Tiny Vibe Noordwijk

Al 574 inschrijvingen!!

De teller staat op:		
81.250	**574**	**13**
m_2 grond	inschrijvingen	delen



Een Uniek Woonconcept met Financiële Voordelen

Tiny Vibe Noordwijk Businessplan

Tot je 30ste Thuiswonen? Nee toch!

Wij zijn begonnen met zoeken naar grond in de **Gemeente Noordwijk** en kwamen ook al snel gronden in de **Gemeente Teylingen** tegen.
We hebben onze online formulieren dan ook aangepast naar woningzoekende uit de Bollenstreek.

Uit ons online onderzoek blijkt dat **alle woningzoekers** het liefst **in eigen gemeente willen blijven wonen!**

Inleiding

- De **woningmarkt** in Nederland **staat onder druk**, met name voor jongeren die de **eerste stap** willen zetten **richting zelfstandigheid**.
- De Bollenstreek vormt hierop geen uitzondering. Stijgende huizenprijzen en het beperkte aanbod maken het voor jongeren moeilijk om **passende woonruimte** te vinden.
- Tegelijkertijd groeit de behoefte aan duurzame en compacte woonoplossingen die aansluiten bij een bewuste levensstijl.
- **Tiny houses** bieden een innovatief en aantrekkelijk alternatief: **betaalbaar,** milieuvriendelijk, en efficiënt.



Tiny Vibe Concept

- **Oplossing: Tiny houses voor jongeren in Noordwijk.**
- Betaalbare woningen, duurzaam, milieuvriendelijk.
- **Flexibel gebruik van ongebruikte grond** met financieel aantrekkelijke grondpacht.
- Tiny houses bieden **een tijdelijk**, maar financieel **aantrekkelijk woonconcept.**
- Het is **een uitdaging** die ons allemaal aangaat: jongeren zijn essentieel voor cruciale functies zoals zorg, onderwijs, **vrijwilligerswerk, verenigingsleven** en **toekomstige zorg**.



Grond en Locatie

- Beschikbare grond: **81.250 m2** verdeeld over 12 stukken.
- **Enthousiasme van grondeigenaren** voor het project.
- Flexibele**, tijdelijke plaatsing van woningen** zonder hoogbouw.
- **Agrarisch karakter** van het landschap **blijft behouden.**

