

# TINY HOUSES IN NEDERLANDSE STEDEN

EEN VERGELIJKING OP BASIS VAN  
LOKALE WOONREGIMES en  
TYPE TINY HOUSE-INITIATIEF  
MET WOONVOORKEUREN UITGELICHT



---

MASTERSCRIPTIE SOCIALE PLANOLOGIE

10 JULI 2020

A.S. VISSER, S4193725

BEGELEIDER: DR. B.J. WIND

RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN, FACULTEIT RUIMTELIJKE WETENSCHAPPEN

Amsterdam, 10 juli 2020.

A.S. Visser  
Studentnummer: S4193725  
anne.asv16@gmail.com

Masterscriptie Sociale Planologie  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider: Dr. B.J. Wind

*Bron voorblad: Word pictogrammen (z.j.).*



*"I think we are in an incredibly urgent moment, the extent to which we are seeing urbanisation collide with stagnant wages and a lack of affordability is unprecedented. (...) I don't believe that capitalism itself is hugely problematic. Is unbridled capitalism in an area that is a human right problematic, yes. I think that is what differentiates housing as a commodity from gold as a commodity. Gold is not a human right, housing is"*

Leilani Fahra, toenmalig VN-rapporteur over het recht op behoorlijke huisvesting - in documentaire *Push* door Gerrten (2019)

## Voorwoord

Deze masterscriptie fungeert als het afsluitende hoofdstuk van mijn studie tot planoloog. Mijn opleiding, gestart aan de Universiteit van Amsterdam, sluit ik af met de master Sociale Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Ik kijk met veel plezier op deze studietijd terug. Voor het eindresultaat dat nu voor u ligt, wil ik een aantal mensen bedanken. Op de eerste plaats is dit mijn begeleider die mij met zijn tips en gegeven feedback veel heeft geholpen. Daarnaast wil ik graag mijn familie en vrienden bedanken omdat zij mij de afgelopen periode gesteund hebben.

Ik wens u veel leesplezier.

Amsterdam, 10 juli 2020

A.S. Visser

## Inhoud

Voorwoord .....	4
Samenvatting .....	6
Figuren- en tabellenlijst.....	7
1 Inleiding .....	8
Wetenschappelijke & maatschappelijke relevantie .....	9
2 Theoretisch kader .....	11
Multilevel-perspectief .....	11
Conceptueel model .....	14
Woonregime .....	14
Burgerinitiatieven .....	19
3 Methodologie.....	22
Casusselectie .....	22
Type onderzoek .....	23
Interviewlijst.....	23
Analysemethode .....	24
Gevolgen coronavirus.....	25
4 Bevindingen.....	26
4.1 De woningen per lokaal woonregime .....	26
4.2 De bewoners per type Tiny House initiatief.....	34
4.3 Het speelveld .....	36
5 Conclusie & discussie .....	41
Conclusie .....	41
Discussie.....	42
6 Reflectie .....	44
Referentielijst .....	45
Bijlage I Demografische cijfers Nederland .....	53
Bijlage II Geslaagde Tiny House projecten.....	54
Bijlage III Demografische cijfers per casus .....	55
Bijlage IV: Casussen op de kaart.....	57
Bijlage V: Codeboom <i>Atlas.ti</i> .....	60
Bijlage VI: Hittekaart woningmarkt.....	61

## Samenvatting

Er heerst woningnood in bepaalde delen van Nederland. Tiny Houses, een opkomende en nieuwe vorm van wonen, zijn populair als duurzame woonoplossing. Sommige gemeenten hebben Tiny Houses tegen de achtergrond van deze woningnood geaccommodeerd. Hoe zij hiermee omgaan, maar ook het gaan wonen in een Tiny House en hoe dit aansluit op de woonvoorkeuren van bewoners staat centraal. Dit onderzoek maakt een vergelijking op basis van lokale woonregimes én verschillende vormen van Tiny House initiatieven geïnitieerd door burgers, hier is immers vooralsnog weinig over bekend. De conclusie van dit onderzoek is dat het nastreven *van* of het inspelen *op* woonvoorkeuren die passend zijn bij de leefstijl, ruimtelijke consequenties kent. De gemeenten Alkmaar, Delft en Haarlem zijn alle drie gekenmerkt door een relatief hete woningmarkt. Terwijl er in Alkmaar een project met een sociale insteek is toegestaan, heerst in Delft ook een doel om een monotoon gebied te laten opleven. In Haarlem is het een manier om een nu nog braakliggend terrein alvast een woonfunctie te geven. De gemeenten gaan op een experimentele manier om met de Tiny House initiatieven en kunnen zo voldoen aan de vraag uit de maatschappij. De woonmarkt kent schaarste aan zowel betaalbare als beschikbare woningen. De Tiny Houses voorzien in het eerste punt maar betreffende het aantal benodigde woningen worden Tiny Houses door gemeenten niet als passend middel gezien. De Tiny Houses zijn desondanks een fysieke uitkomst in de ruimtelijke omgeving en laten per casus zien hoe wonen anders kan.

*Sleutelwoorden: Woonregime, burgerinitiatieven, Tiny Houses, woonvoorkeuren, woningnood.*

## Figuren- en tabellenlijst

<b>Figuurnummer</b>	<b>Pagina-nummer</b>	<b>Beschrijving</b>
Figuur 1 & 2	53	Eenpersoonshuishoudens als percentage van alle huishoudens per COROP-gebied in 2018 en 2050.
Figuur 3	53	Nederlandse huishoudens naar grootte.
Figuur 4	53	Aantal huishoudens 1995-2050 in Nederland.
Figuur 5	53	Gemiddelde huishoudensgrootte.
Figuur 6	11	Het multilevel-perspectief.
Figuur 7	14	Conceptueel model.
Figuur 8	16	Ontwikkeling huizenprijzen en modaal inkomen in Nederland, jaren 1975-2020.
Figuur 9	54	Geslaagde Tiny House projecten in Nederland.
Figuur 10	55	Bevolkingsontwikkeling per gemeente in de periode 2018-2050.
Figuur 11	56	Ontwikkeling aantal huishoudens periode 2018-2050.
Figuur 12	28	Geurcontouren rioolwaterzuiveringsinstallatie.
Figuur 13	61	BPD Hittekaart woningmarkt.
<b>Tabelnummer</b>	<b>Pagina-nummer</b>	<b>Beschrijving</b>
Tabel 1	55	Percentuele bevolkingsontwikkeling per gemeente.
Tabel 2	56	Percentages groei en krimp aantal huishoudens per gemeente.
Tabel 3	56	Prognose aandeel eenpersoonshuishoudens percentueel en in absolute aantallen (afgerond op 100) per gemeente.
Tabel 4	24	Deelnemers aan dit onderzoek.
Tabel 5	26	Samenvatting belangrijkste kenmerken.
<b>Kaartnummer</b>	<b>Pagina-nummer</b>	<b>Beschrijving</b>
Kaart 1,2,3	57	De stad Alkmaar en globale locatie van de Tiny Houses.
Kaart 4,5,6,	58	De stad Delft en globale locatie van de Tiny Houses.
Kaart 7,8,9	59	De stad Haarlem en globale locatie van de Tiny Houses.

## 1 Inleiding

‘Ontspullen’, meer vrijheid en wonen met een kleinere voetafdruk is door *tiny* wonen mogelijk, dit stelt een woningstichting die een project met circa dertig Tiny Houses heeft opgezet in Den Helder (Woningstichting Den Helder z.j.). De Tiny Houses mogen permanent blijven staan (Orden 2017). Nederlandse Tiny Houses initiatieven nemen toe (Reformatorisch Dagblad 2019) en gemeenten experimenteren met deze nieuwe woonvorm. In Arnhem zijn bijvoorbeeld zestien tijdelijke Tiny Houses geplaatst op een braakliggend terrein in opdracht van een woningcorporatie. De woningen zijn binnen enkele weken gebouwd en binnen één dag geplaatst. De huisjes zullen verplaatst worden zodra de projectontwikkelaar en tevens grondeigenaar wil starten met een definitieve ontwikkeling (Hodes huisvesting 2020). Er zitten verschillende redenen achter de populariteit van Tiny Houses. Aan de ene kant is dit het streven naar een duurzamer leven, aan de andere kant is het een gevolg van falend woonbeleid gekenmerkt door hoge prijzen en weinig beschikbaarheid. Hier zal verder op in worden gegaan.

Ten eerste, het Nederlandstalige boek *Minder huis, meer leven* gaat in op redenen achter de populariteit van Tiny Houses. Het boek vertelt over het hebben van minder bezittingen en meer vrijheid (Orden 2017) maar ook over leven met de natuur, lagere woonlasten en een leven met een kleinere ecologische voetafdruk. Door de lagere woonlasten, hoeft men minder te werken en kan men meer tijd samen doorbrengen. Kortom, de focus verschuift zich naar dingen die volgens de schrijfster echt belangrijk zijn. Dat dit onderwerp relevant is, komt tevens naar voren tijdens de Tiny House EXPO in Almere. Volgens toenmalig wethouder Tjeerd Herrema, met de portefeuille *Ruimte, Wonen en Wijken* bij de gemeente Almere, zijn er steeds meer kleine huishoudens en is er een toenemende hoeveelheid mensen die willen *consuminderen*. Volgens hem zijn de experimentele ideeën van kleine, betaalbare en duurzame woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens volstrekt logisch in deze tijd. In het boek wordt ook het onderzoek van Stec groep uit 2017 aangehaald. Volgens dit adviesbureau lijkt de voorkeur voor het kleiner wonen een trendbreuk te zijn. Tiny Houses vallen hier ook onder. Uit het onderzoek blijkt dat mensen vooral zelfvoorzienend en financieel ongebonden willen zijn. Ook is er de wens om duurzaam te leven. Bovendien blijkt dat wonen steeds meer gekoppeld is aan identiteit en leefstijl. Het woonoppervlak is hierdoor ondergeschikt gesteld aan uitstraling. De woonidentiteit wordt gekoppeld aan woorden als variatie, flexibiliteit en focus op ervaring. Daarnaast is gebleken dat zestig procent van de honderd ondervraagde gemeenten, provincies en corporaties klein wonen als oplossing zien voor de schaarste op de woningmarkt.

Ten tweede, de aanname dat het woonbeleid faalt, wordt steeds meer bevestigd. Zo wordt de situatie beschreven als: “*Er wordt wel eens gesproken van een huizen crisis, maar in onze ogen is de situatie veel ernstiger. Er is sprake van serieuze woningnood*”. Deze uitspraak heeft de voorzitter van Makelaarsvereniging Amsterdam onlangs in het Parool (2020) gemaakt. Mensen betalen volgens hem veel meer dan een huis waard is en ze nemen ook genoegen met kleinere huizen. Wie een huis binnen de Amsterdamse ring wil bewonen, betaalt gemiddeld boven de vijf ton. Dat is fijn voor de huizenbezitter die zijn kapitaal fors ziet groeien. Maar hoe zit het met de mensen die de woningmarkt nog op moeten? Ook de NOS heeft dit onderwerp aangestipt met als aanleiding de uitspraak van de Minister voor Milieu en Wonen (Van Veldhoven). De minister heeft namelijk ook uitgesproken dat er sprake is van een woningnood in Nederland. Voorheen heeft men alleen de woorden ‘groot tekort aan woningen’ in de mond genomen. De minister heeft dan ook het volgende gezegd: “*We moeten bouwen, bouwen en bouwen*” (NOS 2020). Bovendien is onlangs de motie van het CDA en PvdA waarin zij een ministerie van Volkshuisvesting terug willen brengen, aangenomen met 78 tegen 72 stemmen. Het ministerie van *Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu* (VROM), een voormalig zelfstandig ministerie, is in 2010 opgeheven met als gevolg dat het onderwerp ‘wonen’ verdeeld moest worden onder verschillende ministeries. Volgens CDA-kamerlid Ronnes komt dit niet ten goede aan de slagkracht van het bouwen (NOS 2020). In kamerstuk 32 847 Nr.619 stellen Ronnes (CDA) en Nijboer (PvdA) aan de kaak dat er woningnood heerst in Nederland, het zorgen voor voldoende wooneigenheid een voorwerp van zorg is van de overheid en dat er grote ruimtelijke en



volkshuisvestelijke opgaven voor ons liggen. Daarom hebben zij de wens uitgesproken dat in het komend kabinet het ministerie van VROM terugkeert (Overheid.nl 2020).

Kunnen de twee bovengenoemde punten ertoe leiden dat Tiny Houses ook in Nederland aanslaan? Het eigenwoningbezit staat immers onder druk in het huidige kapitalisme (Forrest & Hirayama 2015). Eigenwoningbezit zien zij als sociaal cement van de samenleving. De situatie, kort samengevat, is als volgt: een huis is van een sociaal project veranderd naar een economisch project. De belofte op een eigen huis is een steeds lastigere beleidsuitdaging gaan vormen omdat de ideologische en economische omstandigheden zijn veranderd. Financialisatie staat nu steeds meer centraal wanneer men spreekt over woningen. Eigenwoningbezit, of in ieder geval de belofte hierop, heeft daarentegen in de naoorlogse samenleving centraal gestaan bij de groei van de middenklasse. Historisch gezien is dit een belangrijke verandering: eigenwoningbezit draaide voorheen vooral om de toegang hiertoe terwijl woningbezit tegenwoordig vooral om het maken van investeringen draait. In andere woorden, het kopen van een huis is van een sociale mijlpijl voor huishoudens veranderd naar een koopwaar om als investeringsobject te dienen. Hierdoor is het eigenwoningbezit als sociaal doel weggevaagd (Forrest & Hirayama 2015) en worden sociale contracten ondermijnd en de opties om eigenwoningbezitter te worden, verkleind. Dit leidt tot meer stratificatie en staat sociale integratie steeds meer in de weg. De Tiny House beweging wordt gezien als een reactie op de onbetaalbaarheid van reguliere woningen (Weetman 2018). Volgens Kilman (2016:2) is de grootste prikkel om *tiny* te gaan wonen om geld te besparen. De droom van eigenwoningbezit is volgens Weetman (2018) tot stilstand gekomen. Tiny Houses zijn geen nieuw concept maar eerder een reactie op gegroeide woonkosten, financiële omstandigheden en economische depressie (Brokenshire 2018). Ook de milieuvriendelijkheid en duurzaamheid spreekt aan. Volgens haar fungeren een combinatie van planologische-, bouw- en transportregulaties als barrière wat het lastig maakt om Tiny Houses te plaatsen. Zij concludeert vervolgens dat lokale autoriteiten Tiny Houses moeten omarmen. Hierdoor is het stimuleren van creatieve gemeenschappen namelijk mogelijk en kan men het aanbod van betaalbare woonopties vergroten. Planologen moeten dus een breder perspectief aannemen met een minder sceptische blik jegens Tiny Houses (Wyatt 2016).

Al met al, hoe het precies zit met deze Tiny House experimenten wordt nader onderzocht. Enkel Tiny House initiatieven gestart door burgers worden in dit onderzoek in overweging genomen. Er is namelijk meer onderzoek nodig naar de veranderende rol van overheden in relatie tot burgerinitiatieven (Van Dam et al. 2014). Meer onderzoek naar Tiny House initiatieven geïnitieerd door burgers zelf valt hier dus onder. De bovengenoemde woningnood, de trendbreuk om kleiner te gaan wonen en specifiek hoe gemeenten omgaan met Tiny Houses is het startpunt van dit onderzoek. Deze woonvorm heeft recent voet aan land gezet in Nederland en in sommige gemeenten zijn Tiny Houses als nieuw woonconcept omarmt. Maar hoe gaan verschillende gemeenten om met deze initiatieven en waarom willen de bewoners *tiny* gaan wonen? De hoofdvraag in dit onderzoek is dan ook als volgt: *“Hoe gaan de gemeenten Alkmaar, Delft en Haarlem (ten tijde van woningnood) beleidsmatig om met Tiny House-initiatieven en hoe sluit de woonvorm aan bij de woonvoorkeuren van bewoners?”*. Er zijn een drietal deelvragen opgesteld met een praktische, politieke en individuele invalshoek. De eerste deelvraag is als volgt: *“Zijn de Tiny Houses een betere oplossing dan andere woonvormen ten tijde van woningnood?”*. De tweede deelvraag is vervolgens: *“Welke beleidskeuzes hebben beleidsmakers in de verschillende gemeenten omtrent Tiny Houses gemaakt en waarom?”*. Tot slot, de derde deelvraag luidt: *“Welke rol speelt het gaan wonen in een Tiny House op de wooncarrière van bewoners?”*.

### Wetenschappelijke & maatschappelijke relevantie

Tiny Houses zijn een relatief nieuw concept. Er is bijvoorbeeld nog weinig bekend over de manier waarop Nederlandse gemeenten omgaan met Tiny House initiatieven. Dit onderzoek bouwt daarom voort op literatuur over: (1) (lokale) woonregimes, (2) de rol van de overheid ten opzichte van burgerinitiatieven en (3) woonvoorkeuren en wooncarrières. Aan dit drietal debatten kan middels dit onderzoek kennis worden toegevoegd. Dit is dan ook de huidige kenniskloof. Door een verbinding te leggen tussen deze drie velden, kan er aan een theorie worden gebouwd over Tiny House initiatieven. Het doel van dit onderzoek is om bij de dragen aan dit tot nog toe vrij onbekende veld en om dit

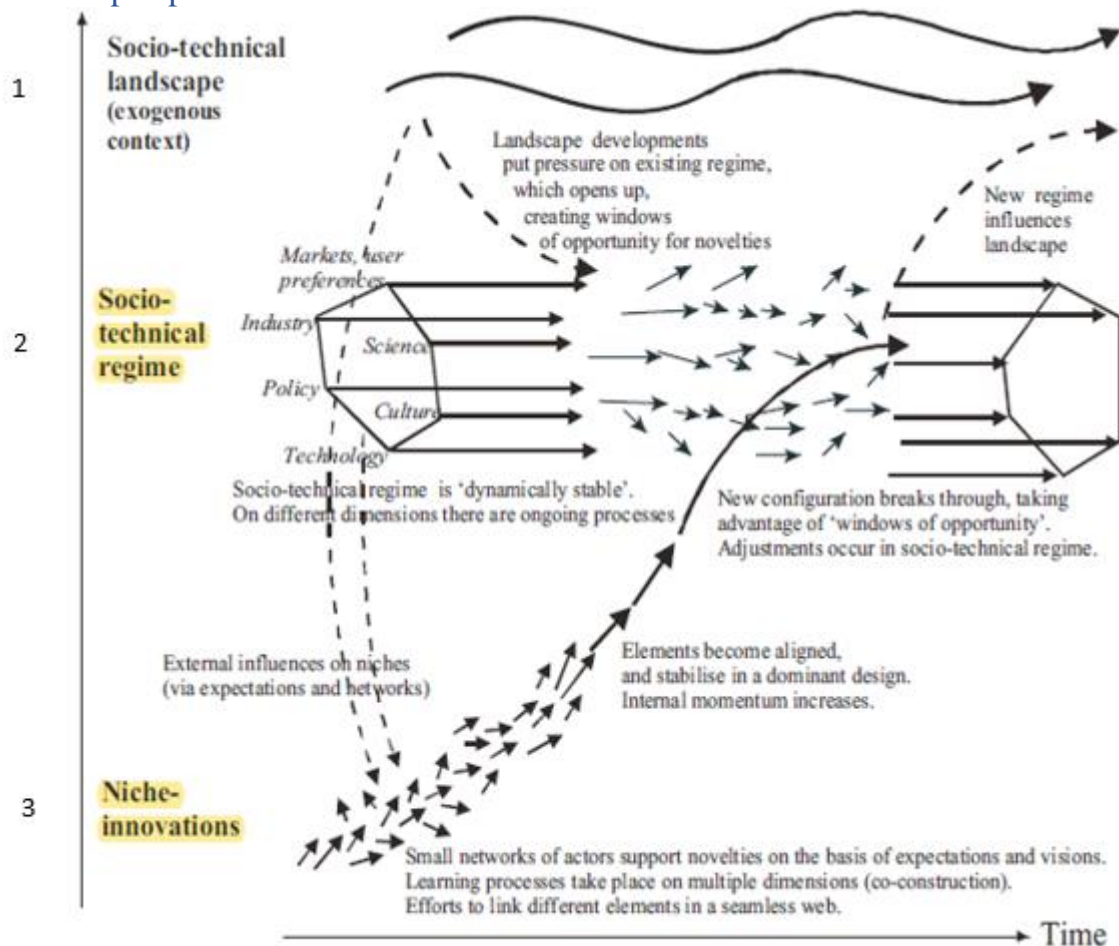
bovendien te begrijpen in de Nederlandse context. Dit onderzoek kan dan ook geschaard worden onder exploratief onderzoek. Dit type onderzoek is gebruikelijk bij een onderzoeksveld waar nog weinig over bekend is (Swanborn 2004).

De maatschappelijke relevantie uit zich door de hoog blijvende woningbehoefte en de gevolgen hiervan zoals woningnood. Meer onderzoek naar deze situatie met een nieuwe woonvorm in de hoofdrol, is dus uitermate relevant. Bevolkingstoename, huishoudverdunding en met name de toename van het aantal huishoudens zijn belangrijke oorzaken die ertoe leiden dat de woningbehoefte in Nederland substantieel blijft (Ekkers & Helderma 2010: 211). Sinds de Tweede Wereldoorlog is er sprake van individualisering van de samenleving. In 1947 leefde 5% van de Nederlanders alleen terwijl dit in het jaar 2047 bijna 25% zal zijn (CBS 2018). Volgens Jong (2003) wordt deze groei sterk opgestuwd door een toename van het aantal alleenstaanden, met name als gevolg van de vergrijzing. Maar ook gedragsverandering, zoals jongeren die bij het uit huis gaan eerst alleen gaan wonen, speelt hierbij een rol (CBS 2000). Verschillende en naar leefstijl variërende kleinere huishoudens zijn het gevolg van processen als individualisering en emancipatie (Ekkers & Helderma 2010). Bijbehorende cijfers zijn als volgt (zie bijlage I): er is een vermeerdering te zien als het gaat om het aantal eenpersoonshuishoudens (zie figuur 1, 2 en 3), het aantal huishoudens zal toenemen (zie figuur 4) en de gemiddelde huishoudensgrootte neemt af (zie figuur 5).

## 2 Theoretisch kader

Er wordt gebruik gemaakt van al bestaande theorieën om dit onderzoek in te kaderen en richting te geven. Om de trendbreuk naar de wil om kleiner te wonen, de steeds meer erkende woningnood, en specifiek hoe gemeenten omgaan met Tiny Houses nader te onderzoeken is dit theoretisch kader op een bepaalde manier opgebouwd. Het wetenschappelijk kader start met het multilevel-perspectief (MLP) (zie figuur 6). Dit perspectief gaat uit van meerdere niveaus. Aan de hand van deze niveaus worden de verdere onderdelen van dit wetenschappelijk kader verdeeld. Immers, het onderdeel woonregime valt onder de categorie van het sociaal-technische regime. Op dit niveau, waar de provisie, allocatie en consumptie van woningen georganiseerd wordt, kan invloed worden uitgeoefend. Het deel over burgerinitiatieven valt in het onderste niveau namelijk tot de niche innovaties. De vereniging van mensen met dezelfde ideeën wat leidt tot de uitvoering van deze ideeën is hier een voorbeeld van. Het bovenste niveau, het sociaal-technische landschap, wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Het wetenschappelijk kader kent dus, na de introductie van het MLP een tweetal onderdelen: het woonregime en burgerinitiatieven.

### Multilevel-perspectief



Figuur 6: Het multilevel-perspectief. Bron: Geels & Schot (2007:401). Aangepast door auteur.

Een specifieke uitwerking van bovenstaande niche innovaties zijn Tiny House initiatieven. Immers, deze innoveren binnen het woonregime en worden veelal geïnitieerd door burgers zelf: de twee andere onderdelen van dit theoretisch kader. Het MLP tracht sociaal-technologische transitie te conceptualiseren (Geels & Schot 2007). De termen transitie en transformatie worden vaak door elkaar heen gebruikt (Hölscher et al. 2018). Dat beide refereren naar verandering in complexe, adaptieve systemen, dat zij worden gevormd in politieke contexten, met machtsrelaties en conflicterende waarden,

zijn overeenkomende kenmerken. Echter, transities refereren eerder naar veranderingen in subsystemen terwijl transformaties meer gaan over grootschalige veranderingen in samenlevingen. Geels & Schot (2007) gebruiken een drietal concepten: (1) het sociaal-technische landschap, (2) het sociaal-technische regime en (3) niche innovaties (zie ook figuur 6). Dit eerste level betreft de lange termijn waar weinig invloed op kan worden uitgeoefend. Op het sociaal-technische regime is daarentegen wel invloed mogelijk, het gaat hier immers over het gevoerde beleid.

Niche innovaties stellen kleine netwerken voor waarin mensen met dezelfde visies zich verenigen. Zowel het sociaal-technische landschap (1) als de niche innovaties (3) geven druk op het sociaal-technische regime (2). Een niche kan bijvoorbeeld groeien door het opdoen van ervaring en kennis. Dit kan gepaard gaan met veranderingen in het sociaal-technische landschap (1) dat druk op het sociaal-technische regime (2) teweegbrengt. Het regime kan hierdoor destabiliseren en een "*window of opportunity*" ontstaat. Als een niche een bepaald stadium bereikt kan dit het regime breken én veranderen. Transitie spelen zich af door interacties en processen tussen de drie levels (Geels & Schot 2007). Echter, geen enkele transitie is van tevoren gepland maar wordt vanaf een bepaald punt wel gestimuleerd door een eenwording visies van verschillende groepen. Belangrijke stappen die niches moeten zetten zijn het uitspreken van bepaalde gedachten of visies, het bouwen van sociale netwerken en ook het leren van ervaringen is belangrijk (Geels 2011:28). Dit model kent meerdere kritiekpunten. Zo wordt de afwezigheid van *agency* maar ook de onduidelijkheid hoe de verschillende regimes daadwerkelijk geoperationaliseerd kunnen worden of dat het model vooral de nadruk legt op bottom-up initiatieven, bekritiseerd (Geels 2011).

Om deze kritiek te bestrijden stellen Geels & Schot (2007) verschillende transitiepaden op. De *timing* waarin niches dominant kunnen worden is van belang en leidt tot verschillende paden. Niches kunnen volledig ontwikkeld zijn. Daarentegen kunnen niches ook nog onontwikkeld zijn waardoor zij niet goed in staat zijn van (tijdelijke) openstaande kansen te profiteren. Vervolgens is ook het soort interactie van belang. Deze kan zowel concurrerend als symbiotisch zijn met het huidige regime. Concurrerende niche innovaties willen het regime vervangen waar symbiotische niche innovaties het regime doen expanderen (Geels & Schot 2007).

Het reproductieproces kent een stabiel regime en er is geen externe druk van level 1. Vertrouwen heerst dat het huidige regime problemen correct kan aanpakken. Bij het *transformatiepad* daarentegen is er sprake van gematigde druk van level 1. De niche innovaties zijn nog niet volledig ontwikkeld waardoor zij onvoldoende druk uitoefenen op 2. Wel kunnen zij als pioniers fungeren waarvan zaken worden opgepikt en de regels van het regime veranderen. Het nieuwe regime ontstaat dan ook uit het oude regime. Op deze manier zijn er dingen toegevoegd aan het regime maar is deze niet volledig veranderd. Het *de-alignment* en *re-alignment* pad staat voor een pad waarbij het huidige regime een afslag neemt waarbij meerdere niches dit gat proberen op te vullen. Uiteindelijk zal een van de niches dominant worden. Het volgende pad betreft het *technologische substitutie pad*. Niches zijn hierbij volledig ontwikkeld waardoor zij het regime kunnen breken en vervangen. De niches hebben voorheen zich niet verder kunnen ontwikkelen door een stabiel regime en regime actoren die hen weinig aandacht hebben gegeven. Door grote druk van level 1 ontstaat er een mogelijkheid voor niches.

