Coöperatieve vereniging Kluit UA

Jaarverslag 2024-2025



Inhoud

1. Inleiding **2**

2. Behaalde resultaten **3**

2.1. Verbinding 3

2.2. Duurzaamheid 6

2.3. Inspiratie 9

3. Toekomstvisie: meer Tiny houses in Midden-Delfland **12**

3.1. Koppeling met de omgevingsvisie 12

3.2. Aanvullende argumenten 14

4. Toekomstvisie: Kluit als permanente woonplek **18**

4.1. Een beweging die professionaliseert 18

4.2. Argumenten voor een permanente status van Kluit 19

4.3. Scenario's voor de volgende fase 20

5. Conclusie **22**

1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van het zesde jaar van coöperatie Kluit. Na een succesvolle pilot van vijf jaar (2019-2024), is het project met nog eens vijf jaar verlengd (tot en met 2029).
Waar bij de start de vraag leefde of een voormalige rafelrand bewoonbaar gemaakt kon worden, is het antwoord inmiddels zichtbaar in de praktijk: op een terrein dat ooit kaal en ongebruikt was, is nu een groene en levendige woonomgeving ontstaan. De ligging naast een industrieterrein en de A4 maakt deze transformatie des te betekenisvoller: juist hier is een plek gecreëerd die duurzaamheid, kwaliteit van leven en verbinding uitstraalt.





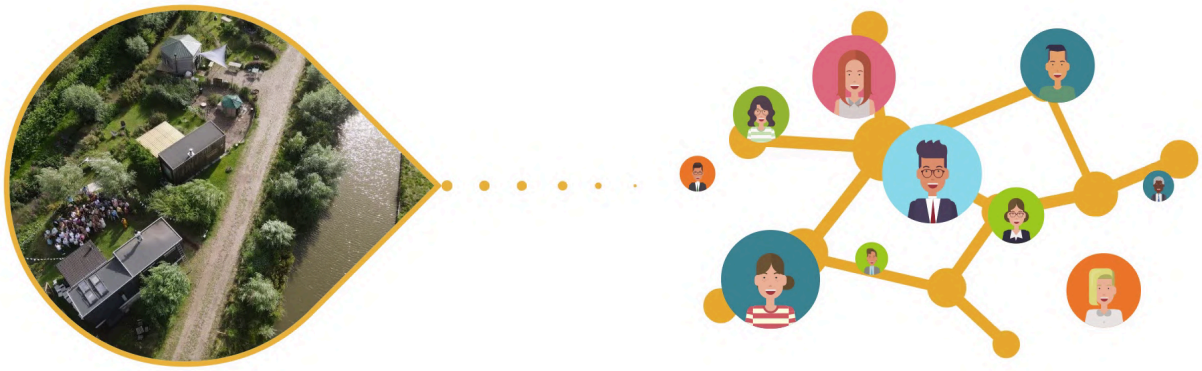
Tot nu toe werd Kluit jaarlijks geëvalueerd langs de volgende afgesproken punten: 1. Passen de huisjes in de Cittaslow-gedachte, 2. Tijdige betaling van de bruikleenvergoeding, 3. Geen verrommeling op het terrein, 4. Contact met de buurt, 5. Aantonen dat wonen in de rafelranden van gemeente Midden-Delfland mogelijk is.

Omdat de evaluaties consequent en overtuigend positief zijn gebleken én sommige evaluatiepunten inmiddels minder relevant zijn, kiezen we ervoor dit verslag anders op te bouwen dan voorheen. Veel van de evaluatiepunten komen nog steeds aan bod, maar zijn verweven in een nieuwe structuur. We beginnen met de drie belangrijkste resultaten die Kluit heeft voortgebracht: 1. **Verbinding**, 2. **Duurzaamheid**, 3. **Inspiratie**. Daarna schetsen we een bredere **toekomstvisie op de rol van Tiny Houses in de woningmarkt van Midden-Delfland**. We sluiten af met onze eigen **toekomstvisie voor Kluit**, waarin de stap van tijdelijk naar permanent centraal staat.

Tot slot van deze inleiding spreken we onze dank uit richting de gemeente Midden-Delfland en de betrokken bestuurders en ambtenaren, met wie de samenwerking steeds constructief en betrokken is verlopen. We nodigen u uit om met ons mee te kijken naar de lessen van Kluit én naar de kansen die nog voor ons liggen.

2. Behaalde resultaten

2.1. Verbinding



Een hechte en actieve woongemeenschap

Wonen op Kluit betekent samenleven met oog voor elkaar. Vanaf het begin wisten we dat open en goede communicatie de sleutel was tot prettig wonen. Vergaderingen en opruim-ochtenden groeiden uit tot vaste momenten van ontmoeting: praktisch om klussen te doen, maar minstens zo belangrijk voor het versterken van de onderlinge band. Gaandeweg kwamen daar steeds meer informele activiteiten bij, zoals koffiemomenten, spelletjesavonden of zelfs een 'tiny disco'. Ook het delen van spullen – van maaltijden en abonnementen tot gereedschap en auto's – werd een vanzelfsprekendheid.







Betrokkenheid met de omgeving

De relatie met de directe omgeving heeft een bijzondere ontwikkeling doorgemaakt. Waar er aanvankelijk scepsis was – een buur vroeg bijvoorbeeld zich af: *"Wat voor soort tokkies of asociale mensen die overlast geven komen er wonen?"* – is dit volledig omgeslagen in wederzijdse waardering en vriendschap. Diezelfde buur stelde later vast: *"Nu weet ik wel beter en kan ik mij geen betere buurtjes bedenken dan de tiny house-bewoners. Het zijn super leuke, spontane, lieve en gezellige mensen."* Deze warme band is het resultaat van een bewuste investering in contact en participatie. De steun van onze buren tijdens belangrijke momenten, zoals hun aanwezigheid bij de raadsinformatieavond over de verlenging van de pilot, was hartverwarmend.

Onze betrokkenheid bij het dorpsleven komt op vele manieren tot uiting. We dragen actief bij aan lokale evenementen, zoals het festival 'Van ‘t Kassie naar de Schuur' en diverse acties van Cultuurstek, waar we meehelpen op klusavonden en ons inzetten voor vrijwilligersacties. Een concreet voorbeeld van verbinding is onze deelname aan het 'Kom’s Hoorn diner'. Hierbij stelden we meermaals ons gemeenschappelijke huisje ‘de Stek’ open en koken we een volledig vegetarisch driegangendiner voor dorpsgenoten.