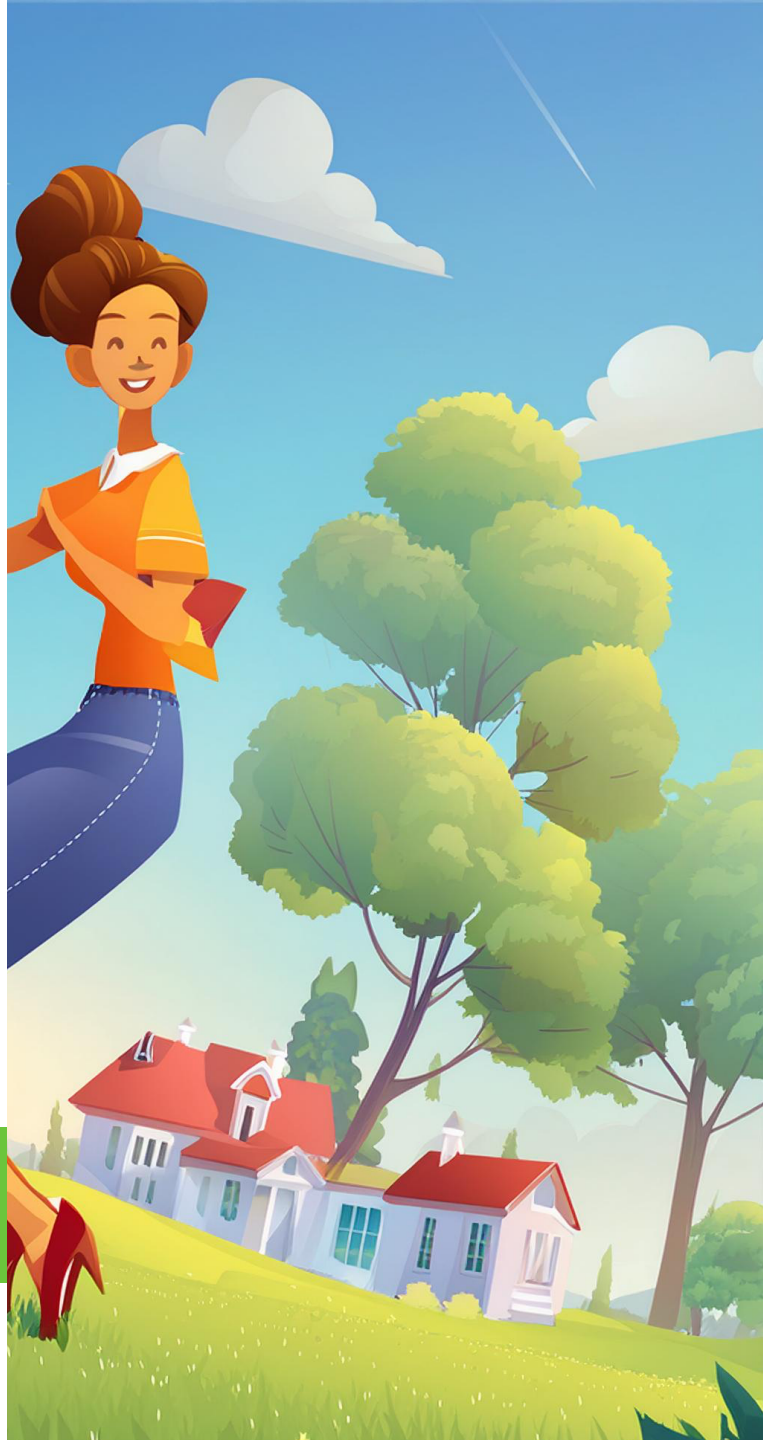




Financiële Voordelen

- **Koop- en huuropties** voor jongeren.
- **Flexibele opzet** met financieel aantrekkelijke grondpacht.
- **Spaarplan** voor jongeren om door te stromen naar de reguliere woningmarkt.

Win-win-win voor alle betrokken partijen: jongeren, grondeigenaren en de gemeente.





Projectopzet en Haalbaarheid

- Tiny houses op 100m2 grond per woning, woonoppervlakte 35-60m2.
- **Flexibiliteit** van de huizen na 15 jaar: Verplaatsbaar, herbestemd of gerecycled.
- **Financiële haalbaarheid** eigen vermogen, support ouders, hypotheek door steun van banken (o.a.Rabobank SmartBuild).

Vergunningsaanvraag en Omgevingsvisie

- Mogelijkheden door de kruimelregeling voor **tijdelijke vergunningen** (10+5 jaar) en met **Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting.**
- Aansluiting bij de woonwaarden van Noordwijk en provinciale flexwoonplannen.
- Versnelde vergunningstrajecten door **experimentele status**.





Doelgroep en Urgentie

- **Jongeren van 18-35 jaar**, (oud-)inwoners van Noordwijk, met focus op zorg- en onderwijs-medewerkers.
- 479 ingeschreven jongeren (cijfers van augustus 2024) , gemiddelde **zoektijd 10,4 jaar** *(in groep 18-30 jaar)*.
- **Financiële draagkracht**: Huurprijzen €750/€950 per maand. 85,6% wil kopen.

Partijen en Samenwerking

- **Samenwerking** met grondeigenaren, jongeren, ouders, (LTO, KAVB) banken en andere partners.
- Rol van de gemeente: **Vergunningen, infrastructuur, ondersteuning bij uitvoering**.

