

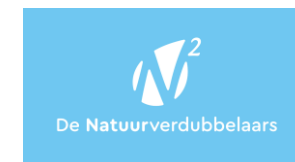
Welkom bij het Testlab Nieuwe Natuur en Tiny Houses

9 maart 2021 – we starten om 15:00



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

IMI
INSTITUUT
MAATSCHAP-
PELIJKE
INNOVATIE



Testlab Nieuwe Natuur en Tiny Houses

IMI
INSTITUUT
MAATSCHAP-
PELIJKE
INNOVATIE

Nieuw Bos
en klein Wonen

Een veelbelovende combinatie



IMI
INSTITUUT
MAATSCHAP-
PELIJKE
INNOVATIE



De Natuurverdubbelers

Instituut
Maatschappelijke
Innovatie
Tibbeel Siegenbeekstraat 25
2333 HA Leiden
06 - 54 296 149
info@imi.nu
www.imi.nu

Agenda - Testlab Nieuwe Natuur en Tiny Houses

- 15.00 Welkom, door Daan Groot (De Natuurverdubbelers)
- 15.10 ONS Landschap, het versterken van kwaliteit van het landschap, Ministerie van Binnenlandse Zaken, door David van Zelm van Eldik
- 15.20 Terugblik Testlab van de afgelopen drie jaar, door Guido Enthoven (Instituut Maatschappelijke Innovatie)
- 15.40 Inzicht en actuele ontwikkelingen in de Tiny House beweging, door Marjolein Jonker (Tiny House Nederland)
- 15.55 Een kijkje achter de schermen bij Peel Natuurdorpen, door Pierre Bos, Jan Ottens & Annie Martens
- 16.10 Ervaringen uit de praktijk van gemeente Wageningen, door Wilma Pol en Ilse Broekmans
- 16.25 Een prikkelende visie op Natuurrijk Nederland, door Folef van Nispen
- 16.40 Vooruitblik Testlab 2021, door Daan Groot, met onder andere aandacht voor gebiedsgerichte pilots, matchmaking en de rekentool
- 16.45 Reflectie Gert Harm ten Bolscher – gedeputeerde provincie Overijssel
- 17.00 Afsluiting



Wie zit er in de zaal?



Inzet testlab

- Versnellen van nieuw beleid
 - 'Funda' route
- Kennis en ervaringen opdoen en uitwisselen
- Bij elkaar brengen van:
 - Grondeigenaar
 - Initiatiefnemer
 - Gemeente
 - Provincie





David van Zelm van Eldik

- Ministerie van Binnenlandse Zaken
- Programmaleider ONS Landschap





Bos dient vele doelen

Bos is belangrijk omdat het een bijdrage levert aan beleidsdoelen op het gebied van

- klimaat
- economie
- recreatie
- waterretentie
- fijnstofreductie
- biodiversiteit



Enkele kengetallen

- 800.000: woningen in komende 10 jaar
- 400.000: hectare grond in eigendom van overheden, buiten bebouwde kom en buiten natuurnetwerk (= 10 % NL)
- 300.000: hectare landbouwgrond die komende 10 jaar op de markt komt
- 50.000: hectare nieuwe natuur, in komende 10 jaar te realiseren (obv Natuurpact)



Ontwikkelingen landbouw

Een kwart van de boeren heeft geen bedrijfsopvolger en overweegt binnen 10 jaar te stoppen.

Een kwart van de boeren heeft een inkomen beneden de armoedegrens.



Het nieuwe wonen

- Komende jaren aanzienlijke woonopgave, groei van starters, ouderenwoningen, noodzaak verduurzaming en generatiebestendig wonen.
- Kansen voor realisatie nieuwe natuur in combinatie met kleinschalige recreatie en/of bewoning (tiny houses).
- Enkele tientallen gemeenten experimenteren met tiny houses en andere vormen van kleinschalige bewoning (o.a. Almere, Den Haag, Leiden, Den Helder, Zwolle, Boekel, Alkmaar, Hurdegaryp).



