



### **Samen sterker verder en nu doorpakken voor een eerlijke toekomst.**

In de PZC van vrijdag 16 april stond een artikel van een jong stel, dat inwoonde bij de ouders van een van hen.

<https://www.pzc.nl/zeeuws-nieuws/floortje-24-en-pepijn-20-kochten-hun-eerste-eigen-huis-maar-zonder-gunfactor-was-het-niet-gelukt~afc09c6b/>

Inwoners kennen alleen de ouderen onder ons. Dat was een naoorlogs fenomeen, wat een oplossing was voor de klemmende woningnood. Als je ruimte in je huis over had, werd dat door de overheid toegewezen aan een woningzoeker. Tegenwoordig kun je je dat niet meer voorstellen, maar nog in 1960 woonde 1 op de 9 gezinnen in.

Op 14 april werd het webinar Zeeuwse Woonagenda gehouden. Een aantal van ons hebben dat ook bijgewoond.

Enkele wethouders en een gedeputeerde spraken heel vertrouwde en vertrouwende woorden als maatwerk, flexibiliteit, toegevoegde waarde, anticiperen en daadkracht. Vertrouwenwekkende termen, waardoor we als raadsleden weten dat het zeker goed komt. Nu wordt de woningnood echt aangepakt.

Er werd echter ook nieuw jargon gebezigd: testen van nieuwe woonvormen en tijdelijke woonoplossingen. Daar heeft de fractie van BEN wel enkele ideeën bij, die het mogelijk maken om mensen die tussen wal en schip belanden of slachtoffers zijn van de prijzenoorlog op de woningmarkt te helpen.

Het idee is gebaseerd op enkele bijzonderheden die al enige tijd bestaan en waar passend gebruik van wordt gemaakt.

- A. De eerste is de mantelzorgwoning. Iedereen mag op zijn perceel onder voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning bouwen. Er staat geen tijdslimiet op, behalve dat deze verwijderd moet worden als de mantelzorg stopt. Er zijn aanbieders van woonoplossingen, die deze dan weer terugnemen. In de gemeente Reimerswaal kunnen mantelzorgwoningen wel 150 m<sup>2</sup> worden. [https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Reimerswaal/625669/CVDR625669\\_1.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Reimerswaal/625669/CVDR625669_1.html)
- B. Het is bestaand beleid om tijdelijke vergunningen voor maximaal 10 jaar voor een gebouw af te geven. De Aldi in Kamperland is er een voorbeeld van.
- C. De gedeputeerde gaf in het webinar aan, dat de vraag naar woningen aangetoond dient te worden voor toekenning van contingent. De corporatie Beveland Wonen bood onlangs 5 Tiny Houses aan in Hoedekenskerke, diep in de Zak van Zuid-Beveland. Per woning waren er 130 gegadigden. Verder onderzoek naar de vraag lijkt overbodig.

Op basis van deze gegevens komt de fractie van BEN met een initiatiefvoorstel, wat een afgewogen snelle en tijdelijke impuls geeft om alleenstaanden en stellen te huisvesten in 'Tiny Houses' en wel bij woningen of boerderijen van particulieren. Over 10 jaar ziet de 'woon'wereld er misschien heel anders uit, maar 10 jaar is een hele lange tijd als je geen goed dak boven je hoofd hebt.



- > **Duurzaam, milieuvriendelijk maar met de faciliteiten van een volwaardig huis**



Een bekende Amsterdamse wethouder (natuurlijk PvdA) zei ooit: in geouwehoer kun je niet wonen. (Er is ook nog een extremere versie van), maar het idee is, dat het particulier initiatief hier een rol in kan en wil spelen. Het is dan wel op een andere manier dan tijdens de opbouwperiode in het na-oorlogse Nederland en bovendien is het vrijwillig. Mensen komen niet inwonen, maar als





## Inleiding

het ware bijwonen. De gemeente heeft niet de benodigde bouwgrond voor een zachte prijs beschikbaar, dus is het bijzonder prettig ALS particulieren een probleem op willen lossen.