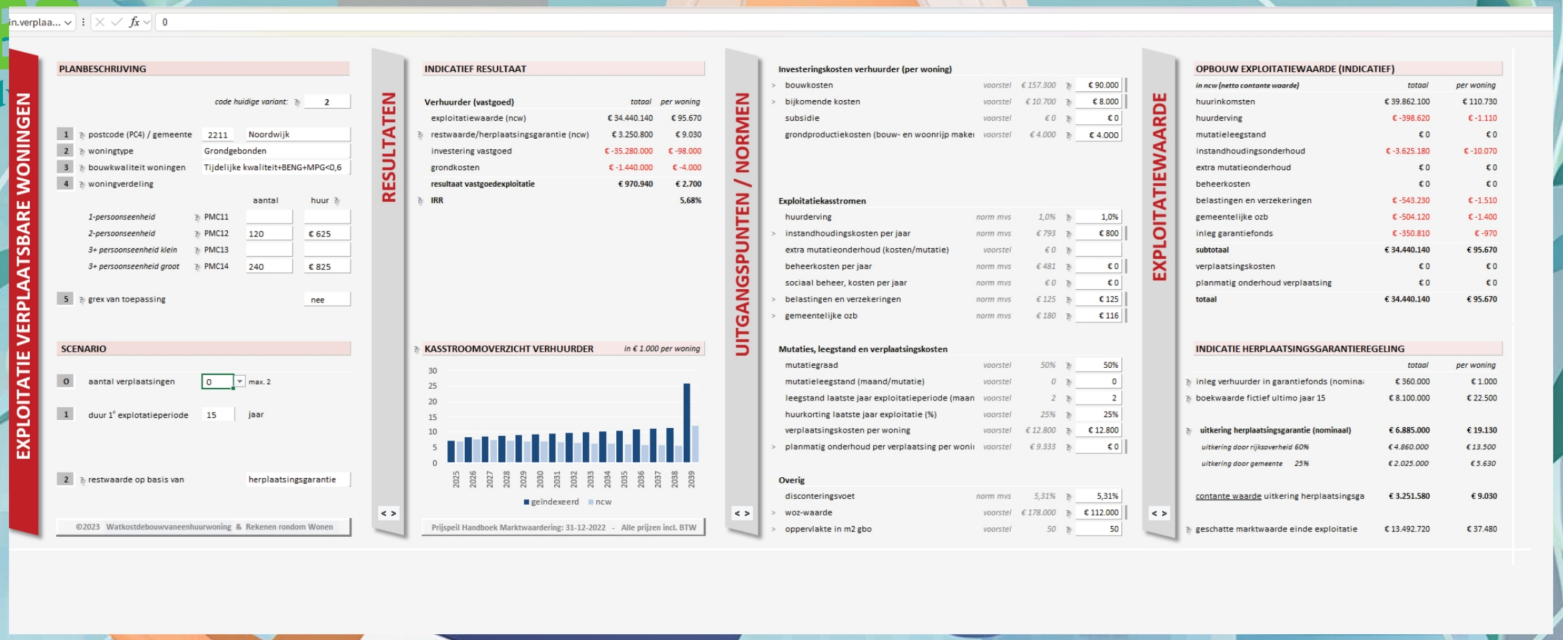


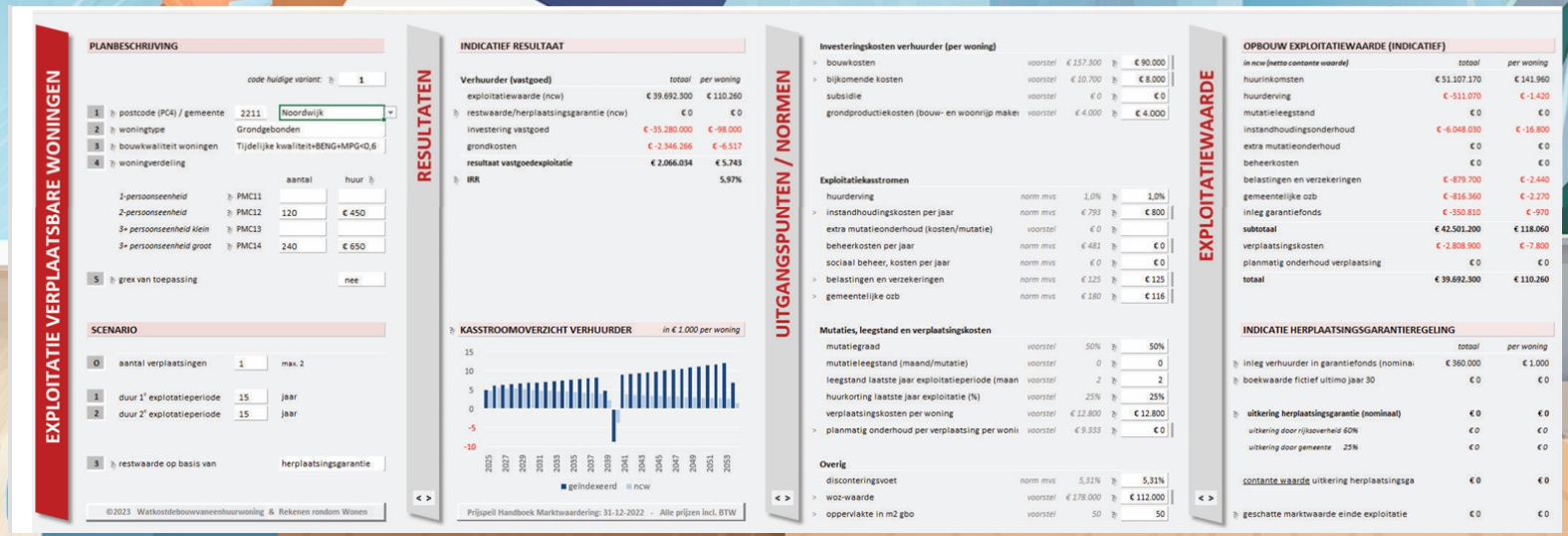
Financieel Model en Rekentool

- Kosten en opbrengsten: **Infrastructuur, onderhoud, pacht en spaarfonds**.
- Voorbeeldberekeningen op basis van de rekentool van het rijk.
- Project is financieel zelfvoorzienend, **geen risico voor de gemeente**.

