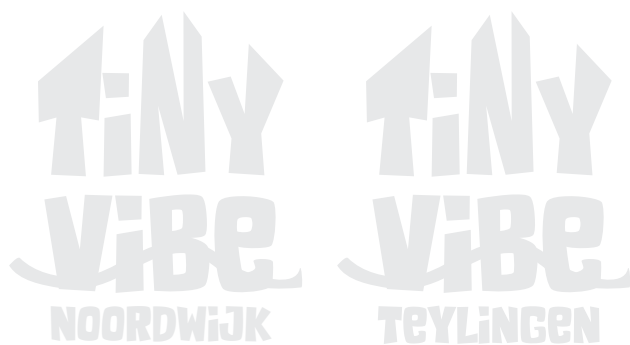




*Gestart in onze gemeente Noordwijk, maar
aanliggende gronden liggen ook in Teylingen.
Vandaar dat we al snel zijn schrijven over
inwoners van de Bollenstreek*



TINY VIBE NOORDWIJK

Inleiding



De woningmarkt in Nederland staat onder druk, vooral voor jongeren die zelfstandig willen gaan wonen. De Bollenstreek is hierop geen uitzondering. De stijgende huizenprijzen en het beperkte aanbod aan betaalbare woningen maken het voor jongeren steeds moeilijker om een geschikte woonplek te vinden in deze regio. Tegelijkertijd willen veel jongeren in hun eigen gemeente blijven wonen. Daarnaast is er een groeiende vraag naar duurzame en compacte woonoplossingen die passen bij een bewuste levensstijl.

Tiny houses bieden een innovatief en aantrekkelijk alternatief voor traditionele woningen. Ze zijn betaalbaar, milieuvriendelijk en efficiënt in ruimtegebruik. Dit plan richt zich op het realiseren van een tiny house-project voor jongeren in de gemeente Noordwijk. Door slimme bouwmethoden en duurzame materialen te gebruiken, willen we niet alleen betaalbare huisvesting bieden, maar ook bijdragen aan een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling in de regio.

In Noordwijk zijn er stukken grond die momenteel niet worden gebruikt voor landbouw. Voor deze grond zijn er ook geen directe plannen voor de komende 10 tot 15 jaar. Ons plan is om hier kleinschalige tiny house-projecten op te zetten, waarmee jongeren betaalbare woonruimte krijgen en grondeigenaren hun land tijdelijk en flexibel kunnen gebruiken. Zo ontstaat er voor beide partijen een financieel aantrekkelijke oplossing.

We streven ernaar om plekken te creëren waar jongeren niet alleen kunnen wonen, maar ook een verbinding hebben met hun omgeving en elkaar. Door samen te werken met grondeigenaren, lokale overheden, financiële instellingen en de gemeenschap, willen we een uniek woonconcept realiseren dat aansluit bij de behoeften van de regio en de nieuwe generatie.

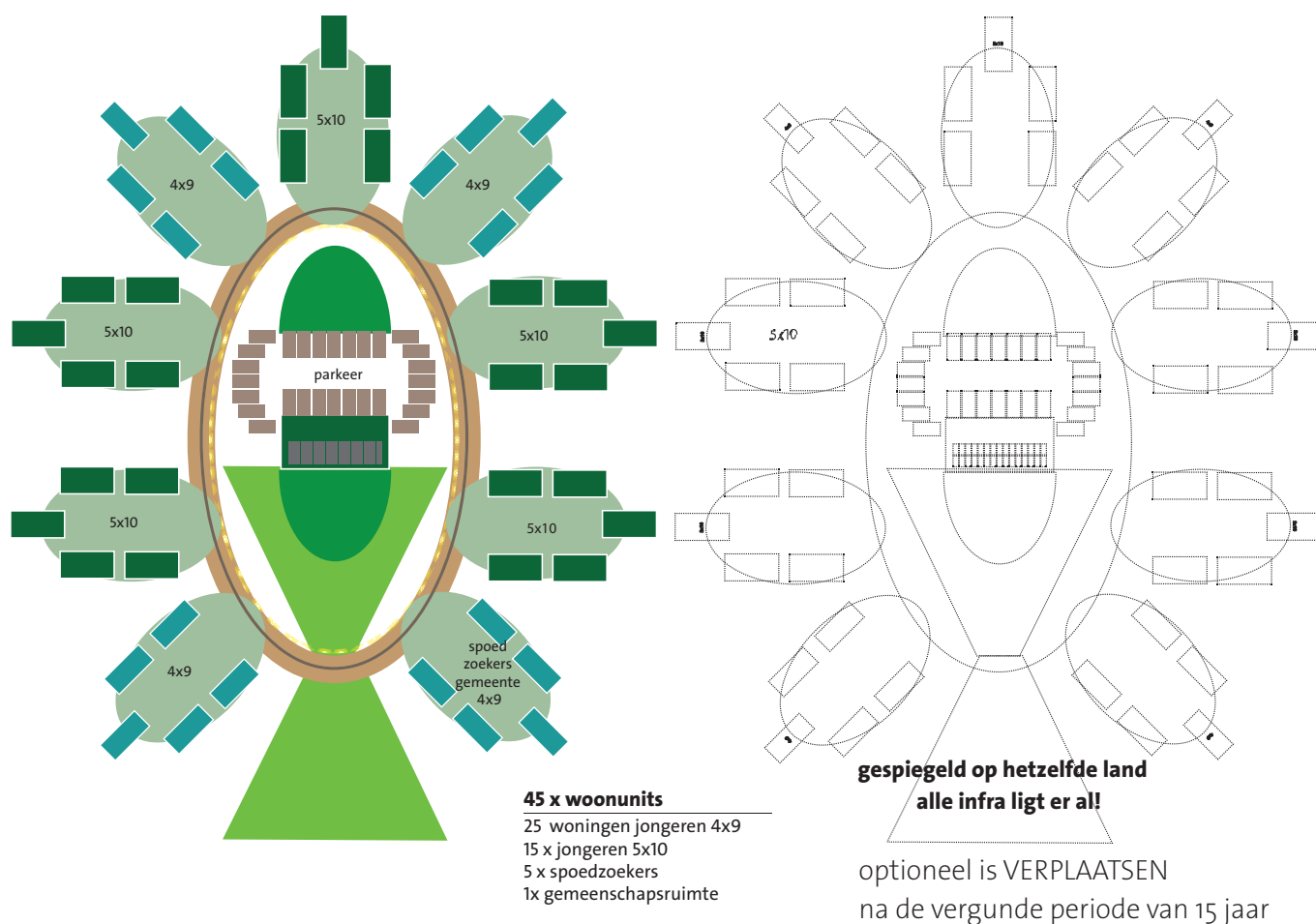
TINY VIBE NOORDWIJK:

EEN UNIEK WOONCONCEPT MET FINANCIËLE VOORDELEN

Omvang / locatie

Vanaf de eerste gesprekken met grondeigenaren is het plan met veel enthousiasme ontvangen. Verschillende grondeigenaren hebben hun grond aangeboden, omdat ze deze nu niet gebruiken vanwege redenen als pensioen, geen opvolging of gebrek aan vergunningen. Op dit moment is er meer dan 80.000 m² grond beschikbaar, verdeeld over 13 stukken in de gemeenten Noordwijk en Teylingen.

Op deze gronden kunnen we tijdelijke woningen voor jongeren plaatsen. Het agrarische karakter van het landschap blijft behouden door geen hoogbouw toe te passen. We kiezen voor een ruime opzet met clusters van tiny houses, die verplaatsbaar zijn als de vergunningsperiode eindigt. Het plan heeft een looptijd van 10+5 jaar, met de optie om dit twee keer te verlengen.



!: hoeveelheid grond is (mede) afhankelijk van eventuele keuze voor 2x 10+5 jaar en dus na 15 jaar verhuizen naar andere helft van een stuk grond. Voor deze grond geldt dat er 50% van de grond meegenomen moet worden.

Concept en haalbaarheid

Het project heeft brede steun onder lokale grondeigenaren in Noordwijk en Teylingen, die hun ongebruikte grond tijdelijk beschikbaar willen stellen. Deze gronden hebben **geen** agrarische A-status, waardoor tijdelijk gebruik voor huisvesting mogelijk is.

Voor het beheer van het project richten we een stichting op, die verantwoordelijk is voor de coördinatie van alle betrokken partijen en de naleving van afspraken. Een mogelijkheid kan zijn dat er een deel van de grondpacht kan worden gestort in een speciaal groen-grondfonds, dat wordt ingezet voor het behoud van de agrarische gronden na afloop van het project.

We hebben contact gezocht met organisaties zoals LTO en KAVB en de grondmakelaar, om geschikte gronden te vinden. Omdat het project tijdelijk is, hoeven er geen omgevingsplannen te worden aangepast, wat het vergunningstraject makkelijker maakt. Daarnaast kan het project een **experimentele status** krijgen, wat extra flexibiliteit biedt, zeker in de snelheid van het uitrollen van het plan. (op website testlab en nieuwe natuur & klein wonen hebben we veel info gevonden, en is ook voor beleidsmakers opgezet)

De tiny houses hebben een oppervlakte van 35 tot 60 m² op een stuk grond van 100m² en kunnen na de projectperiode eenvoudig worden verplaatst of hergebruikt (*De levensduur van de huisjes is meer dan 30 jaar, wat de duur van het project overstijgt. Om die reden kunnen de huisjes na de duur van het project worden herbestemd of verplaatst voor een nieuwe toepassing, waardoor hun waarde en functionaliteit behouden blijft. Maar kan ook gerecycled, ook is er een terugkoopgarantie vanuit het rijk.*)

Bewoners kunnen kiezen tussen huur of koop, waarbij de grond wordt gepacht van de grondeigenaren. De grond blijft van de grondeigenaren.

Ook zijn er al financiële producten beschikbaar, zoals de "SmartBuild"-hypotheek van Rabobank, speciaal voor flexwoningen.

De beschikbare grond wordt verdeeld op basis van toezeggingen van 10+5 jaar, met wellicht de mogelijkheid om de periode te verlengen met nog eens 10+5 jaar. De verdeling van huur- en koopwoningen kan worden afgestemd op de behoefte van de doelgroep.

60m²
oppervlakte
Is de helft van
een gemiddeld
woonhuis

Doelgroep

Dit project richt zich op jongeren tussen de 18 en 35 jaar, vooral (oud-)inwoners van Noordwijk en omstreken. Jongeren die in maatschappelijke beroepen werken, zoals zorg of onderwijs, krijgen voorrang. Deelnemers moeten wel kunnen aantonen dat ze de huur of hypotheek kunnen betalen.

Door dit project krijgen jongeren de kans om in hun eigen gemeente te blijven wonen - wat ze ook allemaal stuk voor stuk aangeven). Dit helpt niet alleen hen in hun persoonlijke ontwikkeling, maar draagt ook bij aan een gezonde bevolkingssamenstelling in de gemeente. Daarnaast helpt het om essentiële beroepen, zoals leraren en zorgmedewerkers, binnen de gemeente te behouden. Daarnaast blijft er dan voldoende of zelfs meer aanwas beschikbaar voor de verenigingen en vrijwilligersorganisaties. Ook is het belangrijk om onze jongeren als de toekomstige mantelzorgers betaalbare woonruimte in onze gemeente te bieden.

Uit de laatste analyse van september 2024 blijkt dat er grote woningnood is onder jongeren: de meeste jongeren zijn gemiddeld 10,4 jaar op zoek naar een woning. Met 349 jongeren tussen de 18 en 30 jaar die actief zoeken, is de vraag hoog. Ook blijkt dat jongeren bereid zijn tussen de €600 en €1000 per maand te betalen voor hun woning, wat perfect past bij ons prijsmodel.

Bij je ouders
thuiswonen
als je 35 jr bent
Ook geen goed
plan!

Waar wil je
wonen?
Bollenstreek
Teylingen
Noordwijk

De urgentie van het project is groot.

