

Kickoff bijeenkomst Testlab nieuw bos en klein wonen

17 december 2018

MAANDAG 17 DECEMBER 2018 VOND DE STARTBIJENKOMST VAN HET 'TESTLAB NIEUW BOS EN TINY HOUSES' PLAATS IN HET PROVINCIEHUIS TE 'S-HERTOGENBOSCH.

Na een warm welkom door Guido Enthoven aan de ruim 80 aanwezigen, trapt professor Gert-Jan Nabuurs af met een introductie over bos in Nederland. De waarde van diensten die bos levert wordt geschat op €2500/ha/jaar. Daarnaast kan bos een belangrijke rol spelen bij het behalen van de klimaatdoelen. Bomen slaan bovengronds CO₂ op, houden water vast, hout kan worden gebruikt voor bio-based bouwen en de aanplant van meer bos bevordert de biodiversiteit. Toch neemt het areaal aan bos in Nederland al jaren af: in percentage zelfs evenveel als in Brazilië. Ontwikkeling van nieuw bos en 'klimaat-slim bosbeheer' is daarom belangrijk.

Vervolgens gaf Marjolein Jonker van Tiny House Nederland inzicht in de actuele ontwikkelingen van de Tiny House beweging. De doelgroep van Tiny House geïnteresseerden blijkt heel divers en groeit gestaag. Velen kloppen aan bij de gemeente met de vraag waar wonen in een Tiny House is toegestaan en of de gemeente een locatie beschikbaar wil stellen. Het ontbreekt vaak nog aan kennis bij gemeenten en dat is dan ook één van de thema's we met dit traject willen verhelderen. Guido Enthoven sprak vervolgens over de achtergrond en de focus van het Testlab. De woonopgave waar we de komende 10 jaar mee te maken krijgen en het Klimaatakkoord waar we aan zullen moeten voldoen zijn de belangrijkste drivers achter dit Testlab. Het doel van dit traject is om alle mogelijkheden die er liggen rondom regelgeving te benutten, belemmeringen op te lossen, en met die informatie financierbare business cases te ontwikkelen. Daan Groot sloot het algemene deel van de bijeenkomst af met een praatje over de verbinding van business cases. Belangrijkste conclusies waren dat de business case er veelbelovend uitziet, op voorwaarde dat nieuwe woonvormen en natuurontwikkeling ook beleidsmatig aan elkaar gekoppeld wordt en dergelijke initiatieven niet hoeven te concurreren met reguliere woningbouw.

Vervolgens begonnen de werktafel rondes, waarbij alle aanwezigen konden kiezen tussen 1) Business Cases, 2) Bos, 3) Functiecombinaties, 4) Tiny Houses, 5) Regelgeving. Tijdens deze werktafels is er kennis gedeeld over de diverse mogelijkheden om nieuw bos te realiseren, in combinatie met tiny houses als economische drager. Verder is er een eerste inventarisatie gemaakt naar welke vragen, onzekerheden en dilemma's er leven over dit onderwerp.

Testlab nieuwe bos en klein wonen | juni 2018

Guido Enthoven & Daan Groot

© Instituut Maatschappelijke Innovatie
& De Natuurverduubelaars

Contactgegevens

Initiatiefnemers

Instituut Maatschappelijke Innovatie
Tiboe Siegenbeekstraat 25
2313 HA, Leiden

Contactpersoon: Guido Enthoven
info@imi.nu
06 54 298 149

De Natuurverduubelaars

Valschermkade 16
1059 CD, Amsterdam

Contactpersoon: Daan Groot
daan@natuurverduubelaars.nl
06 38 24 88 97

Samenwerkingspartners

Staatsbosbeheer

Postbus 2
3800 AA Amersfoort

Contactpersoon: Jan-Pieter Peijs
J.Peijs@staatsbosbeheer.nl
06 2377 4979

Tiny House Nederland

Contactpersoon: Marjolein Jonker
info@marjoleinhetklein.com
06 42 65 2091

Link In Green

Contactpersoon: Sandra Nap
sandra@linkingreen.nl
06 10 65 31 54

WERKTAFELS

Tafel "Business Cases" – Daan Groot

De Business Case voor Nieuw bos in combinatie met Tiny Houses ziet er rooskleurig uit, zolang er met agrarische grondwaarden gerekend kan worden. Dit vraagt echter wel om beleid dat natuurontwikkeling als voorwaarde stelt aan dergelijke vernieuwende woonvormen. Anders legt een project het af tegen reguliere woningbouw ontwikkelingen. Er bestaan al constructies zoals rood voor groen en de nieuwe landgoederenregeling, maar deze hebben vaak een andere uitwerking dan zoals bedoeld binnen dit Testlab, met name in de verhouding tussen het oppervlakte natuur/bos-ontwikkeling en bebouwing. Mogelijke oplossingen kunnen zijn het maken van een koppeling aan tijdelijkheid van de bebouwing of een minimale verhouding tussen bos/-natuurontwikkeling en bebouwd oppervlak. Tijdens deze werktafel kwam naar voren dat bij veel deelnemers de voorkeur uitgaat naar een permanente duur van het project, in plaats van een tijdelijke duur. Daarnaast vertelden enkele gemeenten dat hun interesse vooral vanuit woonbehoefte komt, zo krijgen zij vragen van bewoners over de mogelijkheden naar tiny houses. Toch geldt voor sommige gemeenten dat ook de aanvliegroute 'nieuw bos' juist interessant, waarbij tiny houses de business case zijn. Tot slot kwam de vraag op of het niet goed zou zijn als ook Waterschappen als gebiedspartners aansluiten.

