



# ‘Klein wonen, groots leven’

Een tussentijdse zelfreflectie van tiny house gemeenschap Klein Zuidbroek  
Apeldoorn, juni 2026

Dit document dient ter informatie voor eenieder die wil weten hoe de bewoners van Klein Zuidbroek het ervaren om op deze bijzondere plek te wonen. Tevens zijn in dit document een aantal aanbevelingen opgenomen aan de gemeente om, naar aanleiding van de aangenomen motie in de gemeenteraad om de locatie een permanente status te geven, de plek voor de huidige en toekomstige bewoners nog toekomstbestendiger te maken.



### **Colofon**

Titel: Klein Wonen, groots leven: een tussentijdse zelfreflectie van tiny house gemeenschap Klein Zuidbroek.

Auteur: Nout van der Vaart

Vormgeving: Charlotte Kornet

Copyright © 2026 Nout van der Vaart

Dit werk is gelicenseerd onder de internationale Creative Commons Naamsvermelding-NietCommercieel-GeenAfgeleideWerken 4.0 licentie (CC BY-NC-ND 4.0).

Contact: [info@kleinzuidbroek.nl](mailto:info@kleinzuidbroek.nl)

# IN HOUDS OPGAVE

## **Inleiding**

### **Wat is tiny wonen? Feiten en cijfers rondom tiny houses in Nederland**

#### **Klein Zuidbroek: een zelfvoorzienend groen paradijs aan de rand van Apeldoorn**

3.1 Stroom en het opwekken van electriciteit via zonnepanelen

3.2 Drinkwatervoorziening door regenwateropvang

3.3 (Geen) riolering

3.4 Gasverbruik voor warm water en koken

3.5 Hout- of pelletkachel om het huis warm te houden

3.6 Afvalproductie en -verwerking

#### **Klein Zuidbroek: onderlinge besluitvorming, zelforganisatie en interactie met de omgeving**

#### **Klein Zuidbroek: een toekomstbestendige plek?**

5.1 Tevredenheid van de bewoners zelf en in de wijk

5.2 Bredere maatschappelijke uitdagingen en opgaven: hoe Klein Zuidbroek en tiny house wonen een uitkomst kunnen bieden

5.2.1 Woningbouwopgave, netcongestie en toenemende problemen met drinkwaterlevering

5.2.2 Vergroenen van de leefomgeving, natuurherstel en klimaatadaptief wonen

5.2.3 Vernieuwde gemeenschapszin en samenredzaamheid als antwoord op individualisering en vereenzaming

5.2.4 Verbonden leven in het groen: ruimte voor zelfverwezenlijking, heling en bewustzijns groei

#### **Aanbevelingen en toekomstwensen van de huidige bewoners**

6.1 Maak wonen op Klein Zuidbroek levensloopbestendig en faciliteer wonen voor gezinnen: vergroot het maximaal toegestane woonoppervlakte naar 50 m<sup>2</sup>

6.2 Bevries de kavelhuurprijs en bied de mogelijkheid tot koop van de individuele kavel

6.3 Bied de mogelijkheid tot het realiseren van een gemeenschappelijke binnenruimte

6.4 Behoud zo veel mogelijk het off-grid karakter van Klein Zuidbroek

6.5 Breid niet in, mogelijk wel uit



# 1

## Inleiding

Sinds zomer 2021 wordt het perceel aan de Rumbastraat 171 (ca. 5000m<sup>2</sup>) bewoond door een tiental huishoudens, die, in verschillende (gezins)samenstellingen, tien kleine houten huisjes (in eigendom) bewonen. Ieder huishouden huurt een kavel van ca. 100 m<sup>2</sup> van de gemeente Apeldoorn, maximaal 35 m<sup>2</sup> daarvan wordt gebruikt voor het huisje zelf. Samen vormen zij woongemeenschap Klein Zuidbroek. Nadat de gemeente Apeldoorn in 2017 voor het eerst communiceerde over het plan om tiny wonen in Apeldoorn mogelijk te maken, plaatste zij in 2019 een oproep op haar website voor potentiële bewoners om hun interesse in een huurkavel kenbaar te maken. Na een loting streken de eerste bewoners vanaf zomer 2020 op de voormalige paardenwei aan de rand van de nieuwe wijk Zuidbroek. Toen de laatste nieuwe bewoners hun huisje in de zomer van 2021 plaatsten, was de groep compleet. In eerste instantie werd het project, dat als een tijdelijk experiment geldt om deze alternatieve, duurzame woonvorm mogelijk te maken, voor vijf jaar vergund. Inmiddels is de vergunning met vijf jaar verlengd, tot en met juni 2031. Het bijzondere aan het project is dat het niet beschikt over nutsvoorzieningen of door de gemeente aangelegde infrastructuur, aan de bewoners is gevraagd hierin zelf te voorzien. Naast de individuele kavels bestaat het terrein van Klein Zuidbroek uit een gemeenschappelijke buitenruimte, waar anno 2026 o.a. een gemeenschappelijke moestuin, kas, houtwal, fietsenhok, en kampvuurplek zijn gerealiseerd. Het perceel is aan de zuid- en westkant omringd door een wadi. Bij de ingang van het terrein heeft de gemeente een openbare parkeerplaats gerealiseerd waar door de bewoners en bezoekers gebruik van wordt gemaakt.

Op 16 oktober 2025 jl. nam de Apeldoornse gemeenteraad unaniem een motie aan die het college verzocht I) 'Klein Zuidbroek' een permanente locatie te maken voor tiny houses, en te kijken of daar nog valt uit- of in te breiden; en II) in Beekbergsebroek of elders een (tijdelijke) plek te maken voor tiny houses<sup>1</sup>. Deze motie was een vervolg op een eerder in december 2021 aangenomen motie<sup>2</sup> met een vergelijkbare strekking. De bewoners van Klein Zuidbroek staan achter deze oproep aan het college en willen met dit document de gemeente, politieke partijen en andere geïnteresseerden informeren over hun ervaringen met tiny wonen in Apeldoorn. Ook hebben zij een aantal aanbevelingen opgesteld aan de gemeente Apeldoorn met als doel om – zodra de locatie een permanente status krijgt - de plek nog mooier en toekomstbestendiger te maken.