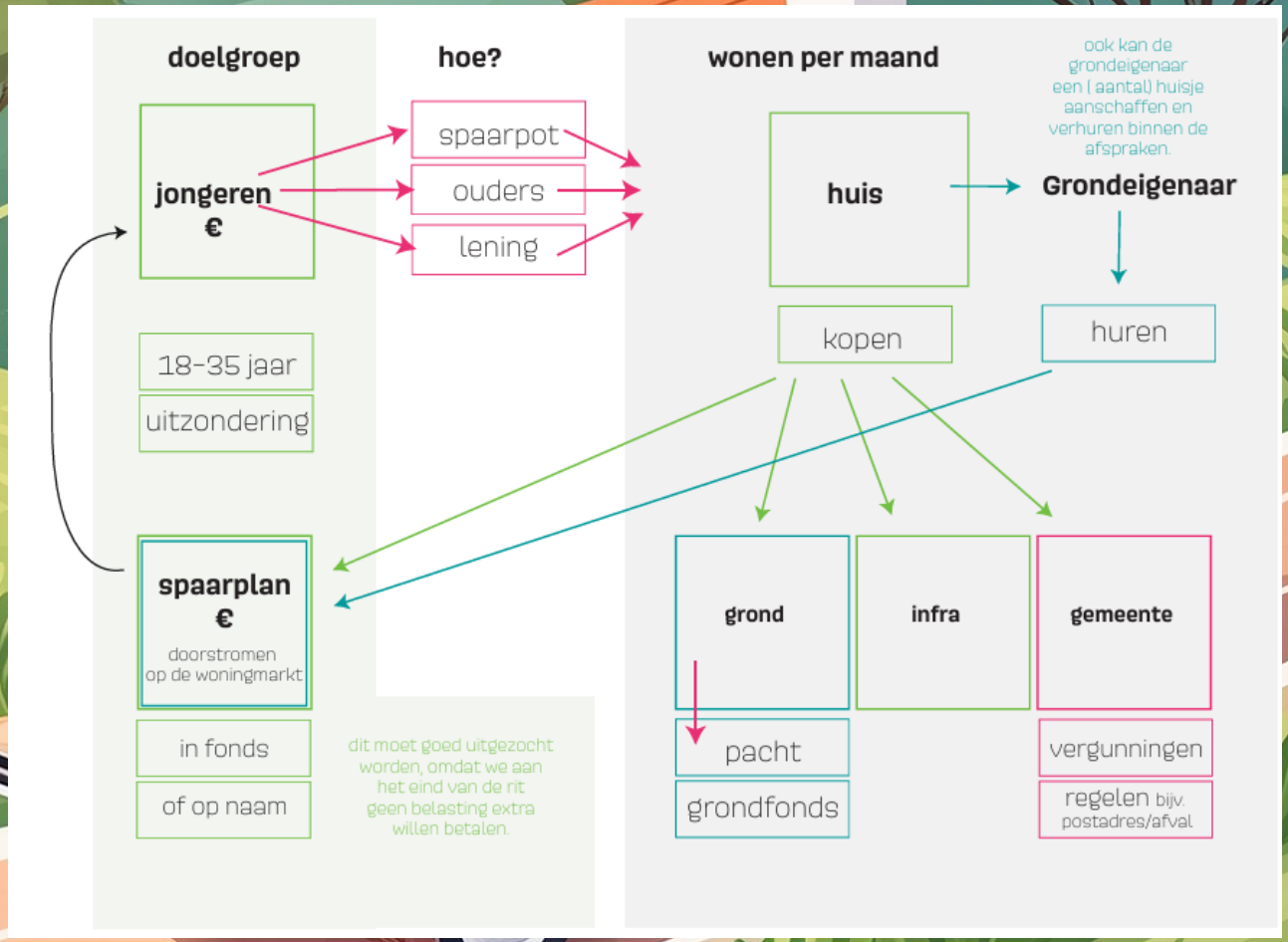





EXPLOITATIE VERPLAATSBARE WONINGEN
PLANBESCHRIJVING
code huidige variant: 2
1 postcode (PC4) / gemeente 2211 Noordwijk
2 woningtype Grondgebonden
3 bouwkwaliteit woningen Tijdelijke kwaliteit+BENG+MPG<0,6
4 woningverdeling
aantal huur
1-persoonseenheid PMC11
2-persoonseenheid PMC12 120 € 625
3+ persoonseenheid klein PMC13
3+ persoonseenheid groot PMC14 240 € 825
5 grex van toepassing nee
SCENARIO
0 aantal verplaatsingen 0 max. 2
1 duur 1e explotatieperiode 15 jaar
2 restwaarde op basis van herplaatsingsgarantie
©2023 Watkostdebouwvaneenhuurwoning & Rekenen rondom Wonen
RESULTATEN
INDICATIEF RESULTAAT
Verhuurder (vastgoed) totaal per woning
exploitatiewaarde (ncw) € 34.440.140 € 95.670
restwaarde/herplaatsingsgarantie (ncw) € 3.250.800 € 9.030
investering vastgoed € -35.280.000 € -98.000
grondkosten € -1.440.000 € -4.000
resultaat vastgoedexploitatie € 970.940 € 2.700
IRR 5,68%
KASSTROOMOVERZICHT VERHUURDER in € 1.000 per woning
geïndexeerd ncw
Prijspeil Handboek Marktwaardering: 31-12-2022 - Alle prijzen incl. BTW
UITGANGSPUNTEN / NORMEN
Investeringskosten verhuurder (per woning)
bouwkosten voorstel € 157.300 € 90.000
bijkomende kosten voorstel € 10.700 € 8.000
subsidie voorstel € 0 € 0
grondproductiekosten (bouw- en woonrijp make voorstel € 4.000 € 4.000
Exploitatiekasstromen
huurderving norm mvs 1,0% 1,0%
instandhoudingskosten per jaar norm mvs € 793 € 800
extra mutatieonderhoud (kosten/mutatie) voorstel € 0
beheerkosten per jaar norm mvs € 481 € 0
sociaal beheer, kosten per jaar norm mvs € 0 € 0