Uit de analyse van de 479 (laatste update) inschrijvingen per sept2024 voor het Tiny Vibes project blijkt een ernstige woningnood onder jongeren.

Gemiddeld zijn de jongeren tussen de **18-30 jaar: 10,4 jaar op zoek naar een woning**, wat wijst op langdurige instabiliteit.

Met 349 (updaten) jongeren tussen de 18 en 30 jaar die actief zoeken, is de vraag hoog. Het aantal afwijzingen, zelfs na jaren van zoeken naar een woning, bevestigt de intense concurrentie en beperkte beschikbaarheid van woonruimte.

11,6% is ouder dan 30 jaar. Er zijn 3 jongeren onder de 18 jaar.

84,7% wil het liefst in hun eigen woonplaats wonen, 15,3% geeft aan de bollenstreek aan.

Uit ons onderzoek blijkt dat de meeste jongeren bereid zijn **tussen €600 en €1000 per maand te betalen**, met twee duidelijke groepen: één tot €800 en één tot €1000. Dit past perfect bij ons prijsmodel van €750 en €950.

De grote meerderheid 85,6% geeft aan te kunnen kopen, 14,6% geeft aan niet te kunnen kopen. Iedereen staat eigenlijk open voor huren. Maar: het grootste deel geeft wel aan dat ze liever zouden willen kopen.

Deze gegevens benadrukken de noodzaak maar ook de haalbaarheid van het Tiny Vibes project.

De jongeren hoeven geen glasvezel, doen alles op hun mobiel.

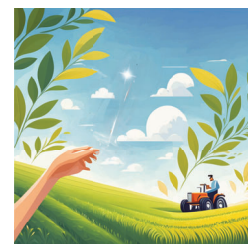
De jongeren geven aan dat een gemeenschapsruimte, voor wasruimte, of je verjaardag vieren wel handig is (bij de kleinere huisjes) En gezamenlijk gebruik maken van greenwheels.

Structuurvisie gemeente en provincie



De Woonvisie Noordwijk 2020-2030 legt de nadruk op het creëren van voldoende en geschikte woningen, met bijzondere aandacht voor jongeren en lagere inkomensgroepen. Het plan streeft niet alleen naar een uitbreiding van het woningaanbod, maar ook naar verduurzaming en verbetering van woonomstandigheden. Tiny Vibes sluit perfect aan bij deze visie door tijdelijke, betaalbare woningen te bieden voor jongeren, wat bijdraagt aan de lokale woningbehoefte. Het project benut onbenutte grond, wat bijdraagt aan het oplossen van de woningnood en versterkt de woonvisie van de gemeente.

Bovendien sluit Tiny Vibes naadloos aan bij de woonvisie van de provincie Zuid-Holland, waarin flexwonen is opgenomen. Tijdelijke woningen worden hierin gezien als een essentiële tussenoplossing voor **jongeren**, starters, spoedzoekers en statushouders. De provincie stimuleert gemeenten en woningcorporaties actief om flexwonen te omarmen door kennis te delen, praktijkvoorbeelden aan te reiken en **ondersteuning te bieden** bij locatiescans en realisatie. Dit biedt mogelijkheden om **provinciale goedkeuring en financiële steun te verkrijgen voor de uitvoering van het project**. Via een versnelde goedkeuringsprocedure kan het project sneller worden goedgekeurd door de provincie, wat realisatie van het Tiny Vibes project ten goede komt.



Exploitatie en organisatie



Voor de exploitatie en organisatie van het Tiny Vibes project wordt een stichting opgericht die de centrale rol vervult in het beheer en de coördinatie van het project. Deze stichting fungeert als de entiteit die verantwoordelijk is voor de samenwerking met de grondeigenaren, jongeren, de gemeente, en alle betrokken partijen tijdens het plannen van dit project.

Bovendien is een cruciaal aspect de samenwerking met de gemeente Noordwijk. De gemeente zal betrokken zijn bij praktische zaken zoals de registratie van postadressen voor bewoners en het organiseren van afvalophaal. Dit zorgt ervoor dat de bewoners een volwaardige woonbeleving hebben en dat hun woonomgeving goed wordt verzorgd.

Het project heeft een basislooptijd van 10+5 jaar, met de mogelijkheid tot een looptijd van 2x 10+5 jaar, afhankelijk van de wensen van de gemeente. Belangrijk om op te merken is dat een basislooptijd van 2x 10+5 jaar de business case aanzienlijk versterkt vanwege de terugverdientijd van de investeringen. Maar wij hebben ook gerekend met de eerste optie.

Na de afgesproken looptijd kunnen de tiny houses flexibel worden herbestemd. De huisjes kunnen worden verplaatst naar een nieuwe locatie, verkocht aan andere geïnteresseerden, of gerecycled voor nieuwe doeleinden, zoals gebruik als woningen voor ouderen of als vakantiewoningen. Deze flexibiliteit bevordert de waarde en duurzaamheid van de woningen.

Aan het einde van de projectperiode worden de grondeigenaren verantwoordelijk voor het terugbrengen van de grond in de oorspronkelijke staat.



Financiële scenario's

10+5 jaar plus 10+5 jaar ivm kruimelregeling /Bibob (bij 15 jaar komt de provincie om de hoek kijken) Voor het project met experimentele status, kan de gemeente gebruik maken van de zogenaamde kruimelgevallenregeling die het mogelijk maakt om voor 10 +5 jaar een omgevingsvergunning te geven dat niet in het bestemmingsplan past.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>

Flexwonen en Experimenteerstatus: Provincies zoals Zuid-Holland stimuleren flexibele woonvormen, waaronder tiny houses, als onderdeel van de oplossing voor woningnood. Flexwonen wordt vaak opgenomen in experimenteerregelingen, waardoor dergelijke projecten eenvoudiger uitgevoerd kunnen worden. Provincie Zuid-Holland - Flexwonen

