



## Woonvorm wordt langzaam maar zeker volwassen

### Tiny House voorlopig niche markt voor makelaar

Tienduizenden Nederlanders zijn geïnteresseerd in het bewonen van een tiny house, maar het aanbod blijft tot dusver ver achter bij de behoefte. Regelgeving en een gebrek aan kavels zijn voorlopig een sta-in-de-weg. Die hobbels worden straks opgeruimd. Tot op heden ziet een beperkte groep makelaars er wel brood in. "Voorlopig blijft het nog een niche-markt", aldus makelaar Cees Kole.

Zodra de nieuwe Omgevingswet in 2021 in werking treedt en gemeenten letterlijk en figuurlijk meer ruimte krijgen voor particuliere bewonersinitiatieven, verwachten diverse experts dat deze specifieke markt verder gaat groeien. Redenen genoeg. Steeds meer mensen zijn het beu om jarenlang te moeten wachten op een sociale huur- of koopwoning in de overvolle Randstad. Een groeiende groep particulieren wil het heft zelf in handen nemen en individueel of in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woning bouwen op eigen grond. Voor wie niet zoveel te besteden heeft is een tiny house een interessante optie. Afhankelijk van de inrichting kost een woning met een gebruiksoppervlak van 30 à 50 m<sup>2</sup> gemiddeld tussen de 70 en 100.000 euro. Daarmee staat de woning op een permanente locatie, inclusief installatie en fundering.

Woningnood en grondschaarste zijn niet de enige redenen waarom de Tiny House beweging aan populariteit wint. Een groeiende groep mensen kiest bewust voor consuminderen en meer één te zijn met de natuur. Er zijn bijvoorbeeld voldoende echtparen van wie de kinderen uit huis zijn en zich in hemelsnaam afvragen wat ze met die vele overbodige m<sup>2</sup> in hun woning moeten doen. Welke spullen doen er nog echt toe en hoe kunnen we ons woonoppervlak daarop aanpassen? De meeste kleine huisjes variëren van 30 tot 50 m<sup>2</sup>. "Kiezen voor een tiny house gebeurt bewust", zegt Marjolein Jonker, tiny houser van het allereerste uur en oprichter en projectleider van Tiny House Nederland. "Bewust kleiner wonen, bewust milieuvriendelijk en duurzaam, meer verbinding zoeken met de natuur en gelijkgestemde mensen. Het betekent ook zelf je woonomgeving vormgeven. Lagere woonlasten spelen ook een rol." Steeds meer partijen spelen in op de ontwikkeling van deze woonvorm. Eén van die partijen is de makelaar, al is dat nog in bescheiden mate. Op Internet biedt een handjevol haar diensten aan voor verkoop en bemiddeling in tiny houses. Makelaars merken natuurlijk ook dat de reguliere woningmarkt krap is en het vastgoed aanbod schaarser wordt. "Daarom ben ik op zoek gegaan naar alternatieve woonvormen, zoals de tiny houses", zegt Cees Kole van het gelijknamige makelaars -en taxatiekantoor in het Zeeuwse Kapelle. Via een Poolse producent biedt het kantoor op haar website de zogeheten *Tiny Rebel* aan, variërend van 30 tot 40 m<sup>2</sup>. "Zodra de landelijke bouwverordening is aangepast aan de maatvoering van tiny houses, verwacht ik dat de verkoop gaat toenemen. Ik voorzie in Zeeland vooral een behoefte bij recreatieparken, grote bedrijven die arbeidsmigranten willen huisvesten en particulieren die op zoek zijn naar een uitbouw van hun woning voor bijvoorbeeld de zorg van hun ouder(s). Voorlopig is het voor ons nog een niche-markt".