belastingen en verzekeringen norm mvs € 125 € 125
gemeentelijke ozb norm mvs € 180 € 116
Mutaties, leegstand en verplaatsingskosten
mutatiegraad voorstel 50% 50%
mutatieleegstand (maand/mutatie) voorstel 0 0
leegstand laatste jaar exploitatieperiode (maan voorstel 2 2
huurkorting laatste jaar exploitatie (%) voorstel 25% 25%
verplaatsingskosten per woning voorstel € 12.800 € 12.800
planmatig onderhoud per verplaatsing per woni voorstel € 9.333 € 0
Overig
disconteringsvoet norm mvs 5,31% 5,31%
woz-waarde voorstel € 178.000 € 112.000
oppervlakte in m2 gbo voorstel 50 50
EXPLOITATIEWAARDE
OPBOUW EXPLOITATIEWAARDE (INDICATIEF)
in ncw (netto contante waarde) totaal per woning
huurinkomsten € 39.862.100 € 110.730
huurderving € -398.620 € -1.110
mutatieleegstand € 0 € 0
instandhoudingsonderhoud € -3.625.180 € -10.070
extra mutatieonderhoud € 0 € 0
beheerkosten € 0 € 0
belastingen en verzekeringen € -543.230 € -1.510
gemeentelijke ozb € -504.120 € -1.400
inleg garantiefonds € -350.810 € -970
subtotaal € 34.440.140 € 95.670
verplaatsingskosten € 0 € 0
planmatig onderhoud verplaatsing € 0 € 0
totaal € 34.440.140 € 95.670
INDICATIE HERPLAATSINGSGARANTIEREGELING
totaal per woning
inleg verhuurder in garantiefonds (nomina € 360.000 € 1.000
boekwaarde fictief ultimo jaar 15 € 8.100.000 € 22.500
uitkering herplaatsingsgarantie (nominaal) € 6.885.000 € 19.130
uitkering door rijksoverheid 60% € 4.860.000 € 13.500
uitkering door gemeente 25% € 2.025.000 € 5.630
contante waarde uitkering herplaatsingsga € 3.251.580 € 9.030
geschatte marktwaarde einde exploitatie € 13.492.720 € 37.480