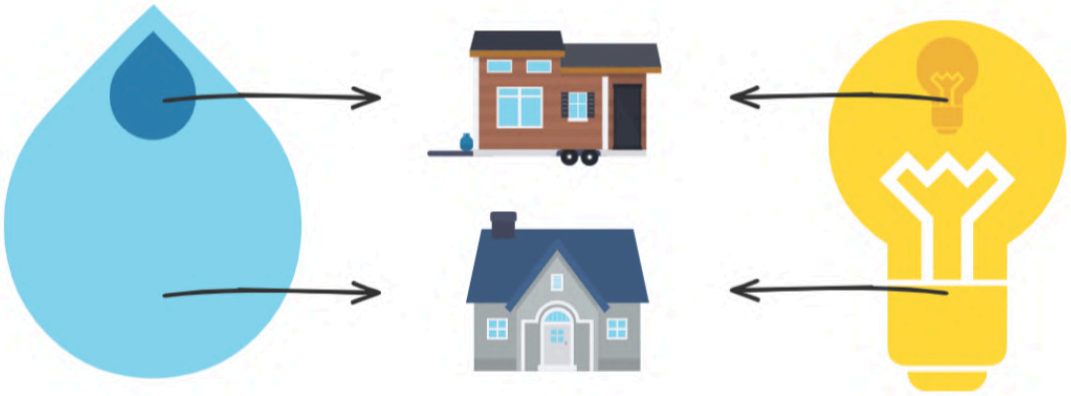
Het hoogtepunt van verbinding was misschien wel het festival ‘de Kluit Karavaan’, georganiseerd om de verlenging van de pilot te vieren. In samenwerking met Cultuurstek en met steun van Fonds 1818, de gemeente en lokale ondernemers, toverden we ons terrein om tot een reizend circus voor jong en oud. Met ruim 250 bezoekers, een divers programma vol muziekoptredens, een circus-workshop, een skate-ramp, spoken word, een unieke "food-bike" en nog veel meer, was het een doorslaand succes. Zelfs de burgemeester danste mee tijdens de laatste act. Het succes van het festival onderstreepte de verbinding tussen Kluit en het dorp/de gemeente, en smaakte duidelijk naar meer!



Wat dit ons leert

Een Tiny House-project is meer dan een verzameling huisjes; onze pilot laat zien dat een dergelijk initiatief kan uitgroeien tot een katalysator voor sociale cohesie. Vanaf het begin hebben we samen met de gemeente voorwaarden gecreëerd die hebben geleid tot een hechte gemeenschap op Kluit. Die sterke basis werkt door, niet alleen op ons eigen terrein, maar ook in de directe buurt en de bredere gemeenschap van het dorp en de gemeente. De belangrijkste les hierin is dan ook helder: creëer de juiste voorwaarden voor sterke lokale gemeenschappen, zodat sociale samenhang en gemeenschapszin vanzelf toenemen.

2.2. Duurzaamheid



Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van Tiny Living. Door bewust klein te wonen, verkleinen we onze ecologische voetafdruk aanzienlijk.

Extreem laag energie- en waterverbruik

De cijfers spreken voor zich. Een huisje op Kluit verbruikt gemiddeld tien keer minder energie dan een doorsnee Nederlandse eengezinswoning. Gas is hier niet nodig: verwarmen gebeurt met hout- en pelletkachels, elektrische kacheltjes, infraroodpanelen of een warmtepomp. De meeste huisjes hebben zonnepanelen, waarmee we niet alleen zelfvoorzienend zijn, maar zelfs energie terugleveren aan het net.

Ook ons watergebruik ligt ver onder het landelijke gemiddelde. Eenpersoonshuishoudens op Kluit verbruiken gemiddeld 10 m^3 water per jaar – drie keer minder dan vergelijkbare huishoudens. Voor tweepersoonshuishoudens is dit 33 m^3, ruim vier keer minder dan elders in Nederland.

Versterking van biodiversiteit

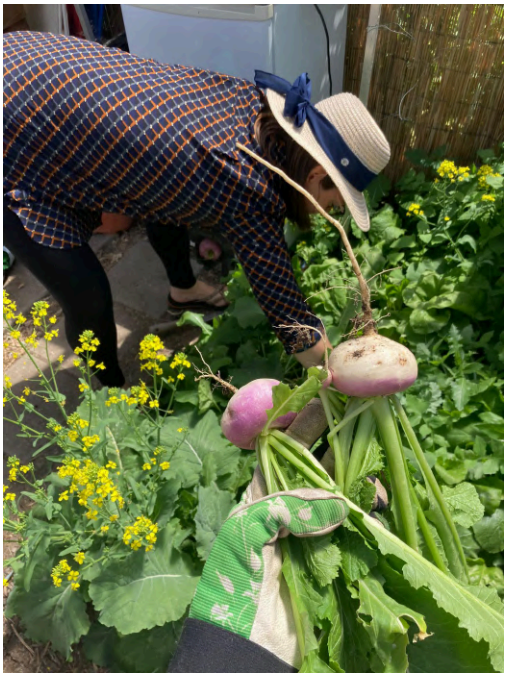
We zien ons terrein als een levend ecosysteem dat de groene structuur van de Woudselaan aanvult en versterkt. Met bewuste aanplant en permacultuur laten we de natuur zo veel mogelijk haar gang gaan, waardoor een rijke variëteit aan planten en dieren ontstaat. Vogels, insecten, egels en hazen voelen zich hier thuis; zelfs zeldzame nachtvlinders zijn er waargenomen. Compost van onze eigen toiletten en tuinafval voedt de bodem, terwijl het onverharde terrein zorgt voor goede wateropname en hittestress in de zomer voorkomt.












INFO.



Bouwen met minimale impact

De bouw van onze huisjes verliep opvallend rustig en overzichtelijk. Dat komt doordat de woningen vooraf zijn voorbereid of als bouwpakket zijn geleverd. Op het terrein hoefden ze alleen nog in elkaar gezet of geplaatst te worden. Daardoor waren er geen maandenlange bouwwerkzaamheden met zware machines, maar hooguit een aantal weken per huisje met handgereedschap en af en toe een kraan.

Ook de manier van bouwen maakte een verschil. Voor de funderingen volstonden stelconplaten, in plaats van heipalen of diepe graafwerkzaamheden. Zo bleef de overlast voor de omgeving minimaal en bleef de bodem onaangetast.

Daarnaast kozen we bewust voor hout als hoofdmateriaal. Het is licht, hernieuwbaar en slaat CO_2 op. In vergelijking met traditionele nieuwbouw was de stikstofuitstoot daardoor verwaarloosbaar – een groot voordeel in een tijd waarin veel bouwprojecten juist vastlopen op de stikstofproblematiek.







Wat dit ons leert

Door bewoners de vrijheid te geven zelf te ontwerpen en te bouwen, is er een rijke mix aan huisjes ontstaan die duurzaam zijn gerealiseerd. De aandacht voor biodiversiteit en het open karakter van het terrein – zonder schuttingen bijvoorbeeld – zorgt bovendien voor ruimte voor dieren en een toegankelijke uitstraling. Het belangrijkste inzicht is dat vrijheid binnen duidelijke randvoorwaarden concreet resultaat oplevert: zo ontstaat een divers en duurzaam wijkje, waarin wonen, natuur en gemeenschap elkaar versterken en samen laten zien dat een kleinere voetafdruk echt haalbaar is.