Een rekenvoorbeeld rondom de business case is als bijlage toegevoegd.

Tafel "Bos" – prof. Gert-Jan Nabuurs

Tiny houses zijn een booming business, een gevaar hierbij is dat projectontwikkelaars snel meer woningen willen plaatsen, terwijl de insteek van dit project toch vooral nieuw bos is. Dit moet gewaarborgd worden. Daarnaast is er vraag naar een concrete definitie van een voedselbos, zodat duidelijk is wat er wel en niet mag. Tot slot is er vraag naar hulp bij de praktische invulling van het bos. Wat voor bomen plant je bijvoorbeeld in een waterbergingsgebied?

Tafel "Functiecombinaties" – Sandra Nap

Naast de functiecombinatie van nieuwe natuur en wonen, kan er ook worden gedacht aan functies als gezondheid, een prikkelarme omgeving, house of leisure of een doelgroep, zoals mensen met autisme. Bestaande functiecombinaties zijn voedselbos, studentenhuysvesting, daklozenopvang en zorg op het erf. Tijdens deze werktafel kwamen er ook vragen naar voren over het beheer van de natuur, wie is daar verantwoordelijk voor? En hoe wordt de veiligheid van de bewoners gewaarborgd? Al deze vragen zullen mee worden genomen in het project.

Tafel "Tiny Houses" – Marjolein Jonker

Allereerst is er behoefte naar permanente geschikte locaties, tot nu toe worden er vaak vervuilde stukken grond aangeboden. Verder bleek uit de gesprekken dat er beperkte beschikbaarheid van grond is in het buitengebied. Het meest ideale zou zijn om grond aangeboden te krijgen dat geen bezit is, maar een soort "niemandslaan". Daarnaast kwamen er vragen naar voren over hoe het werkt om off grid te zijn, hoe duurzaam je een tiny house kan bouwen, en of er niet meer partijen zijn die belang hebben, zoals zorgverzekeraars (vanwege gezondheid). Tot slot kwamen er veel vragen over hoe je gemeentes mee kan krijgen in tiny house initiatieven. Hopelijk kan dit project hierin ondersteunen!

Tafel "Regelgeving" – Guido Enthoven

Regelgeving blijkt een belangrijk aandachtspunt te zijn. Vragen over de Crisis- en Herstelwet, het Bouwbesluit, de nieuwe landgoederenregeling en bestemmingsplannen kwamen naar voren. Maar ook vragen over de tijdelijkheid van het project, de juridische gevolgen van een voedselbos en of het mogelijk is om voor een tiny house in een bos een adres te krijgen kwamen aan bod. Nader onderzoek is voor veel van deze vragen nodig. Medewerking van zowel de gemeente als de provincie is in ieder geval vereist, aangezien de combinatie van nieuw bos en tiny houses meestal niet voorzien is in bestaande gemeentelijke of provinciale regelingen.

AFSLUITEND

Het was een geslaagde startbijeenkomst en wij hopen dat het ook voor de deelnemers een inspirerende middag was. Inmiddels zijn er vijf partijen die met ons gaan verkennen of de combinatie nieuw bos en tiny houses in hun gemeente mogelijk is. De afgelopen weken hebben zich nieuwe gemeenten en provincies aangemeld voor deelname.

MEEDOEN?

Gemeentes, provincies en waterschappen kunnen nog aansluiten bij deze Community of Practice. Lees voor meer informatie de flyer of neem contact op met Guido Enthoven of Daan Groot.

ORGANISATIE

- Guido Enthoven – Instituut Maatschappelijke Innovatie, g.enthoven@imi.nu, 06 5429 8149
- Daan Groot – De Natuurverdubbelers, daan@natuurverdubbelers.nl, 06 3824 8897
- Sandra Nap – Link in Green
- Marjolein Jonker – Tiny House Nederland
- Jan-Pieter Peijs – Staatsbosbeheer
- Gert-Jan Nabuurs – WUR

BUSINESS CASE KLEIN WONEN

Kosten bos-/natuuraanleg per ha

Aankoop grond:	65k
Inrichting (waterhuishouding, infra, plantgoed):	15k
Afkoop kosten toekomstig beheer:	10k
Overhead (rentmeester, makelaar, notaris, projectleiding):	10k
Totaal bruto:	100k

Indien van toepassing:

50% subsidie (SKNL) op verwervings- en inrichtingskosten:	40k
Totaal netto:	60k

Opbrengsten van klein wonen:

Als we er van uitgaan dat de bewoner van een tiny house maandelijks een 'huur' van 200 euro betaalt voor de plek waar hij zijn tiny house mag neerzetten, levert dat jaarlijks 2.400 euro op voor de grondeigenaar. Als er bovendien 3 tiny houses per ha mogen staan, dan is de jaarlijkse opbrengst per ha 7.200 euro.

Afweging voor gemeente

Als een gemeente tijdelijk wil afwijken van het bestemmingsplan, dan kan dat voor een periode van maximaal 10 jaar. Voor een project dat gebruik kan maken van SKNL, is dat voldoende. Immers, 10 jaar lang 7.200 per jaar is 72.000 euro, genoeg voor de netto kosten van de aankoop en aanleg van 1 ha, plus rente op de financiering.

Als er geen SKNL beschikbaar is, moet ofwel de periode langer zijn, ofwel de huurprijs hoger of er moeten meer huisjes per ha worden geplaatst.

Disclaimer

Natuurlijk kan bovenstaande worden verfijnd met kosten voor infrastructuur (wegen, waterleiding), afwijkende grondprijzen, leegstand, aanloopkosten beheer, enz. Maar grofweg ziet het er zo uit.