<sup>1</sup> Te vinden via <https://apeldoorn.partijvoordedieren.nl/moties/motie-tiny-houses-vervolg>

<sup>2</sup> Het college werd destijds verzocht te onderzoeken op welke plekken en onder welke voorwaarden in Apeldoorn tiny houses te realiseren zijn, tijdelijk dan wel permanent, zodat tiny houses een vaste plek in het Apeldoorns woonbeleid krijgen. Te vinden via: <https://apeldoorn.partijvoordedieren.nl/moties/motie-tiny-houses-in-apeldoorn>

# 2

## **Wat is tiny wonen? Feiten en cijfers rondom tiny houses in Nederland**

Tiny houses is een woonvorm die vanaf 2016 in Nederland zijn intrede deed en sindsdien steeds populairder werd. Volgens Tiny House Nederland, dat tot 2022 een actieve rol vervulde als officieuze belangenbehartiger van tiny wonen in Nederland, is een tiny house een 'kleine, volwaardige en vrijstaande woning met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning'<sup>3</sup>. Juridisch gezien worden tiny houses over het algemeen (door gemeenten) onderscheiden van chalets (bestemd voor recreatie) of woonwagens (die veelal vallen onder gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid).

Ondanks een ontbrekend landelijk wetgevend kader rondom tiny wonen groeit het aantal tiny house locaties in Nederland gestaag. Na overwegend enthousiaste reacties over de mogelijkheden die deze nieuwe vorm van duurzaam en gemeenschappelijk wonen zou bieden, bleef het in de jaren na 2016 aanvankelijk stil op het gebied van faciliterende wetgeving op landelijk niveau. Desondanks zijn steeds meer gemeenten hiermee zelf voortvarend aan de slag gegaan en waren er in 2024 89 tiny house-woonprojecten in Nederland bekend, waarbij steeds meer gemeenten de voorkeur geven aan permanente locaties (32 van de 89 bekende locaties zijn permanent)<sup>4</sup>. Gemiddeld telt een officieel tiny house woonproject ongeveer tien huisjes; en er zijn naar schatting in Nederland zo'n 2000 bewoonde tiny houses. Naast de grotere projecten wonen er naar schatting dus nog honderden mensen individueel op eigen kavels, achtererven (vaak als mantelzorg of pre-mantelzorg) of op campings. De meeste bewoners vormen een- of tweepersoonshuishoudens. Dit betekent dat op de circa 89 bekende projectlocaties ongeveer 1.000 tot 1.500 mensen wonen.

Het totaal aantal gerealiseerde projecten en mensen dat in een tiny house woont is nog steeds gering afgezet tegen de vraag die er is naar deze alternatieve woonvorm. Uit marktonderzoek blijkt dat een op de vijf Nederlanders wel in een tiny house zou willen wonen<sup>5</sup>. Volgens hetzelfde onderzoek is de interesse in tiny wonen het grootst in de leeftijdscategorie tot 35 jaar en mensen tussen de 50-75 jaar. Zowel het beperkte woonoppervlakte als het duurzaamheidsaspect worden genoemd als belangrijke reden voor geïnteresseerden om in een tiny house te wonen. Vooral starters zien de flexibiliteit en prijs ook als voordeel.



Woonbeleid wordt voor het grootste deel op gemeentelijk niveau gemaakt. Desalniettemin hebben de Rijksoverheid en de landelijke politiek een belangrijke rol in de bredere discussie rondom wonen en ruimtelijke ordening in bredere zin, waarin het in ere herstelde ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de belangrijkste partij is. In 2025 werden bijvoorbeeld door de Rijksoverheid 21 grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, waaronder het gebied Beekbergsebroek in de gemeente Apeldoorn. Het tweede deel van het dictum van de eerdergenoemde motie verzoekt het college in dit gebied (of elders) ook plek te maken voor tiny wonen.

<sup>3</sup> Zie <https://www.tinyhousenederland.nl/ik-wil-tiny/wat-zijn-tiny-houses/>

<sup>4</sup> Zie <https://www.tinyfindy.com/89-tiny-house-woonprojecten-in-nederland/>

<sup>5</sup> USP Marketing Consultancy, 2020; via <https://www.tinyfindy.com/1-op-de-5-nederlanders-wil-in-tiny-house-wonen/>. Zie ook <https://www.usp-research.com/nl/insights/nieuws/1-op-de-5-nederlanders-wil-in-tiny-house-wonen/>

## **Klein Zuidbroek: een zelfvoorzienend groen paradijs aan de rand van Apeldoorn**

Wat begon met een de plaatsing van tien houten huisjes op een voormalige paardenwei is na 5,5 jaar omgetoverd tot een klein groen paradijs, waar met plezier wordt gewoond. Op het moment van schrijven bestaat de gemeenschap uit vijftien volwassenen in de leeftijd 28-45, en zes kinderen in de leeftijd 0-5, een hond, een kat, drie loopeenden en negen kippen. Zoals eerder vermeld levert de gemeente geen nutsvoorzieningen, en was de insteek bij de aanvang van het project dat de tiny house bewoners op een andere (duurzame) manier hier zelf zorg voor zouden dragen. Hoewel dit bij aanvang van het project niet formeel is vastgelegd of gekwantificeerd, streven de meeste bewoners naar een zo klein mogelijk ecologische voetafdruk en een bewust, duurzaam leven. Alle huisjes zijn gebouwd van hout en ander duurzaam, gerecycled of hernieuwbaar (bouw) materiaal. Ook in het onderhoud worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. Grofweg de helft van de (oorspronkelijke) bewoners heeft het huisje zelf ontworpen en/of gebouwd, de andere helft heeft dit laten doen. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende behoeften waarin de bewoners zelf voorzien. Ook wordt kort vermeld hoe de bewoners zich onderling organiseren. Uit een recent zelf uitgevoerd tevredenheidsonderzoek blijkt dat alle bewoners met plezier op Klein Zuidbroek wonen, en dit in de meeste gevallen graag willen blijven doen.