Tenslotte, het *reconfiguratiepad* is een pad waarin niches in eerste instantie lokale problemen oplossen (Geels & Schot 2007: 411). De symbiotische relatie met het regime verandert op den duur hoe het regime opgebouwd is. Bepaalde elementen worden toegevoegd aan het regime. Uiteindelijk worden er nieuwe en oude elementen samengevoegd wat de gehele structuur van het regime verandert. Het gaat hier om opeenvolgende niches die eerst lokale problemen oplossen. In de loop der tijd zal dit leiden tot een gehele verandering van het regime. Deze paden kunnen elkaar ook opvolgen en door elkaar heen lopen. De paden zijn niet deterministisch en in de echte wereld niet gemakkelijk zichtbaar. Via casestudies kunnen de machtsstructuren en ook *agency* onderzocht worden. Het MLP legt de focus op de drie niveaus en hun interactie (Geels & Schot, 2007:414). Dit leidt tot narratieve verklaringen van de

patronen. Het MLP is dan ook in staat mondiale transitie te conceptualiseren maar biedt ook ruimte om op lokaal niveau de verhalen te weergeven.

#### *Tiny House initiatieven als niche innovatie*

Tiny House initiatieven innoveren binnen het woonregime en worden veelal geïnitieerd door burgers zelf. Volgens Evans (2018) is de Tiny House beweging begonnen in de jaren 2000. Verschillende factoren zoals zorgen over levenskwaliteit, milieu en de groei van schulden hebben hierbij een rol gespeeld. Er is geen formele definitie van een Tiny House maar een woning van 37,16 vierkante meter, of kleiner wordt in het algemeen aangenomen. Stec groep (2017:5), een economisch adviesbureau omtrent vastgoed, gebruikt de volgende definitie: “*Tiny Housing: klein wonen als levenswijze waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemde centraal staat. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw*”. Zij benoemen meerdere ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de woonmarkt: (1) verstedelijking, (2) huishoudensverdunding, (3) hogere prijzen per vierkante meter, (4) grotere focus op ervaringen in plaats van op bezittingen, (5) een flexibel wordende levensstijl, (6) een belangrijk wordende woonidentiteit, (7) de trend naar meer zelfvoorzienende en duurzame woonvormen (Stec groep 2017: 10-13). Zij stellen dat de eerste drie trends er minder toe doen bij Tiny Houses dan bij microwoningen. Het wonen in Tiny Houses is immers meer intrinsiek gedreven en een woonstijl minder belastend voor de planeet is het streven (Stec groep 2017:14). Zo stelt mevrouw Jonker, oprichtster van *Tiny House Nederland*, het volgende hierover: “*Tiny House bewoners willen duurzaam en dicht bij de natuur leven, met zo min mogelijk spullen. Ook bij Micro-wonen speelt ontspullen een rol, maar daar komt het op de tweede plek, na de financiële afweging*” (Mevrouw Jonker in Stec groep 2017:13). Hier blijkt dus uit dat de Tiny House-trend om een aantal kernwaardes draait zoals duurzaamheid, ‘ontspullen’ en leven in en met de natuur.

Het is de vraag of Tiny Houses gewenst zijn of juist onregelend werken (Brokenshire 2018). Problematisch is dat Tiny Houses onzekerheid veroorzaken op het planologisch domein. Tiny Houses zijn niet alleen niche maar echt noemenswaardig (Wyatt 2016). De Tiny Houses geven immers voordelen zoals: minder kosten, minder gebruik van hulpbronnen, gemeenschapsgevoel, vergroten de woonopties en zijn bijvoorbeeld mobiel wat een bepaald type mensen aanspreekt, zoals vooral vrouwen en *millennials* (Wyatt 2016). Het vooruitzicht op minder schulden en de voorkeur geven aan ervaring boven stabiliteit of het leven van een authentiek leven, worden als redenen gegeven. Deze generatie stelt bovendien het huwelijk uit en zoekt gemeenschap. Er zijn wel kanttekeningen te maken over de mate van veiligheid, geschiktheid, toegankelijkheid van infrastructuur en voorzieningen, overbevolking en beperkende bouwvoorschriften. Moeilijkheden die de Tiny House-gemeenschap ondergaat is een gebrek aan erkenning, zorgen over de legaliteit en geringe financieringsopties (Boeckermann et al. 2019). Ook is het de vraag hoe gemeenten een goede ruimtelijke ordening kunnen behouden en tegelijkertijd ruimte kunnen geven aan Tiny Houses (Evans 2018). Wat uit het bovenstaande geconcludeerd kan worden, is dat een Tiny House een relatief nieuwe woonvorm is en de wetgeving maar ook een globaal inzicht over deze nieuwe woonvorm zich nog in het beginstadium bevindt. Shearer & Burton (2019) trachten tot een Tiny House typologie te komen. Er is immers nog weinig wetenschappelijke informatie bekend. Zij stellen dat er twee types zijn: ten eerste *mobiele* Tiny Houses en ten tweede *permanente* Tiny Houses. Onder dit tweede type vallen onder meer (1) speciaal gebouwde Tiny Houses door o.a. geregistreerde bouwers, (2) omgebouwde voorheen niet-residentiële gebouwen en als laatste (3) Tiny House dorpjes met gezamenlijke faciliteiten. Dit onderzoek zal focussen op zowel categorie 1 als 3 waarbij Tiny Houses gebouwd zijn onder meer door architecten(commercieel) maar ook waarbij een groep de ontwikkeling (bottom-up) initieert.

## Conceptueel model



Figuur 7: Conceptueel model. Bron: auteur.

Uit figuur 7 volgt het volgende verband:

$X(\text{lokaal woonregime})$  en  $X(\text{type Tiny House initiatief})$  beïnvloeden  $Y(\text{speelveld})$ .

Dit volgt het MLP met het lokaal woonregime op het sociaal-technisch regime level en het type Tiny House initiatief op het level van de niche innovaties. De onafhankelijke variabelen bestaan in dit model uit het lokale woonregime en het type Tiny House initiatief. Dit beïnvloedt het speelveld en dus in welke hoedanigheid woonvoorkeuren tot uiting kunnen komen. Er wordt verondersteld dat het type mensen dat hiertoe is aangetrokken ook beïnvloed wordt. In dit onderzoek zal het lokale woonregime per casus verschillen, de aanname is dat dit invloed heeft op het speelveld. Net als het type Tiny House initiatief dat kan verschillen en ook invloed uitoefent. De organisatie van het woonregime omtrent de provisie, allocatie en consumptie van woningen vloeit voort uit én is afhankelijk van actoren, visies en regels. Het type Tiny House initiatief zal gecategoriseerd worden als commercieel of bottom-up. Dit onderzoek zal het bovenstaande model als richtlijn gebruiken. Wetenschappelijke theorieën over (1) (lokale) woonregimes, (2) de rol van de overheid ten opzichte van burgerinitiatieven en (3) woonvoorkeuren en wooncarrières zijn hiervoor dus van belang.

## Woonregime

### *Wat is een woonregime?*

Het woonregime wordt gedefinieerd als: “*de sociale, politieke en economische organisatie van de provisie, allocatie en consumptie van woningen*” (Kemeny 1981:13). Deze wordt gevormd door het *woonsysteem* bestaande uit ideologie, macht en cultuur en het actuele woonbeleid in een land (Kemeny 2001). Dit is dus wezenlijk iets anders dan woonbeleid waarbij het alleen gaat over overheidsingrijpen. Woonbeleid is lastig te conceptualiseren of in kwantitatieve of kwalitatieve waardes uit te drukken (Dewilde 2017). In Angel (2000:11 vrij vertaald door auteur) komt de volgende definitie naar voren: “*Het geheel aan woonbeleid kan als reeks overheidsinterventies gezien worden die een doorslaggevend en meetbaar effect teweegbrengen op het functioneren van de woonsector*”. Er is niet één woonbeleid enkel een woonbeleid-omgeving waarin bepaalde ideeën omtrent wonen worden gestimuleerd, geactiveerd of beperkt. Dit is veelal op nationale schaal maar op lokale schaal is dit ook toepasbaar. In de lokale woonregimes hebben gemeenten de ruimte om te variëren. Immers, woonvisies of bestemmingsplannen worden op dit niveau vastgesteld.

Woningen zijn in Nederland in de afgelopen decennia meer marktgericht en gefinancierd (Arundel & Hochstenbach 2019). Groeiende woonvermogensongelijkheid leidt tot ruimtelijke polarisatie. Deze ruimtelijke polarisatie versterkt deze ongelijkheid op haar beurt nog verder en vooral al bevoorrechte huishoudens profiteren hiervan. Dit is de situatie ondanks dat Nederland een van de meest gereguleerde huizenmarkten kent met een grote sociale huursector (Tu et al. 2018). Nederland wordt verder gekenmerkt door een sterke inelastische markt. Er zijn aanwijzingen dat de situatie naar een punt gaat waarin er veel grotere ongelijkheid heerst als het gaat om wonen (Byrne 2020). Er wordt verondersteld



dat financialisatie een grote factor heeft gespeeld in de vermindering van eigenwoningbezit in de onderzochte landen Ierland, het Verenigd Koninkrijk en Spanje. Beleidsinstrumenten hebben significante uitkomsten en verwijden de kloof tussen de huurders en kopers in Nederland. Lage inkomens worden door het beleid naar de huursector gestuwd terwijl hogere inkomens naar een koopwoning worden gestuwd. Het gevoerde woonbeleid is dus grotendeels verantwoordelijk omdat dit verschillende prikkels inzet (Haffner & Boumeester 2010). Woonbeleid weergeeft de beoogde relatie tussen de staat, de markt en individuen. Een situatie waarin de staat huishoudens in staat stelt om een eigen huis te kopen en dus laat investeren kan wellicht zelfs gezien worden als sociaal contract (van Gent 2010).

Planning kan zo gebruikt worden dat zij betaalbaarheid met woonbeleid linkt (Beer et al. 2007). Als het gaat om betaalbare woonvormen is de term 'betaalbaarheid' lastig te conceptualiseren en kent verschillende interpretaties (Friedman & Rosen 2019). Volgens Oxley (2004) bestaat de planologie om zorg te dragen over wat de markt uit zichzelf niet zal doen. Marktfalen of negatieve externaliteiten zijn zaken waarover de markt geen oordeel velt vanuit rechtvaardigheidsgedachten. Planologie gaat dus volgens Oxley (2004) niet alleen om controle maar ook om de regulatie van politieke en economische structuren. Betaalbaar wonen door middel van planningsinterventies zijn in dit perspectief geoorloofd Oxley (2004) en Gleeson et al. (2003). Malpass (2008) stelt de aanname van Torgersen (1987) waarin woonbeleid als wankele pilaar van de welvaartstaat gezien wordt ter discussie. Is het niet de hoeksteen of anders gezegd de basis? Malpass (2008) stelt dat het concept *wonen* een kapitaalintensieve aard kent. Volgens Torgersen is het hierdoor een wankele pilaar wat voor Malpass juist een reden is om het als hoeksteen of basis te zien van de nieuwe welvaartsstaat. Andere sociale diensten in de samenleving zoals scholing vallen bijvoorbeeld wel onder staatsvisie. De markt is daarentegen de regulerende factor omtrent het concept *wonen* (Dewilde 2017).

Om het concept *wonen* te begrijpen is de opbouw ervan, dat is ontstaan in de loop ter tijd, van belang (Ekkers & Helderma 2010:25). Woonbeleid kent immers een hoge mate van padafhankelijkheid (Dewilde 2017). Zo maakt het recht op huisvesting en het belang op een schone en hygiënische woonomgeving deel uit van de Nederlandse geschiedenis. De urbanisatie teweeggebracht door de industrialisatie brengt namelijk een groter bewustzijn over het belang van hygiëne (Van der Cammen et al. 2012:127). De slechte leefomstandigheden van de arbeiders en de gevolgen hiervan voor de volksgezondheid worden als een groot probleem gezien. Overbevolking, gebrek aan sanitaire voorzieningen en schoon drinkwater brengen namelijk epidemieën teweeg. Als oplossing treedt in 1901 in Nederland de Woningwet inwerking. De Woningwet heeft o.a. sociale woningbouw gestimuleerd, heeft ervoor gezorgd dat gemeenten bouwregulaties kunnen afdwingen en bouwen zonder vergunning is verboden geworden. De Woningwet is de start van een nieuw soort planning waarbij de autoriteiten plannen goedkeuren maar deze niet verplicht zijn uit te voeren. Hierdoor worden plannen steeds meer gebonden aan een legaal kader (Van der Cammen et al. 2012:177).

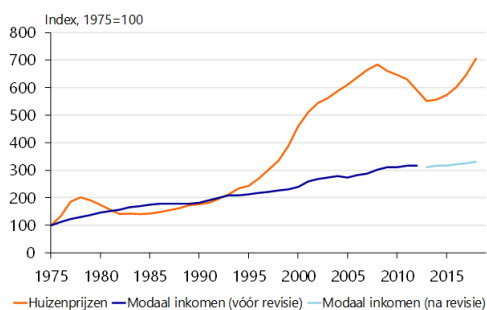
Er wordt vanaf 1901 steeds systematischer gedacht over volkshuisvesting (Spit & Zoete 2009). Onder volkshuisvesting kan de productie, verdeling en beheer van woningen worden verstaan (Ekkers & Helderma, 2010). Woningen worden van oorsprong gekenmerkt door een lange bestaansduur, een hoge prijs, plaatsgebonden- en onmisbaarheid. Volkshuisvesting is sterk vervlochten met andere levensfacetten wat vooral de waarde van het wonen laat zien. Het volkshuisvestingsbeleid kan daarom niet als gesloten systeem gezien worden: financiële, ruimtelijke, sociaaleconomische en politieke factoren hebben invloed (2010:59). In de jaren zestig groeit de verzorgingsstaat door een drietal redenen: economische verbetering, technische verbetering en een uitgesprokener beeld van de mens en haar sociale rechten. Onder het mom van sociale rechtvaardigheid heeft het overheidsideaal zich gericht op herverdeling zodat er meer gelijkheid gaat heersen. De overheidstaak heeft dus eerst bestaan uit een *sociale opgave*, na 1945 veranderde dit naar een *bouwopgave* en vanaf de jaren 2000 is dit vooral een *organisatieopgave* als gevolg van een integraal woonbeleid (Ekkers & Helderma 2010: 90). Hiermee

is een verschuiving waarneembaar, van het volk dat huisvesting nodig heeft naar woonbeleid omringd door moderne burgers die meer zeggenschap willen over hun leefomgeving.

De komende Omgevingswet (Ow) past in dit kader met moderne burgers. De Ow bundelt alle wetten omtrent ruimtelijke ontwikkelingen. Met de inwerkingtreding van de Ow wordt er gesproken van een paradigmawisseling. Het huidige stelsel gaat uit van de bescherming van de ruimtelijke omgeving door een afhoudende houding jegens nieuwe ontwikkelingen. Daarentegen zal het nieuwe stelsel een meer open stelsel zijn dat ruimte biedt aan initiatieven waarbij ook de staat van de fysieke leefomgeving gewaarborgd blijft (Bregman et al. 2019:99). Onder de Ow is meer ruimte voor maatwerk en is er geen strikte juridische koppeling meer. Gemeenten krijgen in feite een soort mengpaneel waarbij zij met de normen van bijvoorbeeld geluid, geur en bodemkwaliteit kunnen schuiven. De Ow zal mede door digitalisering een aantal dingen fundamenteel veranderen (Verdaas 2020). De belofte is dat straks alle relevante informatie over de leefomgeving voor iedereen op dezelfde manier toegankelijk is. Hierdoor neemt het kennismonopolie van de overheid en planbureaus af wat leidt tot een andere dynamiek. Burgers, maatschappelijke organisaties en ook ondernemers kunnen met deze informatie zelf inzien wat binnen de wettelijke kaders uitvoerbaar is. Dat zal tot andere relaties leiden tussen overheden en de samenleving (Verdaas 2020). Echter, de Ow is voor onbepaalde tijd uitgesteld en kan dus niet op geplande datum van 1 januari 2021 in werking treden (Ministerie van Milieu en Wonen 2020).

### Redenen wooncrisis

Hoe zit het met de consumptie van woningen naar eigen woonvoorkeuren en externe economische belemmeringen? In figuur 8 is de ontwikkeling van de huizenprijzen en de ontwikkeling van modale inkomens in Nederland weergegeven. Een sterke stijging van de huizenprijzen vanaf de jaren negentig is waarneembaar. Er is een groot verschil zichtbaar tussen de groei van huizenprijzen ten opzichte van de modale inkomens. Logischerwijs maakt dit het moeilijker voor mensen om de woningmarkt te betreden en wellicht ook om naar woonvoorkeuren op de woningmarkt te consumeren. Komt op deze manier komt de toegang tot een basaal recht, namelijk huisvesting, steeds meer onder druk?



Figuur 8 Ontwikkeling huizenprijzen en modaal inkomen in Nederland, jaren 1975-2020. Bron: Rabobank 2019

Na 1945 zijn er veel progressieve belastingen ingevoerd en uitgaven aan sociale uitkeringen zijn in rijke kapitalistische landen toegenomen. De periode van 1950 tot 1973 heeft een hoge groei gekend en het inkomen per hoofd is aanzienlijk gestegen. Midden jaren zeventig is deze groei afgenomen en het vrijemarktdenken wordt als oplossing gezien. Maatregelen zoals bijvoorbeeld belastingverlagingen voor de rijken worden getroffen (Chang 2010). Tevens heeft deregulatie van de financiële markten een rol gespeeld. Meer monopolieacht, geen verantwoordelijk hoeven te dragen voor het milieu, makkelijker werknemers op straat zetten en druk op de lonen zijn consequenties van deregulatie. Deregulatie maar ook de industriële crisis in de jaren zeventig, de opkomst van het neoliberalisme, technologische ontwikkelingen en de groeiende invloed van institutionele investeerders zoals pensioenfondsen heeft geleid tot financialisering (Fernandez & Aalbers 2016). Financialisatie kan gedefinieerd worden als volgt: *“De toegenomen dominantie van financiële actoren, markten, gewoonten, metingen en verhalen op verschillende schalen, dat resulteert in een transformatie van economieën, bedrijven (ook financiële instituties), landen en huishoudens”* (Fernandez & Aalbers 2016: 71-72 vrij vertaald door auteur). Huizen kunnen in deze situatie niet alleen als een product van financialisering worden gezien maar ook



als het voornaamste onderpand van het door schulden gestuurde financialisering. Door het gegroeide verschil tussen het groeicijfer van kapitaal en het BNP is er een 'muur van geld' ontstaan dat zoekt naar winstgevendende investeringen. Deze 'muur van geld' kan gezien worden als aandrijver van financialisering en leidt tot een continue cirkel van kapitaal wat niet gelinkt is aan productie.

Met financialisering wordt dus een proces bedoeld waarbij allerlei soorten bezittingen getransformeerd worden tot financiële instrumenten. Deze worden verhandeld tussen individuen en bedrijven op internationale kapitaalmarkten. Kopers van zulke complexe financiële instrumenten zijn niet verbonden met of zelfs bewust van de onderliggende activa van hun investering (Coe et al. 2013:211). De economie wordt dus steeds meer gefinancialiseerd en de circulatie van kapitaal is steeds meer gescheiden van productie. Hierdoor kan kapitaal steeds makkelijker opnieuw verpakt en gecirculeerd worden onder individuen, instituties en overheden. De eerdergenoemde financiële instrumenten zijn in het geheel meer waard dan de 'echte' economische productie. Dit maakt de algemene economie steeds kwetsbaarder voor financiële crisis. Een belangrijke oorzaak voor financialisering volgens Coe et al., is het idee dat een betere vorm van sparen, investeren is. Hiervoor zijn ook een scala aan mogelijkheden zoals investeren in aandelen, pensioenfondsen of derivaten van schuldobligaties. Verder, denken dat de markt vrij is, is een illusie (Chang 2010). De vrije markt kent veel verliezers en van vrijemarktwerking wordt dus lang niet iedereen rijker (Chang 2010). Een verstandig overheidsbeleid leidt meestal tot betere resultaten dan pure marktwerking. Het idee dat er daadwerkelijk een vrije markt bestaat wordt ontkracht. Dit is namelijk onjuist aangezien hoe 'vrij' een markt is altijd aan een politieke grondslag ligt. De overheid is dus altijd bij de markt betrokken. Het kan lijken dat de markten vrij zijn maar dit komt omdat mensen de legitimiteit van bepaalde regels zo volledig accepteren, dat zij deze regels niet zien. Wat wel of niet verhandeld mag worden, handelsafspraken of prijsreguleringen: dit alles is het gevolg van politieke beslissingen. De economie moet dus niet gezien worden als wetenschap zoals natuurkunde maar als een manier van politiek bedrijven (Chang 2010). De effecten van mondiale financialisering zijn erg verschillend en afhankelijk van de institutionele en politieke setting van een land (Fernandez & Aalbers 2016). De impact van financialisering is dan ook oneven verdeeld over verschillende landen.

Het is de vraag of kapitaal in de 21<sup>ste</sup> eeuw en dus de huidige opbouw van kapitaal tot meer of juist minder ongelijkheid leidt (Piketty 2013). Voor lange tijd is het heersende geloof dat het kapitalisme de ongelijkheid verminderd. Dit is gebaseerd op data uit 1800 tot 1900 van de Amerikaanse econoom Kuznetz. Deze onderzoekconclusies zijn echter niet algemeen toepasbaar omdat de data uit een erg ongewone periode stammen (Piketty 2013). De theorie volgt namelijk de redenatie dat bij industrialisatie de ongelijkheid eerst toeneemt en tijdens het proces van economische ontwikkeling weer afzwakt. Maar er is sprake van contradictie van kapitaal waarbij het rendement op kapitaal (R) en de jaarlijkse groei van de economie (g) niet overeenkomen (Piketty 2013). De nieuwe theorie komt neer op het volgende:  $R > g$ . Het kapitaal aangeduid met R wordt doorgegeven binnen (rijke) families. Het verschil in tussen R en g zorgt voor een grotere ongelijkheid. De inkomensongelijkheid is bijvoorbeeld toegenomen, ook in hoogontwikkelde economieën (Chang 2010). Enorme loonstijgingen bij de toplaag van bedrijven zijn hier voorbeelden van. In Amerika heeft 0,1 procent van de bevolking, haar aandeel in het nationaal inkomen tussen 1979 en 2006 vergroot van 3.5 procent naar 11.6 procent. Het rendement op kapitaal is altijd groter geweest dan het groeicijfer van de economie, met als uitzondering 19<sup>de</sup> eeuw (Piketty 2013). Uit de nieuwe theorie volgt dat geërfd vermogen sneller groeit dan inkomen en productie. De concentratie van kapitaal kan dan extreem hoge niveaus bereiken wat in sterk contrast staat met maatschappelijke rechtvaardigheid dat dan weer ten grondslag ligt bij een democratie. De concentratie van inkomen in de handen van enkelen leidt niet tot hogere groei wanneer men nalaat meer te investeren (Chang 2010). Dus meer rijkdom aan de top kan wel doordruppelen naar de armen maar hier kan men niet vooraf vanuit gaan. Wanneer dit alles aan de markt wordt overgelaten, sijpelt er weinig door (Chang 2010). Een oplossing kan zijn de rijken te stimuleren om hogere investeringen te maken waarmee groei gemoeid gaat die met iedereen gedeeld kan worden. Piketty (2013) stelt als oplossing een mondiale belasting op rijkdom voor wat het rendement op kapitaal zal doen verminderen.

### *De rol van mensenrechten en woonvoorkeuren binnen het woonregime*

De woningmarkt kan gezien worden als inelastische markt (Ekkers & Helderma 2010). Dit betekent dat wanneer er toenemende vraag is er nauwelijks reactie is van het aanbod. Met nieuwbouw kan er ingespeeld worden op zowel een kwantitatief als een kwalitatief woningtekort. Het strategisch opzetten van nieuwbouw kan dus de ontmoeting van vraag en aanbod vergemakkelijken. Er is sprake van een zekere spanning tussen het bevredigen van de vraag op lange en korte termijn (Ekkers & Helderma 2010). Is het rechtvaardig te reageren op de onmiddellijke vraag die vooral tot uiting komt bij starters? Of heeft het bouwen van een voorraad die tevens toekomstbestendig is de voorkeur? Volgens Ekkers & Helderma (2010) zullen kleine appartementen voldoen aan de directe vraag, maar dit is op de lange termijn niet bevredigend. Het niet wenselijk achten op de directe vraag te reageren kan betwijfeld worden. Immers, het onderwerp *wonen* kent een belangrijke status. In 1948 heeft de Verenigde Naties (VN) de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UVRM) aangenomen. Dit mensenrechtendocument bestaat uit dertig artikelen, bijvoorbeeld dat alle mensen vrij en gelijk in waardigheid en rechten worden geboren (artikel 1). In UVRM-artikel 25 staat het volgende recht centraal: “Een ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten (...)”. Huisvesting behoort dus tot de universele rechten van de mens (College voor de Rechten van de Mens z.j.). Tevens heeft Europa een *Europees Sociaal Handvest* (ESH) uit het jaar 1961 met herziening in 1996. Om artikel 31 na te streven (het recht op huisvesting), behoren lidstaten het volgende doen: de toegang tot huizen van goede kwaliteit stimuleren, het voorkomen en verminderen van daklozen én de huizenprijzen toegankelijk maken voor degenen zonder voldoende middelen (Overheid.nl, z.j. a). In de Nederlandse Grondwet wordt in artikel 22 gesproken over huisvesting: “Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”. (Overheid.nl z.j. b). Echter, erkent de overheid het recht op goede huisvesting, zij zijn niet verplicht hiertoe daadwerkelijk te handelen (Ekkers & Helderma 2010:48).

Woonvoorkeuren spelen een rol bij de consumptie van woningen. Er is een verschil tussen uitgesproken woonvoorkeuren en de daadwerkelijke woonsituatie. Deze ideale woonomgeving correspondeert niet *per se* met de gekozen woonvorm (Vasana 2012). Zelfs als geld geen probleem is, dan kiezen mensen per levensfase nog steeds niet voor dezelfde woningen (Banks et al. 2015). In de leeftijden tussen 20 en 40 groeit de woninggrootte sterk en rond het 50ste levensjaar neemt dit weer af. De levensloop van bijvoorbeeld een alleenstaande naar een koppel zonder kinderen naar een jong gezin heeft effect op de woonvoorkeuren. Een gehanteerde definitie betreffende woonvoorkeuren is als volgt: “Voorkeuren zijn tijdelijke mentale instellingen omtrent naar wat voor soort woningen verlangd wordt en haalbaar zijn op een bepaald moment met inachtneming van actuele beperkingen” (Morris & Winter 1978:26,40 vrij vertaald door auteur). Zij stellen verder dat woonvoorkeuren instabiel zijn en veranderen wanneer de context verandert. Tegelijkertijd spelen ook de wooncarrière en de gemaakte stappen hierop een rol. Een opwaartse beweging op de ladder kan als succesvolle zelfontwikkeling worden gezien (Munro & Madigan 1998). De opwaartse beweging op de woonladder houdt het volgende in: “Het idee van een woonladder omvat het idee van financiële accumulatie doordat bij het betreden van een hogere trede het eigen vermogen en kapitaal ondersteund worden door het voorgaande huis” (Munro & Madigan 1998:715 vrij vertaald door auteur). Een belangrijk punt dat zij hierbij maken is dat wanneer er sprake is van een ladder er ook een soort rangorde moet zijn om te kunnen spreken over hogere en lagere treden. Echter, dit zijn vooral impliciete waardes. Het belang van het kopen van een eerste huis illustreert dit. Naast dat zowel kapitaal als de kwaliteit van leven groeit, fungeert het ook als een statussymbool en hechten mensen emotionele waarde aan het kopen van een eerste huis (Smits & Mulder 2008).