2.3. Inspiratie



Met de pilot Kluit heeft Midden-Delfland zich gepositioneerd als een vooruitstrevende en innovatieve gemeente die durft te experimenteren met nieuwe woonvormen. Dit is nationaal niet onopgemerkt gebleven.

Een bron van inspiratie

Vanaf het begin was het een van de doelen van de coöperatie om de drempel voor toekomstige Tiny House-bewoners te verlagen door opgedane kennis en ervaringen actief te delen. Dat doen we op allerlei manieren: door het organiseren van evenementen zoals open dagen, het spontaan rondleiden van geïnteresseerden die langskomen, het beantwoorden van talloze mails en vragen via sociale media, en door onze interne documenten (zoals statuten en huishoudelijke reglementen) beschikbaar te stellen aan startende woongroepen. De online aanwezigheid via de website, Facebook en Instagram zorgt voor een continue stroom van informatie en interactie met een groeiend aantal volgers.

Dankzij deze open houding hebben we honderden mensen, waaronder veel Midden-Delflanders, weten te enthousiasmeren voor deze manier van wonen. De belangstelling is groot en groeit nog steeds:

- **Wachtlijst:** inmiddels meer dan 200 serieuze verzoeken om op Kluit te mogen wonen.
- **Open dagen:** open dagen trekken 200–300 bezoekers, en ook op gewone dagen komen er wekelijks tientallen geïnteresseerden langs.
- **Educatie:** 18 rondleidingen voor uiteenlopende groepen, van BSO-kinderen tot studenten van de TU Delft.
- **Advies:** regelmatige verzoeken van nieuwe communities, die door ons op weg worden geholpen met tips én documentatie.





Media-aandacht

De brede maatschappelijke interesse blijkt ook uit de media. Onze bewoners werden geïnterviewd door diverse media, waaronder het AD, TV West en WOS, en ons project verscheen zelfs in het landelijke tv-programma *BinnensteBuiten*.



KLUIT

Een natuurlijke scharnier tussen wonen en groen

Vlakbij Den Hoorn in het Midden-Delflandgebied staan negen Tiny Houses. Aan de ene kant ligt de Woudselaan, een schilderachtig weggetje, aan de andere kant zie je de grote dozen van de Harnaschpolder.

De negen huisjes zijn onderling verbonden door paadjes en in de zomer bloeien er de prachtigste bloemen. Het lijkt alsof je door een klein, maar zorgvuldig gevormd parkje loopt. Ik praat met Eveline en Pim, twee bewoners van het eerste uur. Hoe ervaren zij het wonen in een klein huis, het leven in een gemeenschap?

Hoe zijn jullie begonnen?

In februari 2017 hield Tiny House Nederland op initiatief van OGP een informatiebijeenkomst en in 2018 stemde de raad in met een pilotproject voor 5 jaar. Het initiatief had als doel om goedkoop, sociaal, duurzaam en groen te kunnen gaan wonen. De gemeente stelde een stuk grond in bruikleen ter beschikking en toen konden we aan de slag. Sommigen bouwden hun huis zelf, anderen werkten met een architect, maar elk huis moest verplaatsbaar zijn.

Vanuit welke gedachte zijn de bewoners hier gaan wonen?

Dat is heel verschillend. Sommigen willen eenvoudig wonen en minder consumeren. Er zijn er die duurzaam leven in het groen belangrijk vinden en anderen ervaren hier echt vrijheid. Max heeft zijn huisje bijna energieneutraal opgezet. Dat is niet noodzakelijk. Met elkaar redden we het hier. Op de site staat: "we willen

taken hebben: de financiën, interne en externe communicatie of het onderhoud van de tuin. Evenementen zoals de open dag doen we samen. We vergaderen ook over de aankoop van duurzaam materiaal. We zoeken altijd naar gemeenschappelijke oplossingen. Dat gaat niet altijd van zelf, je moet kwetsbaar durven zijn. We zijn zuinig op elkaar.

Wat heeft de gemeente aan jullie ervaringen?

Er is een vaste contactpersoon bij de gemeente. Een keer per jaar evalueren we de gang van zaken. We zouden zeker een bijdrage kunnen leveren als het gaat om de energietransitie en dat zal vast ook in de toekomst gebeuren. We krijgen nu meer tijd om aan dat soort dingen aandacht te besteden. Zo hebben we ook contacten met andere Tiny House-initiatieven om onze ervaringen wat betreft de communicatie in de groep en onze ecologische inzichten te delen.

We zijn bijna zelfvoorzienend. Onze huisjes gebruiken een kwart van het water dat een normaal huis verbruikt. We repareren van alles, we denken na over de kwaliteit van producten die we aanschaffen en onze moestuin draagt bij aan het groene concept. Door dit soort projecten wordt het onderscheid tussen groen en wonen minder hard. Niet groene plekken kun je op deze manier ver-

Hoe zien jullie de toekomst?

We dromen natuurlijk over verlenging van onze periode tot tien jaar, dus het zou fijn zijn als we wat meer zekerheid zouden hebben. Daar gaan we van alles voor doen. Er zijn contacten met politieke partijen, we maken goede jaarverslagen, we zijn aangesloten bij Vrienden op de Fiets. We delen onze kennis, ook op individueel niveau. Veel jongeren hebben belangstelling voor onze vorm van wonen. De meest gestelde vraag online is: "Hebben jullie nog plaats?" En ons teleurstellende antwoord moet dan "nee" zijn. Er is één gezin vertrokken, naar alle anderen zijn hier nog.

Ik vraag naar iets wat wel van heel lang is, maar nog niet genoemd.

Pim en Eveline vinden het belangrijk dat er geen krampachtig beeld van het wonen in een Tiny House ontstaat. Het is juist zo interessant, dat het flexibel kan: je kunt je eigen wegen kiezen. Je kunt een huisje bouwen op maat, uitgaande van je eigen behoefte.

Terwijl ik wegfiets, overweeg ik om al mijn spullen, zelfs mijn boeken, weg te doen om te gaan wonen dichtbij het groen. Ik zie het helemaal voor me: ik schuif de deur open en op mijn blote voeten voel ik het gras, zie ik de bloemen, ruik ik de moestuin.



Binnenkijken bij de Tiny Houses in Den Hoorn

De Kluit is een coöperatieve vereniging aan de Woudselaan in Den Hoorn. Beter bekend als het terrein met de tiny houses. Tiny... ja dat wel, maar als je een binnenblik bij de bewoners dan valt die mininie tot% mee. Ook nieuwsgierig geworden? Dat kunt dan mooi uit want op 21 mei v.v. houden de bewoners van Kluit een open dag.

