

Informatienota

Onderwerp Tiny TIM: pilot met 10 kleine, verplaatsbare woningen	
Nummer	2017/271118
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	W. Dieben
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	In Haarlem komen 10 verplaatsbare tiny houses, de zogenaamde Tiny TIM's. vanaf september is daarvoor een eerste locatie beschikbaar, het braakliggende terrein aan de Zwemmerslaan. Daar kunnen de huisjes circa 2 tot 3 jaar staan. Het college informeert de Commissie Ontwikkeling over het tijdelijk gebruik van grond in het algemeen en over dit initiatief in het bijzonder.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter informatie naar de Commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Brief van wethouder Van Spijk inzake innovatieve woonvormen (2016/523630) zoals behandeld in de Commissie Ontwikkeling op 1 december 2016
Besluit College d.d. 27 juni 2017	Het college stelt de informatienota aan de commissie ontwikkeling vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 1 december 2016 is de commissie ontwikkeling geïnformeerd over een pilot met tiny houses in Haarlem, de Tiny TIM's. Tiny TIM is een klein en duurzaam huisje dat je makkelijk kunt verplaatsen. Het gaat om een particulier initiatief. Vanaf september is een eerste tijdelijke locatie beschikbaar, het braakliggende terrein aan de Zwemmerslaan. Zie de tekening in bijlage 1. De Tiny Tim's kunnen circa 2 tot 3 jaar aan de Zwemmerslaan staan en trekken weer verder als de locatie definitief ontwikkeld wordt. Dan wordt weer een andere tijdelijke plek gezocht. Met deze informatienota wordt de commissie ontwikkeling geïnformeerd over het tijdelijk gebruik van braakliggende grond in het algemeen en over dit initiatief in het bijzonder.

2. Kernboodschap

Braakliggende terreinen zijn meestal geen visitekaartje voor de stad

Wie wil er nu naast een zandvlakte, bouwput of sloofterrein wonen? Bovendien vormen de terreinen een kostenpost door rentelasten en OZB. Met dit project onderzoeken we of onbenutte terreinen, die geschikt zijn voor wonen, daarvoor tijdelijk kunnen worden gebruikt. Dat levert inkomsten uit huur op en gaat verloedering van het terrein tegen. Het terrein wordt onderhouden en krijgt een betekenis voor de buurt.

Klein is groot genoeg: er is interesse voor het wonen in een tiny house

Een tiny house is een interessante optie voor het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Uit een enquête door de Stichting Tiny House Nederland, bleek interesse onder alle leeftijdscategorieën. Kosten, milieu en lifestyle waren de belangrijkste motieven om klein te gaan wonen. Er is zowel interesse voor huur als voor koop en de meeste mensen willen met een (klein) aantal huisjes bij elkaar wonen. Een kleine groep mensen wil helemaal zelfvoorzienend wonen, dus zonder aansluiting op gas, elektra en water. De Tiny TIM is zo'n kleine en duurzaam verantwoorde woning.

Tiny Tim kan overal staan en hoeft niet te worden aangesloten

Er is een kleine versie van circa 3,5x10 meter en een superkleine versie van circa 2,5x8 meter. Beide huisjes zijn makkelijk verplaatsbaar en de openbare ruimte hoeft daarvoor niet te worden aangepast. De huisjes voorzien zelf in voldoende schoon water en energie en hoeven ook niet te worden aangesloten op de riolering. Dat komt door de toepassing van duurzame en innovatieve technieken. Er is bijvoorbeeld een waterzuiverende groene wand en een droogtoilet. Energie wordt geoogst door zonnecellen en twee kleine windmolens op het dak.

Het initiatief zet Haarlem op de kaart als voorloper van vernieuwende woningbouwideeën

Het gaat om een innovatief concept met lage bouw- en woonkosten. Dat past in het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Bovendien voegen we op kleine schaal tijdelijke woningen aan de woningvoorraad toe. Dat sluit aan bij de woonvisie Haarlem 2017-2020.

Er wordt samengewerkt met andere partijen

De gemeente Heemstede wil graag bijdragen aan het project. Zij onderzoeken of zij een subsidie kunnen verstrekken en mogelijk ook een tijdelijke locatie. Sommige toekomstige bewoners willen liever huren dan kopen. Er wordt samengewerkt met woningvereniging Elan om dat mogelijk te maken. Inmiddels is ook contact gelegd met de provincie Noord-Holland. Het stimuleren van nieuwe woonvormen kan immers het beste regionaal worden opgepakt.

Het initiatief kan veel meer zijn dan alleen een plek voor wonen

Bijvoorbeeld een ontmoetingsplek, een plek om te leren over de natuur en duurzaamheid, een plek om voedsel te verbouwen, samen te sporten, etcetera. De Tiny TIM bewoners kunnen dit aanjagen en organiseren. Zij kunnen een korting op de huurprijs van de grond verdienen door inzet van sociaal kapitaal. Jaarlijks kunnen zij een voorstel voor een tegenprestatie indienen. De inzet is betekenis te geven aan de plek als voorbereiding op de definitieve ontwikkeling: placemaking.