EXPLOITATIE VERPLAATSBARE WONINGEN
PLANBESCHRIJVING
code huidige variant: 1
1 postcode (PC4) / gemeente 2211 Noordwijk
2 woningtype Grondgebonden
3 bouwkwaliteit woningen Tijdelijke kwaliteit+BENG+MPG<0,6
4 woningverdeling
aantal huur
1-persoonseenheid PMC11
2-persoonseenheid PMC12 120 € 450
3+ persoonseenheid klein PMC13
3+ persoonseenheid groot PMC14 240 € 650
5 grex van toepassing nee
SCENARIO
0 aantal verplaatsingen 1 max. 2
1 duur 1e explotatieperiode 15 jaar
2 duur 2e explotatieperiode 15 jaar
3 restwaarde op basis van herplaatsingsgarantie
©2023 Watkostdebouwvaneenhuurwoning & Rekenen rondom Wonen
RESULTATEN
INDICATIEF RESULTAAT
Verhuurder (vastgoed) totaal per woning
exploitatiewaarde (ncw) € 39.692.300 € 110.260
restwaarde/herplaatsingsgarantie (ncw) € 0 € 0
investering vastgoed € -35.280.000 € -98.000
grondkosten € -2.346.266 € -6.517
resultaat vastgoedexploitatie € 2.066.034 € 5.743
IRR 5,97%
KASSTROOMOVERZICHT VERHUURDER in € 1.000 per woning
geïndexeerd ncw
Prijspeil Handboek Marktwaardering: 31-12-2022 - Alle prijzen incl. BTW
UITGANGSPUNTEN / NORMEN
Investeringskosten verhuurder (per woning)
bouwkosten voorstel € 157.300 € 90.000
bijkomende kosten voorstel € 10.700 € 8.000
subsidie voorstel € 0 € 0
grondproductiekosten (bouw- en woonrijp make voorstel € 4.000 € 4.000
Exploitatiekasstromen
huurderving norm mvs 1,0% 1,0%
instandhoudingskosten per jaar norm mvs € 793 € 800
extra mutatieonderhoud (kosten/mutatie) voorstel € 0
beheerkosten per jaar norm mvs € 481 € 0
sociaal beheer, kosten per jaar norm mvs € 0 € 0
belastingen en verzekeringen norm mvs € 125 € 125
gemeentelijke ozb norm mvs € 180 € 116
Mutaties, leegstand en verplaatsingskosten
mutatiegraad voorstel 50% 50%
mutatieleegstand (maand/mutatie) voorstel 0 0
leegstand laatste jaar exploitatieperiode (maan voorstel 2 2
huurkorting laatste jaar exploitatie (%) voorstel 25% 25%
verplaatsingskosten per woning voorstel € 12.800 € 12.800
planmatig onderhoud per verplaatsing per woni voorstel € 9.333 € 0
Overig
disconteringsvoet norm mvs 5,31% 5,31%
woz-waarde voorstel € 178.000 € 112.000
oppervlakte in m2 gbo voorstel 50 50
EXPLOITATIEWAARDE
OPBOUW EXPLOITATIEWAARDE (INDICATIEF)
in ncw (netto contante waarde) totaal per woning
huurinkomsten € 51.107.170 € 141.960
huurderving € -511.070 € -1.420
mutatieleegstand € 0 € 0
instandhoudingsonderhoud € -6.048.030 € -16.800
extra mutatieonderhoud € 0 € 0
beheerkosten € 0 € 0
belastingen en verzekeringen € -879.700 € -2.440
gemeentelijke ozb € -816.360 € -2.270
inleg garantiefonds € -350.810 € -970
subtotaal € 42.501.200 € 118.060
verplaatsingskosten € -2.808.900 € -7.800
planmatig onderhoud verplaatsing € 0 € 0
totaal € 39.692.300 € 110.260
INDICATIE HERPLAATSINGSGARANTIEREGELING
totaal per woning
inleg verhuurder in garantiefonds (nomina € 360.000 € 1.000
boekwaarde fictief ultimo jaar 30 € 0 € 0
uitkering herplaatsingsgarantie (nominaal) € 0 € 0
uitkering door rijksoverheid 60% € 0 € 0
uitkering door gemeente 25% € 0 € 0
contante waarde uitkering herplaatsingsga € 0 € 0
geschatte marktwaarde einde exploitatie € 0 € 0

Tiny Vibe Noordwijk



SWOT-analyse

Sterktes: **Voorzien in woonbehoefte jongeren, enthousiast ontvangen door grondeigenaren, financieel zelfvoorzienend**.

Zwaktes: Tijdelijk karakter, vergunningstrajecten.

Kansen: **Behouden van jongeren in de regio, versterking gemeenschap.**

Bedreigingen: Wijzigingen in wetgeving, inflatie.








Conclusie en Oproep tot Actie

- Tiny Vibe Noordwijk biedt een **haalbare, experimentele oplossing** voor de woningnood onder jongeren.
- Oproep aan de gemeente voor **groen licht** en experimentele status en een pro-actieve houding en hulp bij vergunningen (afval, postadres, infra).
- **TINY VIBE Project draagt geen financieel risico voor de gemeente**.






EXTRA SLIDES volgen hierna.



