

Rapportage Sessie Waardegedreven Bedrijfsmodel EcoErf, april 2010

Inleiding

One Planet Foundation heeft samen met Bureau Mensenland het concept EcoErf voor de wijk Vathorst in Amersfoort ontwikkeld. Dit concept omvat het stichten van een ecologisch duurzaam erf waarbij bewoners het omringende landschap beheren. Het betreft een nieuwe vorm van wonen en werken in het buitengebied waarbij een aantal huishoudens van alle leeftijden het erf bewonen. Zij streven ernaar een praktijkvoorbeeld van het WWF concept One Planet Living te zijn, waarmee men op een moderne, aantrekkelijk en betaalbare manier binnen een ecologische verantwoord budget van 1,8ha/persoon leeft.

OnePlanet heeft in maart het bureau voor'an-de-ren gevraagd ondersteuning te bieden bij de verdere ontwikkeling van EcoErf. Door sessies met professionals en mogelijk toekomstige bewoners te beleggen en te faciliteren heeft voor'an-de-ren ondersteuning geboden bij een kort onderzoek naar het maatschappelijk en economische rendement van het initiatief.

Waardebepaling

voor'an-de-ren heeft bij deze ondersteuning twee aandachtsgebieden centraal gesteld:

- Hoe kunnen toekomstige bewoners in co-creatie met professionals en initiatiefnemers uitgangspunten formuleren voor de economische waarde van EcoErf?
- Hoe kan de maatschappelijke waarde van EcoErf worden vastgesteld?

voor'an-de-ren heeft daarbij gebruik gemaakt van de inzichten die 470 bedrijfsadviseurs op het gebied van bedrijfsmodellen wereldwijd hebben verzameld en dat compact hebben beschreven¹. voor'an-de-ren zet deze inzichten in voor initiatieven die hun maatschappelijk economische waarde willen onderzoeken. Het model waarmee voor'an-de-ren werkt is een analyse-instrument voor bedrijven die duurzame waarde in hun bedrijvigheid willen opnemen. Het geeft voor deelnemers een visueel overzicht van de onderdelen van het bedrijfsmodel en het ondersteunt daarmee het te ontwikkelen nieuwe of bestaande bedrijfsmodel.

Principes EcoErf

1. *Nieuwe woonvorm in het buitengebied*: 'co-housing', met name gericht op beheer van de plek en de grond.
2. *Een gewenst streekeigen landschap*: positieve impuls voor natuur, landschap en de recreatieve toegankelijkheid van het landschap; bewoners dragen zorg voor het beheer.
3. *CO2-neutraal en energiepositief*
4. *Voetafdruk van 1,8 ha*
5. *Interfunctioneel landgebruik*
6. *Onafhankelijk van subsidies en zelfredzaam*: bewoners gebruiken en beheren de grond in één exploitatie.
7. *Vormgeving*: gebouwen en landschap voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteitseisen.
8. *Voorbeeld voor anderen*: na realisatie zal het project een voorbeeld zijn voor andere gebieden.

¹ **Business Model Generation, 2009**, Alexander Osterwalder & Yves Pigneur



Deelnemers

Aan de eerste sessie hebben deelgenomen:

- Joop Wantenaar, plattelandsondernemer 3^e Erf
- Jos Hartman, Schoonderbeek, grondeigenaar en mede initiatiefnemer
- Petra van de Brand, Dienst Landelijk Gebied
- Jacques Vink, Ruimtelab architecten, Rotterdam
- Huib van Santen, duurzaamheidsmanager, Heilijgers
- Phil Jonkheer, Ground Development bv
- Gerard Verweij, Vereniging Duurzaam Wonen Amersfoort
- Hans Claessens, Landschapsarchitect
- Arjen Schamhart, Greenwish
- Arjen de Nooijer, Ruimtelab architecten
- Martijn van de Zee, Student Duurzame ontwikkeling, Saxion
- Justing Pagden, EcoErf
- Bart Pijnenburg, EcoErf

Aan de tweede sessie (financiële deel) deden mee:

- Jacques Vink, Ruimtelab architecten, Rotterdam
- Huib van Santen, duurzaamheidsmanager, Heilijgers
- Phil Jonkheer, Ground Development bv
- Justing Pagden, EcoErf
- Bart Pijnenburg, EcoErf

Waardebepaling EcoErf

Naast de uitgangspunten(zie kader) en waarden die door OnePlanet en Bureau Mensenland zijn beschreven en die door de deelnemers worden ondersteund, hebben de bijeenkomsten de volgende opmerkingen betreft waarden voor EcoErf opgeleverd.

