

Tiny house

Een nieuwe manier van wonen



Deze huisjes van My Tiny House zijn bedoeld voor mensen die tijdelijk of permanent minimalistisch willen wonen.

Foto's: Gert Swillens

Sommigen overwegen een tiny house om hun kosten te beperken of om eenvoudiger te leven.

Maar mag je er permanent in wonen? Het antwoord hangt sterk af van het gewest en van de stedenbouwkundige regels die er gelden.

Journalist: Pascal Laureyn - Experte: Caroline Koelman

Een tiny house is een microhuisje van minder dan 50 m². Voor sommigen is het een filosofische of ecologische keuze. Voor anderen is het een financiële noodzaak, of juist een keuze voor financiële vrijheid. Je kunt de woning ook makkelijk verplaatsen. Je zit niet vast aan een bank of bakstenen.

Juridisch vacuüm door onduidelijke erkenning

Helaas loopt de wetgeving niet mee met deze ontwikkelingen. Tussen de gewesten bestaan ongelijkheden, het juridische systeem is vaag, versnipperd en vol hindernissen. Je mag zo'n tiny house niet om het even waar vestigen. Je hebt evemin artistieke vrijheid voor de bouw van je minimalistische microwoonst. De bestemmingsplannen en stedenbouwkundige regels zijn van toepassing. Maar elk gewest hanteert zijn eigen regels. Momenteel biedt alleen de Waalse wetgeving een duidelijk kader en specifieke richtlijnen voor lichte woonvormen. In de andere gewesten moeten tiny houses zich houden aan de traditionele woonnormen, vooral op het gebied van gezondheid (minimumoppervlakte, sanitair, aanwezigheid van spoeltoilet, ventilatie, rookmelders, licht ...) en energieprestatie. Dit zijn vaak complexe verplichtingen die niet bij de alternatieve woonvorm passen (zie kaderstuk).

Informeer je goed vooraf

Als je permanent in een tiny house wilt wonen, stel je jezelf beter eerst enkele essentiële vragen. Want dat mag alleen in een woongebied. Controleer dus op voorhand het gewestplan en de gemeentelijke voorschriften voor het terrein waar je jouw tiny house wilt vestigen. Je neemt het best contact op met de dienst Stedenbouw van je gemeente om te informeren welke vergunningen je bovendien nodig hebt. In de praktijk heb je bijna altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig, ook voor een model op wielen dat dient als permanente woning.

ELK GEWEST ZIJN EIGEN REGELGEVING: WAT ZIJN DE VERSCHILLEN?

Vlaanderen: vergunning vrijwel onvermijdelijk

Zodra een tiny house voor langere tijd wordt geïnstalleerd en aangesloten op nutsvoorzieningen, is een vergunning vereist. Een domiciliëring is moeilijk als het niet aan de minimale normen voldoet. Maar een mobiel tiny house (op wielen) kan als voertuig worden beschouwd, en dan gelden er andere regels. Het stelsel van een "zorgwoning" laat wél toe om tijdelijk een klein woonvolume te plaatsen voor een zorgbehoevend familielid in de tuin van een bestaande woning. Er is geen uniforme afmeting, maar de oppervlakte moet voldoende zijn voor normale bewoning: minstens 18 m² voor een autonome woning.

Brussel: problematisch juridisch vacuüm

In het Brussels Gewest is er geen specifiek wettelijk kader voor tiny houses die permanent worden bewoond. Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) leg-

gen oppervlakte- en hoogtevereisten op die niet compatibel zijn met de meeste microhuisjes. Gevolg? In de praktijk is het uitermate moeilijk tot zelfs onmogelijk om, volgens de stedenbouwkundige regels, permanent in een tiny house te wonen. In Brussel moet een woning minimaal 18 m² groot zijn voor één persoon, plus 10 m² extra per bijkomende inwoner.

Wallonië: gedeeltelijk erkend sinds 2019

Wallonië staat het verst op het vlak van lichte woonvormen. De Waalse Code voor Duurzaam Wonen erkent "lichte woningen" sinds 2019, op voorwaarde dat die voldoen aan verschillende criteria (beperkt volume, demonteerbaar of mobiel, zonder verdiepingen enz.). Dat betekent dat je een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt voor een hoofdverblijfplaats. Het is enkel toegestaan in zones die geschikt zijn voor bewoning. Maar er zijn vereenvoudigde procedures in bepaalde gevallen en in sommige gemeenten.