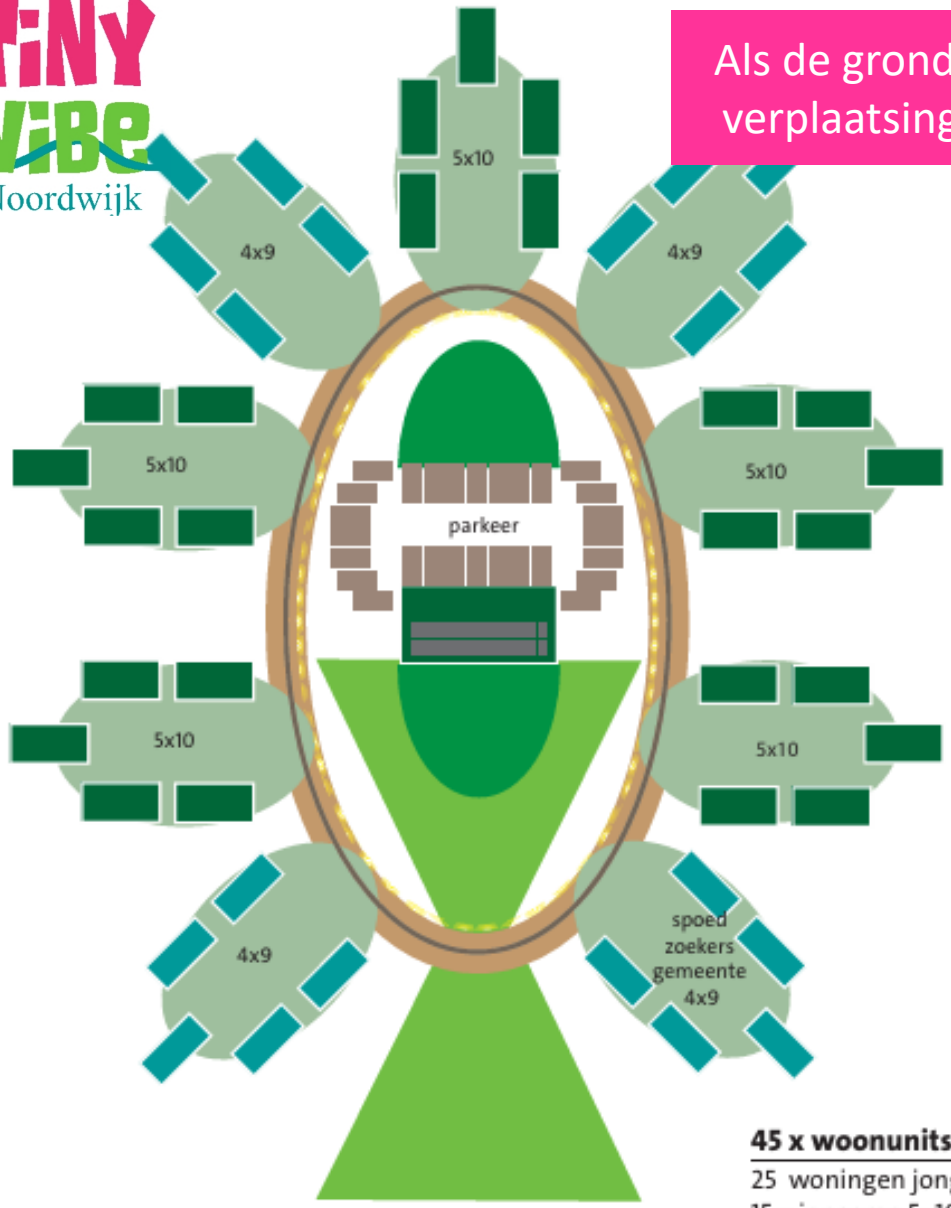


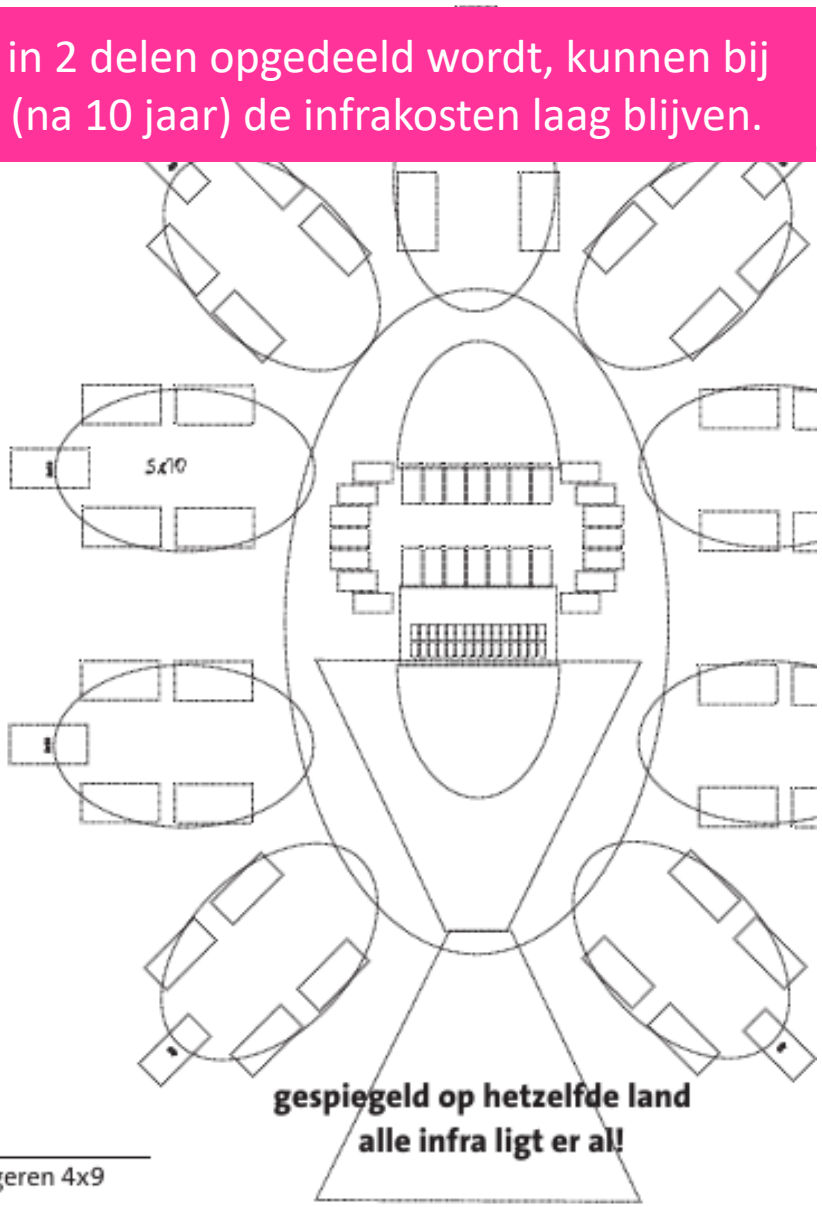
We willen nette woonvormen en duidelijke regels.
Aansluitend op het landschap.