Van belang is dat EcoErf een sterke relatie met de wijk Vathorst ontwikkelt: een bijdrage aan de gemeenschapsvorming van de wijk. Men vond van belang dat er veel aandacht wordt besteed aan community en ontwerp.

EcoErf kan verder een bijdrage leveren aan ontwikkeling van Vathorst en haar buitengebied op de volgende gebieden: duurzaamheid, recreëren en spelen, welzijn en zingeving, sociale cohesie. Het buitengebied kan multifunctioneel worden gebruikt, verantwoordelijkheid voor het beheer van het gebied ligt bij bewoners.

Er zijn opmerkingen gemaakt over schaalgrootte van het project. Men adviseert om 'groot in uitstraling' te ontwikkelen, echter de activiteiten die EcoErf ontplooit 'klein' van omvang te laten zijn.

Men adviseert de waarde van EcoErf te vergroten door het gebouw multifunctioneel te laten zijn: mogelijkheden: overdag meer commercieel, 's avonds cultureel. Ook denkt men dat een restaurant met hoge kwaliteit van toegevoegde waarde is. Verder zijn de volgende mogelijkheden besproken:



- ✓ Bezoekerscentrum
- ✓ Zorgboerderij
- ✓ Landgoed
- ✓ Dagopvang

Een bijzonder aspect is de dynamiek tussen privacy van bewoners van EcoErf en het algemeen gebruik van het gebied. Ook de spanning tussen werken (beheer) en bewoning wordt benoemd. Dit aspect moet worden meegenomen in het ontwerp.

Wat kan het EcoErf Vathorst Noord verder opleveren?

- ✓ *Waardestijging* van woningen in de wijk Vathorst door bijdrage aan een mooi uitloopgebied
- ✓ *Reductie renteverlies* van nog te bebouwen locaties doordat huizen sneller verkocht worden
- ✓ *Gezondheidswinst*: eten, bewegen, spelen, leren (zie ook verderop)
- ✓ *Duurzaamheidswinst*: reductie voedselkilometers, bodemvruchtbaarheid, inspiratie, natuur en landschap
- ✓ *Welzijn*: lokale verbondenheid, wortel schieten, sociale cohesie, verantwoordelijkheid voor eigen omgeving, zingeving.

Klanten / bezoekers / deelnemers

Verder heeft de groep zich gebogen over de (mogelijke) klanten van EcoErf. Ook hier geldt dat het een opsomming is. Het is aan de verdere ontwikkeling van EcoErf om te bepalen op welke klanten zij zich gaat richten. Segmentatie is van belang: bewoners (kwaliteit en aantal), gericht op de wijk, mogelijk landelijke uitstraling. De volgende opsomming is genoemd:

Bezoekers van EcoErf laten zich als volgt omschrijven:

- ✓ Natuur en gezondheid: “genieters van het goede leven”, houden van goed en gezond eten, groene wandelaars, rustzoekers, het zijn passanten van het Nationaal Landschap Arkenheem, afnemers voedselpakket
- ✓ Recreanten: terraszoekers, wandelaars, fietsers, theetuinbezoek, dierenliefhebbers, wijkbewoners, jonge gezinnen, extended families, actieve senioren
- ✓ Kernwaarden: ontmoeting, 'ontvluchten'.