Woonkeuzes worden vaak gevormd door de levensloop én externe belemmeringen die zowel economisch als institutioneel van aard kunnen zijn (Izuhara & Heywood 2003). Wetgeving, woonbeleid en de huizenmarkt gecombineerd hebben namelijk bepaalde gevolgen. Onder andere oorlogen, politiek en de economie bepalen het woonaanbod, de woonkosten en manier van reguleren (Izuhara & Heywood 2003). Om een woning te vinden bij tegenwerkende omstandigheden zijn woningzoekenden in staat bepaalde strategieën te gebruiken. Deze strategieën zijn meestal gericht op de korte termijn en men is bereid zich aan te passen aan onvoorspelbaarheden zonder de lange termijn in acht te nemen (Forrest & Kennett 1996). De woningmarkt betreden kent meerdere gevolgen. De definitie omtrent de

laddermetafoor kan als volgt zijn: "*De huizenladder gaat over een opwaarts traject van een huishouden in een onzekere en kwetsbare woonsituatie naar een van relatieve zekerheid en stabiliteit in de vorm van permanente en gevestigde woonvorm*" (Finnerty & O'Connell 2014:252). Zij gebruiken vervolgens ook de slangmetafoor om een neerwaartse beweging te omschrijven als gevolg van gedwongen beslaglegging. Het huishouden gaat van een situatie van relatieve stabiliteit en zekerheid naar lagere stappen op de huizenladder (Finnerty & O'Connell 2014:252).

Wat betekent al het bovenstaande? Het brede concept *wonen* kent een belangrijke juridische status en is het product uit voorgaande beslissingen gemaakt in de loop der tijd. Mensen willen bepaalde woonvoorkeuren werkelijkheid zien worden maar is daar, als gevolg van financialisatie, minder beweegruimte voor? De overheid kan in geen van bovenstaande situaties verplicht worden gesteld het recht op goede huisvesting te waarborgen. Moet dit dan van onderop komen, bijvoorbeeld via burgerinitiatieven?

## Burgerinitiatieven

### *Wat zijn burgerinitiatieven?*

Maatschappelijke actoren verkrijgen een meer vormende en leidende rol ten koste van de overheid bij planning gericht op samenwerkingsverbanden (Westerink et al. 2017). Bij initiatieven van burgers of bedrijven met een ruimtelijke uitwerking participeert de overheid en ligt de controle over de ruimte bij de initiatiefnemers. Ruimtelijke ordening wordt steeds meer gezien als sociale praktijk (Klerk & Kreukels 2015:15). Hierbij is het gehele planningsproces en de deelnemers hecht met elkaar verbonden. Burgerinitiatieven worden steeds meer gewaardeerd bij stedelijke ontwikkelingen (Boonstra 2015). De rol van de overheid is niet langer vaststaand maar varieert van soms een leidende rol naar soms een participerende rol (Westerink et al. 2017). De fase waarin overheden zich steeds meer voegen bij initiatieven van burgers, lijkt te beginnen (InAxis 2007). De moeilijkheid bevindt zich in de veelvoud van wensen en het trachten deze te vervullen maar tegelijkertijd de sociale cohesie in de samenleving te behouden. Burgers wensen te leven naar diverse leefstijlen en type ruimtegebruik. Het vinden van een balans is noodzakelijk (Dam et al. 2008:118). Als gevolg van welvaartstaathervormingen is er meer macht terechtgekomen op lokaal niveau, dus bij burgers, lokale autoriteiten en maatschappelijke organisaties (Verhoeven & Tonkens 2013). De overheid ziet graag actief burgerschap want dit leidt tot grotere verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid onder burgers. Dit maakt hen bovendien minder afhankelijk van de welvaartstaat. Burgerinitiatieven zijn geen nieuw fenomeen maar er heerst wel een gegroeide belangstelling (Oude Vrielink & Verhoeven 2011).

Een burgerinitiatief is anders dan radicaal activisme omdat er bij de eerste term samenwerking met autoriteiten wordt nagestreefd (Bakker et al. 2012). Door minder overheidsgelden is inzetten op burgerinitiatieven een alternatief voor gemeenten om toch hun beleidsdoelen te behalen. Dit is namelijk goedkoop en doet de staatsafhankelijkheid van burgers dalen. Een burgerinitiatief houdt in: "*Collectieve acties door burgers om lokale publieke goederen of diensten in hun straat, wijk of stad aan te bieden, waarin burgers zelf beslissen over de doelen en middelen en waarin lokale autoriteiten een ondersteunende of faciliterende rol spelen*" (Bakker et al. 2012:397 vrij vertaald auteur). Een burgerinitiatief draait dus om samenwerking en zelforganiserend vermogen. Daarnaast zijn zij in principe onafhankelijk van overheden. Burgerinitiatieven worden tevens gedefinieerd als gerichte projecten waarbij het gemeenschapsbelang voorop staat (Boonstra 2015:15). Bewoners, ondernemers of bijvoorbeeld kunstenaars zetten deze op en de initiatieven kunnen gezien worden als spontaan, dynamisch en meervoudig. De opkomst van burgerinitiatieven daagt ruimtelijke planners uit door de hoge mate van dynamiek en complexiteit. De complexiteit ontstaat doordat de interne drijfveren en omgeving, actoren en middelen gaan mengen (Boonstra 2015). Burgerinitiatieven weten zich telkens aan te passen en verschillende mensen te mobiliseren, wat het lastig maakt voor instituties om deze te sturen (Van Dam et al. 2014). Ook is er een groei in het aantal burgerinitiatieven waarneembaar. Het idee dat een sterkere samenleving ontstaat als gevolg van burgerinitiatieven leidt ertoe dat deze worden gestimuleerd. Echter, voor overheden is het lastig om op de verschillende soorten initiatieven adequaat

te reageren. Overheden moeten daarom gedifferentieerd en ‘gedestandaardiseerd’ reageren (Van Dam et al. 2014: 324).

Burgerinitiatieven die zelforganiserend zijn laten een interne en lokale drijfveer zien. Deze drijfveer kan bestaan uit zelfinteresse of zelfmotivatie, de burgers zelf zijn immers ook de eindgebruikers (Boonstra 2015). Een waarneembare trend is een groeiend individualisme in de samenleving (Van der Steen et al. 2014). Burgers nemen steeds meer het heft in eigen handen. Volgens Boonstra (2015: 332) moet zelforganisatie bij stedelijke ontwikkeling begrepen worden als: “*de opkomst van initiatieven voor ruimtelijke interventies die intrinsiek gedreven zijn en bestaan uit lokale netwerken van burgers en entrepreneurs*” (vrij vertaald auteur). Burgerinitiatieven worden gezien als manier om de omgeving creatief te transformeren en een verschil te maken op de wereld die ook druk op hen uitoefent. Van der Steen et al. (2014) ziet dit wat scherper en noemt de groeiende kloof tussen de overheid en haar burgers als reden. Burgers willen namelijk niet wachten tot verandering optreedt maar nemen zelf de leiding. Zij worden geleid door gezamenlijk gedeelde waarden en identiteit. Volgens van der Steen et al. (2014), zoeken burgers steeds meer naar vervulling van hun waarden, wensen en dromen. Om deze individuele behoeften te bevredigen selecteren zij hun eigen middelen. Hiermee kan men een eigen leefomgeving vormgeven met door hen geprefereerde normen, waarden én gedeelde filosofie. Van der Steen et al. (2014) stelt ter discussie of zulke gemeenschappen eerlijk zijn. Het alleen toelaten van nieuwe leden met bepaalde politieke ideeën is hier een voorbeeld van. Een andere vraag is of deze zelforganiserende gemeenschappen echt zichzelf kunnen organiseren over een langere periode: zijn zij veerkrachtig genoeg? Het artikel wordt afgesloten met de conclusie dat er nieuwe strategieën nodig zijn om het debat te starten over de normatieve en praktische dilemma’s van zulke gemeenschappen.

#### *Actief burgerschap en planologische besluitvorming*

Actief burgerschap gaat verder dan alleen participatieve planningsmethoden (Boonstra 2015). Participatiestrategieën zijn niet in staat om goed om te gaan *met* en te profiteren *van* burgerinitiatieven die vaak gekenmerkt worden door een hoge mate van complexiteit, onvoorspelbaarheid en dynamiek. Daarnaast is het twijfelachtig of een participatieproces alle burgers voldoende in staat stelt invloed uit te oefenen op de leefomgeving. Naar dit actieve burgerschap, en dus burgerinitiatieven met de veranderende rol van overheden in relatie tot deze burgerinitiatieven, is meer onderzoek nodig (Van Dam et al. 2014). Echter, dat burgers gestimuleerd worden actiever te zijn in het opeisen van hun rechten moet niet alleen als positieve ontwikkeling gezien worden. Horlings (2017) haalt verschillende artikelen aan die de risico's ervan onderstrepen. Zo is het plaatsen van een te grote verantwoordelijkheid bij burgers een risico. Een ander risico is een groter wordend verschil tussen burgers met aanleg om goed te organiseren en burgers die dit niet kunnen. Ook heerst het risico dat bij protesten overheden de verantwoordelijkheid terugkaatsen en meedelen dat burgers dit zelf moeten organiseren (Horlings 2017:14).

Ruimtelijke rechtvaardigheid kan gezien worden als volgt: “*grotere controle over hoe de ruimtes waarin wij leven sociaal geproduceerd zijn*” (Soja 2010 vrij vertaald door auteur). Mensen kunnen uitgesloten worden van bepaalde gemeenschapsgoederen door bijvoorbeeld privatisering (Chatterton 2010). Het wordt voorgesteld de stad als stedelijke *common* (en dus als een gezamenlijk bezit) te zien waardoor ruimtelijke rechtvaardigheid vergroot wordt. Mogelijke gevolgen zijn dat er betere middelen zijn tegen het kapitalisme, sociale relaties versterkt worden en rebellie ontstaat niet alleen *in* de stad maar ook *tegen* de stad. Hartmann & Jehling (2019) concluderen dat de opbouw van een stad een bepaalde rationaliteit belichaamt. Een mozaïek van verschillende rationaliteiten, waaronder het individualisme maar ook het egalitarisme, zal leiden tot de eerlijke stad. Bij het recht op de stad draait het om het recht de stad te gebruiken zoals die al is maar ook het actieve recht om hem te veranderen (Harvey 2003). Maar van wie zijn zulke rechten en van wie is de stad eigenlijk? De hedendaagse maatschappij is gedomineerd door de accumulatie van kapitaal. Het neoliberalisme leidt volgens hem alleen tot grotere ongelijkheid en grotere monopoliekrachten. Harvey (2003) stelt dat wanneer een stad gecreëerd is deze ook opnieuw gemaakt kan worden.

Een *governance* structuur kan haar uitwerking hebben op planologische besluitvorming. Deze transitie van *government* naar *governance* komt in het volgende citaat naar voren: “*Een veelvoud van actoren*

geeft richting aan de ontwikkeling van stad en land. In de meeste analyses van sturing en besluitvormingprocessen wordt daarom niet langer gesproken over government, met een hard onderscheid tussen zij die besturen en zij die bestuurd worden, maar over 'governance' " (De Roo & Porter 2007). Niet één van de actoren heeft de volle controle en de overheid is niet vanzelfsprekend de leidende actor (Rauws et al. 2019). Het gaat dus over een verandering waarbij de overheid voorheen enkel een leidinggevende rol speelde. In de nieuwe rol staat samenwerking en een netwerk van actoren centraal. Volgens van Meerkerk (2017:15) bestaan deze *governance*-netwerken uit een web van relaties tussen overheid, bedrijven en maatschappelijke actoren en is besluitvorming het gevolg van interacties in zulke netwerken.

Voor lange tijd is de heersende consensus dat op basis van technische expertise planprocessen gecontroleerd en voorspeld kunnen worden. Op den duur is er steeds meer kritiek ontstaan op deze manier van werken. Immers, de werkwijze sluit onvoldoende aan op steeds dynamisch wordende samenleving (Spit & Zoete 2009). De vraag naar een planproces waarin ook de *waarom* en *waarvoor* vraag gesteld worden, in plaats van alleen de *hoe* vraag groeit met de tijd (de Roo & Porter 2006). In deze verandering is er een verschuiving naar meer *fuzzy* organisatiemodellen door decentralisatie. Er is immers vraag naar meer flexibiliteit en problemen worden vaker aangepakt op het eigen schaalniveau. De traditionele manier van werken, dus uitgaan van vaststaande feiten en zekerheid, wordt echter wel nog steeds ingezet bij simpele problemen. Communicatieve planningsmethoden worden daarentegen gekenmerkt als proces van overleg. Het bereiken van groepsconsensus is hierbij het uiteindelijke doel (Innes 1998: 60). De communicatieve vorm wordt ingezet bij zeer complexe situaties gekenmerkt door veel onzekerheden. Hierbij is er sprake van interactie tussen de overheid en andere partijen. De overheid kan op meerdere manieren haar invloed uitoefenen: (1) via directe regulatie zoals wetten (2) via indirecte regulatie zoals fiscale stimulering (3) via zelfregulering zoals bijvoorbeeld een convenant. Op deze manier kunnen huidige, gewilde en potentiële bijdragen van partijen in planprocessen gestimuleerd worden. Het gaat hier dus om de bereidheid en competentie van een actor (de Roo & Porter 2006).

Fundamenteel bij gebiedsontwikkeling zijn de begrippen *grond*, *geld* en *toestemming*. Dus wie is de grondeigenaar en tot welke afspraken leidt dit, waar komt de financiering vandaan en is er toestemming ontvangen voor de geplande gebiedsontwikkeling. Alleen de publieke sector kan uitspraken over deze toestemming maken (Muller 2015). Een ander punt is dat ruimtelijke ordening bestaat uit een praktijkgedeelte, namelijk de *ruimtelijke planning* en een wetenschappelijk reflectiedeel genaamd *planologie* (Spit & Zoete 2009). Het begrip ruimtelijke ordening wordt op de volgende manier begrepen: "*Ruimtelijke ordening omvat het zoekproces voor de ruimtelijke inrichting van een veranderende samenleving en het maken van keuzen hoe en waar functies tot hun recht komen, vooral met het oog op lange(re) termijn ontwikkeling, inclusief de reflectie daarop*" (Spit & Zoete 2009:15). Dit zoekproces is normatief omdat wat goed is voor de een negatief kan zijn voor de ander. Er kan dus sprake zijn van tegengestelde belangen. Uitgaande van bovenstaande definitie over ruimtelijke ordening staat de ontwikkeling op de lange(re) termijn centraal. Aangezien dit punt in de toekomst ligt, heeft men te maken met onzekerheden. Volgens Christensen (1985) haten planners deze onzekerheid. Om effectief te plannen moet men trachten de probleemdefinitie zo te formuleren dat onzekerheden zoveel mogelijk ingeperkt worden. De vraag of er overeenstemming is over de doelen en de vraag of er voldoende kennis is, zijn hierbij van belang. Er zijn een viertal situaties mogelijk: (1) een beheersbaar probleem (2) een kennisprobleem (3) een belangenprobleem (4) een complex probleem. De meeste planologische problemen behoren tot de belangenproblemen. Dit houdt in dat er voldoende kennis is maar overeenstemming over de doelen is afwezig. Onderhandelen maar ook het creëren van consensus is voor deze situatie nodig.



## 3 Methodologie

### Casusselectie

Dit onderzoek valt onder *multiple* casestudie-onderzoek. Casusonderzoek is van intensieve en gedetailleerde aard. Het hoofdargument om meerdere casussen boven een eenzijdig casusonderzoek te plaatsen is dat het de theorievorming verbetert. Ook wordt het onderzoek als meer robuust gezien (Yin 2014:57). Door te vergelijken kan een onderzoeker namelijk beter zien wanneer in welke situaties een theorie aanhoudt. Een cruciale factor bij een vergelijking is de context. Voor de casusselectie is het belangrijk dat de casussen, naar waarschijnlijkheid, dezelfde of juist contrasterende uitkomsten produceren (Yin 2014:57). De gemeenten zijn geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- *De Tiny Houses zijn gerealiseerd en worden bewoond. Dit is noodzakelijk om onderzoek mogelijk te maken*
- *Het gaat om meerdere Tiny Houses bij elkaar*
- *De gemeente staat op een relatief hoge positie op de BPD Hittekaart (rode gebieden op de kaart (zie bijlage VI))*
- *De gemeente is lid van het Grote Stedennetwerk (G40)*
- *Er is in de gemeente sprake van bevolkingsgroei in de periode van 2018-2050*
- *Er is in de gemeente sprake van percentuele toename van eenpersoonshuishoudens in de periode van 2020-2040*

*Tiny House Nederland* verzamelt gegevens over Tiny House projecten binnen Nederland en verstrekt deze informatie (zie figuur 9 bijlage II). De bovenstaande criteria zijn toegepast op deze geslaagde Tiny House initiatieven. Het drietal geselecteerde gemeenten bevinden zich in de provincies Noord- en Zuid-Holland. Een korte casusbeschrijving is hieronder weergegeven. Voor de bijhorende demografische cijfers zie figuur 10 en 11 plus tabellen 1,2 en 3 (bijlage III) en voor de ligging zie kaarten 1 tot met 9 (bijlage IV).

#### *Gemeente Alkmaar - Tiny house Alkmaar*

Dit burgerinitiatief is opgericht onder drie voorwaarden: betaalbaarder, duurzamer en simpeler leven. Marjolein Jonker is met dit project gestart en mag in 2016 proef wonen in een Tiny House. Dit bevalt waarna, na een tweejarig proces, een pilot van vijf Tiny Houses op een braakliggend stuk grond start. De bewoners hebben voor drie jaar, met kans op verlenging van twee keer een jaar, een vergunning. De locatie kent een vergunning omdat de geur- en geluidcontouren de normen overschrijden. Het project is erg populair gebleken: voor de vijf Tiny Houses hebben velen zich aangemeld.

#### *Gemeente Delft - Pionierskwartier Delft*

In Delft zijn op initiatief van een bewonerscollectief Tiny Houses geplaatst op een braakliggend terrein aan de Vulcanusweg. Het gebied behoort tot een transformatiegebied genaamd Schieoevers Noord. Om de Tiny Houses planologisch-juridische toestemming te verlenen heeft de gemeenteraad in juli 2019 het bestemmingsplan gewijzigd. Er is een uitzondering gemaakt in verband met de hogere geluidwaarden volgens de Wet geluidhinder. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de gemeente ruimte wil bieden aan experimentele woonvormen. Door de Tiny Houses toe te laten, komen zij de vraag tegemoet. De Tiny Houses mogen vijf jaar (met kans op tien jaar) blijven staan waarna het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' weer terugkrijgt.

#### *Gemeente Haarlem – TIM House*

De gemeente Haarlem doet mee aan een pilot en staat het tijdelijk plaatsen van Tiny Houses op aangewezen braakliggende terreinen toe. Het particuliere initiatief komt van TIM House BV, dat Tiny Houses aanbiedt die binnen het bouwbesluit vallen, *off grid* zijn en dus makkelijk tijdelijk te plaatsen zijn. Op de Zwemmerslaan in de Schalkwijk zijn in 2019 enkelen particuliere Tiny Houses geplaatst. De gemeente Haarlem experimenteert met de Tiny Houses vanwege het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens, om nieuwe woonvormen uit te kunnen testen en om te kijken of leegstaande gebieden op deze manier tijdelijk gebruikt kunnen worden. Woningcorporatie Elan Wonen doet ook mee aan de pilot en verhuurd één huisje. De tijdsduur van de pilot is maximaal tien jaar.

## Type onderzoek

### *Kwalitatief onderzoek*

Kwalitatief onderzoek focust meer op woorden dan op cijfers (Bryman 2012). De focus ligt op het begrijpen van de wereld door de ogen van de participanten. Er wordt bij dit type onderzoek veelal gebruik gemaakt van concepten. Daarnaast wordt de focus vaak op de context en procesverloop gelegd. Kwalitatief onderzoek kijkt naar *waarom* en *hoe* vragen (Yin 2014). Dit zijn redenen waarom een kwalitatieve opzet voor dit onderzoek het meest geschikt is. De *externe validiteit*, dus de mate waarin de onderzoeksresultaten generaliseerbaar zijn, is laag bij dit type onderzoek. Maar dat is dan ook niet het doel van dit onderzoek, het doel is juist om op microniveau de focus te leggen. Daarentegen, de *ecologische validiteit*, met de vraag of de 'echte' wereld is onderzocht is hoog. Het onderzoek blijft immers dicht bij de sociale werkelijkheid door gebruik te maken van een natuurlijke setting. Bovendien is de *interne validiteit*, dus of de onderzoek conclusies kloppen ook wel de causaliteit genaamd, getracht te waarborgen door op een systematische manier dit onderzoek op te zetten gebruikmakend van deelvragen.

Verder is de *replicability*, dus de mate waarin dit onderzoek herhaalbaar is, laag omdat er geen vaste procedures worden gevolgd. Wel is het onderzoeksproces nauwkeurig bijgehouden. De laatste factor, de *reliability*, dus zullen dezelfde onderzoeksresultaten verschijnen wanneer dit onderzoek nog een keer uitgevoerd wordt, is laag omdat de onderzoeker zelf de data interpreteert waardoor de subjectiviteit hoger is. Tevens zijn de uitkomsten erg afhankelijk van de dataselectie. Om de zwakke punten van kwalitatief onderzoek te mitigeren kunnen alle afgenomen interviews opgevraagd worden bij de onderzoeker. Op deze manier is de transparantie beter gewaarborgd. Ook worden meerdere Tiny House initiatieven onderzocht om zo de dataselectie te vergroten. Echter, de dataselectie is nog steeds relatief klein en in hoge mate afhankelijk van de geselecteerde casussen. Een derde punt is dat de genomen stappen in dit onderzoek bijgehouden worden zodat de werkwijze bekend is.

### *Dataverzamelingstechnieken & ethische overwegingen*

Ten eerste, om data te verzamelen zullen verschillende methoden gebruikt worden: het lezen van officiële beleidsdocumenten, gebruik maken van statistieke data, semigestructureerd diepte-interviews, onderzoeksrapporten, participatieve observaties, (online) krantenartikelen en het raadplegen van websites. Het zal dus gaan om data triangulatie. Dit is een belangrijke methode om verschillende soorten bronnen bij elkaar te brengen (Yin 2014). Semigestructureerde interviews verschaffen flexibiliteit maar tegelijkertijd is ook het volgen van een van tevoren opgestelde vragenlijst mogelijk (Bryman 2012). Door de verschillende informatiebronnen is de manier van documentatie van belang. Volgens Yin (2014) zijn er een viertal principes bij het verzamelen van data. Onder andere is het creëren van een casestudie databank en het adequaat vastleggen van bronnen van belang. De betrouwbaarheid van het onderzoek zal hierdoor worden vergroot. Ten tweede, door de kwalitatieve aard van dit onderzoek, met deelname van personen, zijn ethische overwegingen belangrijk. In het kader van privacy zijn de geïnterviewde bewoners geanonimiseerd weergegeven.

## Interviewlijst

In tabel 4 zijn de geïnterviewde personen van dit onderzoek weergegeven. De respondenten zijn om een eerste contact te leggen, benaderd via e-mail. Verder heeft de onderzoeker de sneeuwbal methode gebruikt om met respondenten in contact te komen. Elk interview heeft vervolgens telefonisch plaatsgevonden. De locatie van de respondent als de onderzoeker heeft dus fysiek een andere locatie gekend. In totaal zijn er negen interviews afgenomen. Met toestemming is ieder interview opgenomen en vervolgens getranscribeerd door de onderzoeker. De interviews hebben plaatsgevonden tussen 25 maart en 1 mei 2020. De leeftijden van de geïnterviewde bewoners liggen tussen de 26 en 42 jaar en de door hen hoogst afgeronde opleiding is hetzij een hbo- hetzij een wo-studie. Een opvallend detail is dat alle geïnterviewde Tiny House bewoners vrouw zijn.

---

***Lijst met geïnterviewde gemeentemedewerkers:***

---

M. Noordman	Gemeente Alkmaar
B. Huf	Gemeente Delft
W. Dieben	Gemeente Haarlem

---

***Lijst met geïnterviewde Tiny House bewoners:***

---

Respondent 1	Tiny House Alkmaar
Respondent 2	Tiny House Alkmaar
Respondent 3	Pionierskwartier Delft
Respondent 4	TIM House Haarlem
Respondent 5	TIM House Haarlem

---

***Verdere interviews:***

---

H.P. Föllmi	TIM House BV
-------------	--------------

---

*Tabel 4: deelnemers aan dit onderzoek. Bron: Auteur.*

## Analysemethode

Om de data te analyseren, wordt de narratieve analysemethode gebruikt. Dit is een interpretatieve methode om te onderzoeken hoe mensen hun sociale wereld zien en met behulp van verhalen worden hier betekenissen aangegeven. De rol van verhalen staat dus centraal. Dit past bij de kwalitatieve aard van dit onderzoek. Een kwalitatief interview, een van de manieren waarop data verzameld wordt, past hierbij. Dit is namelijk een vraaggesprek waarbij de geïnterviewde vertelt vanuit een eigen perspectief en verhalend antwoord geeft op de gestelde vragen. De data zullen hierdoor rijke en contextgebonden informatie met zich meebrengen (Heebels 2016). De analysemethode wordt samengevat als: *"Een narratieve analyse levert kennis op die dicht bij de ervaringen en eigen woorden van het individu staat. (...) Een narratieve analyse zorgt voor inzicht in de uniekheid van een verhaal, maar kijkt ook naar overstijgende patronen in betekenis proces"* (Solve Consulting, 2017: 15-16). Centraal staan dus de ervaringen, verschillende verhalen van mensen maar ook focus het grotere geheel is van belang. Volgens Esin et al. (2013) focust de narratieve analyse op de betekenisgeving van de respondenten. Er zijn geen strikte richtlijnen hoe de analyse geïmplementeerd hoort te worden. Volgens Mills et al. (2010) volgen casusverhalen uit interviews, documenten en observaties. Zij stellen dat elke casus een impliciet narratief heeft en via de narratieve analyse wordt het impliciete juist expliciet (Mills et al. 2010: 594). De casus geeft dan één of enkele verhalen weer.

De thematische analyse wordt in veel kwalitatieve data-analyses toegepast waaronder de narratieve analyse (Bryman 2012:578). De thematische analyse als opzichzelfstaande analysemethode is geen gebruikelijke aanpak maar is vaak onderdeel van. De thematische analyse wordt gebruikt om thema's te herkennen, analyseren en interpreteren (Clarke & Braun 2017: 297). Thema's omvatten volgens hen patronen en kernideeën. Deze thema's structuren dan ook het onderzoek. Niet alleen samenvatten maar het identificeren en interpreteren van de belangrijkste data is het doel. Voordelen van deze analysemethode is dat er een rijke beschrijving van de gehele dataset mogelijk is en overeenkomsten en verschillen uitgelicht worden. Ook de relatief gemakkelijke en snel uit te voeren aard van deze methode wordt gezien als waardevol (Braun & Clarke 2006:97). Voor een succesvolle uitvoering van deze methode hebben zij een zestal fases opgezet: (1) de onderzoeker maakt zichzelf vertrouwd met de verzamelde data, (2) het coderen van de data, (3) het zoeken naar thema's, (4) het herzien van de thema's, (5) het definiëren van thema's en (6) het rapporteren van de bevindingen (Braun & Clarke 2006:87). Deze opzet is in dit onderzoek leidend en het computerprogramma *Atlas.ti* wordt hiervoor gebruikt. Dit fungeert namelijk als hulpmiddel om grote databestanden te categoriseren en te coderen (Yin 2014). Er



is in dit onderzoek van zowel bottom-up als top-down codering gebruik gemaakt (zie bijlage V Codeboom).

### Gevolgen coronavirus

Vanaf begin 2020 wordt de wereld getroffen door een pandemie. Het coronavirus dat ook in Nederland velen slachtoffers maakt, kent allerlei (ruimtelijke) consequenties. Zo wordt men in Nederland opgedragen vooral binnenshuis te blijven en na enige tijd wordt de term ‘anderhalve metermaatschappij’ geïntroduceerd. Alle evenementen met meer dan 100 personen worden afgelast, het openbaar vervoer drastisch beperkt en publieke locaties waaronder universiteiten gesloten. Het idee is dat wanneer contact wordt verminderd, minder mensen worden besmet en op deze manier verdere verspreiding van het virus wordt voorkomen (Rijksoverheid z.j.).