Profiel Tiny House bewoners

- In alle leeftijdsgroepen, van 25-70 jaar
- Relatief vaak hoger opgeleid
- ZZP-er of in loondienst
- Sterk maatschappelijk engagement
- Budget voor pacht grond: 2.500 - 3.000 euro per jaar
- Daarnaast bereidheid bijdrage 'in natura'
- Voorkeur voor wonen in kleine groepjes/ensembles van ongeveer 10 Tiny houses





Bosnota Noord-Brabant

- Nieuwe woonplekken in het buitengebied zijn aan strenge regels gebonden. Indien er sprake is van landschappelijke meerwaarde, zijn extensieve vormen van wonen bespreekbaar. Een voorbeeld daarvan is het wonen in zogenaamde tiny houses.
- Er zijn ideeën om tiny houses te verbinden met nieuwe bospercelen, vergelijkbaar met nieuwe landgoederen. De meerwaarde van dit concept zal in pilots worden onderzocht.

Ook input nationale bossen-strategie en voor andere bosnota's.



Functiecombinatie als sleutel

Combinatie van

- landbouw,
- agroforestry of voedselbossen,
- natuur, en/of
- tiny houses of kleinschalige bewoning.



Grote verschillen in waarde grond

- Hectare bos : € 10.000.-
- Hectare landbouwgrond: € 60.000.-
- Hectare met woonbestemming: vanaf € 500.000,-



Business case op hoofdlijnen

	opbrengst per ha
Rendement gemeente verpachten gemeenteground tbv landbouw	€ 800,- - € 1.200,-
Rendement boer, verbouwen gewassen, exploitatie landbouwgrond	€ 2.000,- - € 5.000,-
Rendement functiecombinatie bos en tiny houses (obv 2-4 TH per ha)	€ 3.600,- - € 8.000,-





Regelgeving

- Functiecombinatie vergt vaak aanpassing van bestemmingsplannen
- De nieuwe Omgevingswet biedt mogelijkheden. Er ontstaat meer ruimte voor functiecombinatie en voor maatschappelijke initiatieven (toelatingsplanologie).



Beren op de weg

- Verschillende kokers
 - natuur, wonen, ruimtelijke ordening, landbouw
- Verschillende bestuurslagen (gemeente en provincie)
- Landbouwlobby
- Open landschap
- Financiële belangen
- Angst voor 'Fort Oranje'
- De macht van het bestaande





Versterken landschappelijke kwaliteit

- Eisen van welstand aan de landschappelijke en architectonische kwaliteit van de tiny houses.
- Denk aan ontwerp, materiaalkeuze, kleurstelling en de samenhang van het bouwwerk in de omgeving.
- Door de combinatie van bos en de relatief geringe hoogte van de tiny houses is landschappelijke inpassing vaak goed mogelijk.