### **3.1 Stroom en het opwekken van electriciteit via zonnepanelen**

Zeven van de tien huishoudens zijn niet aangesloten op het electriciteitsnet, en leven zodoende off-grid. Alle huisjes beschikken over zonnepanelen, een omvormer en een batterij (met een gemiddelde opslagcapaciteit van zo'n 7,5 kWh), waarin zelfopgewekte electriciteit wordt opgeslagen. Eén huishouden beschikt wel over een vaste netaansluiting, die met twee andere huishoudens wordt gedeeld. Via die netaansluiting is er door de bewoners zelf ook een vast stroompunt op het terrein aangelegd. Hiermee worden de gemeenschappelijke wasmachine en droger van stroom voorzien, die op jaarbasis zo'n 700 kWh aan stroom verbruiken (van de gemeenschappelijke droger en wasmachine maakt een zevental huishoudens gebruik). Via het vaste stroompunt laden een vijftal off-grid huishoudens in de maanden november-januari periodiek hun batterij op: voor hen leveren de zonnepanelen in deze donkere wintermaanden te weinig energie op. Gemiddeld verbruiken deze huishoudens over een periode van

+/- 3 maanden elk zo'n 30 kWh vaste stroom per maand (wasmachine- en drogergebruik niet meegerekend). In de zomer wordt via de vaste netaansluiting vooral veel van de zelfopgewekte stroom aan het net teruggeleverd. Het jaarlijkse stroomverbruik van off-grid huishoudens op Klein Zuidbroek verschilt sterk. Het gemiddelde van deze huishoudens ligt rond de 800 kWh - waar een gemiddeld tweepersoonhuishouden in Nederland zo'n 2410 kWh stroom per jaar verbruikt. Van de off-grid huishoudens is één huishouden volledig zelfvoorzienend. De andere zes voorzien voor zo'n 70-95% in de eigen jaarlijkse electriciteitsbehoefte. Door zelf groene energie op te wekken en dit voor het grootste deel van de eigen energiebehoefte te gebruiken, wordt de uitstoot van veel CO<sub>2</sub> voorkomen en dragen de inwoners van Klein Zuidbroek bij aan de energietransitie. Uitgaand van een gemiddelde jaarlijks stroomverbruik van 800 kWh (waarvan 70-100% dus zelf wordt opgewekt), besparen de off-grid huishoudens zo'n 201-288 kg CO<sub>2</sub> uitstoot per jaar.<sup>6</sup>



### 3.2 Drinkwatervoorziening door regenwateropvang

Alle huisjes beschikken over een in de grond ingegraven eigen watertank (variërend van 2000 tot 3000 liter) en een drinkwaterfiltersysteem. Regenwater wordt via het dak opgevangen en in de ondergrondse tanks opgeslagen. Via een pomp en waterfiltersysteem gebruiken de bewoners dit water voor hun dagelijkse (drink)waterbehoeften. Op het terrein is ook een grondwaterpunt aanwezig, waarmee de gezamenlijke (moes)tuin van water wordt voorzien, en waar een gezamenlijke wasmachine op draait. In periodes waarin langere tijd te weinig neerslag valt, vallen sommige huishoudens noodgedwongen (deels) terug op het grondwater voor hun drinkwatervoorziening. Een recent (zelfuitgevoerd) onderzoek naar de waterkwaliteit laat zien dat het grondwater weliswaar wat hard is, maar verder geen afwijkende waarden laat zien. Door van regenwater zelf drinkwater te maken, besparen de bewoners per persoon in totaal zo'n 125 liter per dag (dit is het gemiddelde drinkwaterverbruik per persoon in Nederland). Met een gemiddelde van 1,8 personen per huishouden is daarmee in de afgelopen 5,5 jaar zo'n 4,1 miljoen liter (4100 m<sup>3</sup>) drinkwater bespaard door de bewoners van Klein Zuidbroek.





### 3.3 (Geen) riolering

Klein Zuidbroek beschikt niet over een rioolaansluiting. Dit betekent dat de bewoners zelf een systeem hebben moeten installeren voor de afvoer en verwerking van grijs en zwart water. Eén huishouden beschikt over een septische tank die periodiek door een extern bedrijf wordt gelegegd. De negen andere huishoudens beschikken over een droogtoilet, en scheiden grijs water en urine enerzijds en fecaliën anderzijds. Fecaliën worden, samen met ander gft-afval gecomposteerd (eerst individueel in compostsilo's, daarna op een gezamenlijke compostheuvel) en na twee jaar als zwarte aarde aangebracht op de moestuin. Zo wordt het principe van humanure<sup>7</sup> toegepast, en wordt afval een kostbare en hernieuwbare grondstof, die weer wordt gebruikt in de voedselproductiekringloop. Urine en ander grijs water worden via individuele helofytenfilters (waterplantenfilters) geleid, waarna het water in de bodem bezinkt. De bewoners gebruiken uitsluitend biologisch afbreekbare producten zoals eco-(af)wasmiddelen. De bewoners van Klein Zuidbroek besparen door het gebruik van een droogtoilet zo'n 35 liter per persoon per dag aan toiletpoelwater.



### 3.4 Gasverbruik voor warm water en koken

Het zevental huishoudens wat off-grid woont, gebruikt jaarrond (propaan) gastanks om (douche) water via een geiser mee te verwarmen, alsook om in de donkere wintermaanden mee te koken. Sommigen beschikken ook over een elektrische boiler, die in de zomermaanden wordt gebruikt om water mee te verwarmen. Het gasverbruik van de zeven huishoudens varieert onderling, gemiddeld wordt zo'n 46 kg vloeibaar propaangas verbruikt per jaar. Dit komt overeen met ongeveer 92 liter vloeibaar propaangas. Omgerekend naar aardgas zou dit op een verbruik van ca. 69 m<sup>3</sup> per huishouden uitkomen. De bewoners van Klein Zuidbroek gebruiken zo aanzienlijk minder (94% minder) gas dan een gemiddeld Nederlands huishouden (ca. 1000-1200 m<sup>3</sup> aardgas per jaar).

