

PRAKTIJKGIDS TINY HOUSE



DOOR TINY BUITEN



OVER TINY BUITEN

DOEL

tinyBuiten wil voor iedereen betaalbare woonruimte creëren. Dit doen wij door fysieke woonruimte te ontwerpen en te bouwen.

AMBITIES

Ambities op het gebied van duurzaamheid zit in de vezels van tinyBuiten. De kwaliteit van de leefomgeving staat voorop. Toekomstige bewoners geven duurzaamheid zelf verder vorm.

tinyBuiten projecten staan symbool voor 5 duurzaamheidsthema's:

1. Energie besparen en duurzaam bouwen.
2. Duurzame energie opwekken.
3. Ruimte voor sociale duurzaamheid, samenwerking en collectiviteit.
4. Vergroten van de biodiversiteit
5. Produceren van duurzaam voedsel.

Wil je meer weten? Ga naar tinybuiten.nl.

PRAKTIJKGIDS TINY HOUSE

Tiny vragen grote antwoorden

Ben je klaar voor het leven in een klein huis? Stel je zelf onderstaande belangrijke vragen en lees de info over praktische zaken terwijl je je voorbereidt op je grote kleine avontuur. Laten we beginnen!

Wat is een tiny house?

Een tiny house is een (verplaatsbare) wooneenheid niet groter dan 50 m². Nu is het laatste een 'ongeschreven wet'. Over het algemeen staan de meeste tiny houses op wielen of zijn anderszinds verplaatsbaar.

Hoe duur is een tiny house?

Tegenwoordig kun je al tiny houses voor zo'n € 20.000,00 kopen. Deze komen vaak uit het buitenland zoals Polen.

Natuurlijk kun zover gaan als je zelf wilt. Voor rond de € 60.000,00 heb je een prachtig tiny house op wielen met een complete installatie.

Als je een tiny house bouwt die verankerd staat kan de prijs wel oplopen tot meer dan € 100.000,00. Dit heeft ook te maken dat je tiny house aan het Nederlands Bouwbesluit en de Beng eisen moet voldoen. Dit brengt extra kosten met zich mee.

Je tiny house regelmatig te verplaatsen of een permanente plek?

Een belangrijke vraag bij het plannen van je tiny house dromen. Hoewel je in het ontwerp rekening kunt houden met beide levensstijlen, is het het beste om een realistisch beeld te krijgen van wat je het meest gaat doen, en vervolgens je tiny house daar voornamelijk omheen te ontwerpen.

tinyBuiten-tip. Onthoud dat het allemaal begint met je doel voor je tiny house. Zoek dat uit en geef prioriteit aan je ontwerp rond dat doel.

PRAKTIJKGIDS TINY HOUSE

Vind je het moeilijk om dingen die je niet gebruikt weg te doen?

Dit is één van de grootste hindernissen voor veel startende tiny house bewoners, maar als je het eenmaal hebt overwonnen, geeft dat altijd minder stress dan daar pas over te denken op het moment dat je gaat verhuizen naar je tiny house.

tinyBuiten-tip. Zoek een goed doel om je ongebruikte en ongewenste spullen aan te doneren, maak vervolgens een keuze in voor wat je bewaart en wat je weggooit. Voorbeeld: elk kledingstuk dat je meer dan 6 maanden niet hebt gedragen, gaat op de weggeef-stapel. Als je het niet draagt, heb je het niet nodig!

Een bestaand tiny house model, volledig op maat of zelf gebouwd?

Meerdere factoren bepalen vaak het antwoord op deze vraag, maar uitzoeken wat het beste bij je behoeften past en van daaruit verder gaan, is een geweldige manier om te starten. Als je van plan bent vaker te verplaatsen en een krappere budget hebt, is een bestaand tiny house model misschien wel de beste keuze voor jou.

tinyBuiten-tip. Bepaal je budget, wat je werkelijk wilt houden en/of hebben en de functie van je tiny house. Mobiel of een vaste locatie. Op deze manier kun je het juiste tiny house type voor jouw wensen kiezen!