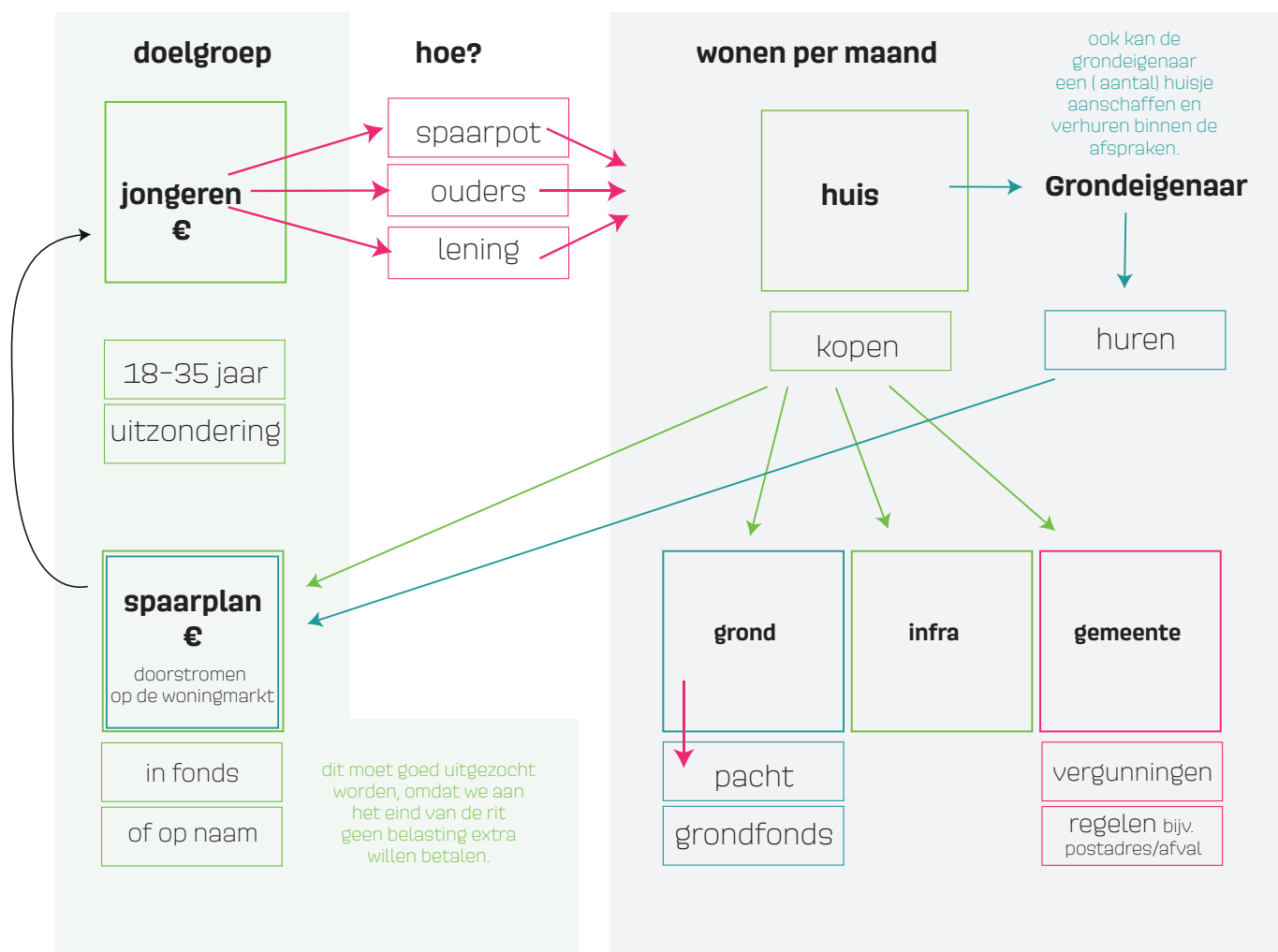


Bij het inschatten van de kosten voor de aanleg van infrastructuur in het Tiny Vibes project, is er rekening gehouden met diverse essentiële componenten, zoals wegen, riolering, elektriciteit, communicatie-infrastructuur en groenvoorzieningen. Op basis van deze componenten is er een ruwe schatting gemaakt van de totale kosten per locatie (zie rekentool).

Doorstromen
Na 10 jaar krijg je 24.000,- mee dat is fijn!

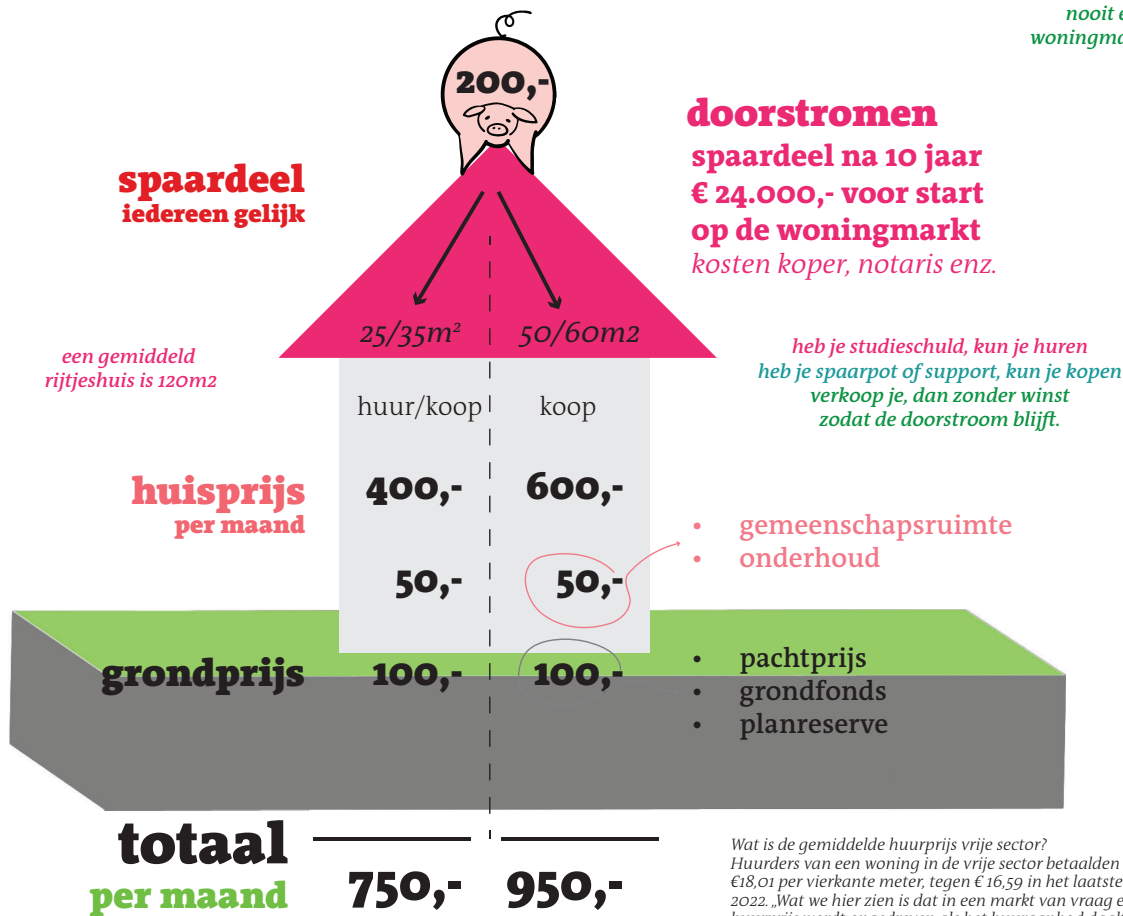
Dit plan is financieel zelfvoorzienend, dus geen financieel risico voor gemeente.