GEMMA VAN WINDEN-TETTERO

Je kijkt je ogen uit als je een blik mag werpen in de tiny houses aan de Woudselaan. *Een prachtplanning voor het woningprobleem. Ik ben uitgenodigd door Eveline Schipper (28) en Casper van der Kaaij (29) die op het terrein wonen. Casper is bewoner van het eerste uur en hij vertelt: "Het begon zo'n vijf jaar geleden. Tom hebben we een groep opgestart naar aanleiding van een bijeenkomst en een infoavond van de OGP. Van de echt serieuze liefhebbers vielen er weer een paar af maar uiteindelijk werden de negen plekken die wij hier hebben, wel opgevuld."*

Focusgroepen

"Het is een coöperatieve vorm van samenleven. Ieder heeft zijn of haar eigen huisje en we hebben een gemeenschappelijke locatie. De Stek. We benutten elkaars talenten, vullen elkaar aan. We wonen op grond van de gemeente, via een soort erfpacht of huurkluis, in huisjes. We hier mogen blijven. Dat is januari weer een keuzemo we bepalde duurzame investeringen niet doen. We hebben binnen onze gemeenschap al kernsul focusgroepen: interne en externe communicatie, contact gemeente, permacultuur, buurt en financiën. Dat werkt prima. Elke focusgroep heeft een eigen budget. Knelpunten worden in de maandelijkse gezamenlijke vergaderingen besproken."

Samen

"Overleggen vinden meestal plaats in de Stek. De Stek heeft de vorm van een hooiberg. De bewoners, leer vooral Max van Mierlo, hebben het heel hardig ingedeeld. De tafel kan omhoog gehesen worden, er zijn banken, wasmachine, koelkast, legenhoed, kachelte, een toilet dis op de tiolering is aangesloten (de meeste huisjes hebben een eigen compostoilet) en evenmeel kan er zelfs een gast blijven slapen. Ook kunnen bewoners hier hun verjaardag vieren of een gezamenlijke maaltijd nuttigen." De het

en een kippenhok voor de kalverse eitjes. Eigenlijk een permanente vakantieplek! Alles is biologisch en duurzaam ingericht.

QR code

Casper had een koopappartement in Den Haag maar wilde met zijn vrouw en twee honden meer in een groep wonen. Ze verkochten hun huis en kochten in het eerste huisje op de Kluit met twee verdiepingen! Het is teveel zijn werktiek want Casper staat

steerts. Max is de jongste (22), en er wonen ook twee pensionado's in een prachtig, Zweeds aandoend huisje. "We hebben het terrein voor assieso vijf jaar en die periode kan verlengd worden. Je moet je hier wel open kunnen stellen voor elkaar. Eventuele conflicten worden meteen uitgesproken want je moet je veilig voelen. Er komen vaak mensen kijken. Daarom hebben we een QR-systeem waarmee je in de huisjes kunt kijken. Twee keer

het kassie naar de schuur":

Open dag 21 mei

"We investeren veel in good buurtcontact want die vinden het aantrekkelijk best een beetje spannend. De meeste bewoners hoeven niet full-time te werken. Een mens heeft niet zoveel nodig en onze kosten zijn heel laag. We hebben ook een weggeefkastje aan de laan. Op het terrein gebruiken we veel gezamenlijke spullen. We maken gebruik van een heloftoestellen en zijn zeroen aange-

heel duurzaam. Vergeleken met een gewoon huis verbruiken we slechts 0,1e aan energie en 4,7 keer minder water. We vinden het een uitdaging om duurzaam te leven. Als je tiny wooni, worden je kosten ook tiny. Er zijn twee gezamenlijke wasmachines, een droger en twee vrieters voor gebruik." De gemeente ziet erop toe dat het geen rommelig geheel wordt. Dat is een voorwaarde. Er is maandelijks een opruimochtend.



Fresh Dance trekt dansliefhebbers naar Tiny Houses

IEDEREEN WERD VOLOP BEWOGEN EN MEEGELEEFD OP DE DANSVLOER

DJ Layon Nais zorgde met zijn muziek voor een dampende sfeer. Er werd volop bewogen en meegeleefd op de dansvloer. De locatie en samenwerking met de Tiny House-community Kaal werden positief ontvangen.

Vuilenbgacadeau

De ouderdling is misschien

drijf ZuidZoet en de Tiny al toegezegd weer mee te House-community hebben doen.

Maasland



Veel belangstelling voor tiny houses

Max van Mierlo, een van de bewoners van een tiny house aan de Woudselaan. (FOTO: GVW-T)

Er was veel belangstelling voor de open dag van de tiny houses aan de Woudselaan. Op de Kluit aan de rand van Den

huisjes. Het gaat om een gemeentelijk pilotproject van enkele jaren. De bewoners van deze praktische huisjes de-

Mierlo uit Schipluiden is de jongste bewoner op het terrein. Eind augustus, tijdens het festival 'Van het kassie naar de schuur' houdt Kluit



Hondenfluisteraar Casper van der Kaaij met zijn honden Bamboe en Oek voor zijn tiny house

voor. „Dieren zijn altijd al mijn passie geweest", vertelt hij. „En door zo'n hondenopvang heb ik dagelijks een hoop honden over de vloer en daarmee ook voldoende studiemateriaal voor mijn onderzoek."

„Andere mensen beroddelen het gedrag van mensen, maar Casper kijkt liever naar dieren, honden om specifiek te zijn. „Mijn fascinatie kwam doordat ik zag dat mensen taar met hun hond omgingen. Maar ik begreep nog niet wat ik er raar of niet goed aan vond. We begrijpen niet goed wat de hond nu wil en daarom benaderen we hem

verkeerd. Zo vind ik het niet goed om een hond een halsband om zijn nek te doen, daar een lijn aan vast te maken en hem daar aan mee te trekken. Dat is een rare manier om een hond te controleren,

Wat is de hond nu voor ons? Een slaafje, een vriend of een kinderspeeltje?

– Casper van der Kaaij (49)

waarbij je zijn nek ook nog kan beschadigen." Wat is de plaats van de hond in onze samenleving en welke behoeftes hebben de honden zelf en kijken we daar wel naar. Daar houdt Casper van der Kaaij zich meer bezig.

Lieve snuit

„Ik vind dat mensen meer moeten begrijpen van het karakter van hun hond. Dat ze niet alleen maar op die lieve snuit moeten afgaan. Honden die gemaakt zijn om op konijnen te jagen, moeten kunnen rennen. Die moet je veel ruimte geven. Honden hoeven bij ons niet

Wat dit ons leert

Toen Kluit net begon stond niet iedereen direct in de rij voor een plekje. Door de pilot de ruimte te geven, kunnen mensen nu in de praktijk zien wat Tiny Living betekent. Inmiddels is de koudwatervrees verdwenen en is de interesse breed: van jongeren en starters tot doorstromers.