### 3.5 Hout- of pelletkachel om het huis warm te houden

Negen van de tien huishoudens gebruiken hout- of pelletkachels om in de koude maanden (ca. oktober-april) hun huis te verwarmen. Eén huishouden (niet off grid) beschikt over een elektrische kachel en infrarood panelen. Gemiddeld gebruiken vier houtgestookte

huishoudens elk zo'n 2-3 (gestorte) kuub stookhout per jaar (om een ruimte van gemiddeld ca. 60 m<sup>3</sup> warm te houden). Een huishouden stookt op duurzame (hout)briketten van reststromen van houtzagerijen. De vier huishoudens met palletkachels gebruiken elk op jaarbasis gemiddeld zo'n 275 kilo (duurzaam geproduceerde) houtpellets. Over de voors- en tegens van houtstook bestaat al langere tijd een verhitte maatschappelijke discussie. Wat het overlastaspect betreft, is er tussen bewoners onderling geen probleem. Ook vanuit de wijk zijn er nooit klachten geweest. Wat het duurzaamheidsaspect betreft: hout is een hernieuwbare energiebron. Hoewel bij het stoken fijnstof, koolstof en andere schadelijke gassen vrijkomen, wordt dit tot een minimum beperkt doordat alle kachels voldoen aan de Ecodesign-richtlijn (waarin een rendement van minimaal 75% wordt behaald en de uitstoot van fijnstof wordt beperkt tot maximaal 40 mg/m<sup>3</sup>). Alle houtstokers op Klein Zuidbroek houden zich aan de regels voor bewust stookgedrag, proberen het milieu te sparen en anderen zo min mogelijk tot last te zijn. Voor een grotendeels off grid tiny house gemeenschap zonder stroom- of gasaansluiting is een hout- of pelletgestookte kachel vooralsnog onontbeerlijk.

### **3.6 Afvalproductie en -verwerking**

Twee van de tien huishoudens op Klein Zuidbroek hebben een geregistreerde oranje en blauwe afvalbak voor respectievelijk plastic afval en papier/karton, waar de bewoners gezamenlijk gebruik van maken. Een aantal mensen brengt en gooit zelf hun papier/plastic afval elders weg. Al het groen- en groenten- fruit- en tuinafval (gft) wordt via individuele en gemeenschappelijk compostfaciliteiten verwerkt. Elk huishouden bezit ook een pas van Circulus Berkel waarmee restafval en grof vuil naar de stort kan worden gebracht. De bewoners spannen zich in om hun restafval en grof vuil zoveel mogelijk te beperken, o.a. door het gebruik van wasbare luiers, verpakkingsvrije boodschappen, het gebruik van hernieuwbare en biobased materialen en aankoop van tweedehands spullen.

<sup>6</sup> Volgens de omrekening van Soly.nl: <https://soly.nl/kennisbank/zoveel-co2-uitstoot-besparen-je-zonnepanelen/> Volgens deze tool wordt gemiddeld 0,36 kg CO<sub>2</sub> bespaard per opgewekte kWh aan zonnestroom in vergelijking met grijze stroom.

<sup>7</sup> Zie ook the Humanure Handbook: <https://humanurehandbook.com/index.html>

# 4

## **Klein Zuidbroek: onderlinge besluitvorming, zelforganisatie en interactie met de omgeving**

De bewoners van Klein Zuidbroek delen niet alleen grotendeels dezelfde lifestyle, maar ook een (verantwoordelijkheid voor het onderhouden van een) gemeenschappelijke buitenruimte, en in zekere zin, idealen. De groep is door een loting door de gemeente bij elkaar gekomen, dus er is voorafgaand aan vestiging op locatie geen sprake geweest van het vormen van een initiatiefgroep en het gezamenlijk uitdenken of opstellen van een handvest, leefregels, e.d. Desondanks delen de huidige bewoners van Klein Zuidbroek grotendeels dezelfde waarden die men kan verwachten bij inwoners van een dergelijk experiment, en hebben zij onderling afspraken gemaakt over het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen - zoals het klus- en fietsenhok, de (houtsnipper) paden, de houtwal, de kampvuurplek en de moestuin. Naast duurzaamheid worden in het tevredenheidsonderzoek zaken als 'genoegen nemen met genoeg', (onderlinge) verbondenheid, gemeenschapszin en noaberschap, rust, zelfvoorziening, meer autonomie, buitenspeelruimte voor kinderen, relatief lage kosten en nabijheid van en in contact met de natuur leven, genoemd als belangrijke waarden of drijfveren voor de bewoners.

Bij aanvang van het project is door de groep zelf besloten het model van sociocratische besluitvorming toe te passen. In de praktijk betekent dit dat zgn. thematische cirkels (werkgroepen) vergaande autonomie hebben om zelfstandig beslissingen



te nemen over hun taken. Uiteindelijk besluitvorming in de groep vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid en consensus (en niet op basis van de meeste stemmen gelden). Er zijn verschillende werkgroepen, die zich bijvoorbeeld buigen over het onderhoud van het gezamenlijke terrein en moestuin, communicatie, of de open dag en andere activiteiten. Eens per maand wordt er vergaderd en gezamenlijk in de moestuin gewerkt en ander terreinonderhoud gepleegd. De gezamenlijke moestuin is vooral een hobbyproject van een aantal huishoudens, maar levert in de zomer- en herfstmaanden toch een aanzienlijke groenten- en fruitoogst op.

Eens per jaar organiseert de gemeenschap een open dag voor wijkbewoners en iedereen met een interesse in tiny wonen. De eerste editie in 2021 was erg druk bezocht (ca. 600 bezoekers vanuit het hele land), de keren in de jaren erna hadden een iets kleinschaliger karakter. Bij de open dag van 2025 lag de nadruk op het organiseren van activiteiten voor kinderen uit de buurt. Enkele bewoners hebben in 2026 het initiatief genomen om op Klein Zuidbroek zgn. jaarfeesten te organiseren, een activiteit voor vrienden, familie en buurtbewoners om samen stil te staan bij de seizoenen en de band met de natuur en leefomgeving te versterken. Hoewel het nieuwere er al enige tijd af is – de meeste wijkbewoners kennen de plek en haar bewoners inmiddels wel – gaan de bewoners met enige regelmaat in gesprek over hun woonplek met nieuwsgierige voorbijgangers.



# 5

## Klein Zuidbroek: een toekomstbestendige plek?

Met het verzoek vanuit de gemeenteraad om Klein Zuidbroek per direct een permanente locatie voor tiny houses te maken, lijkt het moment daar om tussentijds de balans op te maken.