Prioriteiten

Heb je prioriteit gegeven aan de zaken die je echt wilt hebben/houden versus wat je zou willen hebben/houden? Door prioriteit te geven aan bovenstaande, kun je je beter concentreren op wat echt belangrijk is voor jou en wat niet.

Wij raden je aan om twee lijsten te maken met

- Wat je echt wil hebben/houden en
- Wat je graag zou willen hebben/houden

Zet alles wat heel belangrijk voor je is, waar je niet zonder kunt, in de echt wil hebben/houden kolom, en dingen die je graag zou willen maar niet absoluut essentieel zijn in de zou willen hebben/houden kolom. Dit geeft je een goed idee van wat echt belangrijk voor je is tijdens het plannen.

tinyBuiten-tip. Doe deze oefening van tevoren op papier. Dit helpt je je behoeften versus de wensen te visualiseren en indien nodig aan te passen.

PRAKTIJKGIDS TINY HOUSE

Heb je een plek om je tiny house te plaatsen?

Hoewel dit niet absoluut meteen moet worden uitgezocht, is het een goed idee om op de hoogte te zijn van uw opties wanneer je het proces start.

tinyBuiten-tip. Locatie, locatie, locatie! Je hebt het eerder gehoord, maar het is waar. Vind de plek waar je echt wilt zijn, doe dan je onderzoek om erachter te komen wat er mogelijk is.

Heb je budget en middelen bedacht om je plannen te ondersteunen?

Natuurlijk zal een groot deel van het ontwerp- en planningsproces van je tiny house hieraan op gaan. Je budget zal een grote bepalende factor zijn voor de grootte van je tiny house. Als je eenmaal weet wat je toekomstige tiny house gaat kosten, is het belangrijk om te bedenken hoe je je tiny house gaat financieren.

tinyBuiten-tip. Wanneer je een verplaatsbaar tiny house gaat kopen of zelf bouwen zul je zelf vaak de middelen moeten hebben om je tiny house te betalen. Wanneer je een tiny house gaat kopen/bouwen met een permanente bestemming dan is het mogelijk een hypotheek te verkrijgen.

Ben je georganiseerd?

Ongeorganiseerd zijn is een belangrijke oorzaak van stress en onproductief leven. Georganiseerd zijn leidt tot motivatie en energie. Een tiny house zal exponentieel de resultaten weerspiegelen van georganiseerd zijn of niet.

Als je eenmaal bepaald hebt wat voor jou de meest noodzakelijke spullen zijn en je hebt er ook daadwerkelijk de ruimte voor om deze inkasten onder te brengen en in je tiny house te plaatsen dan zul je zien dat je leven een stuk makkelijker is.

tinyBuiten-tip. Organisatie is een keuze. Begin klein en maak er je dagelijkse gewoonte van om meer georganiseerd te zijn op alle gebieden van je leven. Start bijvoorbeeld in je 'huidige woning te leven alsof je al in een tiny house woont.

'Elke ochtend je bed opmaken, dingen meteen opbergen, in plaats van het later te doen (we weten dat dat niet gebeurt), en het creëren van specifieke plaatsen voor je spullen is een goed begin.

Wist je dat de gemiddelde persoon in totaal 60 uur per jaar besteedt aan het zoeken naar verloren voorwerpen? Dat is twee en een halve dag!

Ben je begonnen met minderen?

Het minderen van spullen en het uitvinden wat voor jou echt belangrijk is gebeurd niet van de ene op de andere dag. De beste manier om af te slanken is geleidelijk, door kleine stapjes te nemen.

Begin gewoon met het doornemen van je spullen om een stapel te maken van dingen die je niet meer wilt of nodig hebt. Probeer dit ongeveer elke drie maanden te doen en je zult elke keer verrast worden met de dingen waarvan je je realiseert dat je ze niet meer gebruikt of nodig hebt.

tinyBuiten-tip. Het verminderen van spullen gaat net zo goed over het veranderen van je mentaliteit als over het afstand doen van ongebruikte spullen. Als je er mentaal kunt komen, kun je er ook fysiek komen.

Waar kun je je tiny house plaatsen?