3. Toekomstvisie: meer Tiny houses in Midden-Delfland



De afgelopen jaren hebben laten zien dat Kluit méér is dan een tijdelijk experiment: we zijn uitgegroeid tot een volwaardige woonvorm die sociale cohesie versterkt, de leefomgeving verrijkt en met minimale middelen is gerealiseerd. Deze bewezen meerwaarde beperkt zich niet tot ons eigen terrein. In dit hoofdstuk werken we verschillende argumenten uit die laten zien dat het realiseren van meer Tiny House-plekken direct aansluit bij de ambities van de gemeente Midden-Delfland.

3.1. Koppeling met de omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Midden-Delfland 2040 biedt hiervoor een duidelijk aanknopingspunt. Als Cittaslow-gemeente streeft Midden-Delfland naar *een duurzame omgeving die verbonden is met een kwalitatief hoogwaardig landschap, waar een sterke sociale gemeenschap aanwezig is die wordt ondersteund door de gemeente*. Innovatie en duurzaamheid vormen daarbij de basis (p. 27). Ook thema's als gezondheid, leefbaarheid en demografie hebben veel nadruk in de visie.

Gezondheid en leefbaarheid

De Omgevingsvisie benadrukt een brede benadering van gezondheid: niet alleen lichamelijke aspecten, maar ook mentaal welbevinden, zingeving en sociale verbinding (p. 25). Tiny Houses vormen hier bij uitstek een antwoord door kleinschalige, duurzame, groene woonomgevingen te creëren waar bewoners elkaar ontmoeten en gezamenlijke voorzieningen delen. Dit versterkt sociale relaties en nodigt uit tot een gezonde leefstijl met veel buitenruimte en aandacht voor zingeving.

Demografie en volkshuisvesting

Midden-Delfland ziet zich geconfronteerd met een vergrijzende bevolking en de opgave om de woningvoorraad af te stemmen op de veranderende samenstelling van huishoudens (p. 36 - 37). Voor starters zijn Tiny Houses een haalbare eerste stap op de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we bij

onze eigen open dagen en in de enquête (zie verderop in dit hoofdstuk) dat juist ook doorstromers – vaak vijftigers en zestigers – zich aangesproken voelen. Zij willen hun grote woning graag verruilen voor een comfortabel, kleiner huis met tuin, mits de kwaliteit en de omgeving kloppen. Tiny Houses bieden dit perspectief en maken tegelijk ruimte voor jonge gezinnen die de vrijkomende woningen kunnen betrekken. Daarmee dragen ze bij aan een betere doorstroming op de gehele woningmarkt.

Sociale cohesie en ruimte voor initiatief

Het behouden van sociale binding en het stimuleren van bewonersinitiatieven staan centraal in de visie (p. 27, 40, 43). Kluit laat zien dat Tiny House-projecten op dit punt waardevol zijn: bewoners leven in verbinding met elkaar, nemen initiatief tot het organiseren van activiteiten en onderhouden een sterke relatie met de omgeving. Dit versterkt de samenhorigheid en voorkomt individualisering.

Duurzaamheid: energie, klimaat, circulariteit en biodiversiteit

De ambitie om in 2050 CO_2-neutraal en volledig circulair te zijn (p. 27–29, 40) vraagt om vernieuwende woonvormen. Tiny Houses hebben een zeer laag energie- en materiaalverbruik, worden vaak van duurzame materialen gebouwd en kunnen eenvoudig klimaatadaptief worden ingericht. Kleinschalige projecten bieden bovendien kansen om innovaties snel te testen en door te ontwikkelen, waarmee ze waardevolle proeftuinen vormen voor bredere duurzaamheidsdoelen.



3.2. Aanvullende argumenten

Naast bovengenoemde zien wij argumenten die weliswaar buiten de omgevingsvisie vallen, maar wél nadrukkelijk in het belang van de gemeente werken.

Flexibel bouwen op bijzondere locaties

Een belangrijk voordeel van Tiny Houses is dat ze snel en met minimale impact kunnen worden gerealiseerd. Anders dan bij traditionele woningbouw zijn er geen diepe funderingen of ingrijpend heiwerk nodig; een eenvoudige stelconplaat volstaat. Dit maakt Tiny Houses bij uitstek geschikt voor zogenoemde 'rafelranden': plekken die niet aantrekkelijk of geschikt zijn voor reguliere bouw, maar waar met een kleinschalig project tóch hoogwaardige woonkwaliteit kan ontstaan. Bovendien kunnen projecten zowel een tijdelijk als permanent karakter hebben, wat de gemeente veel flexibiliteit biedt.

Een kleine investering, groot resultaat

Tiny House-projecten vragen nauwelijks publieke middelen. Bewoners financieren hun eigen woningen en de benodigde infrastructuur blijft beperkt. Onze eigen ervaring bewijst dat een gemeenschap van negen woningen en een gezamenlijke ruimte probleemloos kan draaien op één enkele stroomaansluiting. Investeringen van de gemeente in basisvoorzieningen kunnen eenvoudig via een bruikleenvergoeding worden terugbetaald. Daarmee is dit een kostenefficiënte manier om snel meer woningen toe te voegen zonder grote ruimtelijke of financiële lasten.

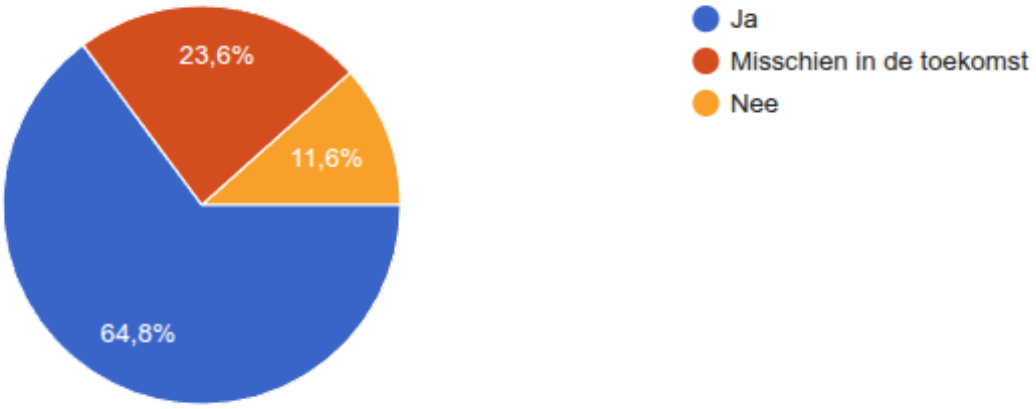
Breed gedragen interesse in Midden-Delfland

De landelijke belangstelling is groot: landelijk geeft één op de vijf Nederlanders aan graag in een Tiny House te willen wonen [1]. Ook in Midden-Delfland merken we dat de animo sterk leeft. In de eerste vijf jaar van Kluit ontvingen we meer dan 200 concrete verzoeken van mensen die dolgraag in een Tiny House in onze gemeente zouden willen wonen. Om dit verder te peilen hebben we deze zomer een korte enquête uitgezet. We vroegen deelnemers onder meer of ze (ooit) in een Tiny House zouden willen wonen, of ze momenteel in Midden-Delfland wonen en wat hun leeftijd is. Daarnaast konden mensen hun contactgegevens achterlaten en een boodschap meegeven voor de gemeente of voor Kluit.

