oplossing, alleen als iets tijdelijks. Wanneer de gemeente overtuigd is zal dit veranderen. Bij de huidige woningnood zal niet snel aan dit concept gedacht worden verwacht ik.

13. Wat is uw visie op de toekomst van Tiny houses in Nederland? Waarom?

Ik denk dat het meer voor recreatiedoeleinde zal worden gebruikt.

Ronde twee: Enquête

Na de interviews zijn er voor de vier deelvragen 5 stellingen opgesteld vanuit de interviews. Om een consensus te kunnen vormen kunnen is er de vraag gesteld om het meest waarschijnlijk toekomstbeeld op plaats 1 en het minst waarschijnlijke beeld op nummer 5. Daarna kon er een toelichting worden gegeven. Door te tellen wat er het meest op nummer 1 is geplaatst kan er een conclusie worden getrokken wat de deskundigen van het onderwerp vinden.

VRAAG 1: HOE ZAL DE VRAAG ZICH WAARSCHIJNLIJK GAAN ONTWIKKELEN?

1. De vraag zal groeien, omdat er steeds meer mensen zijn die niet alleen duurzaamheid belangrijk vinden, maar ook omdat het weinig kost en mensen willen minder gaan werken en meer vrije tijd en vrijheid hebben.
2. 2.De vraag zal toenemen, afhankelijk van het aantal plekken die gemeenten kunnen en willen vrijgeven. Als er gemakkelijker een plek te krijgen is, zal de vraag sterkt toenemen
3. 3.De vraag zal beperkt blijven naar Tiny houses al zelfstandige woning, dit is een kleine markt. Het meer wordt gebruikt als extra ruimte bij een huidige woning.
4. 4.De vraag zal niet groeien, het wonen in een Tiny house is een nichemarkt.
5. 5.De vraag zal afnemen, het is slechts een hype.

Tabel 1 antwoorden op vraag 1

	Plaats 1	Plaats 2	Plaats 3	Plaats 4	Plaats 5
Stelling 1	3x	6x	0	0	0
Stelling 2	5x	3x	1x	2x	0
Stelling 3	1x	0	7x	0	1x
Stelling 4	0	0	1x	7x	1x
Stelling 5	0	0	0	0	7x

Plaats 1: 3x stelling 1, 5x stelling 2, 1x stelling 3

Plaats 2: 6x stelling 1, 3x stelling 2

Plaats 3: 1x stelling 2, 7x stelling 3, 1x stelling 4

Plaats 4: 2x stelling 2, 7x stelling 4

Plaats 5: 1x stelling 3, 1x stelling 4, 7x stelling 7x

De meeste respondenten denken dat stelling 2 de ontwikkeling kenmerkt: De vraag zal toenemen, afhankelijk van het aantal plekken die gemeenten kunnen en willen vrijgeven. Als er gemakkelijker een plek te krijgen is, zal de vraag sterkt toenemen.

Toelichtingen van deelnemers;

Kleiner en bewuster wonen past bij de drang naar een duurzaam leven

Vooraf voor starters zou het een goede uitkomst zijn

Gaat zeker groeien maar het zal altijd een kleinere markt blijven.

Eens, in het algemeen nemen specifieke woonvormen toe, afhankelijk van de economie.

De afgelopen jaren is de vraag steeds groter geworden, met ook de woningcrisis in het achterhoofd zal de vraag naar Tiny Houses alleen maar toenemen.

De vraag hangt sterk af van de locatie en gezinssamenstelling.

Het valt of staat met de vrij te geven van locaties voor Tiny houses, de vraag onder met name jongeren is groot, ook vanwege de krapte op de woningmarkt en de vraag naar duurzaam wonen.

Gemeente en overheden moeten dit faciliteren. Zonder draagvlak vanuit overheid blijft het een nichemarkt.

Ik ga er van uit dat zo lang er een krapte op de woningmarkt is, de vraag naar Tiny Houses toe zal nemen: men wil ergens wonen.

VRAAG 2: WELKE PROBLEMEN MET HET BOUWBESLUIT ZIJN ER?

1. Geen problemen met het bouwbesluit.
2. Dit is op te lossen, door de huizen een periode van 10 jaar een plaats te geven is er meer ruimte om dit mogelijk te maken. Een project van tijdelijke aard hoeft niet te voldoen aan het bouwbesluit.
3. Er zijn problemen, maar deze zijn gemakkelijk op te lossen op basis van het gelijkheidsbeginsel, waardoor de woning kan worden goedgekeurd.
4. Het verkrijgen van je financiering is een probleem, als het niet huis kan worden aangemerkt als woning.
5. Er zijn verschillende problemen in het bouwbesluit waardoor een Tiny house niet kan worden aangemerkt als woning en er geen vergunning kan worden verkregen tot plaatsen.

Tabel 2 antwoorden op vraag 2

Plaatsing ->	Plaats 1	Plaats 2	Plaats 3	Plaats 4	Plaats 5
Stelling 1	3x	2x	2x	1x	0
Stelling 2	0	1x	1x	1x	1x
Stelling 3	0	5x	5x	3x	1x
Stelling 4	4x	0	0	2x	3x
Stelling 5	2x	0	0	2x	4x

Plaats 1: 3x stelling 1, 4x stelling 4, 2x stelling 5

Plaats 2: 2x stelling 1, 1x stelling 2, 5x stelling 3

Plaats 3: 2x stelling 1, 1x stelling 2, 5x stelling 3

Plaats 4: 1x stelling 1, 1x stelling 2, 3x stelling 3, 2x stelling 4, 2x stelling 5

Plaats 5: 1x stelling 2, 1x stelling 3, 3x stelling 4, 4x stelling 5

Deze vraag is minder consensus in te vinden. Het is verdeeld tussen er is geen probleem met het bouwbesluit/ deze is goed op te lossen. En het er komt naar voren dat het verkrijgen van financiering een probleem kan zijn.