Denk je aan een tiny house op wielen dan heb je volop keus. Haak deze achter je auto en parkeer deze waar je wilt. Er zijn wel beperkingen. Gemeentes hanteren de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) die in elke gemeente anders is. Globaal kun je tussen de 3 en 7 dagen toestemming krijgen om op de openbare weg te staan.

Je zou een ontheffing kunnen aanvragen maar helaas, die wordt niet snel afgegeven.

Wat zijn APV-regels?

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) staan de gemeentelijke regels op het gebied van veiligheid en openbare orde. Elke gemeente heeft een eigen APV. De APV geldt voor iedereen binnen de gemeente. Uit de regels van de APV blijkt vaak dat ergens een vergunning voor nodig is.

Mag je een tiny house op je eigen terrein plaatsen?

Zelfs al heb je een eigen terrein, dan kan het zijn dat je gemeente de APV-regels hanteert. Sommige gemeentes eisen dat je tiny huis op wielen achter de achtergevellijn komt te staan.

Waar staan Tiny houses in Nederland?

Op dit moment zijn er al behoorlijk wat plaatsen waar tiny houses staan. Ik moet er direct aan toevoegen dat dit vaak tijdelijke plaatsen zijn met veelal tiny houses op 'wielen' of op de een of andere manier verplaatsbaar.

tinyBuiten-tip. Kijk eens naar projecten voor permanente en tijdelijke bewoning zoals:

- Zuidlanden project in Leeuwarden.
- Het recent opgeleverde project in het ecodorp Lanxmeer in Culemborg.
- Minitopia in den Bosch. Hier mogen de huisjes tot 2029 blijven staan.



Tiny house in Almere.
Bekijk veel meer foto's op tinyBuiten.nl

Waarom hebben veel tiny house projecten een tijdelijke status?

Veel tiny house projecten hebben een tijdelijke status omdat deze vaak geplaatst worden op een terrein waarvan de uiteindelijke bestemming anders is. Een gemeente en een projectontwikkelaar kunnen in onderhandeling zijn over vergunningen. In de periode tot aan de definitieve bouwvergunning kunnen soms tijdelijk tiny houses geplaatst worden.

Daarnaast is er gewoon weinig grond beschikbaar door 'schaarste' en de enorme hoge grondprijzen.

Als derde zijn er nog veel vragen hoe tiny house ingepast kunnen worden in de huidige regelgeving. Hierom krijgt het nu nog vaak de status; 'tijdelijke of experimentele woonprojecten'.

tinyBuiten-tip. Wil je op een tijdelijke plaats staan? Informeer dan tijdig bij de gemeente of er een mogelijkheid tot verlenging is en wat mogelijke alternatieve plaatsen zijn waar je naar toe kunt, als de verhuurperiode afloopt.

Kan ik grond huren of pachten?

Er zijn mogelijkheden om grond te huren of te pachten maar ook dit is beperkt. Het project Falgatuinen biedt de mogelijkheid om de grond te pachten. Kijk op falgatuinen.nl.

Hoe vind ik een locatie voor mijn tiny house?

Je kunt contact opnemen met je lokale overheid. Je kunt ook mensen met een grote tuin of boeren vragen of je je tiny house kunt plaatsen. In beide situaties moeten alle betrokken toestemming vragen aan de gemeente.

tinyBuiten-tip. Er is inmiddels een flink aantal websites die je van informatie kunnen voorzien. Voorbeelden zijn:

- Tiny House Nederland. Hier vind je o.a. een kaart met locaties <https://www.tinyhousenederland.nl/kaart/>.
- Ook TinyFindy.nl heeft een categorie 'kavels'. Klik daarvoor op Aanbod.

Ik wil een hypotheek voor mijn tiny house, kan dat?

Het is mogelijk om een hypotheek te krijgen voor je tiny house als:

- Je eigenaar bent van de grond waar je tiny house op staat.
- Je tiny house verankerd is aan de ondergrond.

Op deze manier is er sprake van onroerend goed in de meest letterlijke zin. In deze situatie kun je je ook laten inschrijven in het BRP (Basisregistratie Personen).

Hoeveel grond heb je nodig voor een Tiny House?