Al deze maatregelen hebben effect op dit kwalitatieve onderzoek. Ten eerste, is het niet mogelijk *face-to-face* interviews af te nemen. Volgens Emans (2007) moet een interviewer zich bewust zijn van non-verbale aspecten zoals spreektempo en spreekritme, accentueringen, volume en articulatie, melodie en stopwoorden. Dit is via telefonische interviews mogelijk. Echter, andere non-verbale aspecten zoals oogcontact en kijkrichting, hand- en armbewegingen en pantomime (interviewschema oppakken en naar een volgende bladzij omslaan) zijn weggevallen wat gevolgen kan hebben op de kwaliteit van het interview. Ten tweede, participierend observeren blijkt niet mogelijk. Via participatieve observatie kan de onderzoeker veel dichterbij de onderzoeksobjecten komen dan alleen via diepte-interviews. Onderzoek dat alleen afhankelijk is van interviews bevat veel meer vluchtig contact (Bryman 2012:494). Bovendien wordt het impliciete sociale leven via participatieve observaties eerder onthuld dan wanneer de onderzoeker alleen kan vertrouwen op wat er wordt gezegd. Ook kunnen er met participatieve observaties die ongestructureerd van aard zijn, onverwachte zaken naar boven komen die middels het gebruik van alleen interviews onontdekt blijven.

## 4 Bevindingen

### 4.1 De woningen per lokaal woonregime

#### De drie projecten

De belangrijkste informatie is in tabel 5 weergegeven. Het type initiatief of het wel of niet hebben van grond in eigenbeheer verschilt bijvoorbeeld. Het grootste aantal woningen is toegestaan in de casus Delft en de minste in casus Alkmaar. Overeenkomstigheden zijn de tijdelijke aard, het soort grondeigenaar en bijvoorbeeld de noodzaak tot het nemen van planologische maatregelen. Geen van de woningen zijn aangesloten op het riool of GWL-voorzieningen.

	<b>Project &gt; Kenmerken</b>	Tiny House Alkmaar	Pionierskwartier Delft	TIM House Haarlem
<b>Grond</b>	Eigenaar grond	Gemeente Alkmaar	Gemeente Delft	Gemeente Haarlem
	Duur project	Tijdelijk	Tijdelijk	Tijdelijk
	Start project	Lente 2018 (start pilot 5 huisjes)	Zomer 2019	Winter 2019
	Afgesproken looptijdproject	3 jaar (plus mogelijk twee keer 1 jaar bij een positieve tijdelijke evaluatie)	5 jaar (plus na een positieve evaluatie maximaal tot 10 jaar)	10 jaar (op verschillende plekken binnen de gemeente)
	Aantal woningen	5	12 (toekomst 14)	6 (toekomst 10)
	Gebruik braakliggend terrein	Ja	Ja	Ja
	Grond in eigenbeheer	Ja	Ja	Nee
	Aangesloten op riool, gas/water/licht	Nee	Nee (er is wel 1 noodpunt op het terrein)	Nee
<b>Geld</b>	Type initiatief	Bewoners initiatief	Bewoners initiatief	Commercieel initiatief
	Kernwoorden	Betaalbaar, ecologisch, eenvoudig wonen, wonen in een <i>samenredzame</i> gemeenschap	Verbinding, innovatie, inspiratie, circulariteit, duurzaamheid, verantwoordelijkheid, genoeg nemen met genoeg	Duurzaamheid, autarkie, mobiliteit, circulariteit
<b>Toestemming</b>	Genomen planologische maatregel	Afwijken van het bestemmingsplan en een tijdelijke vergunning is verleend	Bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning moest aangevraagd worden (voldoen aan Bouwbesluit tijdelijk wonen)	Tijdelijke ontheffing om af te wijken van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning is verleend

Tabel 5: Samenvatting belangrijkste kenmerken. Bron: Auteur.

### Planologische goedkeuring

Het stuk grond waar de Tiny Houses in Alkmaar staan wordt in officiële documenten aangeduid als *NUON terrein Helderseweg*. Het gebied kent de volgende begrenzingen: een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de noordkant, de Helderseweg aan de oostkant en de waterweg Bergervaart aan de west- en zuidkant (zie bijlage IV kaart 2 en 3). De gemeente Alkmaar is grondeigenaar en het stuk grond kent een parkeerbestemming. Het terrein heeft voorheen de bestemming bedrijventerrein gekend en gasbedrijf NUON heeft zich er voor lange tijd gevestigd. Als gevolg van grootschalige bodemverontreiniging blijkt herstel noodzakelijk en het terrein is daarom in 2011 gesaneerd. Vervolgens is herontwikkeling het streven (Gemeente Alkmaar 2012a:18). Kantoren mogen zich er gaan vestigen en dit verklaart de huidige parkeerbestemming. Voor de kantoren is namelijk ook parkeergelegenheid, zoals een garage, ingecalculeerd (Gemeente Alkmaar 2012b). Deze beoogde kantoorontwikkeling is niet snel van de grond gekomen waardoor het terrein voor enige tijd braak heeft gelegen. In de woorden van meneer Noordman, planeconoom bij de gemeente Alkmaar en als terreinbeheerder betrokken bij het project, heeft het Tiny House-project op deze braakliggende grond zeker wat voeten in de aarde gehad na een vrij voorspoedige start met een vergunningverlening. Het proces voor planologische toestemming heeft namelijk door twee binnengekomen bezwaarschriften moeilijkheden gekend. En is deels nog steeds niet geheel achter de rug aangezien er nog gesprekken plaatsvinden met het RWZI. Uiteindelijk is er een tijdelijke vergunning verleend door goedkeuring in een kort geding bij een rechter. Hierdoor is het mogelijk gemaakt af te wijken van de bestemming.

Voor het mogelijk maken van de Tiny Houses in Delft is er daarentegen een gehele bestemmingsplanwijziging gemaakt, aldus mevrouw Huf (2020), destijds projectmanager van het Tiny House project. Het proces is intern vrij stroef verlopen omdat zij geen eerdere ervaring hebben opgedaan met Tiny Houses. De gemeente Delft is grondeigenaar van het casusgebied. Het gaat om een gebied met de volgende begrenzingen: aan de noordkant een bedrijfspand, aan de oostkant een spoorlijn, aan de zuidkant wederom een bedrijfspand en aan de westkant de Vulcanusweg (zie ook bijlage IV kaart 5 en 6). Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld in juni 2019 en is ter bekendmaking in de Staatscourant 2019 nr. 43555 weergegeven. Schieoevers Noord, het gebied waarin de Tiny Houses staan, wordt door de gemeente getypeerd als monofunctioneel bedrijventerrein. Het doel is om dit gebied te transformeren naar een meer gemengd woon- en werkgebied. Het casusgebied is aangeduid met de volgende bestemming: *gemengd-voorlopig*. Op zulke gronden zijn onder meer wonen, maatschappelijke voorzieningen of nutsvoorzieningen mogelijk. De voorlopige bestemming geldt voor 10 jaar. Echter, B&W heeft de mogelijkheid de bestemming hiervoor al te wijzigen naar de bestemming bedrijventerrein voordat deze 10 jaar verstreken zijn. Na de 10 jaar komt sowieso de bestemming bedrijventerrein weer terug (Gemeente Delft, z.j. a). Tevens vindt er na de eerste vijf jaar een evaluatie plaats en is het mogelijk eerder een bestemmingswijziging uit te voeren.

Het casusgebied in Haarlem is begrensd als volgt: aan de noordkant de Europaweg, aan de oostkant de Zwemmerslaan, aan de zuidkant bebouwing aan het Watermolenplantsoen en aan de westkant een sportcomplex (zie ook bijlage IV kaart 8 en 9). Op het terrein heeft zich voorheen een school gevestigd maar deze is in 2012 gesloopt (Haarlems Dagblad 2020). Om de Tiny Houses op de Zwemmerslaan mogelijk te maken is er een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan afgegeven, aldus mevrouw Dieben werkzaam bij de gemeente Haarlem als procesmanager bij de afdeling project- en contractmanagement. De omgevingsvergunning heeft voor de initiatiefnemers wel wat voeten in de aarde gehad. Dit komt omdat de gemeente veel specifieke en technische vragen aan hen gesteld heeft.

Hieruit valt te concluderen dat om planologische goedkeuring te verlenen er voor verschillende mogelijkheden gekozen is. Het casusgebied in zowel Alkmaar als Delft kent een nadelige ligging nabij o.a. een rioolwaterzuiveringsinstallatie of spoorlijn maar enkel in Delft is een bestemmingsplanwijziging gemaakt terwijl in Alkmaar als Haarlem gekozen is voor een tijdelijke ontheffing van het geldende bestemmingsplan.

## Besluitvorming

Na sanering ziet de gemeente potentie in het casusgebied: "De gemeente Alkmaar is voornemens de voormalige NUON locatie aan de Helderseweg te herontwikkelen tot een kantoorlocatie. Deze ontwikkeling zal de transformatie van de Helderseweg tot representatieve stadsentree verder bevorderen" (Gemeente Alkmaar 2012a:1). Door de ligging nabij het NS-station op 400 meter (hemelsbreed) en de ligging aan de Helderseweg worden kantoren als lonende optie gezien. Echter, door de ligging naast de rioolwaterzuiveringsinstallatie spelen geurcontouren een rol (zie ook figuur 12). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) wil het liefst bouw voorkomen. Dit komt omdat bij geurgevoelige bestemmingen, zij waarschijnlijk kosten moeten maken om de geuroverlast te beperken (Gemeente Alkmaar 2012a:22). Na onderzoek en overleg wordt afgesproken dat kantoren zijn toegestaan omdat dit geen geurgevoelige objecten zijn. Ook is in het bestemmingsplan een geluidzone aangegeven vanwege de rioolwaterzuiveringsinstallatie (Gemeente Alkmaar z.j. a). Marjolein Jonker is dit Tiny House initiatief gestart en is tevens de oprichter van de nationale Tiny House organisatie in Nederland. Marjolein Jonker verkrijgt gemeentelijke medewerking in 2016 en zij mag het *tiny* wonen uitproberen. Na deze proefperiode blijkt het lastig een vergunning te ontvangen voor meerdere huisjes over een langere tijdsperiode. Dit wordt veroorzaakt doordat zowel de nabijgelegen Stichting Gasfabriek als het HHNK Tiny Houses willen voorkomen. Hier hebben zij een drietal redenen voor: het is geen goede ruimtelijke ordening, geur- en geluidscontouren worden overschreden en het is te dicht bij de Oude Gasfabriek. De rechter heeft uiteindelijk een beslissing gemaakt. De rechtbank oordeelt in een kort geding dat een vergunning is toegestaan aangezien er geen direct gevaar is. In maart 2018 is de pilot met vijf huisjes gestart.



Figuur 12: Geurcontouren  
rioolwaterzuiveringsinstallatie.  
Bron: Cauberg-Huygen 2012.

De eerste start in Delft ontstaat doordat velen Tiny House geïnteresseerden informeren met de vraag of de gemeente Delft ook een plek heeft voor deze woonvorm. Op een onderzoek wie er geïnteresseerd in zijn, ontvangt de gemeente meer dan 250 reacties. Op de uiteindelijke inschrijving zijn 35 aanmeldingen. De gemeente heeft de keuze gemaakt de Tiny Houses als speciaal project aan te wijzen binnen het gemeentelijk beleid. In deze positie worden er tijdelijk impulsen gegeven aan een specifieke ontwikkeling. Nadat de Tiny Houses eenmaal geplaatst zijn, heeft de gemeente de speciale aandacht voor het project weer verlaagd (Huf 2020). Een belangrijke factor is de aanwezigheid van een braakliggend terrein in handen van de gemeente. De vraag naar Tiny Houses en de mogelijkheid het braakliggende terrein te gebruiken zijn via dit project samengekomen. De gemeente Delft heeft zich in dit project behulpzaam opgesteld en heeft een voorinvestering gemaakt om verplichte noodvoorzieningen als elektra en drinkwater te plaatsen. Tevens is er een geluidsmuur geplaatst om aan de geluidsnormen te voldoen. Deze voorinvestering komt nu in zijn geheel stapsgewijs terug naar de gemeente Delft via de huur die de Tiny House bewoners betalen (Huf 2020). Wat verder opvallend is, is dat de gemeente Delft een plan met een commerciële insteek af heeft geslagen en akkoord is gegaan met een ander plan. Dit plan past namelijk veel beter bij de visie van de gemeente Delft, aldus Huf (2020). Een groep Tiny House-bewoners uit Den Haag heeft toentertijd naar een nieuwe woonplek gezocht en hebben contact opgenomen. De mogelijkheid dat een hechte *community* kan ontstaan, heeft de gemeente aangesproken. Deze mogelijkheid heeft dus voorrang verkregen boven een plan van een projectontwikkelaar. In dit plan worden Tiny Houses gebouwd met aansluiting op riolering om vervolgens de huisjes te verkopen. De gemeente heeft ook een ander doel, namelijk om een plek te creëren waarbij leren over duurzaamheid of bijvoorbeeld hoe om te gaan met afval tot de mogelijkheden behoort. Dit heeft de wethouder ook erg belangrijk gevonden.

De particuliere initiatiefnemer in Haarlem heeft de eerste stap in het proces gezet. Meneer Föllmi is medeoprichter van TIM House BV. De aanleiding hiervoor is de zoektocht voor een betaalbare (studenten)woonruimte voor zijn zoon. Dit blijkt in Amsterdam als Haarlem zeer lastig en zelfs onmogelijk. Als startup hebben zij op het FAB-city terrein gestaan en hebben hier de grote behoefte naar dit type woonconcept gezien waarna zij verder hebben ontwikkeld. Hij stelt het volgende (zie onderstaande quote):

*“Er is absoluut markt voor. Er is enorme behoefte. Er zijn 7,7 miljoen huishoudens waarvan 38% alleenstaand is en die zoeken echt wel een kleinere betaalbare woonvorm. (...). Die woningen zijn er gewoon niet. Dus de behoefte is er absoluut. En die is enorm groot.” (Casus III Haarlem - Föllmi 2020).*

De voornaamste reden voor de gemeente Haarlem om tijdelijk toestemming te geven aan de Tiny Houses is de mogelijkheid om braakliggend terrein te gebruiken. Dus woningbouwlocaties die wel geschikt zijn voor woningen maar waar al even niets is gebeurd. Eenmaal tot de bouw overgaan duurt vaak lang en zo kan er volgens mevrouw Dieben (2020) een tijdelijke invulling gegeven worden. De gemeente Haarlem is eigenaar van de grond en heeft de grond voor tijdelijk gebruik uitgeleend. Er is afgesproken dat de huisjes tien jaar lang gehuisvest worden binnen de gemeentegrenzen. Op het stuk grond wil de gemeente Haarlem op termijn rond de 100 nieuwbouwwoningen en 35 zelfbouwwoningen realiseren (Gemeente Haarlem, z.j. c) De gemeente wil middels dit project informatie vergaren over het gebruikmaken van braakliggende terreinen als (tijdelijke) woonbestemming. Dit kent een aantal voordelen: tegengaan van verloedering (het terrein wordt immers beter onderhouden), huuropbrengsten, de grond krijgt meer betekenis voor de buurt en braakliggende terreinen krijgen een functie. Tevens wordt één van de Tiny Houses verhuurd door de woningcorporatie Elan Wonen. De corporatie ziet de woning als roerend goed en vraagt rond de 500 euro per maand aan huur. De corporatie ziet de ideale huurder als volgt: *“Iemand die kiest uit volle (duurzame) overtuiging voor deze experimentele vorm van wonen en is bereid de uitdagingen die het experiment biedt aan te gaan”* (Elan Wonen 2019). Ook mag de huurder niet meer dan een bepaald bedrag per jaar verdienen en moet alleenstaand zijn.

Hierin zijn dus verschillen waarneembaar zoals projecten met een commerciële bouwer of actieve burgers die zelf een project initiëren. De ligging van de projecten in zowel Alkmaar als Delft leidt tot de noodzaak tot investeringen of wettelijke uitzonderingen om te voldoen aan geluid- en/of geurnormen. Alle drie de projecten zijn gelegen op braakliggende terreinen maar alleen in Haarlem is de grond geschikt als woningbouwlocatie. In Delft is een commerciële partij afgewezen terwijl deze in Haarlem wel groen licht heeft ontvangen.

### Politieke factoren

Hoe zit het met het politieke speelveld per casus? B&W Alkmaar kent wethouders van GroenLinks, VVD, D66, CDA en het PvdA (Gemeente Alkmaar, z.j. b). De grootste partijen in Alkmaarse gemeenteraad zijn de Onafhankelijke Partij Alkmaar (OPA), GroenLinks en de VVD (Gemeente Alkmaar 2019). Zij hebben verschillende houdingen jegens de Tiny Houses: volgens OPA moet de gemeente praktische hulp bieden aan Tiny Houses (OPA 2018:28), de VVD wil op het casusgebied nieuwe huizen bouwen (VVD Alkmaar 2018:48) en GroenLinks vindt dat de gemeente 'outside the box' moet denken om de woningtekorten aan te pakken en is voorstander van Tiny Houses (Alkmaar Centraal 2019). Het project is dan ook gestart nadat een aantal politici geïnspireerd raken. Op uitnodiging van GroenLinks heeft Marjolein Jonker, oprichtster van *Tiny House Nederland*, namelijk een informatieavond gehouden. Het enthousiasme vanuit het initiatief heeft er mede voor gezorgd dat politici van goede wil zijn geweest het mogelijk te maken (Noordman 2020). Vooral de wethouders Duurzaamheid en Ruimtelijke Ordening hebben samen sterk gestaan in het project.

Ook in Delft, is de wethouder positief. B&W Delft kent wethouders van GroenLinks, Studenten Techniek In Politiek (STIP), D66, VVD en de PvdA (Gemeente Delft, z.j. c). De drie grootste partijen

in de gemeenteraad van Delft zijn als volgt: GroenLinks, STIP en D66 (Gemeente Delft 2018). Bas Vollebregt (STIP) wethouder *Economie, Cultuur, Grondzaken en vastgoed* is bij de opening van het Pionierskwartier aanwezig. Op de officiële opening in september 2019 zegt hij het volgende: "(...) *En natuurlijk is het niet zo dat deze tien huisjes de woningnood in Delft in een klap oplossen. Maar dit geeft wel aan dat er mensen zijn die heel bewust en op een innovatieve en duurzame manier met hun directe woonomgeving willen omgaan. In die context is dit project heel belangrijk*" (AD/Haagsche Courant 2019). Innovatie en duurzaamheid staan dus in de kern van het project. Tijdens de opening stelt hij verder dat het experiment kennis kan verschaffen over hoe mensen in de toekomst wonen en op welke manier met hulpbronnen wordt omgegaan. Maar tegelijkertijd is het plan om *placemaking* te bevorderen (Gemeente Delft 2019). Daarom zijn op het casusgebied naast de woonfunctie ook horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en cultuur- en ontspanningsvoorzieningen toegestaan. Deze functies moeten wel in relatie staan tot de woonvorm. Als aanleiding voor de bestemmingsplanwijziging, stelt de gemeente Delft het volgende: "*Er is veel vraag naar locaties voor tiny houses. Door tijdelijk aan de Vulcanusweg ruimte te bieden voor deze experimentele woonvorm komt de gemeente Delft tegemoet aan deze vraag*" (Gemeente Delft, z.j. b). De gemeente geeft zichzelf in dit proces een faciliterende rol. Zo maken zij de functies mogelijk en leggen het minimaal benodigde aan.

Kortom, naast kennis opdoen hoopt de gemeente middels dit project op een opbloei van de Vulcanusweg wat leidt tot waardevermeerdering voor zowel ondernemers als bewoners. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de woningbehoefte in Delft hoog is. De nieuwe en benodigde woningen moeten in Delft vooral binnenstedelijk gebouwd worden omdat Delft tot aan de gemeentegrenzen toe al vol is (Gemeente Delft, z.j. b). Door deze schaarste aan ruimte wordt gemunt op zowel herontwikkeling, verdichting, transformatie en functiemenging. Het bedrijventerrein Schieoevers Noord past in deze transformatiedoelstelling en in de toekomst wil de gemeente hier een stedelijk milieu met verschillende functies creëren. Het plan sluit ook aan bij de structuurvisie van Delft. Men wil immers innovatieve woonmilieus stimuleren en tijdens het transformatieproces van de Schieoevers is er ruimte voor tijdelijke initiatieven. Een voorbeeld hiervan is de tijdelijke ontwikkeling van het casusgebied. De gemeente spreekt over *kwaliteitsverbetering* van het gebied (Gemeente Delft, z.j. b).

Dat voormalig wethouder (van o.a. van ruimtelijke ordening) van Spijk voorstander is van de Tiny Houses in Haarlem komt in de volgende quote naar voren: "*Het initiatief past in het beleid van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. En het zet de stad verder op de kaart als voorloper van vernieuwende ideeën*" (Haarlems Dagblad 2016). B&W Haarlem kent twee GroenLinks wethouders, en één wethouder van de volgende partijen: CDA, PvdA en D66 (Gemeente Haarlem, z.j. a). De grootste politieke partijen in de gemeenteraad van Haarlem zijn als volgt: GroenLinks Haarlem, PvdA, VVD en de D66 (GroenLinks Haarlem 2018). Wethouder van Spijk informeerde de commissie *ontwikkeling* per brief over de pilot (Gemeente Haarlem 2016). Hierin komt naar voren dat TIM House in 2016 een informatieavond heeft gehouden om mensen over het wooninitiatief te informeren. De ontwikkeling wordt gekenmerkt door een zelfstandig karakter en de gemeentelijke hulp is dan ook relatief laag omdat de TIM House bedenkers en de bewoners het proces zelf doorlopen. De gehele verantwoordelijkheid, omgang met de buurt en het planningsschema ligt dan ook volledig bij de initiatiefnemer en niet bij de gemeente, stelt van Spijk. Een opvallend detail hierbij is dat de grondprijs niet marktconform berekend wordt omdat het om een duurzame en innovatieve ontwikkeling gaat (Gemeente Haarlem 2016). De huisjes mogen 2 à 3 jaar staan aan de Zwemmerslaan waarna zij moeten verplaatsen binnen de gemeentegrenzen (Gemeente Haarlem 2017a). De gemeenteraad is eind 2016 voor het eerst geïnformeerd over een mogelijke pilot met TIM houses. De enquête van *Tiny House Nederland* wordt aangehaald waaruit is gebleken dat er interesse voor *tiny* wonen is onder alle leeftijden. De gemeente ziet dan ook de Tiny House-woonvorm als interessante optie voor het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens (Gemeente Haarlem 2017a:2). Hier worden naast eerdergenoemde voordelen ook het autarkische karakter wat aansluitingen op bijvoorbeeld riolering onnodig maakt en de



mogelijkheid om Haarlem op de kaart te zetten als voorloper van vernieuwende woonvormen genoemd. Tevens kunnen de nieuwe bewoners bijdragen aan sociaal kapitaal in de wijk.

In alle drie de projecten is sprake geweest van steun van een of meerdere wethouders. Er komen tegelijkertijd verschillende motiveringen naar boven. Een politieke partij dat graag een concrete actie maakt om woontekort aan te pakken, een gemeentelijke agenda om waardecreatie van een voorheen vooral monotoom en functioneel gebied te bevorderen of om alvast na te denken over de toename van eenpersoonshuishoudens via kleinere en duurzamere woningen.

### Woonvisies

In de Regionale woonvisie van onder andere de gemeente Alkmaar uit 2013 komt woningdruk niet expliciet naar voren. Zij stellen hierin dat er geen grote woonproblemen zijn maar dat er wel schaarste kan ontstaan in het goedkope woonsegment (Regio Alkmaar 2013: 11). De gemeenten vinden dat er op een veranderende huishoudsamenstelling, betaalbaarheid van woningen en het correct inspelen en doen aansluiten van woningen op de woonvraag gefocust dient te worden (2013: 12). Tevens vinden zij het belangrijk mee te groeien met veranderende behoeftes zoals ook de vraag naar specifieke woonmilieus (2013:27). Delft heeft daarentegen vooral een overschot aan goedkope woningen. Daarom wil de gemeente het woningaanbod meer divers en gevarieerder maken. Hierdoor kan er, in de woorden van de gemeente Delft, een volledige woonladder ontstaan (Gemeente Delft 2016:70). Uit een marktanalyse blijkt namelijk dat er genoeg goedkope woningen zijn terwijl te kort heerst aan midden en dure woningen (Gemeente Delft 2016:10). Hierin komt ook naar voren dat zij co-creatie belangrijk vinden. Samenwerken met én ruimte bieden aan experimenten valt hieronder, zo stellen zij: "*We organiseren ruim baan voor initiatief uit de samenleving of de markt*" (Gemeente Delft 2016:58).

Het is lastig een betaalbare woning te vinden in een populaire stad als Haarlem (Gemeente Haarlem 2017b). Zij willen daarom aandacht bieden aan degenen die de stad uit worden gedrukt als gevolg van toegenomen druk op de woningmarkt. Het plan is om velen, vooral kleine, woningen erbij te bouwen. Immers, zij stellen dat eenpersoonshuishoudens zullen groeien en hierop via kleinere woningen geanticipeerd kan worden (2017b:8). Van alle woningzoekenden in de gemeente Haarlem is meer dan de helft alleenstaand. Het streven is om 7500 woningen toe te voegen in de periode van 2016 tot 2025. Locaties die binnenstedelijk zijn krijgen de voorkeur (2017b:51). Tevens zien zij voordelen om braakliggend terrein een tijdelijke invulling te geven, zoals via Tiny Houses. Zij stellen wel de vraag wie precies de Tiny House doelgroep is, zo vragen zij: "*Maar wie vormt nu echt de doelgroep in Haarlem? Is die er echt of bestaat die uit een aantal excentriekelingen?*" (Gemeente Haarlem 2017b: 131). Zij spelen met deze vraag omdat het aantal mensen dat vraagt om duurzame, mobiele en compacte woonvormen stijgend is (2017b:56). Zij zien als belemmeringen voor zulke woonvormen dat er weinig grond beschikbaar is en tijdelijke locaties onzekerheid bieden wat betreft investeringen. De gemeente zegt anno 2017 een meedenkende houding en wellicht een pilot te willen uitvoeren betreffende nieuwe woonvormen.

Uit de verschillende visies blijkt dat de casussen verschillen qua woningmarkt en gewenste ontwikkeling. Terwijl Alkmaar een tekort aan goedkope woningen voorziet, wil Delft juist meer bouwen in het midden- en dure segment, en in Haarlem is al een urgente situatie gaande waarbij betaalbaarheid onder druk staat. Het element tijd is bij deze visies van belang: in Alkmaar wordt anno 2020 door meneer Noordman wel gesproken over schaarste aan woningen.

### Woningmarktcontext

Bouwfonds Property Development (BPD) is een gebiedsontwikkelaar mede actief in Nederland. Zij stellen dat de betaalbaarheid van woningen anno 2020 nog verder onder druk staat dan voorheen en visualiseren dit middels een hittekaart (zie figuur 13 bijlage VI). Ten eerste, gemeente Alkmaar staat op de plek 55 van de 355 gemeente. Ter referentie, gemeente Delfzijl staat bijvoorbeeld op plek 355 en de gemeente Amsterdam op plek 1 (BPD 2020). Deze 'hete' positie, wordt ondersteund door meneer Noordman, volgens hem staan woningen en vooral betaalbare woningen onder druk. Het is lastiger voor

jongeren, starters en alleenstaanden een woning te vinden. Ten tweede, Delft staat op plek 52 van de 355 gemeenten. Delft is dus ook een relatief warm gebied. De vraag of woningen onder druk staan in Delft wordt dan ook instemmend beantwoord door Huf (2020). Ten derde, Haarlem staat van de onderzochte casussen het hoogst, namelijk op plek 10 van de 355 (BPD 2020). Groepen in de middenhuur en kopers van goedkopere koopwoningen waarmee bijvoorbeeld starters beginnen, hebben het lastig, aldus Dieben (2020).

