
OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Nummer: 2018_MV_00340

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Bruno Matthys: Tiny Houses

Raadslid(-leden):

Bruno Matthys - sp.a

Bevoegd:

Sven Taeldeman

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Tiny Houses zijn compacte, mobiele woningen. In de Verenigde Staten bieden ze een alternatief voor wie betaalbaar en duurzaam wil wonen, in Nederland rijzen hele dorpen op. In België vormt de wetgeving evenwel nog een struikelblok. De Vlaamse wooncode schrijft voor dat er een minimum leefoppervlakte van 18m² per persoon moet worden gerespecteerd, met 2,20m boven je hoofd.

Die wetgeving heeft best wat gevolgen: het is momenteel onmogelijk om je in België te domiciliëren in een Tiny House, banken willen er geen hypothecaire lening voor uitschrijven en wat bouwpremies betreft heerst er voornamelijk vaagheid. Dat maakt dat Tiny House bewoners geen plek vinden om hun kleine woonst legaal te plaatsen. Gevolg: ze staan meestal bij iemand in de tuin, mits gedoogbeleid van de stad of gemeente waar ze 'geparkeerd' staan.

Vraag:

1. Is de Stad Gent bereid om administratieve en logistieke hulp te bieden aan Tiny House bewoners?

2. Kan de Stad Gent deze hiaat in de wetgeving aankaarten op Vlaams niveau?
3. Kan de Stad Gent gronden ter beschikking stellen waar deze kleine woonvormen terecht kunnen? Dat kan gaan om
 - Gedoogbeleid voor Tiny Houses die bij iemand in de tuin staan
 - Bewoners de mogelijkheid geven om met meerdere huisjes op één stuk grond te staan (kopen of huren)
 - Campinggrond ter beschikking te stellen (cfr. Camping Dennebad in Antwerpen)
 - Braakliggende terreinen een nieuwe (tijdelijke) bestemming te geven

Beantwoord door het gemeenteraad - vragenuurtje in openbare vergadering van .

ANTWOORD

Stad Gent heeft in haar algemeen bouwreglement minimale oppervlaktes bepaald voor woningen. Tiny Houses voldoen niet aan deze normen en kunnen in Gent niet vergund worden.

Stad Gent is niet van plan om woonvormen te gedogen die ze in haar algemeen bouwreglement niet toelaat.

Gezien Stad Gent niet achter dergelijke kleine woningen staat, zal ze dit ook niet aankaarten op Vlaams niveau.

Op de website van de stad Gent vindt u een ruimere motivering: <https://stad.gent/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/tiny-houses>

Daar staat het volgende:

Het commercieel model 'tiny house' is recent in opmars. Dergelijke 'tiny houses' zijn echter moeilijk in te passen in een stedelijke context. De individuele mini-huisjes mogen dan compact zijn, ze zijn wel allemaal vrijstaand (en dus energetisch minder interessant). Alleen al daardoor nemen ze meer ruimte in dan een vergelijkbare woonoppervlakte in een compactere bouwvorm, bijvoorbeeld in een rijbebouwing of als stapelwoning.

De Stad Gent denkt wel na over andere alternatieve woonvormen (samenhuizen, cohousing, Community Land Trust, ...).

Op het gebied van regelgeving moeten deze woonvormen voldoen aan de Vlaamse energienormen, wat niet evident is. De 'tiny houses' zullen wellicht ook de energienormen in Vlaanderen niet halen en evenmin voldoen ze aan de basisnormen uit het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent wat betreft minimale oppervlaktes van leefruimte, slaapkamer, vrije hoogte en dergelijke meer.

Let op! Voor containerwoningen en minihuisjes is een omgevingsvergunning met architect verplicht.

Voor het bouwen van losstaande containerwoningen of het plaatsen van mini-huisjes in de tuin is een vergunning en een architect vereist. Hiervoor moet dus – zoals voor elke andere vorm van (modulair) wonen – een omgevingsvergunning aangevraagd worden, ook als de oppervlakte kleiner is dan 40 m². Die aanvraag moet getoetst worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, alsook aan de goede ruimtelijke ordening.

De EPB-eisen zijn niet van toepassing op alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m² (Energiebesluit art. 9.1.22).

Indien het modulair gebouw daarentegen uit meerdere containers samengesteld is, zodanig dat de totale bruikbare vloeroppervlakte 50 m² overschrijdt, is er wel een EPB-plicht.
