

Rentmeester in een veranderend landschap

LTB 2024/9

Van februari tot november 2023 vervulde ik met veel plezier de functie van interim-directeur bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Aan het begin van mijn interim-opdracht werd ik benaderd door de oprichter en directeur van het Instituut Maatschappelijke Innovatie en de projectmanager bij De Natuurverdubbelers. Beide organisaties doen onderzoek naar de functiecombinatie van wonen, natuur en landbouw in opdracht van de Ministeries van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Juist omdat rentmeesters hierin zo'n aanjagende en adviserende rol (kunnen) vervullen, organiseerden wij het afgelopen half jaar drie bijeenkomsten over de kansen voor en de mogelijkheden van nieuwe natuur en klein wonen in het Nederlandse landschap.

Functiecombinatie als deeloplossing

Drie grote maatschappelijke vraagstukken in het komende decennium zijn:

- 1 (Nieuwe) Natuur: er zal 40.000 ha nieuwe natuur dienen te worden gerealiseerd op basis van het Natuurpact tussen Rijk en provincies.
- 2 Landbouw: de stikstofuitstoot dient sterk gereduceerd te worden. In combinatie met het feit dat veel boeren (zonder opvolger) zullen gaan stoppen, leidt dat ertoe dat er circa 300.000 hectare (ha) landbouwgrond op de markt gaat komen.
- 3 (Klein) Wonen: de prognose van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is dat ruim 900.000 woningen nodig zijn (tot en met 2030).

Het combineren van de bovenstaande functies kan bijdragen aan een oplossing van deze maatschappelijke vraagstukken.

Van monofunctie naar functiecombinatie

De traditie van wonen, landbouw, natuur en ruimtelijke ordening is die van een monofunctie. Functiescheiding is tot nu toe meestal de norm. Het is dan ook uitdagend om deze oorspronkelijk afzonderlijke functies met elkaar te combineren.

Nieuw verdienmodel

De functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen wordt tot nu toe nog weinig toegepast in de praktijk. Dit, terwijl bewoning van tiny houses in landelijk gebied voor boeren en landeigenaren juist een nieuw verdienmodel kan zijn. Deze beroepsgroepen kunnen daarmee de toe-

komstbestendigheid van landbouwbedrijven en landgoederen verbeteren in harmonie met de natuur. Ook kunnen zij door die functiecombinatie bijdragen aan het reduceren van de stikstofuitstoot en het woningtekort.

Handboek voor gemeenten

Veel initiatieven op het gebied van nieuwe natuur en klein wonen lopen vast bij de gemeente. Initiatiefnemers krijgen geen of beperkte medewerking. Vanuit het Rijk wordt momenteel hard gewerkt aan een handboek voor gemeenten, waarin die informatie over functiecombinatie binnenkort beschikbaar komt. Er is overigens wel een Handreiking Tiny Houses voor gemeenten. Die gaat in op de bouwtechnische eisen, die aan tiny houses worden gesteld (www.nieman.nl/publicatie/handreiking-tiny-houses/).

Provinciale coalitieakkoorden

Bij diverse provincies is inmiddels meer ruimte aan het ontstaan voor functiecombinatie in landelijk gebied. Daarmee wordt het mogelijk om landbouw, natuur en wonen op nieuwe manieren te combineren. In 'Een aanvullend verdienmodel voor boeren; Analyse van Provinciale coalitieakkoorden' (Instituut Maatschappelijke Innovatie, De Natuurverdubbelers en Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen, september 2023, zie www.testlab-nnkw.nl/uncategorized/provinciale-coalitie-akkoorden/) wordt per provincie weergegeven wat op het gebied van die functiecombinatie in het nieuwe coalitieakkoord staat.