Zijn de Tiny Houses een betere oplossing dan andere woonvormen ten tijde van woningnood? De algemene lijn is dat gemeenten ondanks de voordelen zoals flexibiliteit de Tiny Houses niet als een betere oplossing zien. De projecten zijn lastig te realiseren door de hoge druk op de grond waarin vooral professionele partijen de dienst uitmaken. Dit punt wordt bijvoorbeeld geïllustreerd door de gemeente Alkmaar dat de Tiny Houses duidelijk niet als oplossing voor een krappe woningmarkt ziet. Wel kan het nuttig zijn voor braakliggende terreinen om deze tijdelijk een functie te geven. Echter, meneer Noordman (2020) ziet dan niet alleen Tiny Houses als mogelijkheid, ook andere verplaatsbare woningen zijn een optie. Niet de specifieke woonvorm maar de enthousiasmerende en sympathieke aard van het initiatief is dan ook de voornaamste reden voor de gemeente Alkmaar geweest. De passie van de initiatiefnemers maar ook het doel heeft de politici dan ook gecharmeerd. Echter, woonvormen als appartementen zijn efficiënter kijkend naar de woningnood. Ook stelt meneer Noordman (2020) dat het echt gaat om een nichemarkt.

Binnen de gemeente Delft zijn volgens Huf (2020) ontzettend veel woontekorten. De gemeente heeft relatief weinig grond waardoor er schaarste aan bruikbare plekken ontstaat. Zij stelt dat er in het Tiny House project relatief weinig mensen wonen op een vrij groot stuk grond. Met initiatieven als het Pionierskwartier wordt de woningnood niet opgelost, aldus Huf (2020). Dit komt ook naar voren in de onderstaande quote:

*"(...) we hebben echt gekozen voor het experiment. Dus niet om de woningnood er mee op te lossen want daar zijn we ons van bewust"* (Casus II Delft – Huf 2020).

Appartementencomplexen die de lucht in gaan zijn hiervoor geschikter. De keuze voor het Pionierskwartier is dan ook echt in de zin van een experiment waarbij thema's als duurzaamheid of afval samengebracht worden. Tevens wil de gemeente ontdekken hoe de opbouw van een *community* in zijn werk gaat. De gemeente kijkt niet naar nieuwe plekken om Tiny Houses te plaatsen. Grond is schaars en zo blijft de locatie bij het Pionierskwartier uniek en herkenbaar als 'duurzame' leerplek.

Ook Haarlem wordt gekenmerkt door schaarste aan grond, er spelen volgens Dieben (2020) dan ook veel andere belangen in de al redelijk volle stad. Zo stelt zij in onderstaande quote:

*"(...) maar ik merk dat de druk op de woningmarkt eigenlijk zo groot is en dat er ook zoveel andere belangen en beleidsdoelstellingen zijn dat het toch lastig is om daar [burgerinitiatieven] voorrang aan te geven"*.  
(Casus III Haarlem- Dieben 2020).

Ook vindt zij een stad als Haarlem minder geschikt om grootschalig Tiny House projecten te huisvesten door deze druk op de stad. Volgens Dieben (2020) kunnen gemeenten instrumenten en maatregelen toepassen om zo sturing te geven. Zo is er een nieuw beleid waardoor nieuwe woningen in bepaalde prijscategorieën vallen: 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% is vrij. Echter, zij stelt ook dat wanneer iedereen in Haarlem wil wonen je nooit genoeg maatregelen hebt. Een

oplossing voor de woningnood zijn de Tiny Houses in haar ogen niet (zie onderstaande quote). Als echte oplossing ziet zij eerder de bouw van appartementen dan Tiny House initiatieven.

*"En het gaat nu natuurlijk maar om tien woningen ik vind het niet echt iets waarvan je zegt nou hier gaan we de woningnood mee oplossen. Zeker niet in een stad als Haarlem"*  
(Casus III Haarlem - Dieben 2020).



Meneer Föllmi, ziet dit anders. TIM House BV is bezig om stapelbare concepten te ontwikkelen. Deze zijn dan niet meer geheel autarkisch maar zijn wel duurzaam en bewoners hoeven geen elektriciteit of gas te betalen. Ideeën om de huisjes niet vrijstaand neer te zetten maar te schakelen zijn er ook. Dit kost minder grond en techniek delen is mogelijk. Ook wordt er energie bespaard. Hij stelt dat gemeenten hun gewilde gronden duur verkopen en dit als melkkoe zien voor hun begroting. Hij ziet dit als perverse prikkel waardoor betaalbare woningen lastig zijn in populaire steden. Tiny Houses zijn daarentegen, in de woorden van Föllmi, de betaalbaarste vorm van wonen op dit moment. Tiny Houses zijn immers veel betaalbaarder dan stenenwoningen. Tevens zijn de bouw tijden kort, door het autarkische karakter van de huisjes het bouwrijp maken van de grond onnodig en de huisjes kunnen ook weer snel afgebroken worden. De huisjes kunnen dan elders gebruikt worden. Het creëren van een flexibele schil waarbij er snel ingesprongen kan worden op vraag met passend aanbod is het gevolg.

De kans van slagen van burgerinitiatieven, voor zulke specifieke woonmilieus is volgens meneer Noordman (2020) laag. Door sterkere partijen als grotere projectontwikkelaars is de positie van zulke initiatieven zwak en erg afhankelijk van het lokale politieke klimaat. Hij ziet het slagen echt meer in de niche dan dat er grote verschuivingen zullen plaatsvinden. Hij stelt het volgende (zie onderstaande quote). De geschetste positie waarin de Tiny Houses zich bevinden is dus vrij zwak, kleinschalig en afhankelijk.

*“Ik zie het toch als een soort nichemarkt. Van het is leuk dat het er is op de achtergrond en het is ook in een wat grotere gemeente helemaal niet verkeerd om het mogelijk te maken en toe te staan (...) het valt en staat een beetje bij de plekken die door de overheid beschikbaar worden gesteld” (Casus I Alkmaar - Noordman 2020)*

Uit bovenstaande blijkt dat bepaalde groepen het lastig hebben op de ‘hete’ woonmarkten. Een overeenkomend beeld is dat elke gemeente andere woonvormen als efficiëntere oplossing ziet en de projecten meer een experiment zijn dan dat gemeenten een daadwerkelijk effect verwachten op de woningmarkt. Opvallend is de mate van flexibiliteit van de Tiny House-woonvorm dat afsteekt met reguliere woonvormen.

### Experiment

In Alkmaar heeft de gemeente gekozen voor het project in de vorm van een pilot. Op zo'n pilot kan men moeilijk commentaar hebben, stelt meneer Noordman. Immers, trachten zo duurzaam mogelijk te leven met een minimale voetprint komt over als een sympathiek initiatief. Het merendeel van het politieke speelveld heeft het pilot-idee dan ook met enthousiasme ontvangen. De pilot geeft tegelijkertijd de vrijheid wanneer een definitieve bestemming voor het gebied ontstaat, dit mogelijk is. Eventuele verlenging van de afgesproken tijdsperiode hangt compleet van de politiek af, aldus meneer Noordman. De reden waarom er voor een pilot is gekozen komt in de quote hiernaast naar voren.

*“Ook omdat we hebben gekozen voor een experiment. Je moet ermee experimenteren om te weten wat het is” (Casus I Alkmaar - Noordman 2020).*

De gemeente Delft heeft een manier om te experimenteren met nieuwe woonvormen aantrekkelijk gevonden. Een project met een kleine ecologische voetafdruk en waarbij een echte *community* kan ontstaan, heeft dan ook politieke medewerking ontvangen. De gemeente vindt het plan nuttig omdat de experimentele woonvorm hen met kennis kan verschaffen over eventuele toekomstige woonvormen en zien de Tiny Houses als pioniersfunctie (Gemeente Delft, z.j. b). Om de Tiny Houses te huisvesten is er besloten om hogere geluidswaarden toe te staan dan aangegeven in de Wet geluidhinder (Overheid.nl 2019). De hogere geluidswaarden worden veroorzaakt door de Kruithuisweg, ook wel de N470 en de nabijgelegen spoorweg. B&W Delft stelt het volgende: *“Vanwege het experimentele karakter van dit project, waarbij sprake is van een experimentele woonvorm in niet-grondgebonden woningen, maken we voor de tiny houses een algemene uitzondering op de beleidsregels” (Gemeente Delft 2019).* Hier

komt in naar voren dat, omdat het als een experiment wordt gezien, wettelijke uitzonderingen zijn gerechtvaardigd.

Voor de gemeente Haarlem zijn de Tiny Houses tevens als experiment bedoeld. Testen hoe leegstaande terreinen tijdelijk gebruikt kunnen worden is het doel. Zij hebben echter niet zelf voor Tiny Houses gekozen maar de initiatiefnemende particulier een kans willen bieden. Na bekendmaking van de komst van de Tiny Houses in juli 2017, blijkt twee jaar later dat TIM House opnieuw naar kopers heeft gezocht. Eerdere kopers hebben namelijk geen hypotheek ontvangen van de bank en beschikken daardoor over onvoldoende middelen. Meneer Föllmi stelt dat banken terughoudend zijn in het verstrekken van leningen omdat zij verplaatsbare woningen niet als onroerend goed aanmerken. De leningen zijn toch vrij belangrijk omdat de kosten rond de 100.000 euro liggen en de geïnteresseerden veelal jongere mensen zijn met nog weinig spaargeld, aldus Föllmi in het Haarlems Dagblad (2019). De particuliere initiatiefnemer meneer Föllmi, stelt naast dit financieringsprobleem enkele kritische punten die de experimentele woonvorm in de weg zitten. Zoals het bouwbesluit met teveel regels waar kleinere woningen niet aan kunnen voldoen maar ook het gebrek aan centrale sturing stoort hem. Zonder het VROM worden het aantal benodigde woningen niet meer gebouwd. De situatie waarin het Rijk plekken aanwijst waar gebouwd kan worden, heeft volgens Föllmi (2020) toentertijd een enorme woningboost gegeven. Het vinden van tijdelijke of permanente stukken grond is enorm lastig (Föllmi 2020). Wanneer er eenmaal tijdelijke grond is gevonden, zorgt de korte duur ervoor dat de financiële investering niet terug te winnen is. Dit werkt beperkend, stelt hij.

Uit bovenstaande blijkt dat het voor alle drie de casussen een experiment is. In Alkmaar is het vooral om ervaring op te doen met een duurzame woonvorm terwijl in Delft ook bijvoorbeeld de kans op *community* vorming meespeelt. In Haarlem loopt de commerciële initiatiefnemer tegen meerdere problemen aan, waaronder de financiering bij kopers aangezien banken het als een te risicovolle investering zien.

## 4.2 De bewoners per type Tiny House initiatief

### Filosofie achter de projecten

Tiny House Alkmaar heeft de volgende missie: *"Wooncoöperatie Tiny House Alkmaar realiseert Tiny House woonprojecten in de gemeente Alkmaar waarbij de kernwaarden betaalbaar, ecologisch en eenvoudig wonen in een samenredzame gemeenschap centraal staan"* (Tiny House Alkmaar, z.j.). De wooncoöperatie is opgericht om als rechtspersoon te fungeren. Thema's als meer zeggenschap over de eigen manier van wonen en leven, de eigen woonomgeving zowel inrichten, besturen als beheren, minimalisme, bezit delen, genoeg nemen met genoeg en samenredzaamheid komen naar voren. Zij geloven in het volgende: *"We geloven dat het mogelijk en noodzakelijk is om comfortabel te leven zonder meer van de aarde te nemen dan dat waar we recht op hebben en nodig hebben"* (Tiny House Alkmaar, z.j.). Een samenleving die beter in balans is met haar omgeving, bezit deelt, in contact is met elkaar en elkaar helpt is waar zij naartoe willen werken. Tiny Houses zijn hier volgens hen het perfecte middel voor en ook is het vormen van de eigen woonidentiteit mogelijk. Het bredere doel van de groep is om Tiny House woonprojecten in Nederland te stimuleren, ervaring op te doen en kennis te delen. Om de zoveel tijd houden zij bijvoorbeeld een open dag om aan het publiek de Tiny House filosofie uit te leggen.

Het Pionierskwartier stelt zichzelf voor als mensen die geloven in anders leven en wonen. De groep ziet zichzelf als trotste zelfbouwers met een grote mix aan bewoners en vinden de volgende thema's belangrijk: *"verbinding, innovatie, inspiratie, circulariteit, duurzaamheid, verantwoordelijkheid en genoeg nemen met genoeg"* (Pionierskwartier, z.j.). Zij werken op het Pionierskwartier aan een plek waar het fijn wonen is en er ook voor de natuur ruimte is. Tevens is experimenteren en leren van belang. Kennis opdoen over nieuwe samenlevingsverbanden en duurzaamheid zijn het streven. Daarnaast organiseren zij rondleidingen en workshops om de ervaringen die zij op doen via dit project te delen.

Zij hopen dat anderen hierdoor ook stappen gaan zetten. Zaken als *off-grid* wonen, de leefomgeving verduurzamen zoals via meer groen, het maken van ecologische keuzes en wat een minimalistische levensstijl precies inhoudt, komen tijdens de workshop aan bod. Bovendien houden zij open dagen voor geïnteresseerden (Pionierskwartier z.j.).

TIM House BV, bedacht door een architectuur- en landschapsfotograaf en twee architecten, staat voor *Timber* (hout), *Independent* (onafhankelijk) en *Mobile* (mobiel) en dit laatste omdat de huisjes vrijdbaar zijn. Concepten als duurzaamheid, autarkie en circulariteit zijn van belang. De huisjes zijn dan ook (bijna geheel) van duurzaam hout, zijn *off grid* en compleet autarkisch. Op de TIM House website staat het volgende: “*Waar Tiny TIM nu mee experimenteert in het klein zal Nederland zonder fossiele energie straks in het groot moeten doen*” (TIM House z.j.). De woonvorm experimenteert nu dus al volop met een duurzame technieken wat later van pas kan komen. Verder is het beter (tijdelijk) gebruik maken van braakliggende terreinen in steden een van de ambities. Zij noemen het gebruik van braakliggende terrein als een verlengde van het antikraak wonen als voorbeeld. Immers, de huisjes zijn snel te plaatsen en flexibel wat het mogelijk maakt om deze terreinen toch te benutten (TIM House z.j.).

Hieruit blijkt dat duurzaamheidsidealen bij alle drie de projecten zijn terug te zien. De Tiny Houses fungeren als middel om dit duurzaamheidsstreven (waarbij ook andere doelen meespelen) te bereiken. De waarde *genoegen nemen met genoeg* is hiervan een voorbeeld. Beide bewonersinitiatieven houden bovendien open dagen om zo aan geïnteresseerden de leefstijl uit te leggen.

#### Actief burgerschap

Met name de eigen motivatie en mate van eigen verantwoordelijkheid komen naar voren in de interviews. Dus actief een eigen huis maken vanuit eigen idealen kenmerkt de bewonersgroep. Het beheer van het terrein is in zowel Alkmaar als Delft in eigen handen waardoor regelmatig op eigen initiatief onderhoud gepleegd wordt. Tegelijkertijd komt naar voren dat er vraag onder bewoners is naar een situatie waarbij Tiny Houses gemakkelijker te plaatsen zijn en er een meer open houding heerst jegens Tiny Houses. De initiatiefnemers hebben zelf de gemeenten benaderd, goedkeuring verkregen en ook zelf bewoners geselecteerd. Het hebben van enig organiserend vermogen is dus belangrijk.

Dit wordt geïllustreerd door meneer Noordman (2020), volgens hem is in Alkmaar de focus op zelfstandigheid gelegd. De gemeente wil er dan ook zo min mogelijk zelf voor doen. De uitvoering heeft volledig bij de initiatiefnemer zelf gelegen. Wel heeft de gemeente eisen gesteld zoals betaling van gemeentelijke belastingen. In zowel Alkmaar als Delft zijn bewoners (respondent 1,2 en 3) begonnen met het ontwerpen en bouwen van hun Tiny House zonder bevestiging op een woonplek. Het actief het heft in eigen handen nemen en geen afwachtende houding aannemen zijn hierin terug te zien. Deze concepten zijn niet direct terug te zien bij respondent 4 en 5, zij hebben hun huis immers gekocht. De initiatiefnemers achter TIM House BV laten daarentegen ondernemerschap zien waarbij het gemeenschapsbelang voorop staat. Immers, op de woonbehoefte wordt via reguliere wegen niet adequaat gereageerd. Zelf proactief inspringen op deze woonbehoefte is het gevolg. Respondent 3 stelt wel dat Tiny Houses die zelfgebouwd zijn veel verschillende mensen met verschillende ideeën bij elkaar brengt op één woonplek. Dit is volgens haar anders wanneer er wordt gekozen voor meer commerciële vormen van Tiny Houses. Tot slot, het organiseren van open dagen of het meedoen aan onderzoeken laat de wil op een open houding jegens Tiny Houses zien. Bewoners treden op deze manier immers naar buiten en kunnen zo verhalen vertellen over *tiny* wonen. Op deze manier zal het gaan leven voor mensen, aldus respondent 2. Zij hoopt dat gemeenten zich meer gaan interesseren en het ook op de agenda gaan plaatsen. De praktische voorbeelden spelen volgens haar dan ook een sleutelrol voor meer Tiny House initiatieven in Nederland. In Delft hangen bij de ingang informatieborden en zijn er plannen om samen te werken met bijvoorbeeld scholen. Dit is stopgezet in verband met het coronavirus (respondent 3 2020).

Met betrekking tot actief burgerschap en het heft in eigen handen nemen is er een verandering gaande. Huf (2020) illustreert dit door te stellen dat de Nederlandse bevolking steeds meer een beeld heeft van

hoe zij willen wonen. Mensen willen zich daar ook hard voor maken en het Pionierskwartier is hier een mooi voorbeeld van, stelt zij. Echter, een initiatief opzetten en tot een succes maken vraagt veel van iemand en is maar net afhankelijk van de gemeentelijke meewerking. Het ligt er dus maar net aan of zij er de kans voor krijgen, stelt Huf (2020). Respondent 3 beaamt dat het veel tijd en energie heeft gekost voordat de Tiny Houses uiteindelijk geplaatst zijn. Zo moest er vastgelegd worden wat de wederzijdse verantwoordelijkheden zijn van zowel de gemeente als het Pionierskwartier. De manier van oplevering maar ook de juridische status van het Pionierskwartier zijn middels dit proces vastgesteld. Tevens is er voor de transformatie van het lege terrein naar een fijne woonplek samenwerking nodig. Het nemen van eigen verantwoordelijkheid over de leefomgeving wordt hier (zie onderstaande quote) dus als positief ervaren.

*"Dus ja ik vind het echt super als we weer een dag aan de slag gaan op het terrein om alles mooier te maken (...) omdat wij dus de verantwoordelijkheid hebben gekregen over dit stukje en wij nemen ook die verantwoordelijkheid". (Casus II Delft - Respondent 3, 2020).*

Er kan dus geconcludeerd worden dat zelfstandig en volgens eigen initiatief opereren in alle drie de casussen naar voren komt. Bij de bewonersinitiatieven komt dit logischerwijs meer naar voren dan bij de bewoners in Haarlem die hun huis hebben gekocht. Hier slaan deze termen op de initiatiefnemers achter TIM House BV.

### 4.3 Het speelveld

#### Financiering

Uit de interviews blijkt dat de Tiny Houses veelal met eigen geld zijn gefinancierd. Zo komt naar voren dat banken niet graag meewerken om financiering van Tiny Houses rond te krijgen. Het lijkt erop dat veel banken de huisjes als een te risicovol product zien. De ervaring van respondent 5 illustreert dit. Zij vertelt dat banken erg star en tot weinig bereid geweest zijn om haar met de financiering te steunen. Zij heeft dan ook geen hypotheek ontvangen. Zo stelt zij in de quote hiernaast:

*"Dus je moet het echt helemaal met eigen geld financieren en er zijn natuurlijk niet heel veel mensen die dat voor elkaar kunnen krijgen". (Casus III Haarlem - Respondent 5, 2020).*

Mevrouw Huf (2020) stelt dat Tiny House bewoners erg klimaat- en milieubewust zijn maar het niet *per se* lastig hebben op de woningmarkt. Met eigen geld hebben zij immers geïnvesteerd in hun woonvorm om zo te kunnen leven. Meneer Föllmi ziet dit anders en ziet de financiering (of het gebrek er dus van) als grote beperkende factor. Banken zien de Tiny Houses als roerend goed en dus geen onroerend goed. Bovendien speelt mee of bewoners de grond zelf in bezit hebben of huren. Dat financiering van belang is komt in de volgende quote naar voren:

*"En dat is gewoon de grootste muur waar we tegenaan gelopen zijn, de financiering. De kopers die wij nu hebben, hebben met eigen geld of geleend geld van vrienden het kunnen financieren" (Casus III Haarlem - Föllmi 2020).*

TIM House BV wil graag woonplekken aanbieden, ook aan starters, maar als geen bank wil meewerken dan houdt het voor starters ook snel op. Dit is volgens Föllmi (2020) erg jammer aangezien je bij hypotheekverstrekking relatief betaalbaar kan wonen. Er wordt bijvoorbeeld ook conservatief gerekend omdat niemand de restwaarde van een Tiny House weet, stelt hij. Er is hier dus sprake van een kennisprobleem. Respondent 4 heeft een lening van de bank ontvangen omdat zij een eigen huis in haar bezit heeft gehad en met dit geld heeft zij haar Tiny House gefinancierd. Zij stelt dat voor starters de financiering niet klopt. Bij de andere respondenten is de bank er niet aan de pas gekomen, met eigen geld of geleend geld van vrienden of familie is de financiering rondgekomen.

Kortom, er kan gesteld worden dat banken veelal geen rol willen spelen bij de financiering van Tiny Houses. Dit leidt ertoe dat voor bepaalde groepen zoals starters de Tiny Houses financieel, op zijn zachts

gezegd, lastiger bereikbaar zijn. De enige situatie waarbij een bank tot een verstrekking van een lening overgegaan is, heeft plaatsgevonden wanneer er kapitaal (in de vorm van een koophuis) in het bezit bij de lening aanvraagster is geweest. Dit kan een illustratie zijn van verschil in positie van mensen *met* kapitaal en degenen *zonder* kapitaal.

### Wooncarrière

Voor veel respondenten is het vooral een kwestie van geluk dat zij een woonplek hebben gevonden. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in de quote hiernaast. Deze respondent heeft dan ook niet specifiek voor Alkmaar gekozen maar wil graag een plek om legaal te mogen wonen en dit kan toevallig in Alkmaar. Respondent 3 vindt het fijn om in de stad te wonen zodat stadse voorzieningen binnen handbereik zijn. Echter, specifiek voor Delft gekozen heeft zij niet. Toevallig is zij met haar vriend in Delft terechtgekomen omdat daar nou eenmaal nog een plek vrij blijkt te zijn. Respondent 4 heeft ook niet specifiek voor de locatie Haarlem gekozen. Enkel omdat het project in Haarlem is, heeft zij voor deze woonplek gekozen. Alleen respondenten 2 en 5 hebben daarentegen wel een grote voorkeur voor een specifieke locatie (Alkmaar of Haarlem).

*"Ja, het is gewoon heel moeilijk om een plekje te vinden. En wij hebben wel echt geluk gehad dat ze hier bij Alkmaar bewoners zochten maar het is echt heel, heel moeilijk"*  
(Casus I Alkmaar - respondent 1, 2020).

Met betrekking tot de ladder en slang metafoor van Finnerty & O'Connell (2014), hoe zit het met de wooncarrière van de bewoners? De bewoners hebben hiervoor gewoond in woonvormen als: tijdelijke (studenten)kamers, koophuizen of appartementen en nu dus in een Tiny House. Een respondent heeft bijvoorbeeld haar gezamenlijke koophuis verlaten en na een lange zoektocht met tijdelijke woningen haar huidige huis gevonden. Voor sommigen bewoners kan de bewoning gezien worden als betreding van de ladder. Bewoners hebben nu een relatief stabiele woonvorm en enige mate van stabiliteit. Maar dit verschilt per project. Terwijl bewoners in Haarlem verzekerd zijn van een woonplek tot 2029 hebben bewoners in Alkmaar een plek tot in het gunstigste geval 2023. Tevens is de restwaarde van een Tiny House is onbekend wat bij een kleine restwaarde kan leiden tot een moeilijke volgende stap op de woonladder.

Veel bewoners zien hun woonvorm in ieder geval als permanent voor de duur van het project. Omdat de einddatum in de toekomst ligt, vinden veel bewoners het lastig in te schatten of zij daarna nog (kunnen) blijven wonen in hun Tiny House. Een enkele bewoner heeft het plan na de einddatum zelf grond te kopen om daar met medebewoners te gaan wonen. Op deze manier heeft zij een vaste plek en kan zij dus op deze manier blijven wonen. Respondent 3 illustreert het bovenstaande, zo stelt zij dat zij later graag gezinsuitbreiding wil en dat als kinderen ouder worden, het wel erg krap wordt. Voor de toegewezen looptijd van 5 jaar (en wellicht 10 jaar) zal zij er naar waarschijnlijkheid blijven wonen, na deze periode weet zij het niet zeker. Föllmi (2020) ziet de Tiny Houses als tijdelijke oplossing maar zeker ook als permanente oplossing. Gezamenlijke woonvormen zoals vroeger de Hofjeswoningen, stelt hij hier als voorbeeld. Een bewoner heeft haar Tiny House bijvoorbeeld zo ontworpen dat een nu eenpersoonshuis aangepast kan worden zodat twee mensen er kunnen wonen en dus op deze manier kan meegroeien met een veranderende levensloop.

Al met al, het blijkt ten eerste dat sommige bewoners enkel voor het project kiezen en niet voor de locatie. Dit is een naast een opvallende conclusie ook een interessante conclusie voor komende Tiny House projecten. Is het nuttig deze in steden met al een hoge druk op de grond te huisvesten? Ten tweede, de tijdelijkheid bij alle drie de projecten zorgt ervoor dat de positie op de woonladder hevig aangetast kan worden en daarnaast kan bij een lage restwaarde de volgende stap op de woonladder bemoeilijkt worden.



### Duurzame leefstijl met de natuur

Redenen die bewoners noemen over wat *tiny* wonen aantrekkelijk maakt, is ten eerste het duurzaamheidsaspect. Er wordt zuinig met hulpstoffen omgegaan wat het minder belastend en dus een meer duurzame leefstijl maakt, maar ook ‘ontspullen’ en kleiner wonen speelt hierin mee. Daarnaast wordt het leven in en met de natuur en haar seizoenen in de interviews geprezen. Enkele bewoners zien het relatief grote ruimtegebruik als obstakelpunt. De respondenten illustreren bovenstaande op verschillende manieren. Zo word je door de ‘grootte’ van het huis minder verleid spullen te kopen, aldus respondent 1 (2020). Respondent 2 en 4 illustreren het ‘ontspullen’ door te stellen dat je uiteindelijk niet zoveel spullen nodig hebt, ook met het milieu in overweging nemend. De druk van meer spullen en steeds groter willen, heeft respondent 4 dan ook nooit zo ervaren. Tevens heeft zij het gevoel gehad dat haar voorgaande woning eigenlijk te groot is voor haar alleen. Door *tiny* te gaan wonen kan zij vrijer en compacter leven. Het minder hebben van spullen geeft een lichter gevoel (respondent 2, 2020).