### 5.1 Tevredenheid van de bewoners zelf en in de wijk

Een zelf uitgevoerd tevredenheidsonderzoek laat zien dat de bewoners wonen op Klein Zuidbroek met een gemiddeld cijfer van 9,2 waarderen. 88% ziet zichzelf op de langere termijn ook nog wel op Klein Zuidbroek wonen. Voor grofweg de helft van de huishoudens (vooral de huishoudens met kinderen) is dit echter wel afhankelijk van een aantal andere factoren. Met name de mogelijkheid om in de toekomst grotere huizen tot 50 m<sup>2</sup> te plaatsen en/of bestaande huizen uit te bouwen wordt genoemd als belangrijke voorwaarde. Ook het behoud van de groene leefomgeving en de betaalbaarheid van de woonplek (in verhouding tot wat de gemeente levert) spelen mee.

De gemeenschap heeft zelf geen onderzoek gedaan wat direct omwonenden van het tiny house project vinden, maar heeft ook nog nooit klachten ontvangen. Tijdens open dagen zijn er veel direct omwonenden en wijkbewoners op bezoek geweest. Zij reageerden altijd positief op de woonplek en het contact met de bewoners. Met een aantal directe burens aan o.a. de Nijbroekseweg, Satijnzwam en Rumbastraat wordt goed contact onderhouden.



## **5.2 Bredere maatschappelijke uitdagingen en opgaven: hoe Klein Zuidbroek en tiny house wonen een uitkomst kunnen bieden**

Dan kan er verder nog dieper worden ingegaan op de vraag in welke mate tiny houselocaties in het algemeen en Klein Zuidbroek in het bijzonder oplossingen bieden aan grotere maatschappelijke opgaven en uitdagingen. Hier kan op de volgende thema's iets over worden gezegd.

### **5.2.1 Woningbouwopgave, netcongestie en toenemende problemen met drinkwaterlevering**

Ondanks de door de Rijksoverheid gestelde ambitie om elk jaar 100.000 nieuwe woningen te realiseren, wordt dit aantal al jaren niet gehaald. Beperkende factoren zijn onder andere de stikstofproblematiek, netcongestie, gebrek aan locaties en te weinig vergunningen. Tijdelijke en flexibele bouw (flexwonen) wordt door de overheid gezien als een cruciale 'flexibele schil' om de acute woningnood snel te verlichten (het streven is er 15.000 per jaar te realiseren) en speelt zodoende een belangrijke rol in het behalen van de woningbouwambitie. Tiny house locaties worden door veel gemeenten gezien als manier om flexwonen te realiseren, hoewel er dus een groeiend aantal gemeenten is die locaties meteen permanent maakt. Hoewel het faciliteren van tiny house wonen niet de oplossing is voor de woningnood, is het wel een – relatief goedkope - deeloplossing voor het probleem. Het off-grid karakter, de ver-/herplaatsbaarheid van de huizen, de zelforganisatie van bewoners, en de kleine ecologische voetafdruk dragen hier aan bij. Op de vraag wat de ideale (bewonings)dichtheid van een locatie zou moeten zijn, zijn verschillende antwoorden mogelijk – en vaak afhankelijk van de context waarin een besluit tot het realiseren van een locatie wordt genomen. In theorie zou een tiny house locatie ook een aaneenschakeling kunnen zijn van dicht op elkaar staande prefab kleine (rijtjes)woningen om bijvoorbeeld studenten, starters, asielzoekers, arbeidsmigranten of andere spoedzoekers in onder te brengen.<sup>8</sup> Op een aantal plekken in Nederland wordt dit zo ook in de markt gezet. Dit staat echter haaks op het oorspronkelijke ideaal van de tiny house gemeenschap, voor wie tiny living een bewuste woon- en levenskeuze is. Hierin is de koppeling van een kleine binnenruimte aan een relatief grote (groene en mogelijk gemeenschappelijke)

buitenruimte essentieel. Ook het streven naar een bewust en verbonden leven met een kleine ecologische voetafdruk is voor veel tiny house bewoners een belangrijke drijfveer. Tiny houses kunnen zodoende bewust of onbewust door beleidsmakers en commerciële partijen uit hun oorspronkelijke ideële context worden gerukt en worden ingezet als goedkope manier om zoveel mogelijk mensen tijdelijk in de marge te huisvesten. Zo verwordt een ideaal tot lapmiddel voor falend woningbouwbeleid en verdienmodel voor ontwikkelaars – dit moet expliciet voorkomen worden. De tiny house beweging in Nederland heeft een rol om beleidsmakers hierop te wijzen. De opzet van Klein Zuidbroek is wat de bewoners betreft goed: de relatief kleine huizen en kavels beschikken samen over, en dragen zorg voor, een gemeenschappelijke groene buitenruimte.

Met de recente ontwikkelingen rondom netcongestie komt off-grid wonen weer meer in zicht als (deel) oplossing voor het probleem van het gebrek aan capaciteit op het stroomnet. De bewoners van Klein Zuidbroek laten al 5,5 jaar zien prima in staat te zijn voor het overgrote deel in de eigen stroombehoefte te voorzien.

Door een dreigend watertekort, vervuiling van bronnen en complexe regelgeving zeggen drinkwaterbedrijven dat de leveringszekerheid van drinkwater op de lange termijn onder druk komt te staan. O.a. de grote leveringsstoring in de omgeving Utrecht van november 2025 en de verontreiniging met een e.coli bacterie bij een productielocatie van Vitens in Apeldoorn (waardoor 70.000 huishoudens van 4 tot 14 oktober 2025 hun water drie minuten moesten koken voor consumptie) laten zien dat het in toenemende mate lastig en steeds duurder wordt drinkwater te zuiveren. De decentrale productie van (eigen) drinkwater uit regenwater zoals op Klein Zuidbroek gebeurt, kan een deeloplossing zijn voor dit probleem.