Deelnemers aan activiteiten van EcoErf kunnen zijn:

- ✓ verenigingen, muziek, sport, kinderen, scholenbezoek, BSO, oudere kinderen,
- ✓ kernwaarden: avontuur, spelelement, boerenlandschap, gemeenschapszin, koken, tuinieren

Zakelijke bezoekers kunnen zijn: workshop-gangers, trouwlocatie, bewoners van de wijk, onderwijsinstellingen / locatie voor onderzoek.

Cursisten kunnen deelnemen aan de bijeenkomsten: koken tuinieren, tuiner(s), zorgcliënten



voor'an·de·ren voor'an·de·ren is een werkwoord

Klantrelaties en communicatie (kanalen)

Klantrelaties beschrijven de wijze waarop de klanten worden benaderd en communicatie (kanalen) zeggen iets over de middel waarmee dat gebeurt. De bijeenkomst heeft als aandachtspunten voor EcoErf opgeleverd: een grote toegevoegde communicatieve waarde voor EcoErf, gesitueerd in Vathorst, namelijk de potentiële functie als (toegangspoort) naar het Nationaal Landschap Arnhem.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten die op EcoErf plaats vinden zijn als volgt geformuleerd:

- Er is een dynamiek tussen: privé (woonhuizen):
 - wonen
 - leven
- en bedrijvigheid:
 - Verhuur locatie, zakelijke markt, trouwen
 - Verkoop aan individuen, groente, consumpties, abonnementen: theetuin, pluktuin, winkel
 - Thuisbasis voor vereniging, eigenaren, bewoners
 - Betaalde activiteiten, onder contract, dagprogramma's, buitenschoolse opvang en activiteiten, kinderopvang, recreatie
 - Kinderboerderij, schooltuin
- Er is sprake van stadslandbouw:
 - prelude voor de stad
 - beleven: meehelpen, meewerken in het groen
 - educatie
 - speciale streekproducten, verkooppunt boeren omgeving voor de wijk

Hulpbronnen

Hulpbronnen die EcoErf kunnen helpen de waarde van het initiatief te versterken:

- het bestaande ecosysteem in de omgeving
- Het Nationaal Landschap Arnhem
- toegang, routes tussen stad en landschap
- de wijk Vathorst, vrijwillige arbeid van bewoners

Kostenstructuur

In een aparte bijeenkomst met architecten en plan- projectontwikkelaars is uitgebreid naar de kostenstructuur van het initiatief gekeken. In de bijlagen zijn de resultaten opgenomen. Het betreft de volgende bijlagen:

1. Een overzicht van de kosten van aankoop, aanleg en bouw (de eenmalige investeringen) afgezet tegen de opbrengsten (verkoop woningen).
2. Een exploitatieberekening, een overzicht van de jaarlijkse kosten en opbrengsten;
3. Een vergelijking van de woonlasten van het wonen op EcoErf in vergelijking met een standaard woning in een vinexwijk.



De volgende uitkomsten zijn te noteren:

Het beheer van het landschap, de tuinen en de paden wordt geschat op jaarlijkse kosten van ongeveer 70.000 euro. Inclusief de zorgcomponent (inclusief 1 fte voor zorg) komen de kosten op 105.000 euro. De inkomsten (inclusief zorg) komen uit de tuinen, boomgaard, en de inkomsten uit verhuur, zorginkomsten en (erf)pacht uit z'n getotaliseerd op 110.000 euro per jaar.

De kosten voor de aankoop van de grond (5 ha), aanleg van alle landschapselementen, infra en paden plus de bouw van het woongebouw bedragen ongeveer 4,5 miljoen euro (excl BTW). Daarbij is de aanname gedaan dat aankoop van de grond mogelijk is op basis van agrarische waarde. Bij de verkoop van 10 woningen à 3 ton zijn de opbrengsten 3 miljoen euro. Dit betekent inclusief BTW een verkoopprijs van 357.000 euro (VON). Er is dus sprake van een negatieve residuele grondwaarde. Dus alleen bij eenmalige extra inkomsten of bijdragen van derden is dit plan te realiseren.