Het hebben van een vrijstaand huis met voor in een stad een grote tuin, zo ziet respondent 2 het wonen. Het *tiny* wonen bevalt haar goed en omschrijft het als volgt in de quote hiernaast. Het woongeluk dat ontstaat door het wonen in en met de natuur komt hierin naar voren. Veel respondenten geven aan graag in de natuur te zijn en dat *tiny* wonen ideaal is voor mensen die graag buiten zijn. Door de duurzame leefstijl staan bewoners meer in contact met de seizoenen wat wonen met een meer avontuurlijke levensstijl mogelijk maakt. De manier van leven laat zien dat je heel fijn kan leven zonder een enorme belasting te zijn voor de aarde, aldus respondent 5. Het bewust en op een eigen manier iets doen voor de planeet vindt zij iets om na te streven. Het teveel consumeren laat een slechte planeet achter voor de komende generaties en iedereen zou eigenlijk een stapje terug moeten doen in de gebruikelijke manier van wonen, stelt zij.

*"(...) we hebben ook een heel mooi uitzicht aan het water en we leven ook wel echt in de natuur. We horen vogeltjes, we hebben moestuinen het is gewoon heerlijk. Het is eigenlijk een soort eeuwig vakantiegevoel".* (Casus I Alkmaar - Respondent 2, 2020)

De ruime hoeveelheid grond rondom de Tiny Houses kent zowel voor- als nadelen. Respondent 4 als 5 waarderen de open en wijde plek waarin de Tiny Houses staan, respondent 5 ziet dit bijvoorbeeld als extra woonkamer in de zomer. Tegelijkertijd zien beide respondenten (4 & 5) het relatief grote ruimtegebruik als obstakel, wat het in een dichtbevolkt land als Nederland lastig maakt. Maar het maken van bijvoorbeeld Tiny House-flats zou respondent 5 dan weer erg benauwend vinden. Bepaalde elementen van het *tiny* wonen zoals zonne-energie, circulerend water, ‘ontspullen’ en bewuster zijn over je koopgedrag, kortom een meer duurzame leefstijl, kunnen volgens haar wel op grotere schaal toegepast worden.

Uit deze paragraaf blijkt dat er weinig verschillen zijn in de insteek van bewoners bij zowel de bewonersinitiatieven als het commerciële initiatief, zij hebben allemaal het streven duurzaam te leven.

### Lage vaste lasten

Uit de interviews komt naar voren dat een levensstijl met minder werk met meer tijd om ‘echt’ te leven, veel bewoners aanspreekt. Lagere vaste lasten spelen hierbij een rol en komt in de volgende quote hieronder naar voren:

*"Ik ben dus minder gaan werken ook omdat het kan. Omdat ik niet meer per se een fulltime baan nodig heb om van te kunnen leven. Omdat natuurlijk mijn woonlasten veel minder zijn geworden"* (Casus I Alkmaar - Respondent 2, 2020).

Minder dagen gaan werken en meer tijd voor andere dingen wordt hierdoor mogelijk. Respondenten stellen dat zij meer financiële vrijheid ervaren. De mogelijkheid om voor een bepaalde periode helemaal niet of permanent minder te gaan werken komt veelal naar voren. Respondent 3 (en haar vriend) illustreert dit door te stellen dat zij het creëren van grotere financiële vrijheid door lagere woonlasten heel belangrijk vinden. In de stad moeten zij veel huur betalen en gelijk een huis kopen, hebben zij geen

aantrekkelijke optie gevonden. Zij willen zichzelf immers nog niet binden aan een plek. Daarnaast vinden zij alleen werken om de vaste lasten te betalen onaantrekkelijk. Door de grotere financiële vrijheid met minder werk hebben zij meer tijd over. Zij willen deze tijd gebruiken voor eigen projecten maar ook voor projecten opgezet voor de buurt of de maatschappij.

Respondent 4 vertelt dat zij het fijn vindt dat niet al haar inkomsten gelijk naar de vaste lasten gaan. Zij heeft nu geen hypotheek of energiekosten. Hierdoor kiest zij ervoor een dag minder te werken. Tot slot, na een lange zoektocht met verschillende tijdelijke woningen heeft respondent 5 uiteindelijk dit huisje op Funda gevonden. Zij merkt inmiddels dat het erg bij haar past maar heeft wel moeten wennen. De moeilijke zoektocht is het gevolg van (te) dure woningen in Haarlem en omgeving. Door persoonlijke omstandigheden kan zij een maximaal aantal dagen per week werken. Ondanks een vast contract ontvangt zij een te lage hypotheek om een woning in Haarlem te kunnen kopen. De wachttijd op een sociale huurwoning vindt zij te lang en de vrije huursector onbetaalbaar. Zij vertelt in onderstaande quote:

*“Dus dat is simpel. De opties worden heel klein en dit was voor mij echt een geschenk uit de hemel”* (Casus III Haarlem - Respondent 5, 2020).

Uit al het bovenstaande blijkt dat lagere vaste lasten en een grotere financiële vrijheid alle geïnterviewde bewoners aanspreekt. Wel zijn hierin verschillen waarneembaar. Enerzijds, kunnen lagere vaste lasten puur uit noodzaak nodig zijn, anderzijds is een woonvorm die leidt tot meer (financiële) vrijheid, het streven.

#### Gezamenlijke zorg woonomgeving

De bewoners in Alkmaar (net als in Delft) beheren de woonomgeving zelf en organiseren klusdagen om gezamenlijk aan het terrein te werken. Bij beide bewonersinitiatieven komt verantwoordelijkheid maar ook zeggenschap over de eigen leefomgeving naar voren. Het gemeenschapsgevoel en dingen samendoen wordt als positief ervaren. Samen met de burens voor het terrein zorgen, vindt dus plaats bij beide bewonersinitiatieven. Respondent 2 ziet het contact met de burens als erg positief en stelt dat door samen te wonen je een andere *mindset* ontwikkelt dan wanneer je in een appartement woont. Bij het Pionierskwartier heeft de woonomgeving enkel uit zand bestaan. Gezamenlijk hebben bewoners dit naar eigen ideeën ingedeeld en nu is er bijvoorbeeld een fietsenhok, een wormenhotel en veel groen, er zijn bijvoorbeeld 180 fruitbomen geplant, aldus respondent 3. Het uiteindelijke resultaat is een woonplek die zij erg waardeert, zie bijvoorbeeld de onderstaande quote:

*“Maar wij hebben zeg maar daarin [opbouw van de woonplek] heel erg de vrije hand in gekregen en dat heeft heel veel bloed, zweet en tranen af en toe wel gekost maar ook daardoor ontstaat er iets waar je zelf heel trots op bent en waar je heel erg bij betrokken bent”.* (Casus II Delft - Respondent 3, 2020)

Zij stelt dat je hierdoor ook bereid bent om te werken voor je omgeving. In deze woonsituatie moet er dus wel een wil zijn om samen te werken met medebewoners. Het gezamenlijk wonen als groep komt minder prominent naar voren in Haarlem. Daar is immers de commerciële initiatiefnemer aan het roer en bestaan de bewoners uit individuele kopers. Tevens is de situatie in Haarlem anders omdat zij niet op een vaste plek blijven wonen. De afspraak houdt volgens Dieben (2020) in dat de huisjes 10 jaar lang gehuisvest worden in Haarlem maar dit zal wel steeds op een ander locatie zijn. Veranderingen maken aan het terrein is hierdoor logischerwijs minder lonend en bovendien is het terrein niet in eigenbeheer.

Kortom, de gezamenlijke zorg voor de woonomgeving leidt tot een omgeving waarop bewoners trots zijn. Tevens vindt er contact plaats tussen burens om de zorg hierover in goede banen te leiden. Deze gemeenschappelijke aard is niet waar te nemen bij het commerciële initiatief waarbij individuele kopers de huisjes bewonen.

## Doelgroep

Op de vraag voor wie het *tiny* wonen geschikt is, geven bewoners verschillende antwoorden. De mate van assertiviteit en dingen zelfstandig oplossen, komen naar voren als belangrijke kenmerken voor Tiny House bewoners. Bijvoorbeeld in de situatie waarin jouw woning een houtkachel heeft en als bewoner jezelf dient te voorzien van voldoende stookhout om de temperatuur 's winters aangenaam te houden. Dit vraagt enige mate van zelfstandigheid en anticiperend vermogen. Jezelf kunnen aanpassen maar ook oplossingen bedenken is van belang, stelt respondent 2. Er is daarentegen ook, volgens (Huf 2020), een grote groep mensen die helemaal niet geïnteresseerd is om bij te dragen aan hun woonomgeving. Zo moet je volgens respondent 3 ook bepaalde concessies doen bij het wonen in een Tiny House:

*"Maar je zegt wel bepaalde luxes zeg maar op en dat kan je natuurlijk allemaal wel hebben, het is niet dat het niet mogelijk is, maar je moet gewoon voor heel veel dingen meer zelf werken". (Casus II Delft - Respondent 3, 2020).*

Dus de vraag is wie bereid is dat allemaal te doen. De geïnterviewde bewoners illustreren dit veelal. Als je gemotiveerd bent, ben je ook bereid concessies te doen, stelt respondent 3 dan ook. Zij stelt dat wanneer Tiny Houses iets groter of bijvoorbeeld wel aangesloten zijn op nutsvoorzieningen het gemakkelijker is voor een grotere groep. Het is nu vooral experimenteren met duurzame technieken.

Bij de Tiny House bijeenkomst in Alkmaar is er een paar keer uitgeweken naar een grotere ruimte door het grote aantal bezoekers. Echter, de groep die daadwerkelijk in een Tiny House gaat wonen is volgens meneer Noordman (2020) relatief klein. Ook Dieben (2020) ziet de voornaamste doelgroep als uiteindelijk toch wel kleine groep mensen, zij stelt:

*"Er zijn heel veel mensen in geïnteresseerd maar als het echt puntje bij paaltje komt dan is de spoeling niet zo dik". (Casus III Haarlem - Dieben 2020).*

Het echt willen nastreven van duurzaamheidsidealen en niet alleen een focus op lagere vaste lasten zijn in haar ogen belangrijk. Volgens Föllmi (2020) speelt leeftijd geen rol maar is het *tiny* wonen niet voor iedereen weggelegd. Een zekere ambitie om bewust om te gaan met energie en water is vereist. Men krijgt daar dan ook veel voor terug zoals geen energielasten of mogelijkheid de eigen voetafdruk zo klein mogelijk te houden. Alleen financiële redenen zijn niet genoeg in de ogen van Föllmi. Hij stelt dan ook dat autarkisch leven vraagt om bepaalde luxes in te leveren bijvoorbeeld qua ruimte maar ook qua energieniveau. Er moet meegeleefd worden met de seizoenen en in periodes met minder zon, zoals in de winter is zuinig doen met energie vaak nodig. Respondent 4 en 5 stellen dat zij, door het autarkische karakter, meer moeten nadenken wanneer zij wat doen. Je moet je gedrag dus enigszins aanpassen, bijvoorbeeld wassen wanneer de zon schijnt zodat er energie van de zonnepanelen wordt gebruikt en niet van de accu. December 2019 heeft veel regenachtige en donkere dagen gekend en in zo'n periode is het spannend of je met de energie rondkomt (Respondent, 4 2020). Respondent 5 stelt dat zij wel heeft moeten wennen in het begin omdat je veel luxe inlevert maar je krijgt er ook veel voor terug, stelt ze. Een nieuw soort *mindset* van wat kan je verbruiken en hoe gebruik je dat het beste is wel nodig, aldus respondent 5. Aan het *tiny* wonen zitten ook gewoon nadelen, bijvoorbeeld wanneer het slechter weer is, zit je binnen op elkaars lip. Je hebt dus geen plek waar je je even terug kan trekken en je doet alles in één ruimte. Daar moet je maar net tegen kunnen, stelt zij. Het *tiny* wonen bevat haar nu in elk geval heel goed.

Uit al het bovenstaande blijkt dat onder andere aanpassingsvermogen van belang is voor Tiny House bewoners. De concessies van het *tiny* wonen worden onder de bewoners niet als vervelend ervaren aangezien zij veelal zelf voor deze woonvorm gekozen hebben.



## 5 Conclusie & discussie

### Conclusie

Dit slotstuk geeft antwoord op de hoofdvraag:

“Hoe gaan de gemeenten Alkmaar, Delft en Haarlem (ten tijde van woningnood) beleidsmatig om met Tiny House initiatieven en hoe sluit de woonvorm aan bij de woonvoorkeuren van bewoners?”. De gemeenten gaan op een experimentele manier om met de Tiny House initiatieven. Wanneer men spreekt over een experiment, kan men ervan uitgaan dat er iets getest wordt. Ruimtelijke ordening wordt van nature omgeven door onzekerheid, omdat er voor de toekomst gepland wordt. Door te experimenteren en te testen kan deze onzekerheid worden teruggebracht. Dat ruimtelijke ordening te maken heeft met talloze onzekerheden, brengt ook vrijheden met zich mee. Onderbouwing is hierbij van essentieel belang. In de paragraaf *politieke factoren* komen per casus verschillende motiveringen naar boven. Deze motiveringen zijn ‘bovengeschiedt’ gesteld aan het feit dat geen enkele van de gemeenten de Tiny Houses daadwerkelijk als een oplossing ziet voor de woningmarkt. De besluitvorming wordt dan ook gekenmerkt door secundaire doelen. Zo worden bepaalde initiatieven soms alleen in overweging genomen omdat zij passen bij de dan geldende visie van de betrokken gemeente. Deze gemeentelijke keuze om projecten op basis van *community* of op basis van een commerciële insteek toe te staan, heeft geleid tot verschillende speelvelden.

Hoe zit het met de woonvorm en bijhorende woonvoorkeuren plus wooncarrière? De groep Tiny House bewoners heeft veelal dezelfde waarden, die zij tot uitdrukking brengen in hun manier van wonen. De woningen fungeren als opzichzelfstaande woonvorm, waarbij bewoners individuele woonvoorkeuren in hoge mate tot uiting laten komen. De Tiny Houses zijn in elk geval een fysieke uitkomst in de ruimtelijke omgeving en laten zien hoe het anders kan. Tegelijkertijd komt in de stad Haarlem, wonen in een Tiny House als enige betaalbare optie naar voren. De situatie waarin mensen min of meer gedwongen wonen op zeer weinig vierkante meters, kent een groot (ook politiek) wenselijkheidsvraagstuk. De enorme behoefte aan betaalbare woonvormen wordt in deze casus benadrukt door de commerciële initiatiefnemer. Uit beide bewonersinitiatieven is naar voren gekomen dat de bewoners hun woning als betaalbaar zien. In deze situatie is de Tiny House-woonvorm een manier om het eigenwoningbezit terug te brengen als sociaal project. Bij commerciële woonvormen is het naast een duurzaamheidsoplossing een manier mensen snel en relatief betaalbaar te huisvesten. Dit kan als rechtvaardig beschouwd worden mits er sprake is van een keuze. In steden met een hoge woondruk is dit voor grote groepen mensen twijfelachtig. Kortom, de woonvorm sluit in hoge mate aan bij woonvoorkeuren maar het type Tiny House initiatief (bottom-up of commercieel) beïnvloedt in sommige gevallen of dit een vrijwillige of gedwongen woonkeuze is die gemaakt wordt door de geïnteresseerde doelgroep.

De verschillen tussen de sociale dynamiek van de bewonersinitiatieven en het particuliere initiatief zijn aanzienlijk. De bewonersinitiatieven zijn gekenmerkt door een hoge mate van verantwoordelijkheid en gemeenschapsgevoel. Dit staat in contrast met het commerciële initiatief, dat individuele bewoners niet alleen aantrekt vanuit hun idealen, maar ook op basis van noodzaak. Hierbij doet zich het volgende dilemma voor: aan de ene kant, kunnen de nog te ontwikkelen concepten zoals schakelbaarheid of het stapelen van de woningen, de dichtheid van *tiny* wonen doen toenemen. Dit kan de aantrekkelijkheid van deze woonvorm in de stad bevorderen. Aan de andere kant, bij meer commerciële woonvormen staan de voordelen die een bewonersinitiatief met zich meebrengen zoals een hechte *community* onder druk. Een groter aanbod van zeer kleine woonvormen kan eventuele gedwongen keuzes voor zulke woningen ten tijde van woningnood doen toenemen. Dit scenario is een gevolg van falend woonbeleid dat deze situatie niet heeft weten te voorkomen. Tegelijkertijd hoeft dit niet te betekenen dat het *tiny* wonen niet aansluit op de heersende woonvoorkeuren onder bepaalde groepen.

Tot slot, in dit onderzoek is een zekere mismatch tussen doelen en middelen naar voren gekomen. De woningen zijn mogelijk een woonoplossing, maar door de mismatch is een Tiny House veelal niet beschikbaar voor bijvoorbeeld starters. Potentiële bewoners voor de commerciële Tiny House woningen

(casus Haarlem) hebben geen hypotheek ontvangen. Voor de starters-doelgroep van TIM house BV, is een Tiny House hierdoor financieel onbereikbaar. Alleen wanneer er geld geleend wordt van vrienden en/of familie komt de optie in beeld. De vraag hierbij is ook voor wie de Tiny Houses daadwerkelijk zijn, immers Tiny House bewoners hebben vooral voor het woonconcept gekozen en niet voor de plek. De drie steden worden echter wel gekenmerkt door hete woningmarktposities, zijn de Tiny Houses in gebieden met een hoge woningvraag dan zinnig? De lokale autoriteiten hebben de woonvorm toegestaan binnen hun gemeente, maar voor wie eigenlijk? Is dat de stedelijke woningzoekende of een Tiny House-bewoner die toevallig een woonplek in de stad aangeboden ziet?

Middels dit onderzoek is het duidelijk geworden dat deze woonvorm het aanbod in de woonmarkt gevarieerder maakt. Er is immers meer te kiezen. De vraag naar deze woonvorm komt vanuit de samenleving en is in de casussen ook door de samenleving zelf gemaakt of aangeboden. Het lijkt dus dat vraag en aanbod elkaar vinden en opvullen zonder tussenkomst van de overheid. Maar dit is onjuist gebleken. De terugtrekkende overheid die steeds meer een organiserende rol speelt, heeft daarbij toch nog altijd de belangrijkste positie. Immers, de gemeenten bepalen welke locaties vergunningen krijgen en ook voor hoe lang. Door de groei aan variatie groeit de complexiteit op de woonmarkt. Deze groei leidt tot een sterkere positie van de overheid. Immers, er is sprake van een ongekende situatie, gekenmerkt door een hoge vraag naar woningen, wat leidt tot veel meespelende belangen. Met de gegroeide mondigheid van burgers, groeit ook de afhankelijkheid van het lokale woonregime. Dit kan gezien worden als paradox, immers het lijkt dat burgers meer te zeggen krijgen maar het valt en staat bij de goedkeuring van het heersende woonregime.

## Discussie

In de beginquote van dit onderzoek is verondersteld dat urgentie geboden is omtrent een voorheen ongekende situatie op de woningmarkt. Verstedelijking heeft wereldwijd namelijk nog nooit op zo'n gespannen voet gestaan met stagnerende lonen en een slechte betaalbaarheid van woningen. Een Tiny House, dat fungeert als volwaardig huis alleen met kleinere afmetingen voor een betaalbare prijs, leidt dan tot opschudding. Immers, mensen verenigen zich met dezelfde woonvoorkeuren en waardes. Deze individuele woonvoorkeuren kennen een collectieve uitkomst. Dit beïnvloedt het lokaal gemeentelijke woonregime én leidt tot praktische uitkomsten, namelijk Tiny House initiatieven in de ruimtelijke omgeving. Een uitbreiding van het woonaanbod is het gevolg wat een symbiotische relatie aanduidt tussen de niche (de Tiny House initiatieven) en het sociaal-technische regime (de lokale woonregimes). Het MLP is waardevol om narratieve verklaringen en patronen te concretiseren. De spanning tussen de twee levels laat zien dat er sprake is van interactie. De woonvorm die wellicht de woning weer terugbrengt als sociaal project maar die (in de onderzochte casussen) door het regime enkel in een experimentele vorm wordt gegoten, is hiervan een voorbeeld.

Dit onderzoek heeft meerdere zaken over het woonregime aangegeven. Bewoners betreden weliswaar een relatief stabiele positie op de woonladder, maar de tijdelijke projectduur heeft hier een negatieve invloed op. Op een hoger abstractieniveau blijkt dat burgerinitiatieven zich mengen in de allocatie van woningen, en zorgen ervoor (bij succesvolle inmenging) dat zij meer naar eigen behoefte kunnen consumeren op de woonmarkt. De geslaagde projecten zijn voorbeelden van *het recht op de stad*. Immers, het recht om de stad draait er ook om deze actief te kunnen veranderen zodat deze aan, in dit geval, woonvoorkeuren gaat voldoen. Welke gevolgen de nog in te voeren Omgevingswet heeft op de planningspraktijk is in dit onderzoek niet verder in overweging genomen aangezien hier enkel over gespeculeerd kan worden. Verder zijn de drie casusprojecten niet gericht op de langere termijn, terwijl sommige bewoners hun woonvorm wel als permanent beschouwen. Dit kan op een belangenprobleem duiden.

Vervolgens de eerste deelvraag: zijn de Tiny Houses een betere oplossing dan andere woonvormen ten tijde van woningnood? Door de gemeenten is deze vraag negatief beantwoord. In de huidige woonmarkt is er schaarste aan zowel betaalbare als beschikbare woningen. Tiny Houses voorzien weliswaar in het

eerste punt, maar wat betreft het aantal benodigde woningen, zijn aldus de onderzochte gemeenten, Tiny Houses geen passend middel. Ten tweede, welke beleidskeuzes hebben beleidsmakers in de verschillende gemeenten omtrent Tiny Houses gemaakt en waarom? Politieke medewerking is verleend in experimentele vorm om zo te reageren op verschillende vragen uit de maatschappij waarbij ook bepaalde beleidsidealen zijn nagestreefd. Immers, de casussen Alkmaar en Delft zijn vooral gericht op een nieuwe manier van wonen geïnitieerd door bewoners zelf, waarbij in Delft ook *placemaking* een van de gemeentelijke doelen is. In Haarlem wordt een braakliggend terrein, dat in de nabije toekomst gebruikt wordt voor permanente woningbouw, tijdelijk ingezet om een duurzaam en relatief betaalbaar wooninitiatief te huisvesten, een tweetal termen die de gemeente bij haar reguliere woningen veelal mist. Tot slot, welke rol speelt het gaan wonen in een Tiny House op de wooncarrière van bewoners? De Tiny Houses spelen een aanzienlijke rol omdat zij (dan wel niet tijdelijk) bewoners in staat stellen een relatief stabiele positie op de woonladder te betreden. Tegelijkertijd is de restwaarde van een Tiny House onbekend wat bij een lage restwaarde accumulatie van kapitaal frustreert en de toekomstige positie op de woonladder wellicht bemoeilijkt.

De gevonden informatie laat zien dat ruimtelijke ordening complexe situaties bevat. Woningen zijn onmisbaar (Ekkers & Helderman 2010), waardoor talloze belangen, actoren en factoren zich samenbundelen tot een complex geheel. Wat vaststaat is dat de druk op woningen gevolgen kent die individuen op verschillende manieren raakt. Dat er nieuwe woonconcepten ontstaan in deze situatie is aan de ene kant niet verwonderlijk. Aan de andere kant, wordt de urgente vraag woningen nog complexer, wat een simpele oplossing in de weg staat. Wat betekent de onderzoeksconclusie voor de huidige planningstheorie en planningspraktijk? Als eerste, zal een concept als actief burgerschap naar verwachting meer voorkomen in de planningspraktijk. De ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds meer een sociale praktijk (Klerk & Kreukels 2015). De Roo (2019) ziet de planningstheorie dan ook veranderen naar een fase van wording, waarbij een niet-lineaire wereld en een manier van adaptieve planning de boventoon speelt. Termen als *pluralisme* en *meegaan met de stroom* zijn bij adaptieve planning van toepassing. Dit onderzoek laat zien hoe deze toekomstige planningspraktijk in zijn werk *kan* gaan. Dit betekent dat de planningstheorie die focust op *governance* toekomstgericht is. Tot slot, zijn de gebruikte theorieën voor dit onderzoek geldig gebleken, al is het thema wonen veelomvattend en ontbreken er algemeen geldende theorieën. Verder onderzoek gericht op de dynamiek van Tiny House initiatieven, niet alleen in gebieden met hoge druk op de woningmarkt, maar ook in gebieden met lage druk op de woningmarkt is interessant. Deze contrasten zijn nodig om dit onderzoeksveld verder te helpen. Tevens is onderzoek met een meer kwantitatieve insteek relevant, om zo uitkomsten te verkrijgen waarbij generalisatie tot de mogelijkheid behoort. Longitudinaal onderzoek is relevant om op deze manier onderzoeksresultaten over de tijd en hierin eventuele verschillen bloot te leggen.

## 6 Reflectie

De uitkomsten van dit onderzoek zijn op bepaalde punten niet geheel overtuigend. Zo is er een grote mate van selectiviteit, immers het type geselecteerde casussen heeft invloed op de uitkomsten van dit onderzoek. Bovendien spreken de uitkomsten, wanneer al mogelijk, alleen over gebieden met een hete woningmarktpositie. Daarnaast, de bewoners die niet open hebben gestaan voor dit onderzoek kunnen andere meningen bezitten dan de bewoners die in dit onderzoek wel zijn meegenomen. Bovendien zijn alle geïnterviewde bewoners vrouwelijk wat de bewonersgroep (naar waarschijnlijkheid) niet gelijkmatig representeert. Als gevolg van dit type onderzoek is tevens de generaliseerbaarheid laag en kan er weinig verklaard worden over een grotere groep. Bovendien hebben er door de situatie omtrent het coronavirus geen participatieve observaties plaatsgevonden. Ook is het voor de onderzoeker hierdoor lastig gebleken om met veel bewoners in contact te komen. Dit heeft ertoe geleid dat er relatief weinig bewoners geïnterviewd zijn en een tamelijk kleine dataselectie is hier het gevolg van. Dit heeft consequenties voor de betrouwbaarheid van dit onderzoek, is het gepleegde onderzoek voldoende representatief? Voor de onderzoeker is het lastig gebleken de lage representativiteit te mitigeren. Een positief punt is dat ondanks deze tegenslagen het gelukt is dit onderzoek alsnog te voltooien, ook binnen de aangegeven tijdslimiet.

## Referentielijst

- AD/ Haagsche Courant (2019) *Het is iel wonen, maar ruim leven* [Online] <https://advance-lexis-com.proxy-ub.rug.nl/api/document?collection=news&id=urn:contentItem:5X3X-1SN1-JC8X-62XY-00000-00&context=1516831> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Alkmaar Centraal (2019) *GroenLinks wil meer tiny-house locaties in Alkmaar* [Online] <https://alkmaarcentraal.nl/nieuws/60041640-groenlinks-wil-meer-tiny-house-locaties-in-alkmaar> (geraadpleegd op 12 februari 2020).
- Angel, S. (2000): *Housing policy matters: a global analysis*. New York: Oxford University Press.
- Arundel, R. & Hochstenbach, C. (2019) Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*, online publicatie doi:10.1080/02723638.2019.1681722.
- Bakker, J., Denters, S. A. H., Oude Vrielink, M., & Klok, P. J. (2012) Citizens initiatives: how local governments fill their facilitative role. *Local Government Studies*, 38(4): 395–415.
- Banks, J., Blundell, R., Oldfield, Z., Smith, J. P. (2015) House price volatility and the housing ladder. In Wise, D.A. (Red.), *Insights in the Economics of Aging*, University of Chicago Press.
- Beer, A., Kearins, B. & Pieters, H. (2007) Housing Affordability and Planning in Australia: The Challenge of Policy Under Neo-liberalism. *Housing Studies*, 22(1):11-24.
- Boeckermann, L.M., Kaczynski, A.T. & King, S.B. (2019) Dreaming big and living small: examining motivations and satisfaction in tiny house living. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(1): 61–71.
- Boonstra, B. (2015) *Planning Strategies in an Age of Active Citizenship: A Post-structuralist Agenda for Self-organization in spatial planning*. Proefschrift, Universiteit Utrecht (Beschikbaar op <http://dspace.library.uu.nl/handle/1874/322810> geraadpleegd op 19 april 2020).
- BPD (2020) *Hittekaart 2020: aantal woningverkoop blijft laag en de prijzen stijgen door – woningmarkt nagenoeg op slot* [Online] <https://www.bpd.nl/actueel/nieuws/hittekaart-2020-aantal-woningverkoop-blijft-laag-en-de-prijzen-stijgen-door-woningmarkt-nagenoeg-op-slot> (geraadpleegd op 22 april 2020).
- Braun, V. & Clarke, V. (2006) Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2): 77-101.
- Bregman, A., Koning, A., Win, R. de (2019): *Juridisch Handboek Gebiedsontwikkeling*. 's-Gravenhage: Instituut voor Bouwrecht.
- Brokenshire, S. (2018) Tiny houses desirable or disruptive? *Australian Planner*, 55:(3-4): 226-231
- Bryman, A. (2012): *Social Research Methods*. New York: Oxford University Press.
- Byrne, M. (2020) Generation rent and the financialization of housing: a comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4): 743-765,
- Cauberg-Huygen (2012) *Onderbouwing ontwikkeling kantoren op Nuon-locatie binnen geurcontour RWZI* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/tb\\_NL.IMRO.0361.BP00106-0401\\_index.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/tb_NL.IMRO.0361.BP00106-0401_index.html) (geraadpleegd op 1 mei 2020).
- CBS (2000) *Naar 8 miljoen huishoudens* [Online] <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2000/37/naar-8-miljoen-huishoudens> (geraadpleegd op 13 februari 2020).

