

# Tiny Houses van droom naar realiteit

De weg naar jouw Tiny House



Marjolein Jonker

Als je iets wilt wat je nog nooit hebt gehad,  
moet je iets doen wat je nog nooit hebt gedaan.  
- Thomas Jefferson



Marjolein Jonker

# Tiny Houses van droom naar realiteit

De weg naar jouw Tiny House

**KOSM • S**

Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen





# Inhoud

Voorwoord / 9

Wie is Marjolein? / 12

Inleiding / 18

1. De tinyhousebeweging / 28

2. Jouw tiny house - van droom naar realiteit / 38

3. Ontspullen / 56

4. Het ontwerp van je tiny house / 76

5. De bouw van je tiny house / 104

6. Waar mag je wonen in je tiny house? / 126

7. Regelgeving / 144

8. Contact met de gemeente / 166

9. Financiering, verzekering, woonkosten / 190

10. Sociale contacten / 210

11. Afsluiting / 222

Bronnenlijst / 231

Dankwoord / 232

Register / 236





# Voorwoord

Je hebt *Tiny houses: van droom naar realiteit* in je handen. Zo'n fijn boek!

Jij droomt waarschijnlijk ook van een eigen tiny house. Misschien is je droom nog klein of ben je al een stuk verder in het proces om je droom te verwezenlijken. Dit boek helpt je verder, zo veel is zeker.

Ik ken niemand die zo veel weet over tiny houses als Marjolein. Zij was een van de eersten in Nederland die een tiny house heeft laten ontwerpen en bouwen. Eerst woonde ze op een tijdelijke locatie in haar huisje op wielen. Dat paste jarenlang prima, totdat het niet meer paste en ze begon te verlangen naar een vast tiny house, op een plek waar ze nooit meer weg hoefde en zich ook helemaal kon uitleven in haar eigen tuin met jaarlijkse oogsten van biologische groenten en biologisch fruit. Ze verkocht haar verrijdbare huisje en kocht een kavel om opnieuw een tiny house te laten bouwen. Deze keer om 'nooit' meer weg te gaan. Over beide soorten huisjes kan ze je dus alles vertellen.

Marjolein is voor mij een van de echte pioniers als het gaat om tiny houses. En het fijne van pioniers is dat ze alles weten van dromen, onderzoeken, opstarten en echt doen. Van alle stappen, bloed, zweet en tranen, en weer doorgaan. Net zolang tot het tiny house er echt staat en de droom realiteit is geworden.

Ik wens je heel veel plezier met het lezen van dit boek en hoop dat het je volop mag inspireren.

**Monique van Orden**

(Auteur van de boeken *Tiny Houses* en *Tiny Houses Living*, en voormalig voorzitter van stichting Tiny House Nederland)



Je staat aan het begin van een nieuw avontuur met mogelijk grote gevolgen. Het zou – op een positieve manier – zomaar eens je wereld op zijn kop kunnen zetten. Wat goed dat je deze eerste stap neemt! Veel mensen dromen van een ander leven, van ‘uit de ratrace stappen’, van een simpel leven leiden. Maar bij velen blijft het bij dromen, uit onzekerheid of angst voor verandering.

Dromen is veilig en leuk, maar concreet actie ondernemen om een daadwerkelijk betekenisvolle verandering in je leven te bewerkstelligen? Daar komt dikwijls een hoop onzekerheid bij kijken. Je weet nu immers wat je hebt, en ook al is dat niet helemaal wat je wilt, door het los te laten zou je zomaar eens alles kunnen verliezen wat je hebt opgebouwd. Maar je hebt dit boek niet voor niets opgepakt. Ergens in je zit een verlangen naar verandering. Naar een ander huis, maar waarschijnlijk naar iets groters: een ander leven. Omdat het huidige niet meer bij je past.

Wees gerust, iedereen heeft met die onzekerheden te maken. Ook ik, hoor! Toch heb ik de stap gewaagd, en daarvan heb ik nog geen seconde spijt gehad. Het heeft ertoe geleid dat ik een van mijn levensdoelen heb behaald: wonen in een prachtig vrijstaand huisje met kas op een eigen stuk grond, waar ik kippen kan houden en mijn droomtuin kan aanleggen, en voor een deel zelfvoorzienend kan leven. Het volgen van mijn droom heeft er ook toe geleid dat ik nu werk doe dat ik leuk vind en dat me veel voldoening geeft.