De grootste groep bewoners of geldverstrekkers zorgen zelf voor hun financiële (hypotheek) plaatje. Er nog geen rekening gehouden dat er waarschijnlijk nog wel fondsen of subsidies zijn die ons project zouden kunnen ondersteunen.



Betaalbare woningen of lage huur met spaarplan = doorstromen op de woningmarkt

Ons startidee: Een spaarplan om de weg naar de woningmarkt vloeiender te laten verlopen. Omdat er jongeren met de hoge huurprijzen in Amsterdam zo nooit een weg naar de woningmarkt kunnen vinden.



Alle rekensommen moeten nog gemaakt worden maar we willen voor deze prijzen of lager scherp mikken

huurhuis 35m²
de plan- onkosten zitten verrekend in de maandkosten

koophuis 35m²
koper koopt het huisje en betaald een startprijs

koophuis 50/60m²
koper koopt het huisje en betaald een startprijs

voorwaarden
grondeigenaren en/of gemeente kunnen dit financieren

voorwaarden
koper kan kiezen tussen een 35m² of 60m² huis

voorwaarden
koper kan kiezen tussen een 35m² of 60m² huis

spaardeel (huursubsidie)
kans voor huurder om ook richting woningmarkt te kunnen

spaardeel optioneel
de koper spaart via zijn unit aan het einde is er een waarde over

spaardeel optioneel
de koper spaart via zijn unit aan het einde is er een waarde over

pachtprijs
pacht, grondfonds en reserve

pachtprijs
pacht, grondfonds en reserve

pachtprijs
pacht, grondfonds en reserve

onkosten, plan, infra, vergunning, gemeenschapsruimte startprijs, lenen bij start

onkosten, plan, infra, vergunning, gemeenschapsruimte startprijs, betalen bij start

onkosten, plan, infra, vergunning, gemeenschapsruimte startprijs, betalen bij start

totaal per maand 750,-

750,-

950,-

De rekentool van het rijk

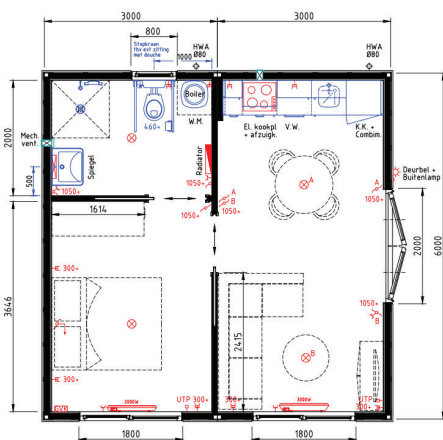
De rekentool is een rekenmodel om te zien of een plan vatbaar is om te bouwen. Wij zien in de berekeningen dat het project haalbaar is in 10+5 jaar, maar dat het veel gunstiger uitpakt als deze 2x15 jaar spaardeel. (zie bijlage)



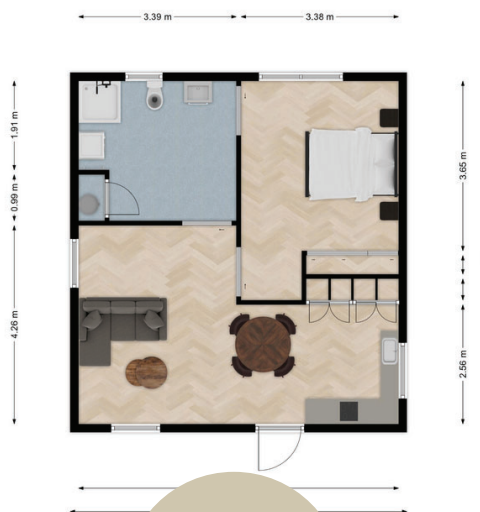
Trend: tiny houses

Een Tiny House wordt vaak gedefinieerd als een compacte, mobiele of vaste woning met een maximaal vloeroppervlak van 60 m², ontworpen om een minimale ecologische voetafdruk achter te laten. In de afgelopen jaren zijn Tiny Houses een populair fenomeen geworden in Nederland. Deze kleine huizen zijn efficiënt ingericht en voorzien van alle nodige gemakken, waardoor ze als volwaardige woningen kunnen dienen. Door hun beperkte grootte zijn ze betaalbaar, wat ze vooral aantrekkelijk maakt voor jongeren en andere starters op de woningmarkt