Als de grond in 2 delen opgedeeld wordt, kunnen bij verplaatsing (na 10 jaar) de infrakosten laag blijven.





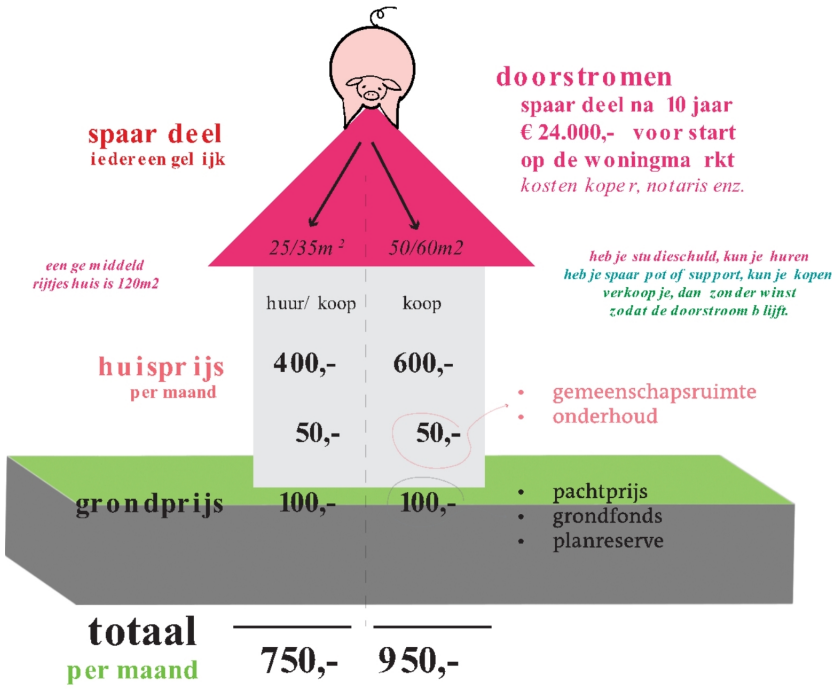
45 x woonunits

25 woningen jongeren 4x9
15 x jongeren 5x10
5 x spoedzoekers
1x gemeenschapsruimte

gespiegeld op hetzelfde land
alle infra ligt er al!

optioneel is VERPLAATSEN
na de vergunde periode

Tiny Vibe Noordwijk



huurhuis 35m²	koophuis 35m²	koophuis 50/60m²
de plan- on kosten zitten verrekend in de maandkosten	koper koopt het huisje en betaald een startprijs	koper koopt het huisje en betaald een startprijs
voorwaarden	**voorwaarden**	**voorwaarden**
grondeigenaren en/of gemeente kunnen dit financieren	koper kan kiezen tussen een 35m² of 60m² huis	koper kan kiezen tussen een 35m² of 60m² huis
spaar deel *(huursubsidie)*	**spaar deel** *optioneel*	**spaar deel** *optioneel*
kans voor huurder om ook richting woningmarkt te kunnen	de koper spaart via zijn unit aan het einde is er een waarde over	de koper spaart via zijn unit aan het einde is er een waarde over
pachtprijs	**pachtprijs**	**pachtprijs**
pacht, grondfonds en reserve	pacht, grondfonds en reserve	pacht, grondfonds en reserve
onkosten *,plan, infra, vergunning, gemeensschapsruimte*	**onkosten** *,plan, infra, vergunning, gemeensschapsruimte*	**onkosten** *,plan, infra, vergunning, gemeensschapsruimte*
startprijs, lenen bij start	startprijs, betalen bij start	startprijs, betalen bij start
totaal per maand 750,-	750,-	950,-

In een grove eerste schets is meteen duidelijk hoe de opbouw van de maandkosten in verschilende delen zijn opgebouwd.

Note: in het spaardeel zit nog ruimte, moschten we iets over het hoofd hebben gezien







Conclusie en Oproep tot Actie en

Groen licht!

- Tiny Vibe Noordwijk biedt een **haalbare, experimentele oplossing** voor de woningnood onder jongeren.
- Oproep aan de gemeente voor **groen licht** en experimentele status en een pro-actieve houding en hulp bij vergunningen (afval, postadres, infra).
- **TINY VIBE Project draagt geen financieel risico voor de gemeente**.