Een andere mogelijkheid is om een fonds voor het tekort van 1,5 miljoen op te zetten en aandeelhouders te vragen om hier geld in te investeren. Aandeelhouders ontvangen dan een bescheiden rente die dankzij fiscale voordelen toch marktconform kan worden. Rente/dividend zou dan worden opgebracht door de bewoners die (extra) erfpacht/opstalrecht betalen. Zij hebben immers nog steeds relatief lage woonlasten vanwege lage rekening voor energie en voedsel. De woonlasten per huishouden zijn bijna 1500 euro per jaar lager vanwege het duurzame karakter van de woningen.



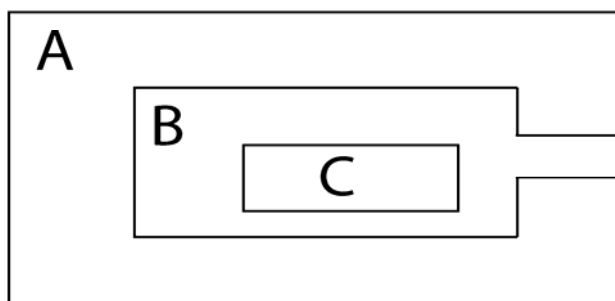
Bijlage 1 Doorrekening EcoErf Vathorst Noord, aanleg en bouw

			opmerkingen
Grond (A)			
Aankoop		€-	op basis van agr.waarde
belasting		€-	overdrachtsbelasting 6%
Subtotaal			€-
Bouwrijp (B)			
Slopen	€	20.000	
Schoonmaken	€	10.000	
Voorbelasten zandpakket	€	100.000	
Gas, water, elektra, riool	€	100.000	
Weg	€	50.000	
	€	280.000	
BTW	€	53.200	
Subtotaal			€ 333.200
Woonrijp (B-C)			
drainage			
bestrating			
verlichting			
	€	300.000	
BTW	€	57.000	
Subtotaal			€ 357.000
Bouw (C)			
Bouwkosten	€	2.000.000	1350 m2 BVO + 1600 m2 kas
BTW	€	380.000	
Subtotaal			€ 2.380.000
Tuinen (A-B)			
Kabel en leidingen			
Irrigatie/paden			
Infra/schuur			
Theepaviljoen	€	120.000	
Bomen/rasters			
	€	300.000	
BTW	€	57.000	
Subtotaal			€ 357.000



Ontwikkelkosten			
leges			
sondering			
aansluitkosten			
	€	135.000	
BTW	€	25.650	
Subtotaal			€ 160.650
Bijkomende kosten			
architect		€ 100.000	
constructeur			
coördinator		€ 100.000	5% bouwkosten
landschapsarchitect			
notaris			
		€ 400.000	
BTW	€	76.000	
Subtotaal			€ 476.000
Onvoorzien	€	300.000	
BTW	€	57.000	€ 357.000
totaal			€ 4.420.850 incl BTW
			€ 3.715.000 excl BTW
Opbrengsten			€ 3.000.000 300.000 per woning excl BTW VON
			betekent 357.000 incl BTW VON
			€ -715.000 Residuele grondwaarde

- A: Gehele rondstuk
- B: Erf en oprit
- C: Gebouw en kas



Bijlage 2 Exploitatie in euro per jaar

Kosten

Beheer Landschap	€/#	#	eenheid	kosten	opmerkingen
Maaien/begrazen	€ 750	3	ha	€ 2.250	
Afzetten hout				€ 1.000	stelpost
Knotbomen	€ 5	250	bomen	€ 1.250	
Sloten schonen				€ 1.000	stelpost
Onderhoud paden	€ 2	1200	meter	€ 2.400	
Zorgcoördinator				€ 40.000	

Tuinen en boomgaard

plantgoed				€ 3.000	
gereedschap				€ 500	
mechanisatie				€ 1.500	
communicatie				€ 1.500	
salaris tuinder				€ 40.000	