Check ook of je toegang hebt tot wegen en nutsvoorzieningen. Bekijk welke verzekeringen nodig zijn (brand, waterschade, aansprakelijkheid ...). En vraag na of je je domicilie kunt plaatsen in een tiny house. Het juridisch kader verschilt sterk afhankelijk van het gebruik. Wil je een tiny house als hoofdverblijfplaats, tijdelijke

huisvesting, toeristische accommodatie of als woonruimte voor een ouder (of jonger) familielid? Daar heeft elk gewest andere regels voor. Nog gecompliceerder wordt het als je een tiny house wilt verhuren. Dan zijn er bijkomende regels. Ga dus naar de gemeente van de plaats waar je een tiny house wilt vestigen en vraag er meer informatie. ●

A man with a shaved head, wearing a red sweater and blue jeans, is walking on a wooden path in a garden. He is looking towards the right. In the background, there is a wooden fence and a wooden building with a window. The text "De regelgeving is een obstakel" is overlaid on the image in large white letters.

"De regelgeving
is een obstakel"

Jeroen Louage,
zaakvoerder My Tiny House

Tiny houses zijn zowel een betaalbaar als een duurzaam woonalternatief. Dat weet ook Jeroen Louage van My Tiny House. Hij vertelt je wie er nu eigenlijk kiest voor een tiny house en hoe moeilijk het is om er in Vlaanderen daadwerkelijk eentje te plaatsen.

Wie zijn de mensen die een tiny house kopen?

"Het grootste deel koopt een tiny house om er permanent in te wonen. Dat zijn vaak jonge mensen die het ouderlijke huis verlaten en voor een betaalbare prijs een eigen plek willen. Voor een budget van ongeveer € 60 000 kunnen ze zelfstandig wonen, terwijl een appartement of een huis al snel een veelvoud kost. Het zijn vaak mensen die van de natuur houden, maar ook heel praktische denkers. Daarnaast zien we veel oudere mensen, bijvoorbeeld na een overlijden of een echtscheiding. Zij zoeken vaak een snelle oplossing. En er zijn tot slot mensen die bewust kleiner willen wonen en daarom voor een tiny house kiezen."

Wordt het juridisch gezien als een gebouw?

"Ja. Zodra het op een vaste plaats staat, wordt bewoond en aangesloten is op nutsvoorzieningen, wordt het meteen beschouwd als een vast gebouw."

Dient zoiets ook voor kangoeroewonen?

"Dan gaat het bijvoorbeeld over ouders die bij hun kinderen in de tuin gaan wonen, maar daar staat niets expliciets over in de wet. Zorgwonen bestaat wel en op zich is dat makkelijker, want je hebt er geen vergunning voor nodig. Maar het grote nadeel is dat die tijdelijk is: drie jaar, met

maximaal één verlenging. Dus zes jaar in totaal. Dat is niet lang voor iemand die net op pensioen is."

Mag je een tiny house in je tuin plaatsen?

"Sommige mensen plaatsen ze in de tuin van ouders of kinderen. Maar officieel mag je geen twee wooneenheden op één perceel hebben, daarvoor zijn vergunningen moeilijk te verkrijgen. Een andere optie is wonen in een verblijfspark. Sommige parken hebben vergunningen voor permanent verblijf of vakantiegebruik. Als je daar in een tiny house gaat wonen, zijn de vergunningen vaak al geregeld. Maar meestal mag je er maximaal tien maanden per jaar wonen en kun je er je domicilie niet nemen."

En op een stuk bouwgrond?

"Ja, dat kan, op voorwaarde dat de bouwvoorschriften het toelaten. In een dorpsstraat met rijwoningen en strikte voorschriften is dat meestal onmogelijk. Maar op meer landelijke locaties zijn er soms wel mogelijkheden."

Is het in Vlaanderen makkelijk om een vergunning te krijgen voor een tiny house?

"Nee, het is eerlijk gezegd zeer moeilijk. In de Vlaamse wetgeving komt het woord tiny house zelfs niet voor. Dat betekent dat je automatisch onder de

algemene regels valt voor een omgevingsvergunning. Ik ken de regelgeving vrij goed, en in de praktijk krijgen veel mensen geen vergunning. Of je nu een woning wilt bouwen, een groot tuinhuis, een tiny house of zelfs een brievenbus plaatst — je hebt telkens hetzelfde officiële document nodig. Alleen is dat document voor de ene aanvraag veel makkelijker te verkrijgen dan voor de andere. Voor een volwaardige woning duurt het bijvoorbeeld langer dan voor een tuinhuisje, en er gelden bijkomende voorwaarden."

Dus wie in een tiny house wil wonen, heeft altijd een vergunning nodig?

"Absoluut. Als je het tiny house gebruikt als bijgebouw — bijvoorbeeld als kantoorruimte, hobbyruimte of praktijk — dan val je onder de regels voor bijgebouwen. Je hebt nog steeds een vergunning nodig, maar die is doorgaans makkelijker te verkrijgen."

Schrikt die regelgeving mensen af?

"Zeker, het is een groot obstakel voor veel mensen. Sommige klanten stappen naar de gemeente voor een vergunning, maar krijgen die niet. Door de complexiteit van de regels en de moeilijkheid om vergunningen te verkrijgen, kiezen sommigen voor alternatieven of laten ze hun plannen zelfs volledig varen." ●