Op moment van schrijven hebben we al 218 reacties binnen – een indrukwekkende respons die de grote belangstelling bevestigt.

[1] USP Marketing Consultancy, *1 op de 5 Nederlanders wil in een tiny house wonen*, 2021. Beschikbaar via: https://www.usp-research.com/nl/insights/nieuws/1-op-de-5-nederlanders-wil-in-tiny-house-wonen/ (geraadpleegd op 20 augustus 2025).

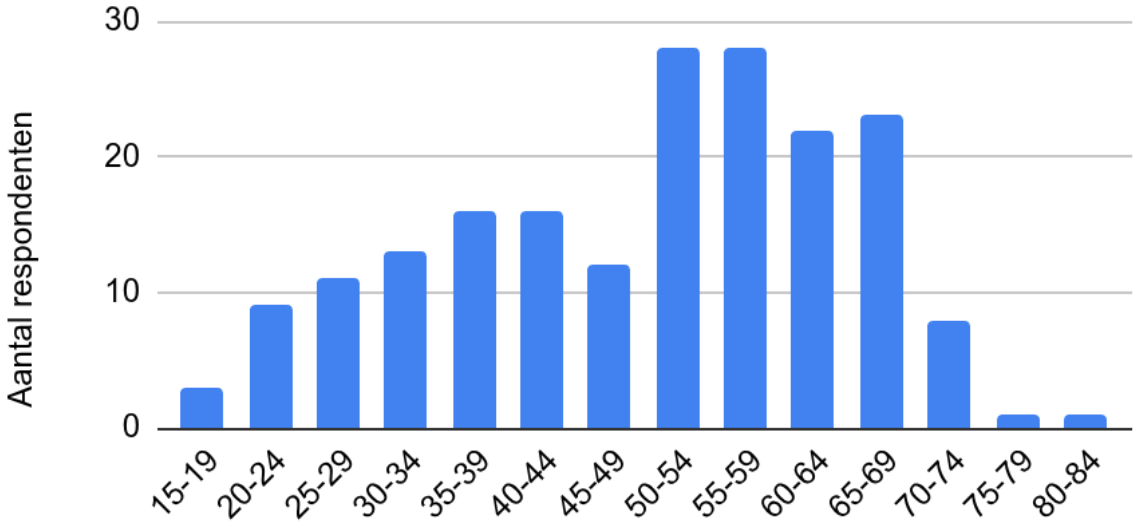
Zou je (ooit) in een Tiny House willen wonen?



Woon je momenteel in Midden-Delfland?



Leeftijd van respondenten die aangeven in een Tiny House te willen wonen



De reacties zijn talrijk, positief, vaak ronduit hartverwarmend en bevestigen bovendien dat de argumenten die wij in dit verslag aandragen ook breder in de gemeente worden herkend. Een greep uit de reacties:

Toegankelijk en betaalbaar wonen
Deze quotes laten zien dat tiny houses niet alleen voor starters zijn, maar een passende, noodzakelijke en betaalbare oplossing kunnen bieden voor verschillende generaties.

> *“Ik woon in Midden-Delfland, ik ben economisch gebonden aan Midden-Delfland. Maar als starter een huis kopen in Midden-Delfland is onmogelijk.”*

> *"Het zou heel mooi zijn, vooral voor de jongere generatie (woningnood, onbetaalbare huizen) om in een tiny house te kunnen wonen."*

> *“Wonen in een Tiny House past bij iedere levensfase, maar is voor starters een haalbare eerste stap en voor senioren fantastisch wonen (terwijl ze eengezinswoning achterlaten).”*

> *"Een Tiny huisje is voor veel ouderen ook een goede oplossing (gelijkvloers). Wel groen om het huisje, niet bovenop elkaar, op jezelf zijn moet kunnen."*

> *"Ik hoop niet dat het alleen voor starters is, maar ook voor ouderen, denkend aan de hofjes van vroeger in diverse steden."*

Duurzaamheid en levensstijl
De citaten in dit thema gaan over de wens om kleiner, bewuster en met een lagere ecologische voetafdruk te leven, dicht bij de natuur en met meer vrijheid.

> *“Tiny Houses zijn dé oplossing voor de wooncrisis, klimaatcrisis en het ruimteprobleem dat we in Nederland en Zuid-Holland hebben. Het stelt mensen in staat om te leven midden in de natuur. Let’s go!”*

> *"Ik vind tiny houses fantastisch, het is een sociale woonvorm en heeft een zeer kleine ecologische voetafdruk."*

> *"Huizen moeten sowieso gewoon kleiner en het liefst met wat groen waar kinderen lekker kunnen spelen. Minder huis maar meer groen!"*

> *“Ik zou graag in een Tiny House willen wonen, vanwege minder woonruimte, maar meer buitenruimte, meer wonen in de natuur, met gelijkgestemden en vanwege de lagere woonkosten, zodat ik kan werken om te leven i.p.v. leven om te werken. En heel graag permanent!”*

"Jaa Tiny Houses passen perfect in het plaatje van Cittaslow gemeente Midden-Delfland. Betaalbaar, lower your footprint en de groen(t)e gedachte."

Oproep aan de gemeente

Veel reacties zijn een directe oproep om Tiny Houses meer ruimte en een permanent karakter te geven.

“Tiny is toekomst! Duurzaam en oplossing voor woningnood.”

“Ik denk dat het een heel goede zet is voor de gemeente om meer Tiny Houses te plaatsen, vanwege de enorme druk op de woningmarkt en omdat het een duurzame manier van wonen is voor alle leeftijden die erg past in de huidige tijdgeest. Het is een gat in de markt. Veel vraag, nauwelijks aanbod. Dus ga ervoor!”

"Zorg voor vaste plekken, niet dat het na 10 jaar weg moet."

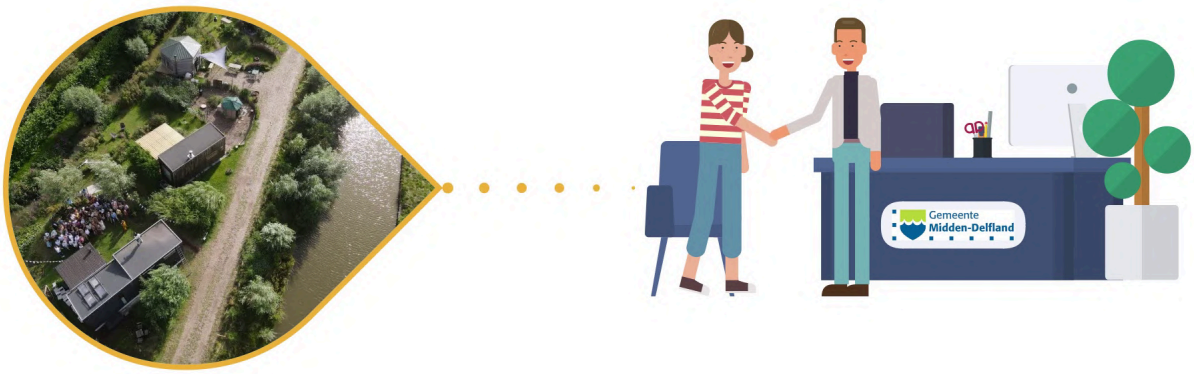
“Geef het een permanent karakter, dat geeft zekerheid voor de toekomst.”