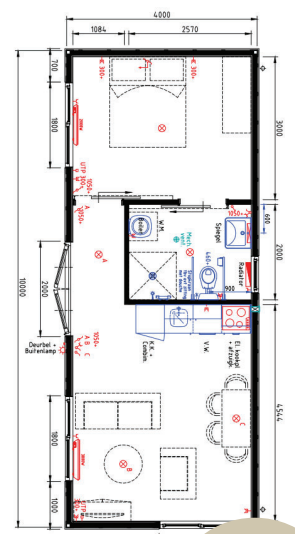
voorbeeld plattegronden: tiny houses



37m²
oppervlakte
voorbeeld



60m²
oppervlakte
Is de helft van
een gemiddeld
woonhuis



40m²
oppervlakte
voorbeeld

SWOT-analyse

De onderstaande SWOT-analyse biedt een overzicht van de sterke en zwakke punten van het Tiny Vibe project, evenals de kansen en bedreigingen waarmee het project te maken kan krijgen. Deze analyse helpt bij het identificeren van de belangrijkste factoren die het succes van het project kunnen beïnvloeden.

De sterke punten zijn onder andere de grote behoefte aan betaalbare woonruimte voor jongeren, het enthousiasme van de grondeigenaren en het zelfvoorzienende karakter van het project. De zwakke punten liggen vooral in het tijdelijke karakter van het project en de uitdagingen op het gebied van vergunningen en infrastructuur.

De kansen liggen in het behoud van jongeren binnen de gemeente en het versterken van de gemeenschap, terwijl de bedreigingen voortkomen uit mogelijke veranderingen in wetgeving en financiële omstandigheden.

Sterktes

- Voorziet in grote woonbehoefte van jongeren.
- Enthousiasme en bereidwilligheid grondeigenaren.
- Zowel koop als huur.
- Extra spaardeel bij einddatum.
- Doorstroming in woningmarkt.
- Kleinschalige deelprojecten.
- Financieel zelfvoorzienend zonder steun van gemeente.
- Groenfonds.

Zwaktes

- Tijdelijk karakter.
- Verkrijgen benodigde vergunningen.
- Beschikbaarheid nutsvoorzieningen.
- Aansluitingen infravoorzieningen etc.
- Versnippering grond.
- Veel deeltrajecten in projectplanning.

Kansen

- Behouden jongeren binnen gemeente.
- Continuïteit in toekomstbestendige inwonerssamenstelling (mantelzorg, verenigingen, vrijwilligersorganisaties)
- Collectieve inspanning met grondeigenaren, financiële instellingen en bedrijven.
- Behoud agrarische grond.
- Optioneel ruimte voor (tijdelijke) speedzoekers.

Bedreigingen

- Afhaken grondeigenaren c.q. verkoop grond tijdens de looptijd.
- Veranderingen op financieel / hypotheccair gebied.
- Wijzigingen in omgevingsplan.
- Inflatie.



Team Tiny Vibes



Het team van Tiny Vibes bestaat uit een diverse groep experts die samen de kennis en ervaring in huis hebben om het tiny house-project tot een succes te maken. Het team bevat onder andere een financieel expert die nauw samenwerkt met banken en belastingadviseurs om de financiële structuren en financieringsmogelijkheden te optimaliseren. Een bouwkundige is verantwoordelijk voor de technische aspecten, terwijl een specialist in duurzame energie zich richt op het integreren van energie-efficiënte oplossingen. Daarnaast brengen een aantal enthousiaste jongeren waardevolle inzichten en behoeften in, zodat het project goed aansluit bij de doelgroep. Samen vormt dit team een gemotiveerde en toegewijde groep die het project tot een succes zal maken.

Kernteam:

- Natacha Hulsebosch: Initiatiefnemer en bedenker van het project.
- Jeroen de Groot: Global Major Incident Manager (PO) bij ING Bank, bekend om zijn probleemoplossend vermogen en flexibiliteit.
- Rutger Wiering: Financieel adviseur met directe toegang tot belastingbeleidsmakers, cruciaal voor de financiële planning.
- Kathalijne Teube: Architect, opgeleid aan de Utrecht University of the Arts, verantwoordelijk voor het ontwerp van de tiny houses.
- Peter van Teijlingen: Adviseur voor zowel on-grid als off-grid park- en infrastructuurprojecten.
- Tonneke Caspers: Marketingexpert en medeschrijver van het projectplan, bekend om haar innovatieve aanpak.
- Lydia Rullens: Verantwoordelijk voor het eerste contact met grondeigenaren
- Dave Warmerdam: Grondmakelaar, nauw verbonden met LTO en KAVB, verantwoordelijk voor de verwerving van geschikte grond.
- Sanne, infrabedrijf Jos van der Lubbe: Berekeningen voor het infraplan
- Robert Aniba: maatschappelijke Noordwijkse ondernemer en bouwt duurzame, prefab maatwerk woonoplossingen mét een sociaal hart. In hun fabriek worden de woningen gebouwd, waarvan 50% van de werkzaamheden uitgevoerd worden door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Jongeren:

- Jazzton Hulsebosch: mede-planschrijver en van de rekentool
- Stefanie en Charlotte van der Klugt: Beheer van sociale media voor online zichtbaarheid.
- Huub Smit: Ontwikkelaar en beheerder van de Tiny Vibes-website.
- Lenka den Dulk: Afgestudeerd bouwkundige, biedt technische ondersteuning.
- Noa Ommering: Organisator en mede-planschrijver, deskundig op duurzame energiesystemen.

Ouders:

- Alle ouders die de online enquête hebben ingevuld voor hun jongeren, willen allemaal meedenken en helpen.

Grondeigenaren:

- Grondeigenaren willen hun land inzetten voor maatschappelijke doeleinden en werken graag mee aan het project.