### **5.2.2 Vergroenen van de leefomgeving, natuurherstel en klimaatadaptief wonen**

De natuur en biodiversiteit in Nederland verslechtert al enige tijd fors. De aantallen en diversiteit aan bestuivende insecten<sup>9</sup>, vlinders<sup>10</sup> en weidevogels<sup>11</sup> gaan volgens jaarlijkse tellingen elk jaar verder achteruit. Hoewel de grootste stappen rondom natuurherstel kunnen worden gezet door de landbouw en veeteelt natuurinclusiever te maken, is dit thema ook relevant in de

woningbouwopgave. Tiny house projecten als Klein Zuidbroek laten zien dat natuurinclusief wonen geen abstracte, dure of onhaalbare opgave hoeft te zijn: sinds de aanvang van het project zijn er talloze bomen geplant, zijn de houtwal en de hagen (bestaand uit inheemse heesters en struiken) flink gegroeid, en is er een vruchtbare moestuin aangelegd. De beplanting trekt insecten en kleine zoogdieren aan en biedt beschutting voor tuinvogels, die in toenemende mate in de lente nestelen in de verschillende aan de huisjes gemonteerde nestkastjes. Direct gelegen aan Park Zuidbroek is Klein Zuidbroek steeds meer een verlenging van de biotoop waarin vogels, zoogdieren insecten en amfibieën die ook in het park te vinden zijn, gedijen. Het koppelen van tiny house wonen aan het actief creëren van natuurwaarde en zorg dragen voor de leefomgeving is een belangrijk onderdeel van de tiny house filosofie.

Klimaatverandering en met name de opgave tot aanpassing aan steeds onvoorspelbaarder en extremer weer, noopt ook de woningbouw en ruimtelijke ordening tot scherpe keuzes. Hout, waar de meeste tiny houses van zijn gemaakt, heeft een relatief lage koolstofvoetafdruk in vergelijking met beton of steen. Daarnaast is het opvangen van regenwater, zoals op Klein Zuidbroek gebeurt, een voorbeeld van hoe schaars (drink) water duurzaam zelf kan worden gewonnen en opgeslagen. De lage watervoetafdruk door het gebruik van droogtoiletten en verwerking tot compost is een ander voorbeeld van hoe tiny en off-grid wonen toekomstige woningbouw zou kunnen inspireren. De houten huisjes op Klein Zuidbroek worden wanneer de zon schijnt relatief snel warm, wat in de winter, lente en herfst voordelig is (vaak hoeft er op zonnige dagen niet gestookt te worden), maar in de zomer tot (zeer) hoge temperaturen kan leiden. De aanplant van voldoende begroeiing voor schaduw is zodoende bij de (planning en invulling van) een tiny house locatie nuttig en noodzakelijk. De afwezigheid van betegeling, asfalt of beton en de alomtegenwoordigheid van groen op Klein Zuidbroek voorkomt wateroverlast en het urbane hitte-eilandeffect.

Hoewel dit op Klein Zuidbroek (nog) niet van toepassing is, kan het gebruik van andere natuurlijke materialen zoals leem een belangrijke manier zijn om binnenruimtes in de zomer koel en in de winter warm te houden. Het deels in de aarde ingraven van een woning met zicht op het zuiden<sup>12</sup> en het aanbrengen van groene sedumdaken (die regenwater absorberen en langer vasthouden) zijn een aantal andere manieren om zowel de ecologische voetafdruk van woningen te verkleinen als het vermogen om extremere weeromstandigheden het hoofd te bieden te vergroten.



### 5.2.3 Vernieuwde gemeenschapszin en samenredzaamheid als antwoord op individualisering en vereenzaming

Sinds de ontzuiling in de jaren zestig en de privatisering van publieke diensten in de jaren tachtig, is Nederland een steeds individualistischer land geworden. Waar de individualisering ontegenzeggelijk vooruitgang en voorspoed heeft gebracht, is er ook een keerzijde die - nu dat er steeds grotere arbeidstekorten dreigen en de druk op de (geestelijke) gezondheidszorg en ouderenzorg steeds groter wordt - steeds zichtbaarder wordt. De Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving (RVS) typeerde Nederland in een spraakmakend advies in september 2025 als een 'hypernerveuze samenleving,' waarin doorgeschoten individualisme, extreme prestatiedruk en constante versnelling de norm zijn geworden.<sup>13</sup> Het aantal eenpersoonhuishoudens is in 2025 gestegen tot 3,4 miljoen (40% van het totaal) en zal naar verwachting in de toekomst verder stijgen. Eenzaamheid is een groeiend probleem: 46% van de volwassenen in Nederland ervaart wel eens eenzaamheid, waarbij een op de zeven mensen kampt met sterke eenzaamheid.<sup>14</sup> Gebrek aan regelmatig (betekenisvol) contact met andere mensen is een belangrijke reden waarom mensen eenzaamheid ervaren. De manier waarop wonen plaatsvindt en waarop woningbouw wordt vormgegeven kan een sterke invloed hebben op zowel de mate waarin mensen eenzaamheid ervaren als op de mogelijkheid nieuwe betekenisvolle verbindingen aan te gaan. Een aantal bewoners noemt (de beslissing om te komen) wonen op Klein Zuidbroek een bewuste stap om uit deze 'ratrace' te stappen.

Tiny house gemeenschappen zoals Klein Zuidbroek laten zodoende zien dat het terugbrengen van gemeenschapszins niet ingewikkeld of duur hoeft te zijn, maar een kwestie is van bewoners ruimte, initiatief en vertrouwen bieden om samen iets op te bouwen. Hoewel zowel op Klein Zuidbroek als op andere bestaande tiny house locaties men individueel in kleine huizen woont - en bureninteractie of participatie geen verplichting is - is de intentie en de opzet vaak zodanig dat de bewoners worden aangemoedigd zich onderling te organiseren en actief tot elkaar te verhouden. Met andere woorden: om een gemeenschap te vormen. Bij de opzet van Klein Zuidbroek heeft de gemeente bewoners ook hiertoe aangemoedigd. Onder andere de - deels door de bewoners zelf vormgegeven - fysieke opzet van de locatie (de tien huisjes zijn in een cirkel geplaatst met in het midden de gemeenschappelijke kamvuurplek en moestuin) vergemakkelijkt het onderlinge contact.



Alle bewoners die het tevredenheidsonderzoek hebben ingevuld geven aan het gemeenschapsaspect als belangrijk en betekenisvol aspect van wonen op Klein Zuidbroek te waarderen. Samen-zijn en samen-wonen uit zich op Klein Zuidbroek onder andere in de maandelijkse moestuin- en terreinonderhoudsdagen, de organisatie van de open dag, een jaarlijks uitje, regulier burenccontact, op elkaars kinderen passen, maaltijdbereiding voor zieke burens of netbevallende ouders, en in de zomers spontane gezamenlijke dinersessies aan de gemeenschappelijke buitentafel.

