

A photograph of a tiny house with a grey metal frame and a roof covered in solar panels. A person is sitting on a wooden swing inside the house. The house is situated on a wooden deck with some plants in the foreground.

Marjolein Jonker over
tien jaar klein wonen:

“Tiny houses
zijn een serieuze
deeloplossing voor
het woningtekort”



Pionier Marjolein Jonker blikt terug op tien jaar wonen op minder dan vijftig vierkante meter. Van een enkel houten huisje op wielen tot een volwaardige woonvorm die in heel Nederland voet aan de grond krijgt. Grond, regels en hardnekkige misverstanden blijven uitdagingen.

TEKST **JOAN VAN EE** BEELD **LARS VAN DEN BRINK**

In 2016 kreeg Marjolein Jonker als eerste in Nederland toestemming om in een tiny house te wonen en werd ze in de jaren daarna ambassadeur van deze woonvorm. Met haar blog Marjolein in het Klein, stichting Tiny House Nederland en informatie- en verkoopplatform TinyFindy werd het zelfs haar werk. Inmiddels telt Nederland ruim honderd locaties voor de kleine huisjes. Zelf heeft ze een nieuw tiny house laten bouwen op een eigen kavel in Olst, waar ze sinds juni 2022 in woont. Ooit woonde ze volledig 'off-grid', maar nu heeft ze gekozen voor een hybride vorm. Jonker gebruikt regenwater voor wc en wasmachine en is aangesloten op water en riolering. Omdat de zonnepanelen voor koude periodes niet toereikend zijn, is er een kleine netstroomaansluiting voor de wintermaanden. Steeds meer gemeenten en banken praten serieus mee over deze woonvorm waarvan Jonker voorvechter is, toch is het hele proces nog niet eenvoudig. Het blijft een uitdaging om een locatie voor langere tijd te vinden, vertelt de tinyhousefrontvrouw.

Wat is er in die tien jaar veranderd?

“Het meest opvallend is de snelle groei. Dat de woonvorm zó breed zou worden opgepikt, had ik nooit voorzien. Ik weet nog heel goed dat ik mezelf in het begin echt moest knijpen, omdat ik het voor elkaar had gekregen. Het was geweldig, mijn eerste tiny house op een mooie groene plek. Ik was toen gewoon die ene gek die dacht: ‘Ik ga het doen.’ Wat nog niet is veranderd zijn de hardnekkige misverstan- →

den zoals ‘een tiny house is goedkoop’ of ‘alleen voor geitenwollensokken’. Dat klopt allang niet meer. En de reacties van omwonenden. Er zijn nog steeds mensen die zich bij nieuwe plannen in hun buurt zorgen maken over rommel of overlast. Maar er zijn nu zoveel voorbeelden van prachtige tinyhouseprojecten in Nederland dat je die vooroordelen goed kunt ontkrachten. In het begin moest ik bij elke gemeente of bank uitleggen wat een tiny house was. Het werd gezien als iets experimenteels, een idealistische hobby van een kleine groep alternatievelingen. Pas de laatste drie à vier jaar zie je echt een verandering. Meer gemeenten durven permanente locaties aan te wijzen en ontwikkelaars en woningcorporaties zien dat deze woonvorm bijdraagt aan grotere maatschappelijke doelen zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en het versterken van sociale verbinding in buurten.”

In hoeverre helpen tiny houses bij het woningtekort?

“Tiny houses zijn natuurlijk niet de heilige graal, maar wél een serieuze deeloplossing. Er zijn veel woningen nodig en steeds meer mensen wonen alleen. Volgens cijfers van het CBS zijn er over tien jaar zo’n 3,8 miljoen eenpersoonshuishoudens. Dan is kleiner, slim en groen wonen gewoon logisch. En uit een onderzoek uit 2024 van USP-marketing Consultancy blijkt dat één op de drie Nederlanders interesse heeft in een tiny house. Dat zijn veel sociale huurders, maar ook een kwart van de mensen met een eigen huis gaf aan dat het voor hen een optie is. En het helpt dat steeds meer gemeenten inmiddels weten dat tiny houses geen bouwvallige pipowagens zijn, maar volwaardige woningen geschikt voor verschillende doelgroepen. Bovendien zorgt het voor doorstroming. Wie bewust kleiner wil wonen, laat vaak een grotere woning achter voor een gezin. Tiny houses zijn een volwassen en blijvende aanvulling op de woningvoorraad.”

Wie gaan er in een tiny house wonen?

“Starters die een eigen woning willen, minimalisten die bewust kleiner willen leven, natuurliefhebbers die groen om zich heen willen, maar ook senioren die gelijkvloers en onderhoudsarm willen wonen. Het is wel handig als je flexibel bent. Mensen die per se in één speci-



fieke gemeente willen blijven wonen, maken het zichzelf moeilijker. En het is belangrijk dat de woning past bij jouw leven. Een passende woning doet veel voor je welzijn. Dat heb ik zelf ervaren, toen ik in mijn eerste tiny house ging wonen. Die plek, dat huis, de tuin ... ik voelde elke dag: dit klopt. Dat maakt je gelukkig.”