Beheer gebouwen

Theetuinonderhoud				€ 6.000	stelpost
Woongebouw					voor VVE
Andere gebouwen				€ 4.000	stelpost

belastingen

OZB					voor bewoners/pachter
Waterschapslasten				€ 800	

Totaal Kosten/Jaar

€ 105.200

Opbrengsten

Jaarlijkse opbrengsten

pacht theetuin	€ 1.000	12	maand	€ 12.000	
verhuur ruimten	€ 100	40	keer	€ 4.000	
erfpacht bewoners	€ 500	12		€ 6.000	
zorgcliënten	€ 70	600	dagen	€ 42.000	3d*5pp*40 weken
groente en fruit	€ 100	330	gr pakket	€ 33.000	
groente en fruit	€ 50	225	kl pakket	€ 11.250	
Adoptiebomen	€ 50	50	bomen	€ 2.500	

Totaal opbrengsten/jaar

€ 110.750

Tekort/overschot

€ 5.550



Bijlage 3 Vergelijking Woonlasten

Vathorst Noord–Maandlasten	Duurzaam		Standaard	
Standaard woningkosten	€ 350.000,00		€ 350.000,00	
Subsidies	€ -			
Hypotheekkosten	€ 3.983,10		€ 3.500,00	
Totale investering duurzame installaties	€ 48.310,00		€ -	
Totale hypotheek bedrag	€ 398.310,00		€ 350.000,00	
Hypotheekrente	4,0%		5,0%	
Groen hypotheek duurzame installaties	4,0%			
Totale rente	€ 16.091,72		€ 17.500,00	
Huurwaardeforfait	€ 2.190,71-		€ 1.925,00-	
Bruto bedrag	€ 13.901,02	€ 1.158,42	€ 15.575,00	€ 1.297,92
Aftrekbaar fiscaal 40%	€ 5.560,41	€ 463,37	€ 6.230,00	€ 519,17
Netto hypotheek bedrag per jaar	€ 8.340,61		€ 9.345,00	
Netto hypotheek bedrag per maand	€ 695,05		€ 778,75	
Afschrijving installaties en bouwkundig				
Totaal aansluitbijdrage nutsvoorzieningen	€ 10,70		€ 20,86	
Afschrijving 15 jaar (extra investering)	€ 400,00		€ 250,00	
Afschrijving 30 jaar (extra investering)	€ 450,00		€ 20,00	
Totaal per jaar	€ 860,70		€ 290,86	
Totaal per maand	€ 71,73		€ 24,24	
Energie kosten				
Verwarming en warm water	€ 357,03		€ 473,06	
Energie ventilatiesysteem en pomp ketel	€ 101,32		€ 109,91	
Koken	€ 49,96		€ 37,54	
Huishoudelijke apparaten	€ 400,00		€ 400,00	
PV feed in	€ 908,31		€ -	
Totaal per jaar	€ -		€ 1.020,51	
Totaal per maand	€ -		€ 85,04	
Vastrecht kosten				
Gasaansluiting	€ -		€ 116,00	
Electriciteit aansluiting	€ 21,00		€ 21,00	
Water aansluiting	€ 25,00		€ 25,00	
Telefoon, TV en internet aansluiting	€ 35,00		€ 35,00	
Totaal per jaar	€ 81,00		€ 197,00	
Totaal per maand	€ 6,75		€ 16,42	



Extra onderhoud			
CV ketel			€ 80,00
Zonneboiler			€ 50,00
Warmte terug winning	€ 50,00		€ 50,00
Warmtepomp	€ 150,00		
PV	€ 25,00		
Totaal per jaar	€225,00		€180,00
Totaal per maand		€18,75	€15,00
Standaard maandlasten			
Woonhuis en inboedel verzekering	€ 200,00		€ 200,00
Onroerend zaak belasting	€ 360,87		€ 317,10
Gemeentelijke belastingen	€ 330,00		€ 330,00
Totaal per jaar	€890,87		€847,10
Totaal per maand		€74,24	€70,59
TOTALE WOONLASTEN PER JAAR	€10.398,18		€11.880,47
TOTALE WOONLASTEN PER MAAND		€866,52	€990,04
VERSCHIL WOONLASTEN PER JAAR	€1.482,29		
VERSCHIL WOONLASTEN PER MAAND	€123,52		