- CBS (2018) *Honderd jaar alleenstaanden* [Online] <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/26/honderd-jaar-alleenstaanden> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- CBS (2019) *Sterke groei in steden en randgemeenten verwacht* [Online] <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/37/sterke-groei-in-steden-en-randgemeenten-verwacht#id=undefined> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- CBS (2020) *Bevolkingsteller* [Online] <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/bevolkingsteller> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- CBS (z.j.) *Begrippen* [Online] <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=e#id=eenpersoonshuishouden> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- Chang, H.-J. (2010): *23 dingen die ze je niet vertellen over het kapitalisme*. Nieuw Amsterdam Uitgevers.
- Chatterton, P. (2010) Seeking the urban common. Furthering the debate on spatial justice. *City*, 14(6):625-628.
- Christensen, K.S. (1985) Coping with Uncertainty in Planning. *Journal of the American Planning Association*, 51(1):63-73.
- Clarke, V. & Braun, V. (2017) Thematic analysis. *The Journal of Positive Psychology*, 12(3): 297-298.
- Coe, N., Kelly, P., Yeung, H. (2013): *Economic Geography – A contemporary introduction*. John Wiley & Sons.
- College voor de Rechten van de Mens (z.j.) *Universele Verklaring van de Rechten van de Mens* [Online] <https://mensenrechten.nl/nl/universele-verklaring-van-de-rechten-van-de-mens> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- Dam, R. van, Eshuis, J., Aarts, N. (2008): *Zelforganisatie : een studie naar gemeenschapsvorming in de Amsterdamse Doe-Het-Zelf Maatschappij en de Golfresidentie Dronten*. Wageningen: Wageningen Universiteit.
- De Roo, G. & Porter, G. (2006): *Fuzzy Planning: Introducing actor-consulting as a means to address fuzziness in planning and decision-making*. Ashgate: Aldershot.
- De Roo, G. & Porter, G. (2007): *Fuzzy planning: The role of actors in an fuzzy governance environment*. Aldershot: Ashgate Publishers.
- De Roo, G. (2019) Planning Theory. A magical mystery tour into planning and decision-making. *Hoorcollege Rijksuniversiteit Groningen*, 3 september 2019.
- Dewilde, C. (2017) Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes. *International Journal of Social Welfare*, 26(4): 384-404.
- Ekkers, P. & Helderma, J. (2010): *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu Uitgevers
- Elan Wonen (2019) *Tiny House te huur in Haarlem Schalkwijk* [Online] <https://elanwonen.nl/over-ons/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsbericht/tiny-house-te-huur-in-haarlem-schalkwijk> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Emans, B. (2007) *Interviewen: theorie, techniek en training*. Houten: Noordhoff uitgevers.
- Esin, C., Fathi, M. , Squire, C. (2013) Narrative Analysis: The Constructionist Approach. In Flick, U. (Red.): *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. Londen: SAGE Publications.



- Evans, K. (2018) Integrating tiny and small homes into the urban landscape: History, land use barriers and potential solutions. *Journal of Geography and Regional Planning*, 11(3): 34-45.
- Fernandez, R. & Aalbers, M. B. (2016) Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*, 20(2): 71-88.
- Finnerty, J. & O'Connell, C. (2014) Housing Ladders and Snakes: An Examination of Changing Residential Tenure Trajectories in the Republic of Ireland. In: Kenna, P. (Red.): *Contemporary housing issues in a globalized world*. Farnham: Taylor & Francis Group.
- Forrest, R. & Hirayama, Y. (2015) The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2): 233-244.
- Forrest, R. & Kennett, T. (1996) Coping Strategies, Housing Careers and Households With Negative Equity. *Journal of Social Policy*, 25(3): 369-394.
- Friedman, R. & Rosen, G. (2019) The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions and their underlying agendas in Israel. *Housing Studies*, 34(4): 565-587.
- Geels, F.W. (2011) The multi-level perspective on sustainability transitions: Responses to seven criticisms. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 1(1): 24-40.
- Geels, F.W., & Schot, J. (2007) Typology of sociotechnical transition pathways. *Research policy*, 36(3): 399-417.
- Gemeente Alkmaar (2012a) *Bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/t\\_NL.IMRO.0361.BP00106-0401\\_index.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/t_NL.IMRO.0361.BP00106-0401_index.pdf) ( geraadpleegd op 1 mei 2020).
- Gemeente Alkmaar (2012b) *Raadsvoorstel* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/vb\\_NL.IMRO.0361.BP00106-0401.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/vb_NL.IMRO.0361.BP00106-0401.pdf) ( geraadpleegd op 1 mei 2020).
- Gemeente Alkmaar (2019) *Definitieve uitslag Gemeenteraadsverkiezingen 2018* [Online] <https://www.alkmaar.nl/uitslag-Gemeenteraadsverkiezingen-2018.html> (29 December 2019).
- Gemeente Alkmaar (z.j. a) *Artikel 13 Algemene aanduidingsregels* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/r\\_NL.IMRO.0361.BP00106-0401\\_3.13.html#\\_13.1\\_Doelaanduiding](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00106-0401/r_NL.IMRO.0361.BP00106-0401_3.13.html#_13.1_Doelaanduiding) ( geraadpleegd op 1 mei 2020).
- Gemeente Alkmaar (z.j. b) *Wie zitten er in het college?* [Online] <https://www.alkmaar.nl/bestuur-en-organisatie/college-van-burgemeester-en-wethouders/wie-zitten-er-in-het-college/> ( geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Delft (2016) *Woonvisie Delft 2016-2023* (Beschikbaar op <https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/woonvisie-2016-2023> geraadpleegd op 12 februari 2020).
- Gemeente Delft (2018) *Definitieve verkiezingsuitslag gemeenteraad Delft* [Online] [https://ris.delft.nl/internet/actueel\\_3173/item/definitieve-verkiezingsuitslag-gemeenteraad-delft\\_72550.html](https://ris.delft.nl/internet/actueel_3173/item/definitieve-verkiezingsuitslag-gemeenteraad-delft_72550.html) ( geraadpleegd op 3 mei 2020).
- Gemeente Delft (2019) *Bijlage 1 - Besluit hogere grenswaarden* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/r\\_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/r_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html) ( geraadpleegd op 1 mei 2020).



- Gemeente Delft (z.j. a) *Tiny Houses – regels* [Online] [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/r\\_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/r_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html) (geraadpleegd op 3 mei 2020).
- Gemeente Delft (z.j. b) *Tiny Houses – toelichting* [Online] [http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0503/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/t\\_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html#begin](http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0503/NL.IMRO.0503.BP0066-2001/t_NL.IMRO.0503.BP0066-2001.html#begin) (geraadpleegd op 3 mei 2020).
- Gemeente Delft (z.j. c) *College van b en w* [Online] [https://ris.delft.nl/internet/college-van-b-en-w\\_253/](https://ris.delft.nl/internet/college-van-b-en-w_253/) (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Haarlem (2016) *Aan de leden van de commissie ontwikkeling* [Online] <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2016523630-brief-van-wethouder-Jeroen-van-Spijk-d-d-14-november-2016-inzake-Innovatieve-woonvormen-1.pdf> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Haarlem (2017a) *Informatienota* [Online] <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/zoeken/informatienota%202017271114/> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Haarlem (2017b) *Doorbouwen aan een (t)huis - Woonvisie Haarlem 2017-2020* (Beschikbaar op [https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Haarlem/613473/CVDR613473\\_1.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Haarlem/613473/CVDR613473_1.html) geraadpleegd op 12 februari 2020).
- Gemeente Haarlem (z.j. a) *College van Burgemeester en Wethouders* [Online] <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Gemeentebestuur/college-van-burgemeester-en-wethouders/> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Haarlem (z.j. b) *Gemeenteraad* [Online] <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/informatie-over/gemeenteraad/gemeenteraad> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gemeente Haarlem (z.j. c) *Zwemmerslaan 2-4* [Online] <https://www.haarlem.nl/swimmerslaan-2-4/> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Gertten, F. (2019) *Push* (Beschikbaar op [https://www.npostart.nl/2doc/10-06-2020/VPWON\\_1294185](https://www.npostart.nl/2doc/10-06-2020/VPWON_1294185) geraadpleegd op 12 juni 2020).
- Gleeson, B., Darbas, T., Johnson, L. & Lawson, S. (2003) *What is a metropolitan strategy? A research paper prepared for Planning NSW by the Urban Policy Program, Griffith University.*
- GroenLinks Haarlem (2018) *Zetelverdeling Gemeenteraad Haarlem met 39 zetels* [Online] <https://haarlem.groenlinks.nl/nieuws/zetelverdeling-gemeenteraad-haarlem-met-39-zetels> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Haarlems Dagblad (2016) *Tijdelijk huisje Tiny TIM gaat Haarlem veroveren* [Online] <https://advance-lexis-com.proxy-ub.rug.nl/api/document?collection=news&id=urn:contentItem:5M70-WG11-JBKF-J06N-00000-00&context=1516831> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Haarlems Dagblad (2019) *Geen hypotheek voor kopers tiny house* [Online] <https://advance-lexis-com.proxy-ub.rug.nl/api/document?collection=news&id=urn:contentItem:5WGD-X7S1-JCBS-P4P7-00000-00&context=1516831> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Haarlems Dagblad (2020) *Gesloopt maar niet vergeten: nieuwe reünie Spaarne Scholen Gemeenschap* [Online] [https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20200117\\_85583936/gesloopt-maar-niet-vergeten-nieuwe-reunie-spaarne-scholen-gemeenschap?utm\\_source=google&utm\\_medium=organic](https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20200117_85583936/gesloopt-maar-niet-vergeten-nieuwe-reunie-spaarne-scholen-gemeenschap?utm_source=google&utm_medium=organic) (geraadpleegd op 3 juli 2020).

- Haffner, M., & Boumeester, H. (2010) The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning? *Housing Studies*, 25(6): 799-820.
- Hartmann, T. & Jehling, M. (2019) From diversity to justice – Unraveling pluralistic rationalities in urban design. *Cities*, 91: 58-63.
- Harvey, D. (2003) The right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4):939-941.
- Heebels, B. (2016) Methode I: kwalitatieve interviews. *Hoorcollege aan de Universiteit van Amsterdam*, 8 januari 2016.
- Hodes huisvesting (2020) *16 Tiny Houses Meinerswijk Arnhem* [Online] <https://www.hodes-huisvesting.nl/hodes-project/wonen/tiny-houses-meinerswijk-arnhem> (geraadpleegd op 2 juli 2020).
- Hölscher, K., Wittmayer, J.M, Loorbach, D. (2018) Transition versus transformation: What's the difference? *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 27: 1-3.
- Horlings, L. (2017): *Transformative socio-spatial planning: enabling resourceful communities*. Groningen: Coöperatie InPlanning UA.
- InAxis (2007): *Help! Een burgerinitiatief*. Den Haag: InAxis.
- Innes, J. (1998) Information in Communicative Planning. *Journal of the American Planning Association*, 64(1): 52-63.
- Izuhara, M. & Heywood, F. (2003) A life-time of inequality: a structural analysis of housing careers and issues facing older private tenants. *Ageing & Society*, 23(2):207-224.
- Jong, A. de (2003) *Huishoudensprognose 2002–2050: ontwikkelingen naar type en grootte*. (Beschikbaar op <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2003/24/huishoudensprognose-2002-2050-ontwikkelingen-naar-type-en-grootte>, geraadpleegd op 13 februari 2020).
- Kemeny, J. (1981): *The myth of home ownership. Private versus public choices in housing tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Kemeny, J. (2001) Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1): 53–70.
- Kilman, C. (2016) Small House, Big Impact: The Effect of Tiny Houses on Community and Environment. *Undergraduate Journal of Humanistic Studies*, 2: 1-12.
- Klerk, L. de & Kreukels, T. (2015) Geschiedenis in vogelvlucht: planologische theorievorming. *Rooilijn*, 48(1):8-15.
- Malpass, P. (2008) Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? *Housing Studies*, 23(1): 1-19.
- Mills, A.J., Durepos, G., Wiebe, E. (2010): *Encyclopedia of Case Study Research*. Thousand Oaks: SAGE Publications.
- Ministerie van Milieu en Wonen (2020) *Kamerbrief inwerkingtreding Omgevingswet. Kamerstuk met kenmerk 2020-0000174160* [Online] <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/04/01/inwerkingtreding-omgevingswet> (geraadpleegd op 6 mei 2020).
- Morris, E.W. & Winter, M. (1978): *Housing, Family, and Society*. New York: John Wiley.

- Muller, B.H. (2015) Ruimtelijke Planning stad en Regio, hoorcollege 1. *Universiteit van Amsterdam*, 26 oktober 2015.
- Munro, M., & Madigan, R. (1998) Housing strategies in an uncertain market. *The Sociological Review*, 46(4): 714–734
- NOS (2020) *Minister Van Veldhoven erkent woningnood, Kamer wil snel actie* [Online] <https://nos.nl/artikel/2323755-minister-van-veldhoven-erkent-woningnood-kamer-wil-snel-actie.html> (geraadpleegd op 23 februari 2020).
- Onafhankelijke Partij Alkmaar (2018) *Verkiezingsprogramma 2018- 2022* (Beschikbaar op <http://opa-alkmaar.nl/verkiezingen-2018/> geraadpleegd op 12 februari 2020).
- OpenStreetMap (z.j.) *Welkom bij OpenStreetMap!* [Online] <https://www.openstreetmap.org/#map=18/52.35376/4.64311&layers=N> (geraadpleegd op 22 april 2020).
- Orden, M. (2017): *Minder huis, meer leven*. Utrecht/Antwerpen: Kosmos Uitgevers.
- Oude Vrielink, M. & Verhoeven, I. (2011) Burgerinitiatieven en de bescheiden overheid. *Beleid en Maatschappij*, (38)4: 377-387.
- Overheid.nl (2019) *Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden* [Online] <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-43555.html> (geraadpleegd op 1 mei 2020).
- Overheid.nl (2020) *Kamerstuk 32847, nr. 619* [Online] <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-619.html> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- Overheid.nl (z.j. a) *Europees Sociaal Handvest (herzien), Straatsburg, 03-05-1996* [Online] <https://wetten.overheid.nl/BWBV0001800/2006-07-01> (geraadpleegd op 13 februari 2020).
- Overheid.nl (z.j. b) *Grondwet* [Online] <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001840/2018-12-21> (geraadpleegd op 20 februari 2020).
- Oxley, M. (2004) *Economics, Planning and Housing*. Londen: Palgrave Macmillan.
- Parool (2020) *Huizenprijs stijgt weer in Amsterdam* [Online] <https://www.parool.nl/amsterdam/nvm-serieuze-woningnood-verkooprijzen-stijgen-weer~bcdee6b1/> (geraadpleegd op 29 juni 2020).
- PBL/CBS (2019a) *Kaarten Eenpersoonshuishoudens*. (Beschikbaar op <https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/> geraadpleegd op 20 februari 2020).
- PBL/CBS (2019b) *Kaarten Bevolkingsontwikkeling* (Beschikbaar op <https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/> geraadpleegd op 20 februari 2020).
- PBL/CBS (2019c) *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose* [Online] <https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/> (geraadpleegd op 24 februari 2020).
- PBL/CBS (2019d) *Kaarten ontwikkeling aantal huishoudens*. (Beschikbaar op <https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/> geraadpleegd op 24 februari 2020).
- Piketty (2013): *Kapitaal in de 21<sup>ste</sup> eeuw*. Amsterdam: De Bezige Bij.
- Pionierskwartier (z.j.) *Tiny House Delft- Pionierskwartier* [Online] <https://www.pionierskwartierdelft.nl/> (geraadpleegd op 4 mei 2020).
- Rabobank (2019) *Huizenbezit onder jonge middeninkomens duikt omlaag* [Online] <https://economie.rabobank.com/publicaties/2019/augustus/huizenbezit-jonge-middeninkomens-omlaag/> (geraadpleegd op 20 februari 2020).

Rauws, W., Zuidema, C., & de Roo, G. (2019) *Adaptieve Planning in Perspectief: Over adaptieve sturingsbenaderingen voor het borgen en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving in een veranderlijke wereld*. Rijksuniversiteit Groningen.

Reformatorisch Dagblad (2019) *Grote groei van kleine huisjes* [Online] <https://www.rd.nl/meer-rd/groen-duurzaamheid/grote-groei-van-kleine-huisjes-1.1548497> (geraadpleegd op 2 juli 2020).

Regio Alkmaar (2013) *Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020* (Beschikbaar op <https://www.kennemerwonen.nl/over-kennemer-wonen/beleid-en-plannen/regionale-woonvisie/> geraadpleegd op 20 februari 2020).

Rijksoverheid (z.j.) *Veelgestelde vragen over thuisblijven* [Online] <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/openbaar-en-dagelijks-leven/aanpak/thuisblijven> (geraadpleegd op 25 april 2020).

Shearer, H. & Burton, P. (2019) Towards a Typology of Tiny Houses. *Housing, Theory and Society*, 36(3): 298-318.

Smits, A. & Mulder, C. (2008) Family Dynamics and First-Time Homeownership. *Housing Studies*, 23(6): 917- 933.

Soja, E. (2010): *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Solve Consulting (2017) *Narratief evalueren binnen de gemeente Hilversum* (Beschikbaar op <https://kennisplatformsdnh.nl/interne+samenwerking/communicatie/website/handlerdownloadfiles.aspx?idnv=801876> geraadpleegd op 25 april 2020).

Spit, T. & Zoete, P. (2009): *Ruimtelijke ordening in Nederland. Een wetenschappelijke introductie in het vakgebied*. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Stec groep (2017) *Klein wonen: trend of hype?* (Beschikbaar op <https://stec.nl/5-bewijzen-dat-klein-wonen-structureel-is-op-woningmarkt/07/> geraadpleegd op 27 februari 2020).

Swanborn, P. (2004) Kwalitatief onderzoek en exploratie. *Kwalon*, 9(2):7-13.

TIM House (z.j.) *Explore Timber + Independent + Mobile* [Online] <http://www.tinytimhouse.nl/> (geraadpleegd op 21 maart 2020).

Tiny House Alkmaar (z.j.) *Welkom bij wooncoöperatie Tiny House Alkmaar* [Online] <https://www.tinyhousealkmaar.nl/> (geraadpleegd op 1 mei 2020).

Tiny House Nederland (z.j.) *Kaart* [Online] <https://www.tinyhousenederland.nl/kaart/> (geraadpleegd op 2 maart 2020).

Torgersen, U. (1987) Housing: the Wobbly Pillar under the welfare state. In Turner, B., Kemeny, J. & Lundqvist, L. (Eds.): *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Stockholm: Almqvist and Wiksell.

Tu, Q., Haan, de J. & Boelhouwer, P. (2018) House prices and long-term equilibrium in the regulated market of the Netherlands. *Housing Studies*, 33(3): 408-432.

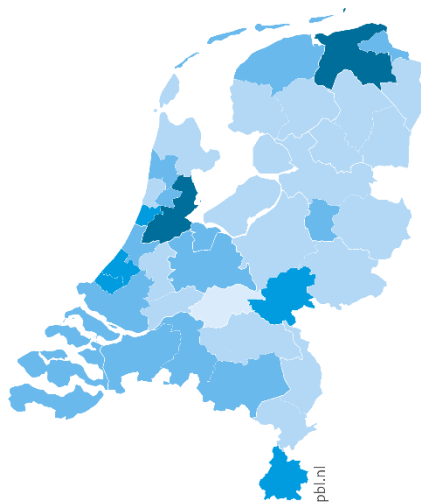
Van Dam, R., Salverda, I., During, R. (2014) Strategies of citizens' initiatives in the Netherlands: connecting people and institutions. *Critical Policy Studies*, 8(3): 323-339.

Van der Cammen, H., de Klerk, L., Dekker, G., Witsen, P.P. (2012): *The Selfmade Land. Culture and evolution of urban and regional planning in the Netherlands*. Antwerpen: Unieboek.

- Van der Steen, M., van Twist, M., Karré, P.M. (2014) When Citizens Take Matters into Their Own Hands. *Public Integrity*, 13(4):319-332.
- Van Gent, W. (2010) Housing Policy as a Lever for Change? The Politics of Welfare, Assets and Tenure. *Housing Studies*, 25(5): 735-753.
- Van Meerkerk, I.F. (2014) *Boundary Spanning in Governance Networks. A study about the role of boundary spanners and their effects on democratic throughput legitimacy and performance of governance networks*. Erasmus Universiteit Rotterdam (Beschikbaar op <https://repub.eur.nl/pub/76033/> geraadpleegd op 19 april 2020).
- Vasanen, A. (2012) Beyond stated and revealed preferences: the relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku, Finland. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(3): 301–315.
- Verdaas, C. (2020) Coronacrisis en gebiedsontwikkeling. *Online hoorcollege Sweco Urban Insight*, 7 mei 2020.
- Verhoeven, I. & Tonkens, E. (2013) Talking Active Citizenship: Framing Welfare State Reform in England and the Netherlands. *Social Policy and Society*, 12(3): 415-426.
- Volksgezondheidszorg (z.j.) *Eenpersoonshuishoudens* [Online] <https://www.volksgezondheidszorg.info/onderwerp/bevolking/regionaal-internationaal/huishoudens#node-eenpersoonshuishoudens> (geraadpleegd op 15 april 2020)
- VVD Alkmaar (2018) *Verkiezingsprogramma 2018 Gemeenteraadsverkiezingen* (Beschikbaar op <https://alkmaar.vvd.nl/standpunten> geraadpleegd op 12 december 2019).
- Weetman, V.M. (2018) Resistance is fertile: exploring tiny house practices in Australia. *Australian Planner*, 55(3-4): 232-240.
- Westerink, J., Kempenaar, A., van Lierop, M., Groot, S., van der Valk, A., van den Brink, A. (2017) The participating government: Shifting boundaries in collaborative spatial planning of urban regions. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 35(1): 147–168.
- Woningstichting Den Helder (z.j.) *Tiny House* [Online] <https://www.woningstichtingdenhelder.nl/projecten/gebied/tiny-house> (geraadpleegd op 2 juli 2020).
- Wyatt, A. (2016) Tiny Houses: Niche or Noteworthy? *American Planning Association*, 82(2): 39-42.
- Yin, R. (2014): *Case Study Research Design and Methods*. Thousand Oaks: SAGE Publications.

# Bijlage I Demografische cijfers Nederland

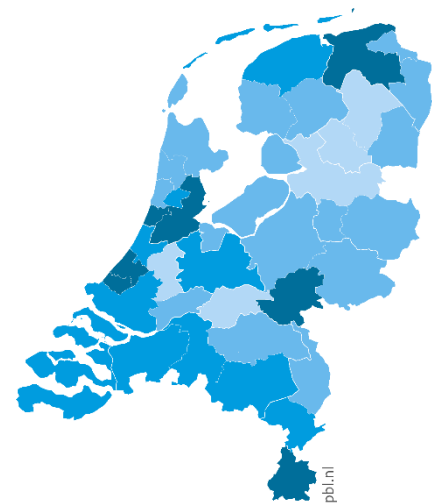
Eenpersoonshuishoudens per COROP-gebied, 2018 (waarneming)



Eenpersoonshuishoudens per COROP-gebied, 2050

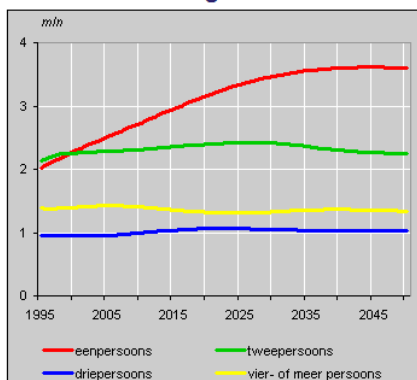
% van alle huishoudens

- 30 of minder
- 30 – 35
- 35 – 40
- 40 – 45
- Meer dan 45



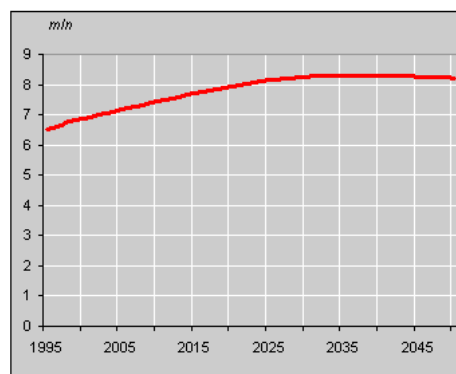
Figuur 1 en 2: Eenpersoonshuishoudens als percentage van alle huishoudens per COROP-gebied in 2018 en 2050. Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2019a).

Huishoudens naar grootte



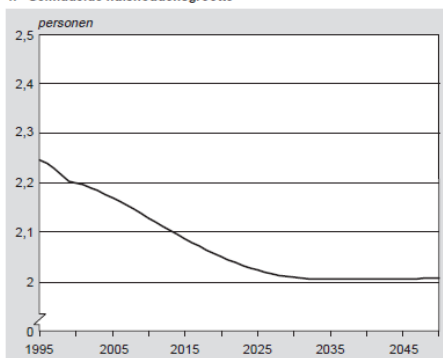
Figuur 3: Nederlandse huishoudens naar grootte. Bron: CBS (2000).

Aantal huishoudens



Figuur 4: Aantal huishoudens 1995-2050 in Nederland. Bron: CBS (2000).

4. Gemiddelde huishoudensgrootte



Figuur 5: Gemiddelde huishoudensgrootte. Bron: Jong (2003).