## Onduidelijkheid

Er heerst onder particuliere bouwers van tiny houses nog veel onduidelijkheid in hoeverre de woning moet voldoen aan het Bouwbesluit uit 2012. Gemeenten die aanvragen kregen van particuliere bouwers van tiny houses overstelpten het ministerie van Infrastructuur en Milieu met vragen. Het Bouwbesluit biedt wel kansen voor kleine(re) woningen. Om een voorbeeld te noemen: zo mag de minimale maatvoering voor niet-gemeenschappelijke ruimten in een

tiny house 10 m<sup>2</sup> zijn, terwijl dat voor een reguliere woning 18 m<sup>2</sup> moet zijn. Een tweede gunstige factor is dat voor particuliere bouw afgeweken mag worden van de prestatie-eisen zoals die voor reguliere woningen gelden, mits dat maar beargumenteerd wordt door een architect. Neem bijvoorbeeld de dikte van de gevelisolatie. Een tiny house wordt sneller opgewarmd dan een grote, reguliere woning, waardoor er minder isolatiedikte nodig is. Nadeel is dan weer wel dat de bouwer van een tiny house een architect in de arm moet nemen om de afwijkende norm te beargumenteren, waardoor hij op kosten wordt gejaagd. Het Bouwbesluit gaat over in Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Er zijn al omgevingsvergunningen verstrekt voor projecten op permanente locaties,, zoals in Almere Poort, Oosterwold (zie elders in dit artikel), Den Helder en Leeuwarden.

## Gebrek aan kavels

Een andere belemmering momenteel voor het bouwen van tiny house gemeenschappen is het gebrek aan kavels. Gemeenten stellen maar mondjesmaat enkele plukjes grond beschikbaar, mede omdat de wetgeving nog niet is ingericht voor dit soort woningen.

Desalniettemin zit er wel schot in de zaak, dankzij de nieuwe Omgevingswet. Steeds meer gemeenten houden bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten rekening met de wensen van tiny house bewoners. Op de website van TinyFindy, een initiatief van Marjolein Jonker, staat een kaart met de beschikbare kavels waar tiny houses worden gebouwd. Het goede nieuws is dat er steeds meer kavels beschikbaar komen voor complete woongemeenschappen met dit soort woningen. Een uniek voorbeeld is Oosterwold in het poldergebied van Almere waar straks 31 tiny houses op kavels van elk 600 tot 900 m<sup>2</sup> bij elkaar staan. Deze gemeenschap maakt deel uit van een enorm groot uitlegebied van 4300 hectare.

## Tiny House Farm

De Tiny House Farm wordt het wel genoemd. De huisjes zijn uiteraard kleiner dan de tuin eromheen; minimaal 50% van de grond moet worden besteed aan 'stadslandbouw'. Het project was binnen een mum van tijd 'uitverkocht', zo zegt Daan Fröger, één van de

initiatiefnemers van Wonen in Oosterwold BV die het stedenbouwkundig plan voor haar rekening neemt en bewonersinitiatieven begeleidt, hetzij individueel als collectief. Bijna 250 mensen hadden belangstelling voor een tiny house in Oosterwold, zowel jongeren als ouderen. Een makelaar uit Almere heeft de tiny houses verkocht aan een selecte groep die het gehele traject van kavelaankoop tot en met vergunning heeft doorlopen. "Ik merk dat makelaars over het algemeen nog niet zover zijn om tiny houses te verkopen. Dat marketingverhaal houden wij zelf", stelt Fröger. "In dit project schakelden wij als projectontwikkelaar een makelaar in op het moment dat de contracten moesten worden opgesteld en ingediend bij de notaris. Kijk, tiny house bewoners zijn vrij zelfstandig; ze weten precies wat ze willen en doen veel zelf, zoals het bouwrijp maken van de grond, een indeling van de woning maken, de woonomgeving inrichten."

## Adviesrol makelaar

In Oosterwold -en net zoals op andere locaties- hoeft de gemeente alleen de kavels beschikbaar stellen en de tiny house kopers doen de rest. Fröger ziet wel een adviserende rol weggelegd voor de makelaar. "Vergeet niet dat de mensen door een langdurig, ingewikkeld proces heen moeten. Het begint meestal al bij de zoektocht naar een kavel, daar kan een makelaar bij helpen. Hier hadden de mensen het probleem van relatief dure bouwkosten; een makelaar kan wat dat betreft zijn cliënten begeleiden in het maken van de verantwoorde duurzame keuzes."