Eigenlijk heb je niet veel grond nodig voor een tiny house. Een mooi voorbeeld is in Waalwijk te zien waar 4 tiny houses of microwoningen zijn gebouwd. De kavels variëren tussen 50 en 80 m². De huisjes kosten met grond ongeveer € 175.000,00.

Grond is op dit moment (2021) enorm duur in Nederland. Rondom de grote steden Amsterdam, Rotterdam, den Haag en Utrecht is het extreem duur. De prijs per m² kan in Noord-Holland wel 3 maal hoger zijn dan in de provincie Groningen.

tinyBuiten-tip. Indicaties van kavelprijzen per provincie per m²:

- Groningen, Friesland, Drenthe, Limburg, Zeeland, Flevoland gemiddeld € 200,-
- Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant van € 300,- tot € 400,-
- Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht vanaf € 500,- en hoger

Bron: iXT Consult

Hoe groot mag een tiny house zijn?

De meeste tiny houses zijn verplaatsbaar en staan meestal op een trailer of onderstel. Een huis op wielen mag zo maximaal 13,60 meter lang zijn, 2,60 breed en maximaal 4 meter hoog. Een ongeschreven wet geeft aan dat een tiny house maximaal 50 m² mag zijn. Een tiny house op een trailer zoals beschreven heeft een maximaal oppervlakte van 28 m².

Wat kost een Tiny House in Almere?

Onlangs stond een tiny house in Almere Oosterwold van 28m² te koop voor een vanaf prijs van 295.000 euro. Dat is ruim 10.000 euro per vierkante meter. Dit geeft de waanzin van de schaarste op de woningmarkt aan.

Hoe verplaats je een tiny house?

De meeste tiny houses op wielen worden op een dieplader vervoert. De reden is dat als een tiny house eenmaal op zijn plaat staat, er nog van alles aan toegevoegd wordt. Het kan zijn dat je een tiny house casco naar zijn bestemming hebt gereden. Het maximale gewicht mag 3.500 kg zijn. Daarnaast heb je te maken met de kogeldruk. Als je een badkamer, keuken en meubels toevoegt, ga je al gauw over het maximaal toegelaten gewicht voor op de weg.

Kan ik het maximale gewicht voor een verplaatsbaar tiny house op wielen omzeilen?

Als je Tiny House op wielen op het onderstel van een landbouwwagen bouwt dan kan het vervoerd worden door een tractor of een ander landbouwvoertuig. Het voordeel van deze oplossing is dat je tiny house op wielen 10.000 kg i.p.v. 3.500 kg mag wegen en je daardoor ook groter kan bouwen.

Wat heb ik nodig om een tiny house achter 'mijn' auto te koppelen?

Om te gaan rijden met de tiny house heb je het volgende nodig:

- Een BE of groter rijbewijs om met een groot vervoermiddel als een tiny house te mogen rijden
- Een busje of tractor die het gewicht van 3500 kilo mag trekken
- Kenteken, kentekenbewijs en verlichting aan de tiny house.

Welke kenmerken maakt een tiny house duurzaam?

Het willen wonen in een tiny house is vaak ook gekoppeld aan het idee om duurzamer en meer minimalistisch te wonen.

Dit houdt meestal in:

- Consuminderen.
- Recyclen en hergebruiken.
- Minder afval produceren.
- (Gedeeltelijk) off-grid leven.
- Minder gas, water en licht verbruiken.

Nieuwe omgevings wet voor bouwgrond en tiny houses versus de oude?

De nieuwe omgevingswet heeft minder regels en is transparanter dan de oude. Of dit werkelijk zo is zal de toekomst uitwijzen. In elk geval zou het eenvoudiger moeten zijn om een vergunning voor een tiny house aan te vragen.

Wat houdt de nieuwe omgevingswet eigenlijk in?

In de nieuwe omgevingswet worden alle bestaande bestemmingsplannen per gemeente tot één omgevingsplan samengevoegd.

Het huidige bestemmingsplan bevat veel regels voor de fysieke leefomgeving. Er worden diverse bepalingen opgenomen die voorheen elders beschreven stonden. Dus ook regels over ligplaatsen van tiny houses op het water (floating houses) staan in de nieuwe omgevingswet. Maar ook de regels over inritten, monumenten, infrastructuur, watersystemen, bodem, lucht, natuur en cultureel erfgoed.