Dit boek is voortgekomen uit de workshops die ik samen met mijn ‘tiny house partner in crime’ Monique van Orden gaf in 2017 en 2018. Daarna volgde nog de onlinecursus ‘Jouw tiny house – van droom naar realiteit’. Honderden mensen hebben de workshops en cursus gevolgd en velen van hen wonen inmiddels heerlijk in hun eigen kleine droomhuis. Nu is er dan dit boek, dat jou en anderen gaat helpen op je weg naar wonen in een tiny house.

## Leerdoelen

De hoofdstukken in dit boek zijn op een logische wijze opgebouwd en ik raad je dan ook aan ze in deze volgorde te lezen. Het doel van dit boek is je de kennis en vaardigheden geven om je eigen tinyhouseproject tot een goed einde te brengen. En dat goede einde is natuurlijk dat jij zielsgelukkig in je droomhuisje woont. Wat heb je daarvoor nodig?

- Motivatie: je hebt motivatie nodig die je door het project heen helpt, ook wanneer het even tegenzit.







- **Kennis:** je hebt voldoende kennis nodig van alle aspecten van het tinyhouseproject.
- **Beslissingen nemen:** je hebt vertrouwen nodig om beslissingen te kunnen nemen over de bouw, materialen, het ontwerp, welke spullen je wilt bewaren en welke je los wilt laten en nog veel meer. Het realiseren van een tiny house is een project dat je moet managen: jij bent de projectleider. Dat klinkt misschien uitdagend, maar dit boek helpt je stap voor stap, van het vormen van een duidelijk beeld naar de praktische uitvoering.
- **Samenwerking:** je moet goed kunnen samenwerken, want samen bereik je meer. Ik laat je zien hoe je aan hulp en expertise komt, hoe je aansluiting vindt bij de tinyhousecommunity in Nederland en waar je samenwerkingspartners kunt vinden.

## Opdrachten

Naast een heleboel informatie bevat dit boek kleine opdrachten die je in de meeste gevallen thuis kunt maken. Vaak vraag ik je je gedachten op papier te zetten. Reserveer een notitieboekje speciaal voor je tinyhouseavontuur, voor de opdrachten en het noteren van belangrijke tips en opgedane inzichten. Door dit 'huiswerk' te maken krijg je gaandeweg een beter beeld van hoe jij wilt wonen en hoe jouw tiny house eruit moet gaan zien. Ik grijp in de opeenvolgende hoofdstukken regelmatig terug op wat je bij eerdere opdrachten hebt ingevuld. Dus al is de verleiding groot om door te lezen, ik raad je echt aan de opdrachten te doen. Zo haal je het meeste uit dit boek!

Als je dit boek helemaal hebt uitgelezen en actief de opdrachten hebt gedaan, weet je wat er allemaal komt kijken bij het realiseren van je eigen tiny house en kun je vol vertrouwen het avontuur aangaan.

## Waarom zou je in een tiny house willen wonen?

De tinyhousebeweging draait om de filosofie 'genoegen nemen met genoeg en een leven creëren dat draait om dat wat werkelijk belangrijk is'. Hoeveel ruimte heb je nodig om prettig te kunnen leven zonder overvloedige ballast? Dat verschilt per mens. Het gaat erom dat je nadenkt over wat jij nodig hebt, heel bewust kiest voor de essentie en alles wat niet essentieel is schrap. Hoe kun je je woonsituatie zo gezond, milieuvriendelijk en vrijheid bevorderend mogelijk inrichten? Door te wonen in een tiny house creëer je ruimte om relaties op te bouwen, om de natuur in te trekken, ervaringen op te doen. Een tiny house is dus geen doel op zich, maar een middel om het leven dat je wenst te realiseren.

## ER ZIJN NOG VERDRAAID VEEL MOGELIJKHEDEN VOOR ZO'N KLEIN HUISJE! EEN PAAR VOORBEELDEN:



Timothy en Wendy hebben een 'split level' to the max'-huisje, met een paar heel slimme design features. Er past zelfs een piano in.

Frank is tinyhousebewoner en meubelmaker, en heeft een prachtige multifunctionele trap met veel opbergruimte ontworpen voor het tiny house van Liezelotte en haar gezin.







Elke wilde graag een dakterras dat ze via een klimwand kon bereiken. Dat was mogelijk, gaf haar ontwerper aan. Inmiddels woont Elke in een nieuw tiny house zonder dakterras, maar nog steeds mét klimwand.



In mijn huisje heb ik een kamer die ik mijn 'walk-in office and closet' noem. Dat is nu mijn kantoor, maar als ik in de toekomst niet meer boven wil slapen, kan ik daar een bed neerzetten. Er is heel veel mogelijk, zoals je ziet, maar je moet wel keuzes maken.