Toelichting van deelnemers;

Ik denk dat het ook gemeente afhankelijk is of iets als een probleem gezien wordt en dus wel of niet toegelaten wordt.

Bouwbesluit dient hierop aangepast te worden.

De woningen moeten binnen de huidige regelgeving vallen.

Bouwbesluit kan opgelost worden.

Dit vraagt aanpassingen, maar naar mijn idee niet onmogelijk.

Bij het bouwen/verkoopen zou er een hypotheekverstrekker gekoppeld kunnen worden.

VRAAG 3: WELKE PROBLEMEN ZIJN ER BIJ HET VERKRIJGEN VAN EEN PLEK IN DE GEMEENTE?

1. De bestemmingsplannen geven geen problemen, omdat het bestemmingplan wonen voldoende vrijheid geeft om Tiny houses te plaatsen. Een vergunning verkrijgen zal ook geen probleem zijn.
2. Veel bestemmingsplannen geven problemen, omdat niet alleen het bestemmingsplan wonen wordt gebruikt.
3. De vergunningen zijn moeilijk te verkrijgen, ons Tiny house is geheid in de grond, zo mocht het blijven staan. Die van de buurvrouw moest weg, omdat haar huis niet aan de grond stond.
4. Er is weinig plek, waardoor Tiny houses tijdelijke plekken worden aangewezen.
5. Er zijn weinig problemen, zolang de gemeente genoeg grond ter beschikking heeft.

Tabel 3 antwoorden op vraag 3

	Plek 1	Plek 2	Plek 3	Plek 4	Plek 5
Stelling 1	4x	2x	1x	0	2x
Stelling 2	1x	4x	0	4x	0
Stelling 3	0	1x	3x	2x	3x
Stelling 4	3x	0	3x	2x	1x
Stelling 5	1x	2x	2x	1x	3x

Plek 1: 4x stelling 1, 1x stelling 2, 3x stelling 4, 1x stelling 5

Plek 2: 2x stelling 1, 4x stelling 2, 1x stelling 3, 2x stelling 5

Plek 3: 1x stelling 1, 3x stelling 3, 3x stelling 4, 2x stelling 5

Plek 4: 4x stelling 2, 2x stelling 3, 2x stelling 4, 1x stelling 5

Plek 5: 2x stelling 1, 3x stelling 3, 1x stelling 4, 3x stelling 5

Toelichtingen van deelnemers;

De beschikbare ruimte voor alle soorten van wonen in Nederland is beperkt. Dus ook voor tiny houses. Deze woonoplossing komt hiermee altijd om de tweede plaats.

Lastig, ik merk dat op het stadhuis men met name bang is voor de burens: "dan woon je opeens naast een tiny house"

Grond en bestemmingsplan zijn knelpunten

Gemeenten doen vaak moeilijk

Vind de opties ingewikkeld geformuleerd dus een antwoord is lastig te geven. Mijn punt 4 en 5 zijn n.v.t.

Er zal een eenduidig beleid moeten komen voor het bouwen van Tiny Houses.

Het is lastig qua bestemming. Plekken met woonbestemming hebben veel concurrentie van ontwikkelaars.

Het lastige is vaak om een locatie te vinden

VRAAG 4: HOE ZAL DE TOEKOMST VOOR DE TINY HOUSES IN NEDERLAND ER UIT ZIEN?

1. Ik kan mij voorstellen dat de mensen die in een tiny house zouden willen wonen meer een voet aan de grond krijgen. Dat de doelgroep niet toeneemt, dat dit een stabiele groep is, maar dat dit meer wordt meegenomen in plannen en ruimte reserveringen. Dat het meer een Household name wordt dan dat het een niche is.
2. Ik denk dat het meer voor recreatiedoeleinde zal worden gebruikt.
3. Dat is lastig te zeggen, maar er wordt steeds meer op een kleiner oppervlakte gewoond en meer gedeeld. Dus er zal een zekere doelgroep zijn voor wie dit aantrekkelijk blijft. Niet alle gemeenten zullen willen inspelen op deze vraag, maar meer de buitengebieden.
4. Ik denk dat gemeentes meer ruimte moeten gaan bieden, maar het te duur is om de grond te gebruiken.

Tabel 4 antwoorden op vraag 4

Antwoorden/plek	Plek 1	Plek 2	Plek 3	Plek 4
Stelling 1	2x	0	5x	2x
Stelling 2	2x	3x	2x	2x
Stelling 3	3x	2x	2x	2x
Stelling 4	2x	4x	0	3x

Plek 1: 2x stelling 1, 2x stelling 2, 3x stelling 3, 2x stelling 4

Plek 2: 3x stelling 2, 2x stelling 3, 4x stelling 4

Plek 3: 5x stelling 1, 2x stelling 2, 2x stelling 3

Plek 4: 2x stelling 1, 2x stelling 2, 2x stelling 3, 3x stelling 4

Toelichten van deelnemers;

Lastig. Doelgroep wordt waarschijnlijk groter

Het woningtekort vraagt om verandering.

De schaal en omvang en de locatie kan dit veranderen. Op een grote schaal gaan toepassen. Anders wordt het altijd gezien als een vakantiehuisje.

Waarschijnlijk in een kwart van de gemeentes wel een project.

Het is een manier om veel problemen op te lossen. Lagere maandlasten, duurzaam.