Er is een eerste tijdelijk locatie beschikbaar: de Zwemmerslaan

Vanaf september ontstaat daar een tijdelijk en duurzaam mini-wijkje. Als de definitieve ontwikkeling hier start, gaan de Tiny TIM's naar een andere plek. De gemeente geeft de garantie dat 10 Tiny TIM's minimaal 10 jaar lang door de stad mogen trekken. Er is altijd wel ergens een stuk terrein waar even niets mee wordt gedaan. De toekomstige bewoners zoeken voor ieder locatie zelf contact met de buurt. De wijkraad Molenwijk is door de initiatiefnemers en gemeente geïnformeerd en is enthousiast over de tijdelijke huisjes.

3. Consequenties

Tijdelijke verhuur van grond mag de geplande ontwikkelingen niet in de weg staan.

Er wordt een overeenkomst voor 10 jaar aangegaan met een optie tot verlenging met maximaal 5 jaar. Daarna eindigt de overeenkomst. De huisjes staan niet 10 jaar lang op hetzelfde terrein. Wanneer de gemeente andere plannen heeft voor de grond, worden de huisjes verplaatst. Afspraken daarover worden goed vastgelegd. Voor de tijdelijke verhuur van grond geldt geen huurbescherming.

Er wordt niet direct een marktconforme huur voor de grond gerekend.

Dit unieke initiatief kan worden ondersteund met een lage aanvangsthuurprijs. De eerste 5 jaar wordt het tarief voor stadslandbouw aangehouden. In overleg wordt bekeken of het na het 5e jaar wel mogelijk is een marktconform tarief vast te stellen. Dit is in afwijking van ons grondbeleid. Daarin staat dat de prijs middels taxatie moet worden vastgesteld. Dat is een lastige opgave. Het is commercieel nu (nog) niet haalbaar om, voor een exploitatieperiode van 10 jaar, grond aan te bieden in combinatie met betaalbare woonruimte. Bovendien leveren de braakliggende terreinen nu niets op.

Anderen kunnen niet tegen dezelfde voorwaarden op braakliggende grond wonen

Dit is namelijk een uniek project en een pilot. We onderzoeken nu of we in de toekomst vaker op kleine schaal tijdelijke woningen kunnen neerzetten op braakliggende terreinen. Later bepalen we welke voorwaarden daarvoor gaan gelden en welke huurprijs dan toepasselijk is.

De regelgeving maakt tiny houses mogelijk maar niet makkelijk

Het Bouwbesluit 2012 beschermt mensen tegen (te) kleine huizen. Voor particuliere bouwers en tijdelijke woningen gelden deels versoepelde eisen. Daarnaast is er een gelijkwaardigheidsbepaling. Dat betekent dat met een goed argument afgeweken mag worden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de manier waarop aangesloten wordt op de nutsvoorzieningen. Dit is complex en bij verschillende projecten in het land wordt hier ervaring mee opgedaan. In de toekomst, als de Omgevingswet er is, wordt dit waarschijnlijk makkelijker.

De financiering is nog niet helemaal rond

De stichtingskosten van de huisjes zijn relatief hoog. Daar staat tegenover dat de woonlasten laag zijn omdat er geen rekening is voor gas, elektra en water. De initiatiefnemers zoeken naar subsidiemogelijkheden voor de duurzame en innovatieve technieken in de huisjes. Verwacht wordt dat deze technieken in de toekomst goedkoper zijn.

Voor een tiny house kun je niet gemakkelijk een hypotheek krijgen. Zeker niet als de locatie tijdelijk is. Bovendien willen sommige bewoners liever huren. Dat betekent dat de initiatiefnemers met verschillende partijen in gesprek zijn over de financiering.

Nog niet alle effecten en consequenties zijn in beeld

Het gaat immers om een pilot voor een vernieuwende vorm van wonen. Het is niet de bedoeling dat de tijdelijke verhuur van grond de gemeente geld gaat kosten. Mochten er in de loop van de pilot andere inzichten komen, dan wordt de commissie daarover geïnformeerd.

4. Vervolg

Globale planning

<i>3^e kwartaal 2017</i>	<i>Vergunningprocedure en tekenen overeenkomst</i>
<i>Vanaf september 2017</i>	<i>Plaatsen van de Tiny TIM's op de Zwemmerslaan</i>

De initiatiefnemers vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan en de overeenkomst zal worden ondertekend. De ondertekening is gemandateerd aan de manager Vastgoed. Vanaf september kunnen de huisjes worden geplaatst. Aan het eind van dit jaar wordt u geïnformeerd over de stand van zaken. Als alle huisjes bewoond zijn volgt een evaluatie van de pilot.

5. Bijlagen

Er is 1 bijlage: impressie van de Tiny TIM's aan de Zwemmerslaan