“Voor ons is een langdurige bestemming essentieel, daar we een koophuis en gezin hebben. We willen geen risico lopen op wijzigende bestemming en daardoor een Tiny House zonder locatie.”

"Bouw veel meer tiny house wijken."

"Stoer dat jullie dit mogelijk gemaakt hebben! We hebben ambtenaren met lef nodig om dit soort dingen te realiseren en te behouden. Het maakt de gemeente een leuke gemeente om in te wonen. Ga zo door!"

4. Toekomstvisie: Kluit als permanente woonplek



4.1. Een beweging die professionaliseert

De succesvolle pilot van Kluit in Midden-Delfland was een van de voorlopers van een landelijke beweging. Toen wij begonnen, zagen gemeenten Tiny House-projecten vooral als tijdelijke experimenten. De vraag was of deze woonvorm levensvatbaar, duurzaam en sociaal waardevol kon zijn. Vijf jaar later is die vraag niet alleen door ons, maar ook door talloze initiatieven elders in Nederland volmondig met ‘ja’ beantwoord. Waar de eerste projecten nog draaiden op tijdelijke vergunningen en ‘wachtlocaties’, is inmiddels een duidelijke verschuiving zichtbaar: van kortlopende pilots naar permanente woonprojecten. De vele succesvolle projecten hebben geleid tot een professionaliseringsslag; steeds meer gemeenten ontwikkelen nu specifiek beleid voor permanente Tiny House-locaties en zien deze woonvorm als een serieus instrument om hun woonvisie te realiseren. De voordelen – snelle realisatie, lage stikstofuitstoot, versterking van sociale cohesie en een antwoord op de groeiende behoefte aan duurzaam en betaalbaar wonen – worden breed erkend.

Inspirerende voorbeelden uit het hele land

Het groeiende aantal projecten laat zien hoe veelzijdig Tiny House-initiatieven kunnen zijn – in eigendom, realisatie en schaalgrootte. Hieronder enkele voorbeelden die de landelijke trend illustreren:

- **Goes**: Volledig eigendom.
  In de wijk Mannee zijn 11 permanente Tiny Houses gerealiseerd. De bewoners zijn eigenaar van zowel hun woning als de grond waarop deze staat[2].

[2] Gemeente Goes, *Gemeenteblad 2023 nr. 426964 – Voornemen tot uitgifte van bouwgrond voor Tiny Houses Tiendendreef*, 9 oktober 2023. Beschikbaar via: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-426964.html (geraadpleegd op 20 augustus 2025).

- **Leeuwarden**: Permanent met erfpacht.
  In de wijk Techum staat een buurt van 10 Tiny Houses. De bewoners bezitten hun woning, terwijl de grond in erfpacht van de gemeente is[3].
- **Olst-Wijhe**: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
  In Olst hebben 23 huishoudens gezamenlijk grond gekocht en in CPO-verband een permanente wijk ontwikkeld[4].
- **Deventer**: Sociale huur via woningcorporatie.
  In de wijk Groeneweerd verhuurt woningcorporatie Rentree 8 Tiny Houses in de sociale sector[5].

4.2. Argumenten voor een permanente status van Kluit

De verlenging van de pilot tot 2029 is een mooie erkenning van het succes van Kluit en biedt ruimte om voort te bouwen. Tegelijkertijd kan wat we hebben opgebouwd pas echt worden bestendigd met een langetermijnperspectief. Voor bewoners, gemeente en omgeving zou een permanente status van Kluit dan ook een logische en betekenisvolle vervolgstap zijn.

1. Erkenning van een succesvolle pilot

De gemeente heeft ons de ruimte gegeven om Tiny Living op de kaart te zetten in Midden-Delfland. De pilot is op alle evaluatiecriteria – en zelfs daarbuiten – succesvol gebleken. Een permanente status zou een duidelijke erkenning van de positieve resultaten die tot nu toe zijn bereikt.

2. Zekerheid voor bewoners

Een permanente status biedt de zekerheid die nodig is om met vertrouwen te investeren in de toekomst van onze woningen, onze eigen gemeenschap, de buurt en de bredere gemeenschap van het dorp en de gemeente. Het stelt bewoners in staat om duurzame en diepgaande wortels te schieten, nog meer dan nu al gebeurt.

3. Continuïteit van de sociale en ecologische waarde

De sterke band met de buurt en de vergroening van het terrein zijn het resultaat van jarenlange inzet. Met een permanente status kan deze opgebouwde waarde behouden blijven en zich verder ontwikkelen.

---

[3] TinyFindy, *Goed voor elkaar in Tiny House Techum*, z.d. Beschikbaar via: https://www.tinyfindy.com/goed-voor-elkaar-in-tiny-house-techum/ (geraadpleegd op 20 augustus 2025).
[4] Gemeente Olst-Wijhe, *Ontwerp nieuwbouw CPO-groep De Klimboom*, z.d. Beschikbaar via: https://wonen.olst-wijhe.nl/nieuwbouwkavels/rechter-pagina/informatie-de-klimboom/ontwerp-nieuwbouw-cpo-groep (geraadpleegd op 20 augustus 2025).
[5] CPO De Groene Weerd, *Het project*, z.d. Beschikbaar via: https://groeneweerd.wixsite.com/groeneweerd/het-project (geraadpleegd op 20 augustus 2025).

4. Een blijvende aanwinst voor de gemeente

Met een permanente status wordt Kluit verankerd als onderdeel van de ambities van de gemeente Midden-Delfland. Het project laat in de praktijk zien hoe gezondheid, sociale cohesie, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit hand in hand kunnen gaan. Daarmee wordt Kluit geen tijdelijk project, maar een structurele bijdrage aan het unieke karakter van Midden-Delfland en een inspirerend voorbeeld voor toekomstige initiatieven.

4.3. Scenario's voor de volgende fase

De pioniersfase ligt achter ons. Elders in het land is de stap van tijdelijk naar permanent al succesvol gezet. Kluit staat klaar om dit pad te volgen en samen met de gemeente de woonvorm definitief te verankeren in de toekomst van Midden-Delfland. De volgende twee scenario's schetsen onze visie en de concrete vragen en voorstellen die daarbij horen.