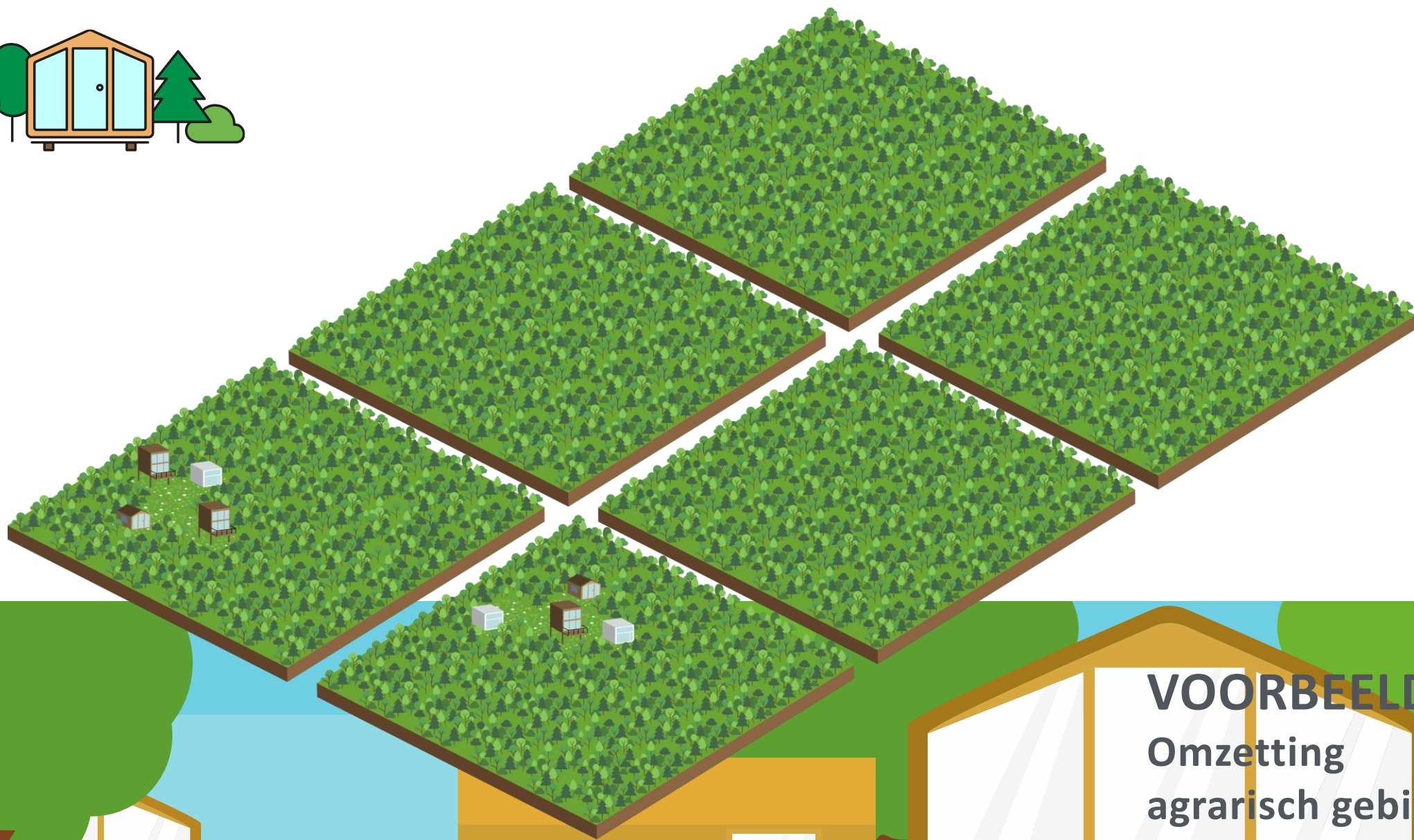
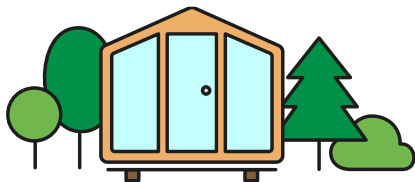


Mogelijke afspraken met / rol bewoners

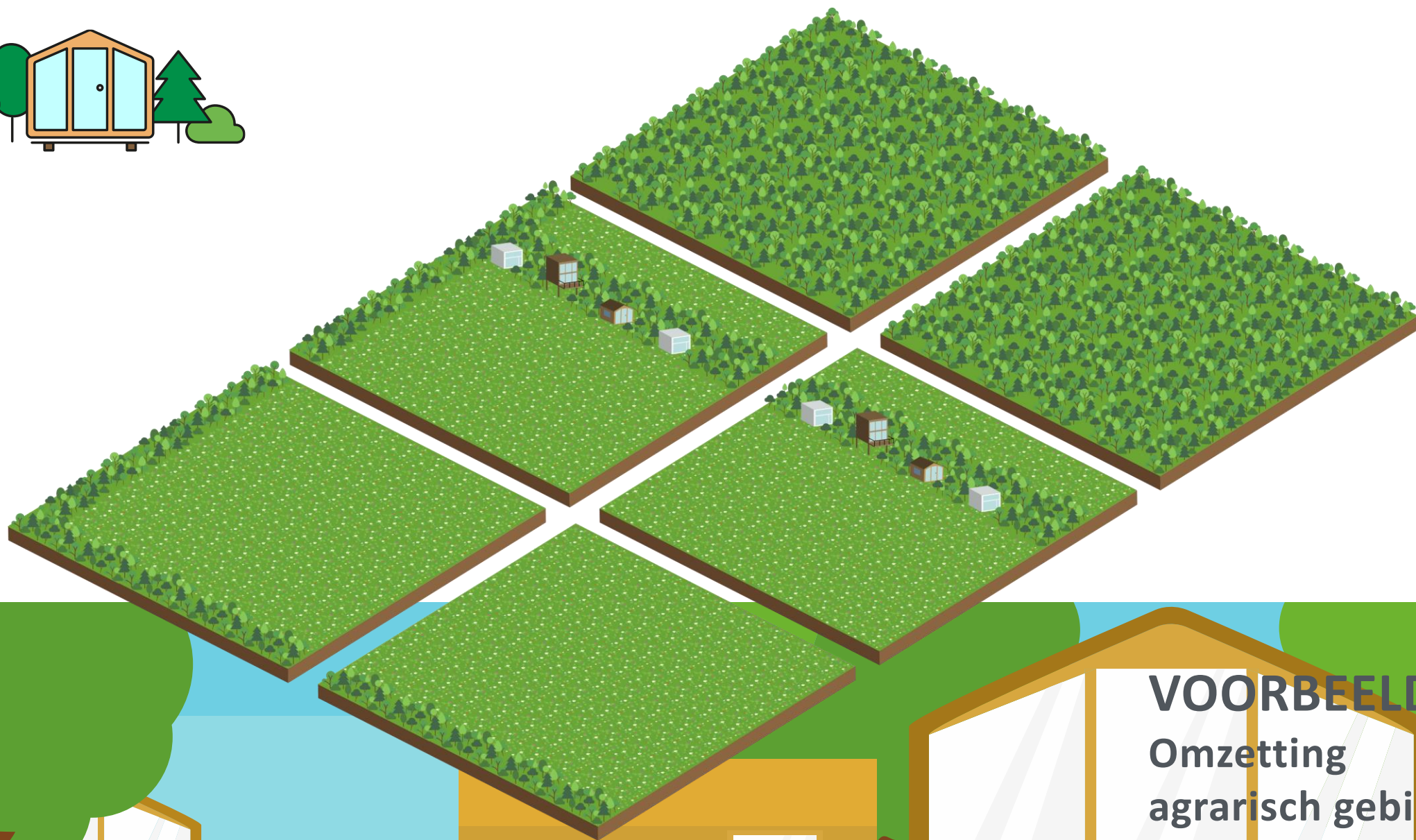
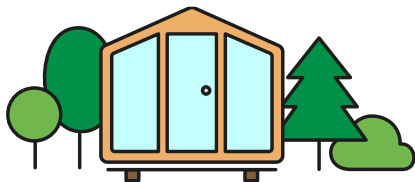
- Ambitie om ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te verkleinen.
- Gebruik van circulair bouw materiaal.
- Toetreding en deelname aan een bewonersvereniging.
- Bereidheid om notk aantal uren per maand te investeren in natuurbeheer.
- Geen verhuur van woningen.
- Deel terrein toegankelijk als openbaar plukbos of voor recreatie.
- Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk borgen.