Partnerschappen



De realisatie van het Tiny Vibes project is afhankelijk van de samenwerking met diverse partners. We hopen deze lijst met partnerschappen in de toekomst verder uit te breiden om het project nog sterker te maken. Voorbeelden van onze huidige partnerschappen zijn:

- Grondeigenaren
- Grondmakelaar (Dave Warmerdam, contact met LTO / KAVB)
- Taskforce Rijk (Janiek Slaterus)
- o.a Rabobank Smart Build
- Financieel Adviseur Rutger Wiering
- Hodes Bouw huisvesting / Eco homes



Partijleden en hun vragen en tips

Wij zijn bij alle politieke partijen in Teylingen geweest, en bij bijna alle partijen van de gemeente Noordwijk. Het plan is erg enthousiast ontvangen. Wij hebben alle tips die we hebben gekregen proberen te verwerken in dit plan. Maar er zijn ook vragen die nog meer antwoord nodig hebben, daar is juist die versnelde tafel voor nodig, dan kunnen we alle hobbels op de weg wegnemen. En veel sneller bouwen!

📁🏠 Als tip kregen we ook nog te horen dat er nog een stuk grond op de achterweg beschikbaar is voor eventueel een woonproject.

📁🏠 Ook als tip kregen we te horen dat er naart sHeerenloo een stuk grond ligt waar alle infra al voorzien is. Wellicht kunnen wij hier ook gebruik van maken.

📁🏠 De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Tijdshorizon - Deze ISG beslaat de periode tot 2030.

Omdat Noordwijkerhout van alle gemeente de meeste grond heeft van alle bollengemeente die in het Pact van Teylingen vallen, vinden wij dat de gemeente hier als eerste iets over mag zeggen. Is het niet zo dat in de tijdelijkheid onder de kop maatschappelijk plan, er van alles mogelijk is?

Wat willen wij van de gemeente

- Proactieve houding
- Geef het een label 'experimentele status'
- Hulp bij vergunningstrajecten (*huisummers/afval enz.*)
- Maar vooral GROEN licht!

Conclusie

Tiny Vibe Noordwijk is een inspirerend project dat laat zien wat er mogelijk is wanneer mensen samenwerken om een gemeenschappelijk doel te bereiken. Het initiatief biedt een creatieve oplossing voor de woningnood onder jongeren en schept tegelijkertijd een hoopvolle toekomst voor de gemeenschap van Noordwijk en mogelijk ook voor de bredere regio van de Bollenstreek.

Door samen te werken met lokale grondeigenaren, experts en betrokkenen uit lokale partijen, creëren we niet alleen betaalbare woonruimte, maar versterken we ook de sociale cohesie en toekomstbestendigheid van de gemeenschap. Het tijdelijke karakter van het project, in combinatie met de mogelijkheid om de tiny houses later opnieuw te gebruiken, zorgt voor een flexibele aanpak die aansluit bij de behoeften van zowel jongeren als de regio. Dit sluit bovendien goed aan bij de visie van de provincie.

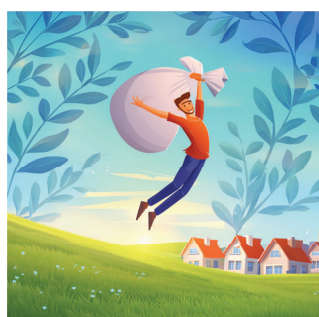
Uit ons onderzoek blijkt dat 85% van de ingeschreven jongeren in staat is om een tiny house te kopen. De positieve resultaten van de rekentool laten zien dat het project financieel haalbaar is en zelfstandig kan draaien, zonder financiële risico's voor de gemeente.

Om het project verder te realiseren, is een proactieve houding én groen licht van de gemeente Noordwijk nodig, zodat we samen met de **Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting** het plan met behulp van subsidies kunnen concretiseren. Inmiddels heeft het initiatief een breed draagvlak, met 530 inschrijvingen (*deze teller loopt mee met de inschrijvingen, dat groeit nog steeds*), wat het belang van Tiny Vibes onderstreept.

Wij kijken ernaar uit om het plan uit te voeren!

Tot je 30ste
thuiswonen?
Nee toch!

In het kort: Met 85% van de woningzoekenden die hun eigen woonunit kunnen financieren, biedt dit project een haalbare en innovatieve oplossing voor de gemeente Noordwijk. Het kan dienen als een uitstekend voorbeeld voor toekomstige wooninitiatieven in de provincie Zuid-Holland en mogelijk zelfs in heel Nederland.



Bijlage 1a

Rekenvoorbeeld - rekentool van het rijk



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

1-persoonseenhed

PM11

aantal

huur

2-persoonseenhed

PM12

120

€ 625

3+ persoonseenhed klein

PM13

3+ persoonseenhed groot

PM14

240

€ 825

5

grex van toepassing

nee

SCENARIO

0

aantal verplaatsingen

0

max. 2

1

duur 1^e exploitatieperiode

15

jaar

2

restwaarde op basis van

herplaatsingsgarantie

©2023 Wijkontdebouwvanenhuurwoning & Rekenen rondom Wonen

RESULTATEN

INDICATIEF RESULTAAT

Verhuurder (vastgoed)

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

30

25

20

15

10

5

0

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

geïndexeerd

ncw

Prijzpeil Handboek Marktwaardering: 31-12-2022 - Alle prijzen incl. BTW

UITGANGSPUNTEN / NORMEN

Investeringskosten verhuurder (per woning)

bouwkosten

voorstel

€ 157.800

€ 90.000

bijkomende kosten

voorstel

€ 10.700

€ 8.000

subsidie

voorstel

€ 0

€ 0

grondproductiekosten (bouw- en woonrijp maken)

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

€ 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 (maand)

voorstel

2

2

huurkorting laatste jaar exploitatie (%)

voorstel

25%

25%

verplaatsingskosten per woning

voorstel

€ 12.800

€ 12.800

planmatig onderhoud per verplaatsing per woning

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)

huurinkomsten

€ 99.862.100

€ 110.730

huurderving

€ -98.620

€ -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 HERPLAATSIJSGGARANTIEREGELING

inleg verhuurder in garantiefonds (nominaal)

€ 360.000

€ 1.000

boekwaarde fictief ultimo jaar 15

€ 8.100.000

€ 22.500

uitkering herplaatsingsgarantie (nominaal)

€ 6.885.000

€ 19.130

uitkering door rijkszwaarheid 60%

€ 4.860.000

€ 13.500

uitkering door gemeente 25%

€ 2.025.000

€ 5.630

constante waarde uitkering herplaatsingsga

€ 3.251.580

€ 9.030

geschatte marktwaarde einde exploitatie

€ 13.492.720

€ 37.480

spaardeel bij 15 jaar is minder dan bij 2x15 jaar

maand 625 > aanvullend tot zeg 750 > 125 = pacht en spaar

maand 825 > aanvullend tot zeg 950 > 125 = pacht en spaar

In deze berekeningen is niet het spaardeel meegenomen.