## Bijlage II Geslaagde Tiny House projecten



*Figuur 9: Geslaagde Tiny House projecten in Nederland. (Oorspronkelijke kaart bewerkt door auteur: alleen geslaagde Tiny House projecten zijn afgebeeld). Bron: Tiny House Nederland z.j.*

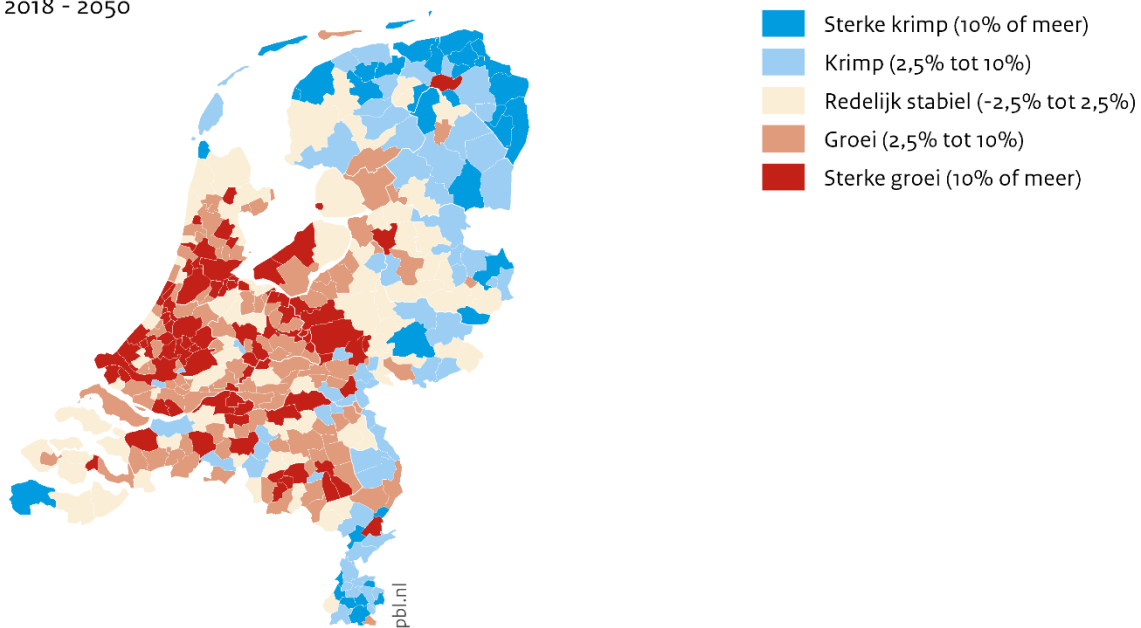


## Bijlage III Demografische cijfers per casus

In figuur 10 is de prognose te zien over de bevolkingsontwikkeling in de periode van 2018 tot 2050. Betreffende de bevolkingstoename, Nederland kent in het jaar 2020 rond de 17,4 miljoen inwoners (CBS 2020) en dat aantal zal blijven groeien. Deze groei is niet gelijkmatig over Nederland verdeeld: er zijn gebieden van krimp en gebieden van groei. De sterkste groei wordt vooral verwacht in steden en randgemeenten (CBS 2019). In tabel 1 is vervolgens de bevolkingsontwikkeling per geselecteerde casus weergegeven. In elke gemeente is er een toenemend percentage van het aantal inwoners met Delft dat de grootste procentuele groei verwacht gevolgd door Haarlem en daarna Alkmaar.

### Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2018 - 2050



Figuur 10: Bevolkingsontwikkeling per gemeente in de periode 2018-2050. Bron PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2019b).

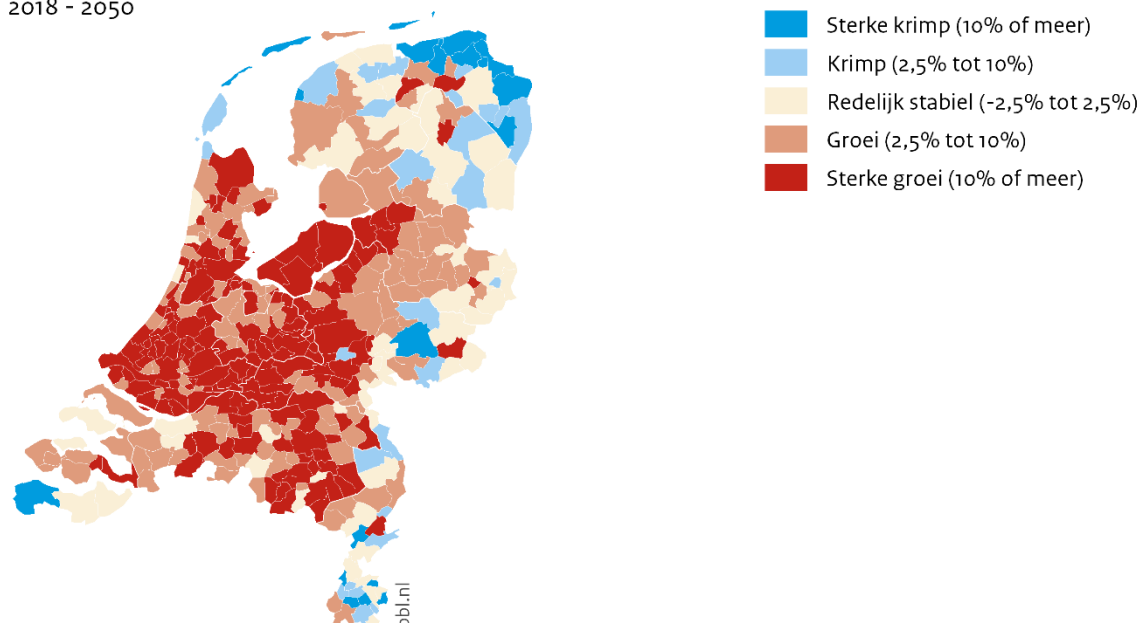
Bevolkingsontwikkeling per gemeente		
	Periode 2018-2035	Periode 2018-2050
<i>Alkmaar</i>	Toename van 3%	Toename van 3%
<i>Delft</i>	Toename van 19%	Toename van 27%
<i>Haarlem</i>	Toename van 8%	Toename van 11%

Tabel 1: Percentuele bevolkingsontwikkeling per gemeente. Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2019c) & auteur.

Deze bevolkingsgroei wordt mede gekenmerkt door een procentuele groei in het aantal huishoudens, zie figuur 11. In veel gemeenten wordt (sterke) procentuele groei in het aantal huishoudens verwacht. In tabel 2 is vervolgens de procentuele groei per geselecteerde casus weergegeven. In iedere gemeente is een procentuele groei van het aantal huishoudens met in Delft de grootste toename gevolgd door Haarlem (zowel voor de jaren 2018-2035 en 2018-2050). In Alkmaar zal het aantal huishoudens over de periode tussen 2018 en 2050 met 7% toenemen.

## Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente

2018 - 2050



Figuur 11: Ontwikkeling aantal huishoudens periode 2018-2050. Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2019d).

Groei en krimp aantal huishoudens per gemeente		
	Periode 2018-2035	Periode 2018-2050
<i>Alkmaar</i>	Toename van 7%	Toename van 7%
<i>Delft</i>	Toename van 15%	Toename van 23%
<i>Haarlem</i>	Toename van 10%	Toename van 15%

Tabel 2: Percentages groei en krimp aantal huishoudens per gemeente. Bron: CBS (2019c) & auteur.

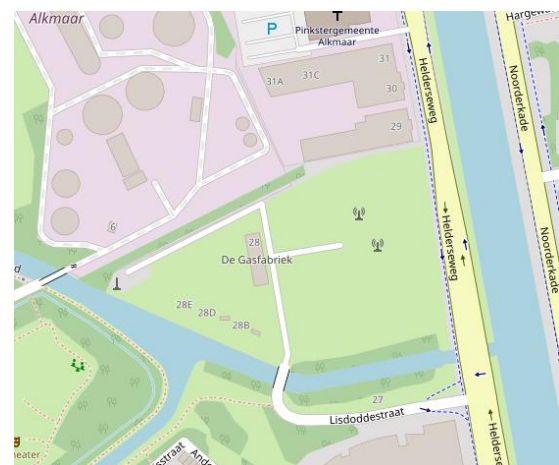
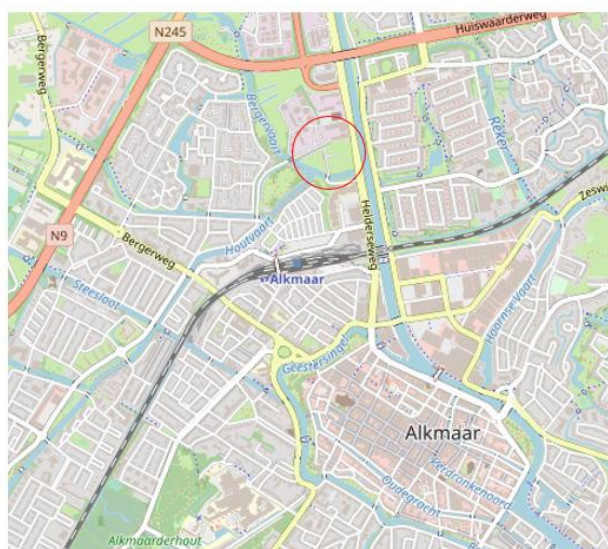
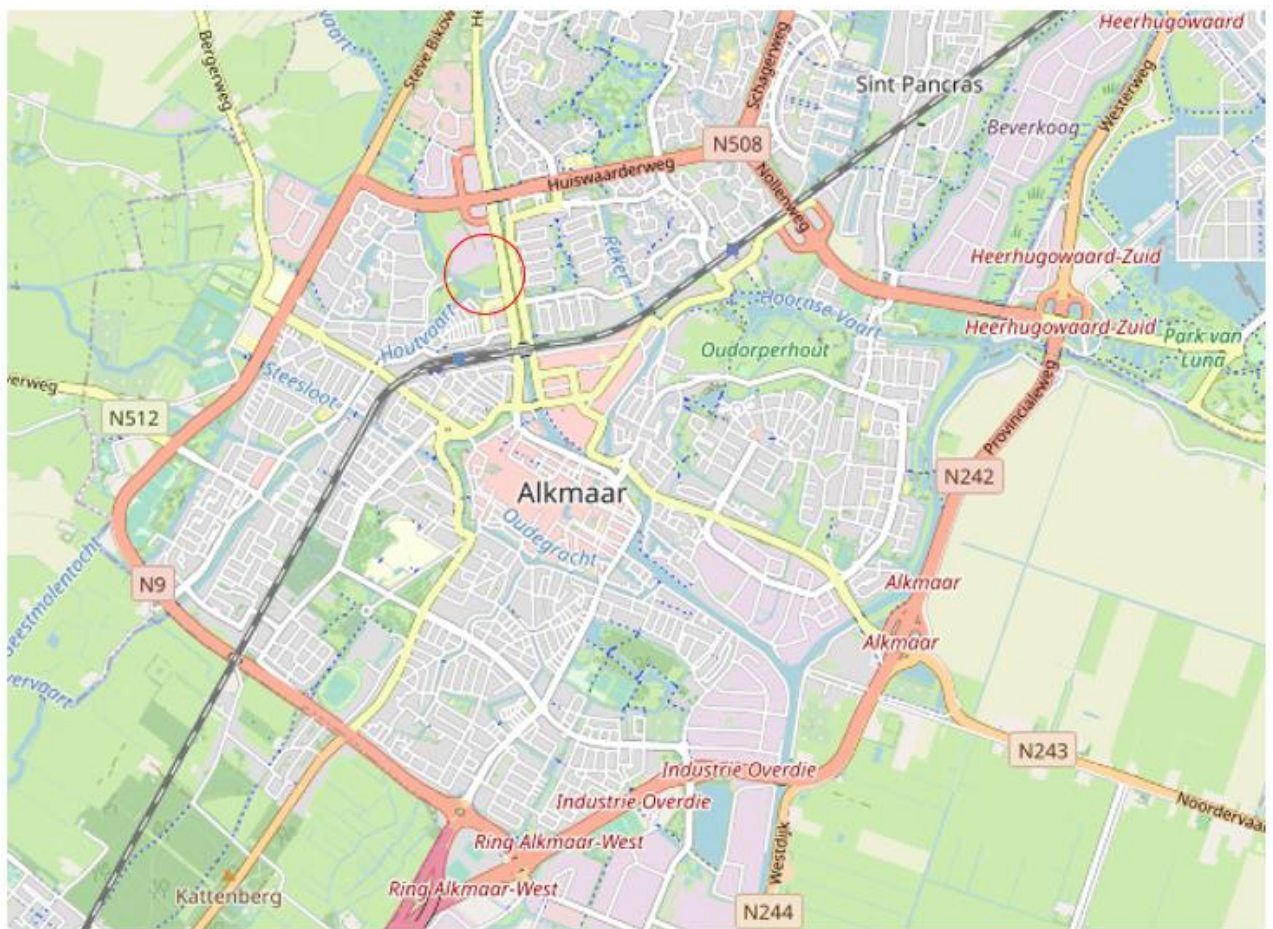
De definitie die het CBS hanteert is als volgt “Eenpersoonshuishouden: *Particulier huishouden bestaande uit één persoon*” (CBS z.j.). In tabel 3 is het aandeel eenpersoonshuishoudens van het totale aantal huishoudens uitgelicht in zowel de jaren 2020 als 2040. In alle drie de gemeenten is absolute als percentuele groei waarneembaar. In Alkmaar is in 2040 meer dan de helft van de inwoners een eenpersoonshuishouden terwijl in Delft dit in het jaar 2020 al het geval is. In Haarlem blijft ondanks een toename, het aandeel eenpersoonshuishoudens onder de 50%.

Prognose aandeel eenpersoonshuishoudens van het totale aantal huishoudens					
	2020		2040		Verschil percentages 2040 t.o.v. 2020
	Percentage	Absoluut aantal	Percentage	Absoluut aantal	
<i>Alkmaar</i>	43,9%	20.800	50,6%	25.600	+6,7%
<i>Delft</i>	53,2%	31.300	55,5%	37.100	+2,3%
<i>Haarlem</i>	43,7%	34.400	46,7%	40.200	+3,0%
Landelijk gemiddelde	39%	-	43%	-	+4,0%

Tabel 3: Prognose aandeel eenpersoonshuishoudens percentueel en in absolute aantallen (afgerond op 100) per gemeente. Bron: PBL/CBS in Volksgezondheidszorg (z.j.) & auteur.

## Bijlage IV: Casussen op de kaart

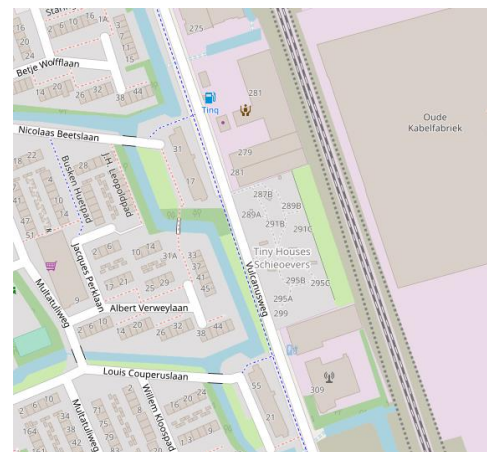
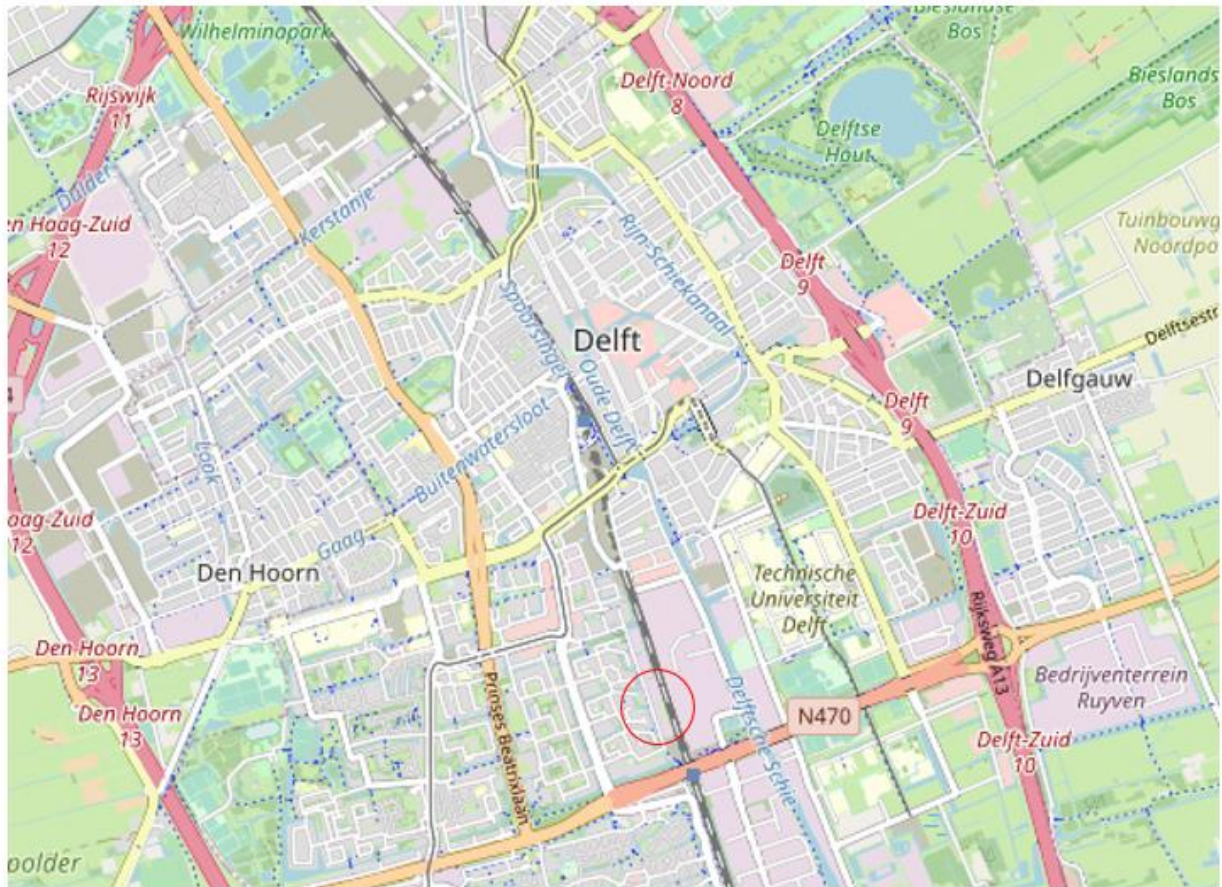
### Weergave Casus I: Alkmaar



Kaarten 1 (boven), 2 (linksonder), 3 (rechtsonder): De stad Alkmaar en globale locatie van de Tiny Houses. Bron: OpenStreetMap (z.j.) & auteur.



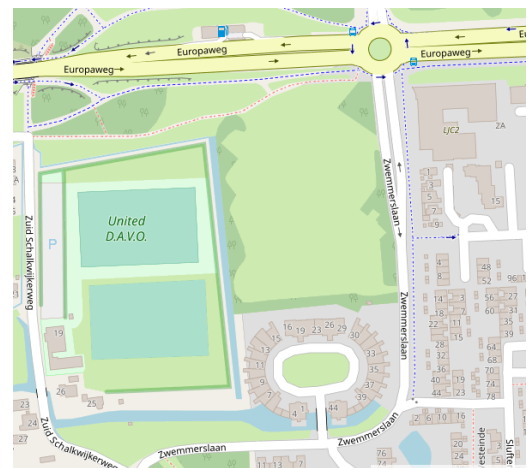
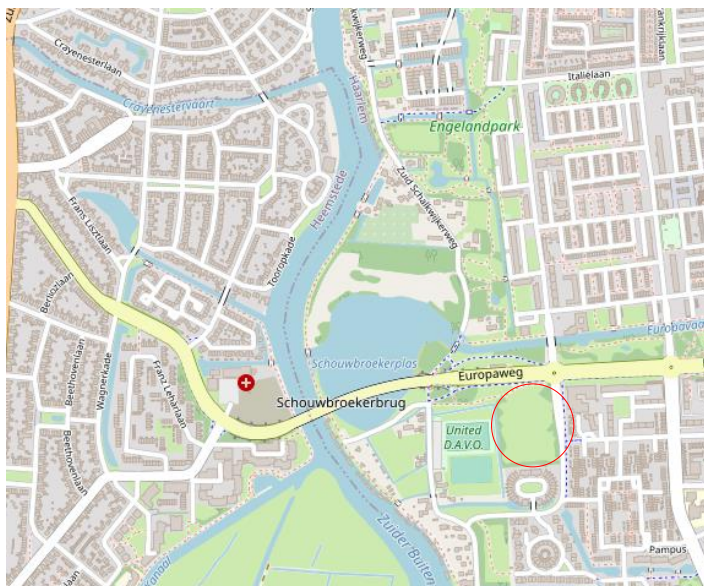
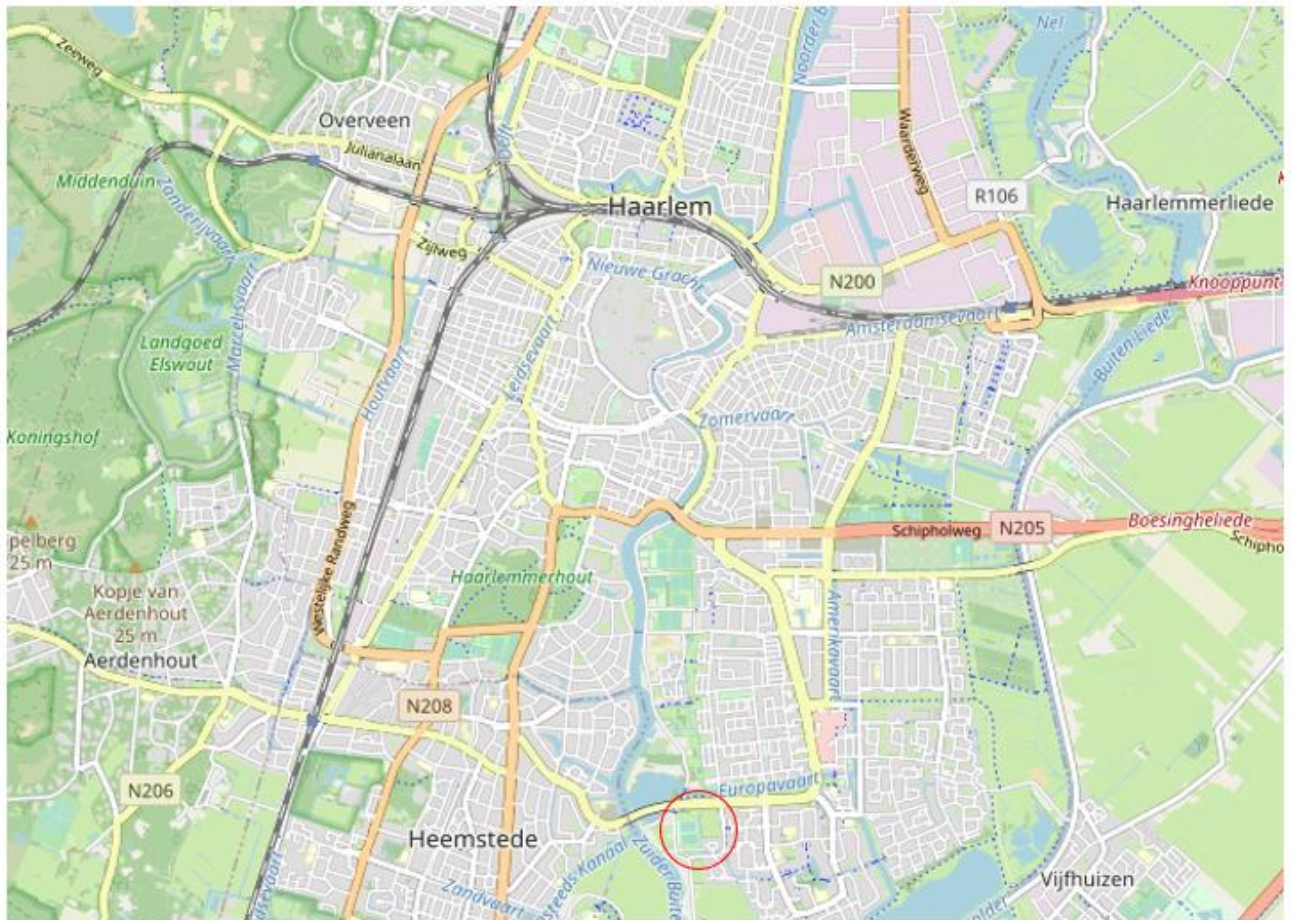
Weergave casus II: Delft



Kaarten 4 (boven), 5 (linksonder), 6 (rechtsonder): De stad Delft en globale locatie van de Tiny Houses. Bron: OpenStreetMap (z.j.) & auteur.



Weergave Casus III: Haarlem



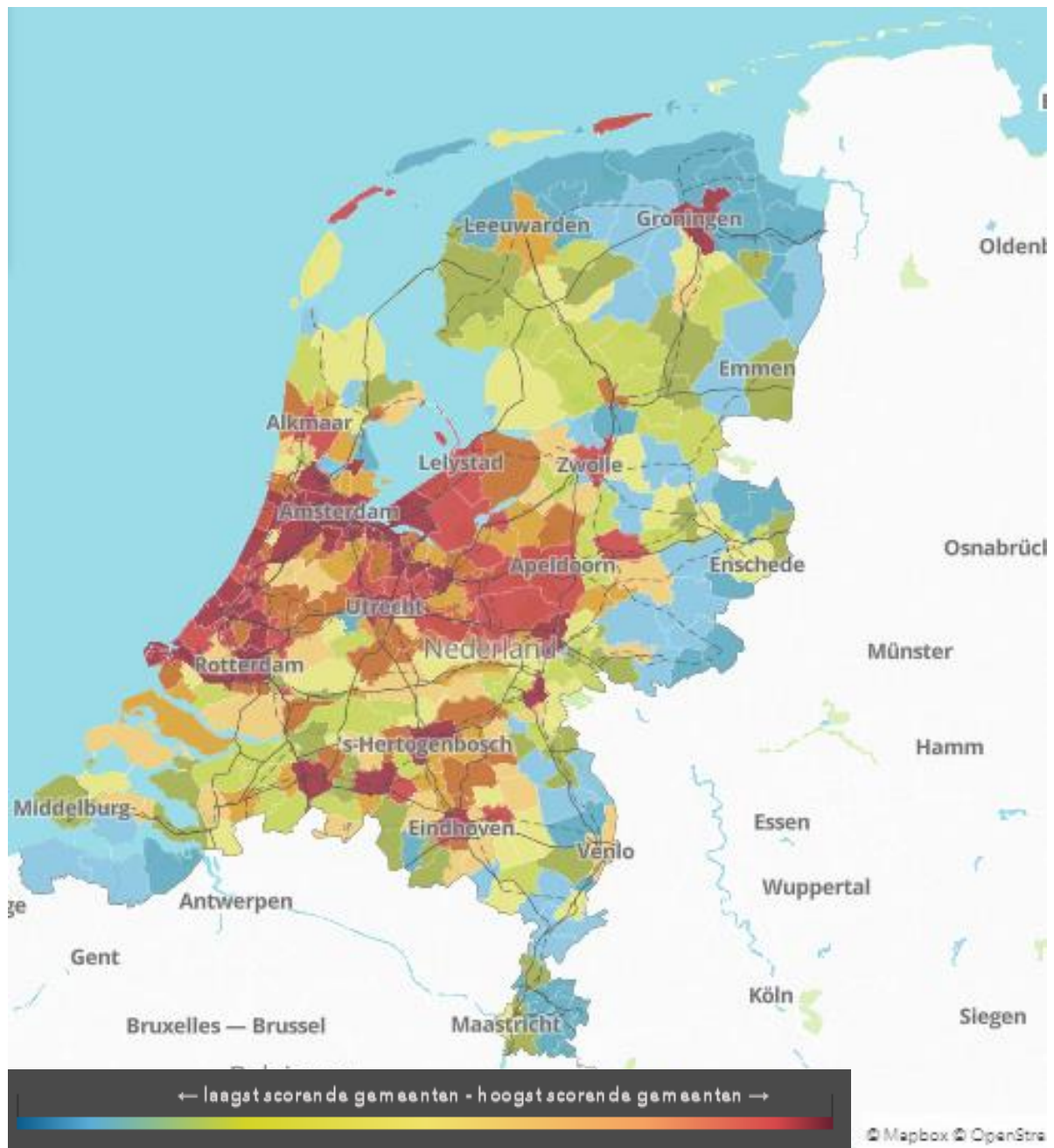
Kaarten 7 (boven), 8 (linksonder), 9 (rechtsonder): De stad Haarlem en globale locatie van de Tiny Houses. Bron: OpenStreetMap (z.j.) & auteur.

## Bijlage V: Codeboom *Atlas.ti*





## Bijlage VI: Hittekaart woningmarkt



Figuur 13: BPD Hittekaart woningmarkt. (De kaart wordt als volgt opgesteld: “Tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties, koopsommen van 2019 en de huishoudensontwikkeling tot 2028”). Bron: BPD (2020) en aangepast door auteur.