Zo'n Tiny House en de vergunning daarvoor moeten aan een aantal eisen voldoen, die ook genoemd zijn in het initiatiefvoorstel. Hoe meer eisen je stelt, hoe moeilijker het wordt om het probleem op te lossen, maar we spreken over de bestaande bebouwde omgeving en daar hebben derden ook rechten. Een Tiny House zoals bedoeld dient verplaatsbaar te zijn. Dat maakt het overigens niet eenvoudig om met een hypothecaire lening te financieren. Tiny House is geen goedkope woonoplossing per m<sup>2</sup> woonoppervlakte, maar voor veel mensen wel betaalbaar. De woning zoals de fractie van BEN die bedoelt, kan bij voorbeeld gekocht worden door de grondeigenaar en dan verhuurd worden. Het is ook mogelijk, dat de bewoner het Tiny House koopt, en de grond huurt en na afloop van de huur het huis meeneemt naar een andere locatie, of het doorverkoopt aan een derde of de leverancier het terug laat nemen.

Vrijheid en Natuurlijke omgeving.

Inrichting als park concept.

Om de biodiversiteit en ecologische waarde te verhogen worden naast privacy-gevende beplanting ook nieuwe fruitbomen geplaatst.



*De gebruikte afbeeldingen zijn afkomstig van een project van Beveland wonen in Hoedekenskerke.*

Waarschijnlijk zullen de grondeigenaar en de bewoner(s) van het Tiny House wel een bepaalde relatie hebben met elkaar, vrienden, kennissen of werkgerelateerd, maar dat hoeft niet per sé.

Wij kunnen niet de woningnood in Nederland oplossen, maar wel ons steentje bijdragen.

Onderstaand het initiatiefvoorstel.

## INITIATIEFVOORSTEL    Art. 30 RvO.

<i>Datum:</i>	De raad van de gemeente Noord-Beveland in vergadering bijeen d.d. 29 april 2021
<i>Steller:</i>	Drs. M.J. Faasse – BEtrokken Noord-Beveland (BEN)
<i>Onderwerp:</i>	Verruimen mogelijkheden bouw Tiny Houses
<i>Voorgenomen besluit:</i>	Opstellen van een verordening die het mogelijk maakt om onder voorwaarden verplaatsbare woningen te bouwen op particuliere kavels
<i>Inhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Naar analogie van het planologische regime voor het bouwen van mantelzorgwoningen het mogelijk maken om weliswaar met een beperking van maximaal 10 jaar tijdelijke omgevingsvergunningen af te geven voor de bouw en het gebruik van Tiny Houses.</li><li>- De betreffende kavels hebben een minimale grootte van 500 m<sup>2</sup> en mogen niet gesplitst worden of anderszins gedeeltelijk vervreemd worden.</li><li>- De maximale 'footprint' van de woning mag niet meer dan 35m<sup>2</sup> bedragen.</li><li>- Er worden maximaal 100 vergunningen in deze gemeente afgegeven.</li><li>- Deze Tiny Houses dienen verplaatsbaar te blijven en mogen alleen voor permanente bewoning gebruikt worden en mogen niet geplaatst worden op kavels met de bestemming recreatie.</li><li>- Er mogen niet meer dan 2 mensen in wonen</li></ul>
<i>Wettelijk- of beleidskader</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wet Ruimtelijke Ordening</li><li>- Besluit Omgevingsrecht</li><li>- Bouwbesluit</li></ul>

<i>Overwegingen die leiden tot voorgenomen besluit</i>	Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare huisvesting. Blijkbaar lukt het onze gemeente niet om hier vlot en adequaat op in te spelen. Hierbij wordt een kans geboden aan het particulier initiatief om te voorzien in huisvesting voor specifieke doelgroepen.
<i>Financiën</i>	Er zijn geen bijzondere kosten voor de gemeente behalve die van het opstellen van de verordening. Voor de omgevingsvergunning dienen de aanvragers de leges te voldoen.



Kamperland, 19 april 2021