Erfdelen

Overigens bestaat het idee van 'erfdelen' (zie ook Stichting Erfdelen, www.erfdelen.nl) al eeuwenlang. Echter, het splitsen van een erf in meerdere woningen in het buitengebied is nog steeds complex vanwege de beperkende werking die uitgaat van burgerbewoning op bestaande agrarische bedrijven. Ook bestaat bij stakeholders, zoals provincies, de al dan niet reële angst voor verrommeling van het landschap, wanneer verschillende functies worden gecombineerd. Wonen in het buitengebied wordt door hen dan ook met argusogen bekeken.

Goed inpasbaar

Volgens een van de initiatiefnemers van DemoParkNL (www.demopark.nl) passen tiny houses uitstekend op landbouwgrond én landgoederen. Tiny houses hebben een kleine ecologische footprint, wekken veelal zelf de eigen energie op en kunnen een goede basis vormen voor kleine woongemeenschappen van tien tot vijftien woningen. Ook hebben tiny houses vaak een rustige, natuurlijke uitstraling qua architectuur, zodat die woningen goed inpasbaar zijn in de natuurlijke omgeving.

¹ Drs. A.H.M. Wieman is directeur/eigenaar van Bruggenhoofd te Utrecht en hoofdredacteur van *Handboek Vastgoedmanagement en Vastgoedexploitatie*, marielle@bruggenhoofd.nl, www.bruggenhoofd.nl.

Veel belangstelling

Van de Nederlandse woonconsumenten wil 20 procent graag in een tiny house wonen. Jongeren tot 35 jaar en 'empty-nesters' tussen 50 en 75 jaar hebben de meeste interesse in klein wonen (USP Marketing Consultancy, 2020). De leefstijl van (potentiële) bewoners van tiny houses is om zo dicht mogelijk in/bij de natuur te wonen. Landbouwgronden en landgoederen zijn voor hen dus ideale woonomgevingen.

Juridische aspecten

Geen juridische definitie

Er is (nog) geen juridische definitie van een tiny house. Wel hanteert Stichting Tiny House Nederland (www.tinyhousenederland.nl) de volgende beschrijving:

“Een tiny house is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 m², met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In tiny houses wordt permanent gewoond en zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning.”

Criteria landschapslandbouw

Landschapslandbouw is de combinatie van natuur en klein wonen op landbouwgrond. In de Peel is een pilot gestart om landschapslandbouw in gezamenlijkheid met de provincie en betrokken gemeenten te ontwikkelen.

In het kader van landschapslandbouw toegelaten bebouwing wordt daar gedacht aan de volgende criteria:

- 1 drie kleinschalige woningen of tiny houses per ha gerealiseerde landschapslandbouw zijn toegestaan;
- 2 de grondoppervlakte van de woning mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- 3 de bouwhoogte van de woning mag ten hoogste 4 meter bedragen.

Dat zijn relevante aspecten, die ook voor andere landbouwgronden als leidraad kunnen (gaan) dienen.

Relevante regelgeving

De volgende planologische instrumenten zijn bij de functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen relevant:

- 1 Rijksbeleid: nieuwe woningen moeten zo veel mogelijk gebouwd worden binnen bestaande woonkernen, of in aansluiting daarop. Onderdeel van het rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die ladder is van toepassing bij twaalf of meer woningen. Echter, gemotiveerd afwijken daarvan is mogelijk.
- 2 Omgevingsvisie: zowel provinciale staten als de gemeenteraad dienen een omgevingsvisie vast te stellen. Beleidsmatig en juridisch is het wenselijk om de hoofdlijnen van ambities op het gebied van functiecombinatie neer te leggen in beide omgevingsvisies.
- 3 Omgevingsverordening: Provinciale Staten kunnen de provinciale omgevingsvisie vertalen in instructieregels die de gemeente moet hanteren bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan en het verlenen

van een omgevingsvergunning. De provinciale regels staan in de omgevingsverordening.

- 4 Omgevingsplan: bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie in acht worden genomen.
- 5 Omgevingsvergunning: er kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Daarbij moeten de provinciale instructieregels in acht worden genomen.