Wat zijn de maximale afmetingen van een tiny house op wielen?

De maximale afmeting van de trailer kan wel 12 meter lang zijn. Over het algemeen is het ruim 7 meter (7,5 m maximaal).

tinyBuiten-tip. Wil je een verplaatsbaar tiny house hebben maar niet de beperkingen van een trailer? Denk aan de mogelijkheid van een onderstel van een landbouw aanhanger.

Wat zijn de maximale afmetingen van een tiny house op een onderstel van een landbouw aanhanger?

- De maximale lengte is 12 meter.
- De maximale breedte is 3 meter. Dus iets groter dan op een trailer.
- De maximale hoogte is 4 meter. Omdat dit soort 'aanhangers. Vaak wat hoger op de wielen staan kan je huis minder hoog worden.
- Je tiny house op dit soort onderstellen mag maximaal 10.000 kg zwaar zijn.

De eisen van vervoer van je tiny house op een dieplader:

- De maximale lengte van je tiny house mag 15 meter lang zijn.
- De maximale breedte is 3,5 meter.
- Het maximale gewicht is 27.000 kg.

Wat zijn de kosten van een dieplader om je tiny house te vervoeren?

Het huren van een dieplader is een dure grap. Je bent zeker € 75,00 per uur kwijt. Daarnaast moet je een kraan huren om je tiny house op de dieplader te takelen.

tinyBuiten-tip. Mocht je met meerderen op een terrein staan waar je weg moet of naar toe wilt informeer bij het vervoers & takel bedrijf of je korting kunt krijgen. Immers, de kraan staat al ter plekke!

Wat zijn de kosten van een kraan om je tiny house op te takelen?

Je kunt zelf een kraan en een machinist inhuren (ZZP-er). De machinist zal ongeveer € 37,50 p/u kosten ex BTW. Heb je een machinist via een kraanverhuur bedrijf dan kun je rekenen op dubbele kosten.

De kraan zelf (20 ton) zal zo'n € 80,00 tot €250,00 per dag kosten. Houdt ook rekening met extra kosten voor voorrijkosten, kosten per kilometer, opbouwkosten, rijplaten.

Zelf je tiny house verplaatsen of vervoer op een dieplader?

Stel je wilt de afweging maken van een tiny house op wielen met zelfvervoer of een tiny house op wielen die zwaarder is dan 3.500 kg of een tiny house zonder wielen.

Wanneer je zelf wilt vervoeren zit je vast aan maximaal 3.500 kg en dus een beperking van wat je misschien werkelijk wilt aan opbouw en/of inrichting.

Stel je woont 5 jaar op een tijdelijke plek. Je huurt een dieplader voor € 100,00 per uur. Het kost 8 uur van A naar B is € 800,00 ex BTW.

De kraan kost je (laten we uitgaan van een gemiddelde prijs) € 150,00 per dag plus de machinist via het bedrijf € 75,00 per uur, plus opbouw, etc.

We gaan uit van een huur van 8 uur.

De dieplader kost € 800,00 per 8 uur.

De kraan en machinist € 750,00 per 8 uur.

Sub totaal ben je € 1.450,00 kwijt plus BTW en extra kosten.

Totaal een kleine € 2.000,00

Als je dit vertaalt naar 5 jaar wonen in een tiny house zonder gewichtsbepijking en minder strikte afmetingen, kost je dit € 33,00 per maand (60 maanden).

Hier moet je natuurlijk de kosten van aftrekken als je je tiny house zelf gaat verplaatsen.

tinyBuiten hoopt dat deze Praktijkgids je helpt bij het nemen van de juiste besluiten.

Mocht je vragen hebben, mail ons dan naar info@tinyBuiten.nl

Disclaimer: alle genoemde maten, gewichten en bedragen zijn onderhevig aan veranderingen en zijn een indicatie. tinyBuiten neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor veranderingen hierin door nieuwe wet- en of regelgeving.