En er blijft ook geen positief saldo over, omdat het een zelfstandig project is gedragen door de bewoners samen. Deze berekening is niet relevant maar ingevuld omdat dit een richtlijn is voor de haalbaarheid van het project.

Bijlage 1b

Rekenvoorbeeld - rekentool van het rijk



EXPLOITATIE VERPLAATSBARE WONINGEN

PLANBESCHRIJVING

code huidige variant: 1

1

postcode (PCA) / gemeente

2211 Noordwijk

2

woningtype

Grondgebonden

3

bouwkwaliteit woningen

Tijdelijke kwaliteit VBENG-NAPG+0,6

4

woningverdeling

1-persoonseenheid

PMCI1

aantal

huur

2-persoonseenheid

PMCI2

120

€ 450

3+persoonseenheid klein

PMCI3

3+persoonseenheid groot

PMCI4

240

€ 650

5

grex van toepassing

nee

SCENARIO

0

aantal verplaatsingen

1

max. 2

1

duur 1^e exploitatieperiode

15

jaar

2

duur 2^e exploitatieperiode

15

jaar

3

restwaarde op basis van

herplaatsingsgarantie

© 2023 Watkostdebouwwaaneenhuiswoning & Rekenen rondom Wonen

RESULTATEN

INDICATIEF RESULTAAT

Verhuurder (vastgoed)

exploitatiewaarde (ncw)

restwaarde/herplaatsingsgarantie (ncw)

investering vastgoed

grondkosten

resultaat vastgoedexploitatie

IRR

total

per woning

€ 39.692.300

€ 110.260

€ 0

€ 0

€ -35.280.000

€ -98.000

€ -2.346.266

€ -6.517

€ 2.066.094

€ 5.783

5.97%

KASSTROOMOVERZICHT VERHUURDER

in € 1.000 per woning

15

10

5

0

-5

-10

2025

2027

2029

2031

2033

2035

2037

2039

2041

2043

2045

2047

2049

2051

2053

geïndexeerd

ncw

Prijspeil Handboek Marktwaaardering: 31-12-2022 - Alle prijzen incl. BTW

UITGANGSPUNTEN / NORMEN

Investeringskosten verhuurder (per woning)

bouwkosten

bijkomende kosten

subsidie

grondproductiekosten (bouw- en woonrijp maken)

voorstel

€ 157.300

€ 10.700

€ 0

€ 4.000

€ 90.000

€ 8.000

€ 0

€ 4.000

Exploitatiekostenstromen

huurderving

instandhoudingskosten per jaar

extra mutatieonderhoud (kosten/mutatie)

beheerkosten per jaar

sociaal beheer, kosten per jaar

belastingen en verzekeringen

gemeentelijke oob

norm

mis

1,0%

€ 790

€ 0

€ 481

€ 0

€ 125

€ 180

1,0%

€ 800

€ 0

€ 0

€ 125

€ 116

Mutaties, leegstand en verplaatsingskosten

mutatiegraad

mutatieliegstand (maand/mutatie)

leegstand laatste jaar exploitatieperiode (maan

huurkorting laatste jaar exploitatie (%)

verplaatsingskosten per woning

planmatig onderhoud per verplaatsing per woni

voorstel

50%

0

2

25%

€ 12.800

€ 9.333

50%

0

2

25%

€ 12.800

€ 0

Overig

disconteringsvoet

woc-waarde

oppervlakte in m2 gbo

norm

mis

5,31%

€ 178.000

50

5,31%

€ 112.000

50

EXPLOITATIEWAARDE

OPBOUW EXPLOITATIEWAARDE (INDICATIEF)

in ncw (netto contante waarde)

huurinkomsten

huurderving

mutatieliegstand

instandhoudingsonderhoud

extra mutatieonderhoud

beheerkosten

belastingen en verzekeringen

gemeentelijke oob

inleg garantiefonds

subtotaal

verplaatsingskosten

planmatig onderhoud verplaatsing

total

total

per woning

€ 51.107.170

€ -511.070

€ 0

€ -6.048.030

€ 0

€ 0

€ -879.700

€ -816.360

€ -350.810

€ 42.501.200

€ -2.808.900

€ 0

€ 39.692.300

€ 141.960

€ -1.420

€ 0

€ -16.800

€ 0

€ -2.440

€ -2.270

€ -970

€ 118.060

€ -7.800

€ 0

€ 110.260

INDICATIE HERPLAATINGSGARANTIEREGELING

inleg verhuurder in garantiefonds (nominai

boekwaarde fictief ultimo jaar 30

uitkering herplaatsingsgarantie (nominai)

uitkering door rijksvervald 60%

uitkering door gemeente 25%

contante waarde uitkering herplaatsingsga

geschatte marktwaarde einde exploitatie

total

per woning

€ 360.000

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

spaardeel bij 2x15 jaar is hoger dan bij 1x15 jaar

maand 450 > aanvullend tot zeg 750 > 300 = pacht en spaar

maand 650 > aanvullend tot zeg 950 > 300 = pacht en spaar

In deze berekeningen is niet het spaardeel meegenomen.

En er blijft ook geen positief saldo over, omdat het een zelfstandig project is gedragen door de bewoners samen. Deze berekening is niet relevant maar ingevuld omdat dit een richtlijn is voor de haalbaarheid van het project.