Realisatie van de plannen van initiatiefnemers op het gebied van nieuwe natuur en klein wonen is tot nu toe nog bijna altijd in strijd met het bestaande planologische kader. Daarnaast kunnen de volgende regelingen nog van belang zijn:

- Rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte. Met de regelingen rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte kunnen opbrengsten vanuit rode functies (bouwen) aangewend worden voor het beheer en de versterking van groene functies en de realisatie van nieuwe natuur.
- GLB 5% vergroeningsregeling. Deze regeling beoogt natuurdoelen te realiseren en is buitengewoon relevant als het gaat om het sturen van investeringsbeslissingen van boeren.
- Natuurschoonwet 1928. De Natuurschoonwet (NSW) heeft als doel het behoud van het natuurschoon in Nederland en maakt dat mogelijk door bijzondere fiscale en erfrechtelijke regelingen. Tegenwoordig is deze wet niet alleen interessant voor landgoedeigenaren, maar ook voor agrariërs die hun boerenbedrijf (deels) staken.

Nieuwe landhuizen kunnen worden gebouwd in ruil voor natuurontwikkeling van (een gedeelte van) het landgoed. De voorwaarden kunnen per gemeente verschillen. Het landgoed dient binnen deze regeling meestal ook onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt te worden. Uitgangspunt van de regeling is dat nieuwe landgoederen bijdragen aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieuecondities, recreatie en platteland vernieuwing.

Roerend of onroerend?

Op de vraag of tiny houses roerende of onroerende zaken zijn, kan worden geantwoord dat kleine woningen die aan de bouwbesluiten voor permanent wonen voldoen, altijd als onroerend worden beschouwd.

Financiële aspecten

Het Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen (www.testlab-nnkw.nl/) beschikt over een rekentool voor het ontwikkelen van tiny houses op landbouwgrond. Die tool, zie www.testlab-nnkw.nl/uncategorized/rekentool-nnkw/, helpt initiatiefnemers en grondeigenaren om de te verwachten kosten en opbrengsten op de korte en lange termijn inzichtelijk te maken.

De opbrengst per ha voor de gemeente bij het verpachten van gemeentegrond ten behoeve van landbouw bedraagt tussen de € 800 en € 1.200 per ha. De opbrengst van boeren bij de exploitatie van de landbouwgrond door het verbouwen van gewassen bedraagt tussen de € 2.000 en € 5.000 per ha. Dat, terwijl de opbrengst bij de functiecom-

binatie van nieuwe natuur en (klein) wonen, op basis van drie tiny houses per ha, maar liefst tussen de € 7.500 en € 9.000 per ha bedraagt. Op deze wijze kan dus bijvoorbeeld 20.000 ha nieuwe natuur worden gerealiseerd in combinatie met 60.000 tiny houses, zonder dat er een beroep hoeft te worden gedaan op publiek geld (Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen, 2023).

Conclusie

In dit artikel is op hoofdlijnen beschreven wat de actuele (on)mogelijkheden van de functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen zijn en welke juridische en financiële aspecten daarbij relevant zijn. Er zijn nog diverse knelpunten, onder meer op juridisch en financieel gebied, die de komende periode opgelost dienen te worden. Nader onderzoek en meer pilotprojecten zijn daarbij noodzakelijk. De functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen kan zeker een nieuw verdienmodel zijn – of in de nabije toekomst worden – voor een deel van de boeren en landgoedeigenaren. Door die functiecombinatie kan een nieuwe dynamiek en energie ontstaan bij en rondom landbouwbedrijven en landgoederen. Rentmeesters kunnen daarbij excelleren als verbindende schakel tussen boer of landgoedeigenaar, (toekomstige) bewoners en landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden. Rentmeesters dragen samen met boeren en landgoedeigenaren bij aan de vermindering van de stikstofuitstoot, het tegengaan van biodiversiteitsverlies, de doorstroming op de woningmarkt, de vitaliteit van het platteland en landgoederen én daarmee aan het veranderende landschap!

Belang voor de praktijk

De functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen kan een deeloplossing zijn voor drie grote maatschappelijke vraagstukken én een nieuw verdienmodel voor boeren.