Dat klinkt fantastisch, maar hoe werkt dat in de praktijk?

“Het is niet eenvoudig om in een tiny house te gaan wonen, maar als je het graag wil dan is het prima te doen. Grond is het grootste struikelblok. De schaarste is enorm en als er al plekken vrijkomen, is de concurrentie hevig. Gemeenten kiezen dan vaak voor wat zij ‘efficiënt ruimtegebruik’ noemen. Meestal betekent dat groter of gestapeld bouwen. En dan kom je de nodige hobbels tegen op het gebied van regelgeving. Wie permanent in een tiny house wil wonen,

📸 **Het huis van Jonker is praktisch ingericht met allemaal slimme opbergoplossingen. “Maar veel ruimte voor spullen is er niet. Ontspullen was voor mij niet moeilijk. Het leeft echt lichter.”**



“Als je klein woont is de buitenruimte extra belangrijk.”

moet voldoen aan eisen van het Besluit bouwen en leefomgeving en van Bijna Energie-neutrale Gebouwen en dat maakt de bouw van je huisje duurder. Gelukkig worden de normen voor milieuprestaties voor kleine woningen nu versoepeld. Maar het blijft een pittig traject.”

Wat kan daarbij helpen?

“Als meer gemeenten duidelijke kaders opstellen, ruimte geven aan particuliere collectieven die zelf willen bouwen en tiny houses niet zien als los projectje maar ze opnemen in de plannen voor nieuwe groene wijken. Waar normaal drie grote woningen staan, kunnen ook acht tiny houses staan mét ruimte voor groen. En het helpt zeker wanneer je als toekomstige bewoner doorzettingsvermogen, geduld én een beetje lef hebt. Procedures kosten nu eenmaal tijd. Ga dus al vroeg met de gemeente in gesprek – het zijn ook gewoon mensen – en laat goede voorbeelden zien. Sluit je als het even kan aan bij een initiatiefgroep, want samen sta je sterker. In mijn boek ‘Tiny Houses, van droom naar realiteit’ leg ik uit dat een goede voorbereiding belangrijk is en dat het goed is je te verdiepen in regelgeving en wat technische zaken. Je moet ontspullen en goed nadenken over het ontwerp.”

Wat is er nodig om financiering voor tiny houses toegankelijker te maken?

“Voor permanente locaties is financiering meestal geen probleem meer. Als je een kavel koopt of erfpacht hebt voor de lange termijn, kun je bij de meeste banken gewoon een hypotheek krijgen. Maar voor een tijdelijke plek, bijvoorbeeld voor tien jaar, is dat lastig. Voor banken is die looptijd te kort en het onderpand te onzeker. De maandelijkse woonlasten worden dan gewoon te hoog. Uitzonderingen komen er alleen als er hele stevige garanties

liggen, zoals een gemeente die toezegt dat er na tien jaar een nieuwe locatie voor het hele project komt. Om tiny houses voor een brede doelgroep beschikbaar te maken, inclusief ouderen, zijn dus permanente locaties nodig.”

En hoe ‘tiny’ is de prijs tegenwoordig nog?

“Het is een hardnekkig misverstand dat klein ook goedkoop is. Voor tijdelijke locaties kun je een tiny house op wielen nu nog bouwen voor zo’n dertig- tot vijftigduizend euro. Als je er permanent wilt wonen en dus moet voldoen aan alle regelgeving, kom je in een heel andere prijsklasse terecht. Alleen het huis kost al snel een ton of meer, en dan heb je nog geen grond. Grond is sowieso de grootste kostenpost. Collectief bouwen en erfpachtconstructies zijn een goede oplossing. Mensen schrikken vaak van erfpacht, maar bewoners van een tiny house zijn er juist blij mee. Je hoeft dan zelf geen kavel te financieren en dat maakt het betaalbaar. En binnen een collectief particulier opdrachtgeverschap kun je risico’s delen, betaalbaarder bouwen en met corporaties afspraken maken over sociale huur of gedeeld eigendom.”

Wat verwacht je van tiny houses in de toekomst?

“Ik hoop dat wonen in een tiny house dan net zo vanzelfsprekend is als elke andere woonvorm. En dat de kleine, duurzame woonvorm een vast onderdeel is van gebiedsontwikkeling. Met ruimte voor particuliere bouwers én voor professionele partijen. Ik vind het belangrijk op te merken dat wonen in een tiny house idealiter een bewuste keuze is voor een groep mensen bij wie deze woonvorm past. We moeten ervoor waken klein wonen op te dringen aan mensen die er anders niet voor zouden kiezen. Een als je klein woont is de buitenruimte extra belangrijk. De tuin die ik zelf heb aangelegd is mijn extra kamer. De groene, duurzame wijk waarin ik woon heeft allemaal verschillende woonvormen door elkaar heen en er wonen veel leuke mensen die allemaal van de natuur houden. Een vrijstaand tiny house geeft een totaal andere woonbeleving dan een microappartement in de stad. Ik hoop in het algemeen dat woningen en wijken in de toekomst steeds meer vanuit het perspectief van de bewoners zullen worden ontworpen, met een diversiteit aan woonvormen en veel ruimte voor natuur.” 🏡