Scenario 1: zekerheid door eigendom of erfpacht

De meest solide basis voor de toekomst is de verwerving van de grond door de coöperatie, waardoor bewoners **gezamenlijk eigenaar** worden. Dit biedt maximale zekerheid en maakt verdere investeringen in woningen en gemeenschap mogelijk.
Mocht verwerving van de grond niet haalbaar zijn, dan staan wij nadrukkelijk open voor een permanente **erfpachtconstructie**. Dit model, dat succesvol wordt toegepast in andere permanente Tiny House-projecten in Nederland, biedt bewoners de benodigde zekerheid terwijl de gemeente eigenaar en regiehouder van de grond blijft. Wij zien dit als een zeer realistisch en constructief alternatief dat de belangen van zowel de bewoners als de gemeente dient.
Een permanente status roept wellicht vragen op over de vergunningen. Onze woningen zijn nu vergund binnen de context van de tijdelijke pilotregeling. Bij een permanente bestemming zullen de woningen mogelijk opnieuw beoordeeld moeten worden, vermoedelijk aan de hand van het Bouwbesluit, - tenzij er in overleg met de gemeente een passend alternatief toetsingskader kan worden toegepast. Mogelijk voldoen niet alle huisjes in hun huidige vorm aan het Bouwbesluit. Hier zien we echter geen onoverkomelijk probleem, maar een uitdaging waarvoor we een constructieve oplossing voorstellen.

Voorstel: verruiming van de bouwnorm naar de landelijke standaard.
Aan het begin van de pilot is gekozen voor een maximale oppervlakte van 40 m². Inmiddels wordt 50 m² gehanteerd als landelijke norm voor een Tiny House en wij stellen voor om hierbij aan te sluiten[6]. Deze extra ruimte (in letterlijke zin) maakt het mogelijk om woningen aan te passen – bijvoorbeeld met betere isolatie of extra installaties – zonder dat het karakter van ons project of de opzet van het terrein wordt aangetast. Het biedt de flexibiliteit die nodig is voor een transitie van tijdelijk naar

[6] Tiny House Nederland, *Wat zijn Tiny Houses?*, z.d. Beschikbaar via: https://www.tinyhousenederland.nl/ik-wil-tiny/wat-zijn-tiny-houses/ (geraadpleegd op 20 augustus 2025).

permanent[7], en vergroot bovendien de haalbaarheid van Tiny Living voor bewoners met kinderen of een kinderwens.

Scenario 2: scenario 1 + plaatsing extra tiny houses



Aan de voorzijde van ons terrein bevindt zich een ruime oprit. Tijdens de pilot heeft de gemeente ons gevraagd om het onderhoud van dit stuk grond op ons te nemen. Deze plek is inmiddels veranderd van een kale doorgang naar een groene ontmoetingsplek, met een kinderspeelplaats, een groot bijenhotel en ons populaire weggeefkastje.
Voor “normale” woningbouw is dit terrein niet bijzonder geschikt: het terrein is smal en ontsluiting via de Lookwatering is niet haalbaar. Tiny Houses bieden hier een oplossing, omdat ontsluiting eenvoudig via de Woudselaan kan blijven plaatsvinden.

Voorstel: benut deze ruimte voor 2 à 3 extra Tiny Houses
Dit biedt de gemeente een snelle en kostenefficiënte manier om extra duurzame woningen te realiseren voor bijvoorbeeld starters of doorstromers uit Midden-Delfland. Met de lessen van de pilot in de hand kunnen wij bovendien actief meedenken over de inrichting en ontwikkeling van de entree van het terrein, zodat dit gebied zowel functioneel als uitnodigend wordt vormgegeven. De benodigde basisinfrastructuur is dichtbij en de sociale inbedding is al gegarandeerd.



[7] Handelbouw Advies, *Tiny House: afmetingen en Bouwbesluit*, z.d. Beschikbaar via: https://www.handelbouwadvies.nl/tiny-house-afmetingen-en-bouwbesluit/ (geraadpleegd op 20 augustus 2025).

5. Conclusie

Dit verslag heeft de ontwikkeling van Kluit in drie stappen zichtbaar gemaakt. We begonnen met drie belangrijke resultaten van de pilot: verbinding, duurzaamheid en inspiratie.
Vervolgens plaatsten we Tiny Houses in de bredere context van Midden-Delfland. Vanuit de Omgevingsvisie 2040 werd duidelijk hoe deze woonvorm aansluit bij gemeentelijke ambities rond gezondheid, sociale cohesie, duurzaamheid, volkshuisvesting en ruimtelijke kwaliteit. Ook brachten we aanvullende argumenten naar voren – flexibiliteit, lage kosten en brede belangstelling – die Tiny Houses tot een waardevolle aanvulling maken voor de woningmarkt in de gemeente.
Tot slot hebben we onze eigen toekomstvisie geschetst: de stap van tijdelijk naar permanent. De verlenging van de pilot biedt ruimte om verder te bouwen, maar alleen een permanente status kan de opgedane waarde bestendigen.
Wij zien dit jaarverslag dan ook niet alleen als een terugblik, maar ook als uitnodiging. Met de lessen die wij in zes jaar hebben opgedaan, denken we graag mee bij de realisatie van nieuwe projecten en gaan we de dialoog aan over de toekomst van Kluit. Samen kunnen we de pioniersfase afsluiten en Tiny Houses verankeren als structurele en inspirerende woonvorm in Midden-Delfland.

Om af te sluiten nog een kleine greep uit de reacties op onze enquête:

> *“De Kluit is een geweldige plek! Ze zorgen met elkaar voor een zeer inspirerende gezellige natuurlijke plek. Een verrijking voor het dorp en de Woudselaan.”*
>
> *“Ik vind de Kluit een hele mooie plek en zou er heel graag willen wonen!”*
>
> *“Er zijn meer tiny houses nodig. De Kluit moet blijven.”*
>
> *“De Tiny House community is een echte aanwinst in de gemeente!!”*
>
> *“Wat verrijking van de groene omgeving en de sociale samenhang betreft is wooncommunity De Kluit een aanwinst voor de dorpsgemeenschap van Den Hoorn! Als tegenwicht voor de villa enclaves in onze gemeente zouden we er daar meer van kunnen hebben!”*
>
> *“Fijne, enthousiaste groep mensen die de Kluit vormen. Staan open voor initiatieven van anderen en delen graag hun ervaringen met bezoekers en belangstellenden. Aan de gemeente MD: maak meer ruimte in Midden-Delfland voor dit soort kleinschalige woonruimten. Voor zowel starters als ouderen een prima alternatief. ”*
> *"Dit is een fantastisch project, waarbij woonruimte gecreëerd is en met de natuur geleefd kan worden."*
>
> *“Tiny house community Kluit is een verrijking voor Den Hoorn en past perfect bij een groene, duurzame en toekomstbestendige gemeente. Ik hoop dat het project definitief mag vestigen.”*

