

# Regelgeving Tiny house



## Inhoud

Bouwbesluit 2012 .....	3
Waar de schoen wringt.....	4
Particulier eigendom.....	5
Experimentele status .....	6
Conclusie .....	7

## Bouwbesluit 2012

**Juridisch gezien ligt het allemaal veel eenvoudiger.** Althans, zo lijkt het. De grootste horde die moet worden genomen om het permanent wonen in een Tiny House mogelijk te maken, is het bouwbesluit. In het Bouwbesluit 2012 staan de voorschriften waaraan een woning moet voldoen om middels een omgevingsvergunning een legale status voor permanente bewoning te verkrijgen. Deze voorschriften gaan naast eisen over brand- en constructieveiligheid en energiezuinigheid, ook over bruikbaarheid. In het geval van bruikbaarheid gaat het dan vooral over afmetingen en dat is nu juist het punt waar de meeste discussie over is. Wil je permanent in een (nieuw te bouwen) Tiny House wonen, dan geeft het bouwbesluit weinig tot geen ruimte om dat mogelijk te maken.

Het Bouwbesluit 2012 kent voor permanente bewoning de hoofdcategorie: woonfunctie. Deze is dan weer onderverdeeld in drie subcategorieën: woonwagons, voor studenten en andere woonfunctie. Een woning wordt alleen als woonwagons gezien als deze valt onder de definitie van woonwagons zoals deze wordt gegeven in het bouwbesluit: woonfunctie op een perceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagons. Zonder hier verder op in te gaan, is het vrijwel uit te sluiten dat Tiny Houses, in welke vorm dan ook, hieronder gaan vallen. ‘Voor studenten’ is nog zo’n subcategorie waar het gros van de (aspirant-)bewoners niets mee kan (omgekeerd hebben studenten wel veel baat bij kleinere woningen). In beide gevallen zijn de eisen aan onder andere afmetingen en isolatie minder streng dan in de laatste categorie: andere woonfunctie. Hierin staan de voorschriften met hun eisen waaraan een nieuw te bouwen woning moet voldoen. **Het bouwbesluit gaat echter niet over zaken als vorm, materiaalkeuze en kleur van de woning.** Daar gaat in principe de welstand over.

## Waar de schoen wringt

Een Tiny House gaat enerzijds vaak over meer vrijheid om te leven. Het leven dat je hebt verrijken door minder gebonden te zijn aan een woonlocatie, met meer ruimte, tijd en geld door minder woonlasten en onderhoud. Anderzijds gaat het ook over het leven in vrijheid. Statushouders die hun toevlucht in Nederland hebben gezocht en gevonden; uiteengevallen gezinnen waarvan een deel, al dan niet tijdelijk, een andere woning nodig heeft en dak- en thuislozen die vaak onder barre omstandigheden het dagelijkse leven ondergaan.

Het wonen in een Tiny House moet dus gaan over het leven in een woning die past bij de wensen of situatie van de bewoners. Velen die (tijdelijk) in een permanente woning willen wonen die voldoende comfort biedt tegen een betaalbare prijs, en waarbij bruikbaarheid wat betreft afmetingen van secundair belang is, zijn nu genoodzaakt tegen een hoge prijs meer woning af te nemen dan ze lief is of zelfs maar kunnen betalen. Degenen waarbij de primaire behoefte een (zeer) kleine, betaalbare en makkelijk te onderhouden woning is, zien hun dromen in rook opgaan als ze kennis nemen van de eisen uit het bouwbesluit. Dat de overheid ons wil beschermen door eisen te stellen aan veiligheid en dat ze daarbij ook het klimaat in de gaten houdt door energiezuinigheid mee te nemen, is volkomen begrijpelijk. De keuze om eisen te stellen aan de bruikbaarheid en indeling van de woningen wordt daarentegen vaak met zeer veel onbegrip ontvangen. De keuze voor een (eigen) woning is zeer persoonlijk en dient niet als over één kam geschoren te worden behandeld.

## Particulier eigendom

Gelukkig kent het Bouwbesluit 2012 sinds 1 juli 2015 versoepelde eisen voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen. De eisen aan de bruikbaarheid zijn wat betreft afmetingen versoepeld, als ook de verplichting om voor nutsvoorzieningen op het distributienet te zijn aangesloten. De afmetingen blijven echter ook hier een probleem. De eis aan het oppervlakte is weliswaar met 10 m<sup>2</sup> niet groot, maar met een minimaal verblijfsruimte (slaap-, woon-, keuken- of eetkamer) van 7,5 m<sup>2</sup> en een minimale breedte van 2,4 m is het ook niet erg praktisch.

Dit laatste zit hem er vooral in de combinatie eenvoudig transport en isolatie. Eenvoudig transport over de weg kan volgens de Regeling voertuigen tot een breedte van 2,55 m. Breder mag een aanhangwagen in principe niet zijn. Voor de wanden blijft dan in de breedte in totaal 15 cm over. Als je alleen al kijkt naar de isolatie-eisen in het bouwbesluit dan is per wand, bij gebruik van natuurlijke materialen, al snel 20 cm nodig. Dat is ten eerste als je alleen al kijkt naar de afmetingen niet mogelijk, maar ten tweede staat zoveel isolatie niet in een redelijk verhouding tot de verdere oppervlakte van de woning. Particulieren die niet zelf kunnen, willen of mogen bouwen en dus via een andere partij een woning willen kopen of huren, vallen niet onder de versoepelde regeling van particulier opdrachtgeverschap en worden geconfronteerd met de nog zwaardere eisen zoals ze al gelden voor reguliere woningen.

## Experimentele status

Om het wonen in Tiny Houses in welke vorm dan ook mogelijk te maken is er een verandering in wetgeving nodig en dan met name in het nieuwe bouwbesluit. Is het dan mogelijk om daar invloed op uit proberen te oefenen? Kort gezegd, ja. Het is mogelijk om via de Crisis- en herstelwet (Chw) een experimentele status aan te vragen, waarbij wordt afgeweken van bepaalde voorschriften uit het huidige bouwbesluit en eventueel aanverwante wet- en regelgeving. Het doel van deze wet is om te experimenteren met de wetgeving en deze al dan niet versneld te doen laten gelden. Daarnaast is het de bedoeling dat de Crisis- en herstelwet opgaat in de Omgevingswet 2018. Alle experimenten die dan succesvol zijn gebleken en waar voldoende draagvlak voor is, zowel vanuit het land als vanuit de politiek, zullen hun weg vinden naar de nieuwe omgevingswet.

## Conclusie

Tiny House Nederland heeft een voorstel bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu ingediend en er heeft inmiddels een eerste verkennend gesprek plaatsgevonden. Het is nu aan ons om het voorstel aan te scherpen en aan gemeenten om zich bij ons te melden voor deelname aan dit project, zodat zij de mogelijkheid krijgen om binnen hun grondgebied Tiny Houses te plaatsen. Tweemaal per jaar hebben gemeenten de gelegenheid de experimentele status aan te vragen, de volgende ronde is in maart.