Zelf wilde ik graag een bad, en nu heb ik een zitbad waar ik enorm van geniet. Een echte must-have was een flinke keuken, want ik kook graag en het liefst met groenten uit mijn eigen tuin.

## Een huisje dat past als een maatpak, dat helemaal uitstraalt wie jij bent.

### Aandachtspunten bij het ontwerpen

De belangrijkste vragen die je jezelf moet stellen wanneer je begint met ontwerpen:

- Wil je aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de BENG-norm voldoen?
- Hoe flexibel/mobiel wil je zijn?
- Met hoeveel mensen en/of dieren ga je samenwonen?
- Wil je off-grid wonen of aangesloten zijn op nutsvoorzieningen?

#### **Wil je aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen?**

In hoofdstuk 7, over regelgeving, gaan we uitgebreid in op het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de BENG-norm, maar voor nu is het genoeg om te weten wat het is. Het Bbl is een dik pakket regels waaraan bouwwerken moeten voldoen om een bepaalde mate van veiligheid, duurzaamheid, gezondheid en bruikbaarheid te garanderen. Als je legaal in een tiny house wilt wonen, heb je een omgevingsvergunning nodig, waarbij je tiny house getoetst wordt aan het Bbl. Dit betekent in de praktijk dat je bijvoorbeeld te maken hebt met minimale afmetingen van verblijfsgebieden en isolatie-eisen. De BENG-norm is een onderdeel van het Bbl en gaat over de energiehuishouding van je huis. Op tijdelijke woonlocaties ben je doorgaans niet BENG-plichtig, maar op permanente plekken wel. Wil je aan de BENG-norm voldoen, dan heeft dit zeker gevolgen voor je ontwerp, dus denk daar goed over na.

#### **Hoe flexibel/mobiel wil je zijn?**

Wil je je tiny house kunnen meenemen wanneer je verhuist, en zo ja, hoe vaak denk je dat te gaan doen? Hoe vaak je je tiny house wilt verplaatsen heeft invloed op je keuze voor het onderstel. Als je vaak wilt kunnen verplaatsen, moet je licht bouwen. Wil je naar het buitenland kunnen met je huisje, dan moet het ook nog eens aan de regels van de RDW voldoen om als caravan gekeurd te kunnen worden. Het is belangrijk om, voor je met het ontwerp begint, op de hoogte te zijn van die regels. Een grote flexibiliteit brengt beperkingen met zich mee in afmetingen en gewicht. Als je niet zo vaak wilt verhuizen, kun je er ook voor kiezen op een zwaarder onderstel te bouwen en je tiny house door een trekker te laten verplaatsen, waardoor je breder en zwaarder mag bouwen. Of je kunt je huis op een frame bouwen, zodat je het met een dieplader kunt laten verplaatsen. Heb je een permanente locatie? Dan kun je natuurlijk ook een huisje op fundering ontwerpen en bouwen.





Droom je van je eigen tiny house, een huisje dat alles heeft wat je nodig hebt? Een huis dat je de financiële ruimte en tijd geeft om het leven te leiden zoals jij dat wilt? Dromen is leuk, maar je dromen werkelijkheid laten worden is nog veel leuker. Dit boek helpt je verder.

Er komt heel wat kijken bij het (laten) bouwen van je tiny house. Je moet ontspullen, goed nadenken over het ontwerp, een plek zien te vinden waar het mag staan en daarbij basiskennis hebben over de regelgeving. Het is een heel traject, maar gelukkig is dat traject al door honderden mensen in Nederland succesvol doorlopen, waaronder tinyhousepionier Marjolein Jonker.

Marjolein gaat je helpen en geeft je alle kennis, tools en bronnen die je nodig hebt om jouw tinyhouseproject te starten en tot een goed einde te brengen. Zodat je straks, net als zij, lekker op de veranda van je huisje kunt genieten van meer tijd, meer geld, en een mooie woning zonder torenhoge hypotheek. Misschien zelfs zonder hypotheek. Klinkt goed toch? Het kan echt!

*Tiny Houses: van droom naar realiteit* staat boordevol inspiratie en bevat alle stappen, tips en tricks om tiny te gaan wonen.

**Marjolein Jonker** is tinyhousepionier van het eerste uur. Ze werd in 2016 de eerste legale tinyhousebewoonster van Nederland, initieerde het eerste pilotproject met tiny houses in de gemeente Alkmaar, richtte stichting Tiny House Nederland en TinyFindy op en liet heel Nederland kennismaken met het fenomeen tiny house.



[www.kosmosuitgevers.nl](http://www.kosmosuitgevers.nl)

**KOS  
M•S**

**NUR 450**  
Kosmos Uitgevers  
Utrecht/Antwerpen