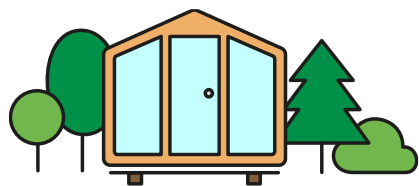




VOORBEELD 1:
Omzetting
agrarisch gebied



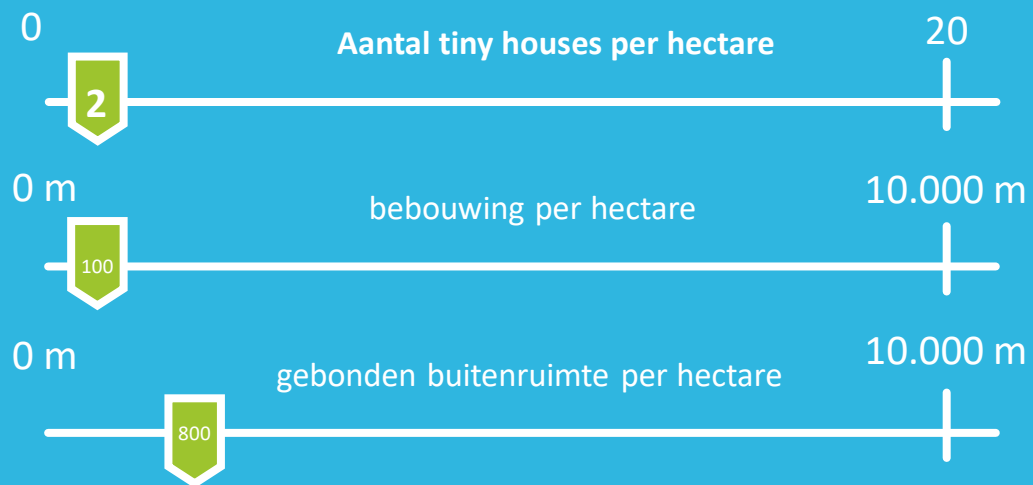
VOORBEELD 1:
Omzetting
agrarisch gebied



BUITENGEBIED

Afwegingskaders

Wat sta je toe?