Makelaar Netty van der Burg uit Deventer is sinds 2016 als zodanig actief en legt zich toe op de markt van tiny houses. Zij ziet voor zichzelf een taak weggelegd als adviseur van de bewoner in de zoektocht naar een geschikte kavel en/of woning of aankoop van een kavel en huisje voor de klant. Op haar website staan enkele voorbeelden van huisjes van bouwers waarmee ze samenwerkt. "Je moet een lange adem hebben als je ergens een tiny house wilt realiseren; daar gaat soms een jaar overheen", waarschuwt ze "Een CPO-traject is bijvoorbeeld best ingewikkeld. Zo'n gemeenschap moet een geschikte architect en aannemer zoeken; de grond moet bouwrijp worden gemaakt. Ik breng geïnteresseerden graag in contact met de juiste partijen."

Van der Burg wil in de toekomst haar brood verdienen als tiny house makelaar. Wat dat betreft zijn de ontwikkelingen hoopgevend. Zo wil de gemeente Deventer bijvoorbeeld enkele van de circa 100 zelfbouwkavels beschikbaar stellen voor tiny houses of kleine duurzame woningen, al moet dit voorstel nog bekrachtigd worden door de gemeenteraad. Zelf beschikt ze over een lijst van enkele tientallen optanten voor een tiny house. Mocht dit project in Deventer van de grond komen, werkt ze samen met een architect die de huisjes kan ontwerpen naar wens van de bewoners. "Verder ben ik nog op zoek naar een investeerder voor projectontwikkeling van tiny houses", besluit Van der Burg.

## Marjolein Jonker: Tiny houser van het eerste uur

Marjolein Jonker woont sinds 2016 in een soort mini-uitvoering van het tiny house. Ze heeft slechts 20 m2 tot haar beschikking op een rustieke plek in Alkmaar, maar ze heeft er nog geen moment spijt van dat ze deze stap heeft gezet. "Het gaat Tiny House beweging niet zozeer om het huis, maar om de lifestyle die erbij hoort. De wens bewust te leven met meer vrijheid en eenvoud en meer verbinding met de natuur en elkaar."

Ze blogt regelmatig op de website van Tiny House Nederland waarvan ze ook projectleider is. Ze pleit daarin hartstochtelijk voor meer beschikbare kavels en aangepaste regelgeving om het tiny housing te bevorderen. Want ze weet dat de behoefte groot is; tienduizenden mensen zijn geïnteresseerd in klein, flexibel en duurzaam wonen met lage woonlasten. "In Hardegarijp bijvoorbeeld zijn 5 tiny lofts gerealiseerd met een Rabobank groen hypotheek waarbij de woonlasten slechts 350 euro per maand zijn. Ander voorbeeld: in den Helder huurt straks iemand een tiny house voor 650 euro per maand op een kavel van 650 m2. Je verbruikt natuurlijk veel minder stroom en water in een dergelijke woning en bovendien ligt het bebouwd oppervlak een stuk lager dan een reguliere woning".

Volgens Marjolein kan een makelaar een rol van betekenis spelen bij de zoektocht naar een geschikte kavel, want deze zijn nog steeds

schaars. Veel particulieren vragen bij gemeenten om een permanente locatie voor een tiny house, maar veel gemeenten weten daar volgens Jonker nog niet zo goed raad mee. "Gelukkig komt de nieuwe Omgevingswet eraan, waardoor gemeenten veel beter uit de voeten kunnen met de bestemming van tiny houses. Gemeenten zijn wel degelijk geïnteresseerd om deze woonvorm te faciliteren. Er moet echt nog een slag worden gemaakt, willen we een woonmilieu creëren die voldoet aan de klimaatdoelstellingen en voorziet in de wensen van de bewoners".

## Wat is een tiny house?

Een exacte omschrijving van een tiny house is moeilijk aan te geven, maar ongeschreven regels gaan uit van een vloeroppervlak variërend van 15 t/m 50 m<sup>2</sup>. De woning is met duurzame materialen gebouwd en is in de ideale situatie volledig autarkisch. Omdat er nog weinig permanente woonlocaties zijn, zie je veel mobiele varianten van tiny houses. De woning mag ook op een schroeffundering worden gezet, waardoor deze wel verplaatsbaar is.



T: 0623877200 | Sterkerstraat 31 | 7481 JV Haaksbergen|  
E: [info@rijnbachttextvisual.nl](mailto:info@rijnbachttextvisual.nl) | I: [www.rijnbachttextvisual.nl](http://www.rijnbachttextvisual.nl)