Aangezien off-grid wonen nog wel eens technische uitdagingen met zich meebrengt, zijn de bewoners op elkaar aangewezen en helpen elkaar waar nodig met raad en daad. Bij de aanvang van het project vond er een levendige uitwisseling van kennis en ervaring plaats en staken de bewoners wekenlang tijd in het gezamenlijk vormgeven van het fysieke terrein. Nieuwe bewoners (sinds de aanvang van het project zijn er drie mutaties geweest) die nog minder bekend zijn met de verschillende aspecten van off-grid wonen worden op weg geholpen. Op die manier krijgt samenredzaamheid en noaberschap (nabuurschap) in de praktijk vorm.

#### **5.2.4 Verbonden leven in het groen: ruimte voor zelfverwezenlijking, heling en bewustzijns groei**

Tot slot kan er nog iets gezegd worden over hoe tiny house wonen – in dit specifieke geval de bewoners van Klein Zuidbroek betreffend, kan bijdragen aan Bildung: het (levenslange) proces waarin iemand zich intellectueel, moreel en emotioneel ontwikkelt tot een autonome persoonlijkheid die actief en kritisch deelneemt aan de samenleving. Een meerendeel van de oorspronkelijke bewoners – die vanuit heel Nederland naar Apeldoorn kwamen om zich op Klein Zuidbroek te vestigen – heeft gedurende de jaren op Klein Zuidbroek ofwel een carrièreswitch gemaakt richting meer passend werk, of heeft naar eigen zeggen anderszins ‘zijn of haar (werk)plek gevonden’. Dit is natuurlijk niet los te zien van andere persoonlijke ontwikkelingen en factoren, maar het in rust kunnen neerstrijken op een inspirerende en fijne plek biedt een goede bedding voor verdere zelfontplooiing en -verwezenlijking. Zo hebben twee bewoners hun droom kunnen verwezenlijken

door een succesvolle lokale onderneming te starten in respectievelijk muziekonderwijs voor (groot)ouders met jonge kinderen en het geven van paddenstoelenworkshops en -cursussen. Een oud-bewoner heeft in zijn tijd op Klein Zuidbroek succesvol een klusbedrijf kunnen opstarten.

Daarnaast is het algemeen bekend dat nabijheid van en blootstelling aan natuur een diepgaand positief en helend effect heeft op zowel fysieke en mentale gezondheid. ‘Onderdeel zijn van iets groter dan alleen jezelf’ wordt ook algemeen erkend als een factor die ervaren levensgeluk verhoogt. Het ontwerp en de verdere (door de bewoners zelf vormgegeven) ontwikkeling van de tiny house locatie tot een groene, duurzame en gemeenschappelijke leefplek heeft ontegenzeggelijk een positief effect op de gezondheid en het ervaren geluksgevoel van de bewoners (en bezoekers) van Klein Zuidbroek. Een laatste noemenswaardig element betreft de door sommige bewoners op Klein Zuidbroek ervaren persoonlijke groei of een groeiend bewustzijn omtrent verschillende onderwerpen – die bijdragen aan een groter gevoel van levensgeluk. Voorbeelden die worden genoemd zijn een dieper bewustzijn rondom duurzaam, spaarzaam en minimalistisch leven, een verbeterde en diepere relatie met de natuur en de directe fysieke (leef)omgeving; de ruimte ervaren voor sociaal-emotionele ontwikkeling, en het ‘vinden van je plek’.

<sup>8</sup> Zie o.a. dit kritische artikel over het inzetten van tiny houses op een manier zoals die door de tiny house beweging oorspronkelijk niet was bedoeld: <https://www.nrc.nl/nieuws/2026/02/27/een-tiny-house-is-soms-niet-meer-dan-dat-piepklein-a4919547>

<sup>9</sup> Zie o.a. Kenniscentrum Insecten: <https://www.bestuivers.nl/projecten/achteruitgang-bestuivers>

<sup>10</sup> Zie o.a. de Vlinderstichting: <https://vlinderstichting.nl/acht-op-de-tien-vlinders-verdwenen/>

<sup>11</sup> Zie o.a. de Vogelbescherming: <https://www.vogelbescherming.nl/actueel/bericht/wat-werkt-voor-weidevogels>

<sup>12</sup> Zoals bijvoorbeeld bij de Aardehuizen in Olst: <https://www.aardehuis.nl/index.php/nl/>

<sup>13</sup> Zie <https://www.raadrsvs.nl/actueel/nieuws/2025/09/29/breng-de-hypernerveuze-samenleving-tot-rust>

<sup>14</sup> Zie o.a. Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/themas/familie-zorg-en-gezondheid/eenzaamheid>

# 6

## Aanbevelingen en toekomstwensen van de huidige bewoners

De bewoners van Klein Zuidbroek verwelkomen de in oktober 2025 unaniem in de Apeldoornse gemeenteraad aangenomen motie om hun woonplek een permanente bestemming te geven. Zij hebben enkele tips, adviezen en wensen die ze de gemeente graag mee zouden geven ter overweging, om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de plek te waarborgen. Hieronder volgt een opsomming:

### **6.1 Maak wonen op Klein Zuidbroek levensloopbestendig en faciliteer wonen voor gezinnen: vergroot het maximaal toegestane woonoppervlakte naar 50 m<sup>2</sup>**