Activiteiten Testlab rond locaties

- Gesprekken met boeren, landeigenaren, gemeenten en provincies
- Planvorming, advies
- Oproep bewoners (i.s.m. Tiny House Nederland)
- Scan juridische aspecten
- Uitwerken businesscase
- Leerbijeenkomsten



Resultaten Testlab

- 10-15 pilots, plannen in procedure, grote variëteit
- Netwerk van contacten bij gemeenten, provincies en rijk
- Zicht op tientallen bewonersinitiatieven
- Beleidskader, afwegingskader, businesscase
- Publiciteit (o.a. Trouw, Financieel Dagblad, vakblad Groen)

Volgende stap

- Focus op boeren, landeigenaren
- Hefbomen in beleid, regelgeving, subsidies



Marjolein Jonker

Marjolein in het Klein – Tiny House pionier
Ambassadeur Tiny House Nederland
Tiny Findy



Peel Natuurdorpen

Pierre Bos

Jan Ottens

Annie Martens



Folef van Nispen

NATUURRIJK NEDERLAND:
BUDGETNEUTRAAL NAAR EEN
NEDERLAND MET 50% NATUUR



NATUURRIJK NEDERLAND:
BUDGETNEUTRAAL NAAR EEN
NEDERLAND MET 50% NATUUR

Nederland opnieuw inrichten en voor de helft tot natuurlijk leefgebied maken is de stap voorwaarts in de enorme uitdagingen voor ons klimaat, milieu en welzijn. En het kan ook nog budgetneutraal: een ruimhartige en vrijwillige compensatie van de agrarische sector kan betaald worden door op een minuscule deel van de grond huizen te bouwen. Zo lossen we ook de urgente woningnood op.

Iman Stratenus en Folef van Nispen



Gert Harm ten Bolscher

Gedeputeerde provincie Overijssel
Landbouw & Natuur



Vooruitblik

- Gebiedsprocessen
- Kennisdelen
 - Website
 - Kennis inbrengen in gebiedsprocessen
 - Bijeenkomsten
 - Kennisproducten
 - Rekentool
- Matchmaking &

	A	B	C	D	E
1	Nieuw Bos en klein wonen - Invulwaarden				
2					
3	Kosten 'Nieuw bos'				
4	Kosten & inkomsten grond				
5	Aantal hectare grond	1			
6	Totale aankoopbedrag grond	€ 60.000,00	Dit vlak heeft alleen een waarde wanneer grond nog		
7					
8		Waarde	Huidige ha	Ha afwaarderings st	Percentage subsidie afwaardering
9	Landbouwgrond	€ 60.000,00	5	0	85,00%
10	Bos/natuur grond	€ 15.000,00	0	0	0,00%
11	Bouwgrond	€ 500.000,00	0	0	0,00%
12					
13	Return & verkoop				
14	Discount rate	3,00%			
15	Duur project in jaren	30			
16					
17	Kosten & inkomsten Tiny Houses				
18	Aantal Tiny Houses p/ha	2			
19	Aanschafprijs Tiny House	€ 35.000,00	Dit vlak alleen invullen wanneer gekozen w		
20	Huurprijs Tiny House/grond	€ 600,00			
21					
22	Afschrijven/afwaarderen Grond & Tiny Houses				
23		Grond	Tiny Houses		
24	Aanschafwaarde (totaal)	€ 60.000,00	€ 70.000,00		
25	Waarde grond na afwaardering (totaal)	€ 60.000,00			Grond: Dit vlak invullen wanne
26	Afwaardering	€ 0,00			waardeverlies te compenseren.
27	Afschrijvingstermijn in jaren		30		Houses: Dit vlak invullen als er w
28	Restwaarde na afschrijvingstermijn		€ 5.000,00		liggend streepje (-)
29					
30	Kosten inrichting				
31	Aanplant nieuw bos p/ha	€ 8.000,00			
32	Kosten planvorming	€ 50.000,00			
33	Off-grid / on-grid aansluiting	€ 0,00	Dit vlak alleen invullen wanneer gekc		
34					
35	Lineaire hypotheek berekenen				
36	Hypotheek	€ 0,00	Annulteitenhypotheek berekenen		
37	Looptijd in jaren	30	Hypotheek		
38	Rente	2,00%	Looptijd in jaren		
			Rente		



Oproep

- Gebiedsprocessen
- Kennisdelen
 - Grondeigenaar
 - Initiatiefnemer
 - Gemeente
 - Provincie



Matchmaking