Op Klein Zuidbroek wonen momenteel vijf gezinnen met in totaal zes kinderen in de leeftijd 0-5 jaar. Met de komst van kinderen in de afgelopen jaren is het drukker geworden en is de sociale dynamiek veranderd. Alle huishoudens met kinderen zijn erg gelukkig met de groene, sociale en veilige omgeving waarin hun kinderen kunnen opgroeien. Ook het op elkaars kinderen kunnen passen vergroot mogelijkheden, en de dynamiek van spelende kinderen zorgt voor meer levendigheid en gezelligheid. Maar met kinderen in huis gaat 35 m<sup>2</sup> woonoppervlak toch wel knellen. Daarom heeft de gemeenschap het nadrukkelijke verzoek aan de gemeente om het toegestane bruto woonoppervlakte (nu 35 m<sup>2</sup>) te vergroten naar minimaal de door Tiny House Nederland gehanteerde en in verreweg de meeste Nederlandse tiny house locaties toegepaste norm van 50 m<sup>2</sup>. Dit zou het voor meerdere gezinnen mogelijk maken op Klein Zuidbroek en nog steeds tiny te kunnen blijven wonen. Het vergroten van het woonoppervlakte is praktisch gezien haalbaar omdat dit op de eigen kavel

gebeurt en de verschillende kavels voldoende uit elkaar liggen om brandveiligheid te borgen. Sta zodoende de plaatsing van nieuwe huisjes en/of uitbouw van bestaande huisjes tot deze maximale norm toe. Zo kan ook worden voorkomen dat op korte termijn vijf jonge gezinnen de Apeldoornse woningmarkt op moeten en een aanzienlijk deel van het sociaal weefsel van de gemeenschap verloren gaat. Het vergroten van het woonoppervlakte kan tevens worden gezien als (mogelijkheid tot) inbreiding, waartoe de motie ook opriep, aangezien er op 50 m<sup>2</sup> meer mensen kunnen leven dan op 35 m<sup>2</sup>.

### **6.2 Bevries de kavelhuurprijs en bied de mogelijkheid tot koop van de individuele kavel**

De huursom die de bewoners nu voor hun individuele kavel aan de gemeente betalen (à 380 euro per maand) wordt door de bewoners aan de hoge kant ervaren. De kavelhuurprijs werd bij aanvang van het project mede gebaseerd op aanzienlijke jaarlijkse geschatte projectmanagementkosten. Die (voor de bewoners zichtbare) kosten zijn na de opstartfase (na 2022) nihil geweest. Het feit dat er geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, de gemeente in de afgelopen 5,5 jaar geen onderhoud heeft hoeven plegen aan Klein Zuidbroek en dat in de toekomst ook niet hoeft te doen, legitimeert verder de bevroering van de kavelhuurprijs voor een aantal jaar of mogelijk zelfs huurverlaging. Daarnaast bestaat bij een aantal huishoudens de wens om de individuele kavel van de gemeente te kopen. Gezien de gemeente geen kosten heeft hoeven maken voor de aanleg van nutsvoorzieningen en geen verantwoordelijkheid

draagt voor het onderhoud van individuele kavels noch het gemeenschappelijk terrein, zou het logisch zijn de optie tot koop van de individuele kavels aan te bieden. Hiervoor zou de marktprijs per m2 kunnen worden gehanteerd, verminderd met het bedrag dat in de afgelopen jaren al aan kavelhuur is betaald.

Onderzocht zou kunnen worden of kavels aan bewoners te koop kunnen worden aangeboden om vervolgens via de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting grotere duurzame woningen – mogelijk met een vaster karakter - te realiseren zonder uitgebreide vergunningsprocedure.

### **6.3 Bied de mogelijkheid tot het realiseren van een gemeenschappelijke binnenruimte**

Bij een aantal huishoudens speelt de wens om een gemeenschappelijke binnenruimte met een vaste structuur te realiseren. Zeker met de komst van kinderen en de beperkte individuele binnenruimte is hier – vooral in koudere maanden – behoefte aan. De gemeenschap kan dit in onderling overleg zelf organiseren, maar heeft hiervoor wel toestemming van de gemeente nodig. Een gemeenschappelijke binnenruimte zou het mogelijk maken de gemeenschapsstructuur te versterken, gemeenschapsbijeenkomsten binnen te organiseren, kinderen een extra speelplek binnen te geven, activiteiten voor de gemeenschap en buurt te organiseren, gereedschap en andere gedeelde faciliteiten te herbergen, en voor de gemeenschap om zich in brede zin verder te ontwikkelen.

### **6.4 Behoud zo veel mogelijk het off-grid karakter van Klein Zuidbroek**

Een permanente (tiny house) locatie zal naar alle waarschijnlijkheid aan andere wettelijke regels en kaders moeten voldoen dan waar Klein Zuidbroek als tijdelijk woonexperiment nu aan voldoet. Het grotendeels off-grid karakter is een uniek kenmerk van de locatie en voor de meeste bewoners past dit in hun idealen – zij ontlene hier voldoening en een zekere trots aan. Het aanleggen van infrastructuur zoals riolering, drinkwateraansluiting en/of individuele netaansluitingen zal (hoge) kosten met zich meebrengen wat zich mogelijk zal vertalen in een hogere kavelhuur en zodoende de betaalbaarheid van de locatie onder druk zet. Zoek daarom naar mogelijkheden om – mogelijk via ontheffingen op bestaande regelgeving -

het off-grid en groene en gemeenschappelijke karakter van Klein Zuidbroek te behouden. Het is wel raadzaam met de bewoners in gesprek te gaan over specifieke wensen en uitdagingen op de verschillende aspecten van off-grid wonen. De afvoer van grijs water, het mogelijk plaatsen van een gemeenschappelijke batterij en/of het realiseren van één formeel stroompunt voor de hele gemeenschap waar huishoudens zowel zelfopgewekte energie aan het net kunnen terugleveren als in de donkere maanden stroom van kunnen gebruiken, zijn mogelijke gespreksonderwerpen.

### **6.5 Breid niet in, mogelijk wel uit**

Het plaatsen van extra woningen is volgens de bewoners van Klein Zuidbroek mogelijk noch wenselijk, aangezien er weinig tot geen fysieke ruimte ‘over’ is op het huidige terrein voor extra woningen. In plaats daarvan pleit de gemeenschap voor ‘inbreiding door het vergroten van het woonoppervlak per individueel kavel’. De gemeenschap behoudt ook graag gemeenschappelijk delen die de plek karakter geven en een functie hebben in de gemeenschapsdynamiek, zoals de moestuin en de kas. Ook een eventueel te bouwen gemeenschappelijke binnenruimte zou de voorkeur genieten boven het plaatsen van extra nieuwe woningen. Wel kan worden gekeken naar het uitbreiden van de gemeenschap op aangrenzend land aan de oostkant van de locatie dat in eigendom is van de gemeente.

