



Initiatiefgroepenbijeenkomst



24-08-2024

Almere





Annemieke Spier & Louis Smeding

Er was eens...



- een brief (01-06-2021) van de Gemeente Beekdaelen
 - Uitnodiging informatiebijeenkomst.
- Uniek in Limburg, want op initiatief van de gemeente zelf!
 - Groep zelf organiseert alles met begeleiding van Jeffrey Bindels (Beleidsadviseur Ruimte)

Wat cijfers

- Wachtlijst 150 na onderzoek
- Informatiebijeenkomst → 65 deelnemers
- Start Tiny Houseproject → 25 deelnemers
 - Wanneer selectie; natuurlijk verloop tot 10 huishoudens
- 66 vergaderingen verder
 - Informele activiteiten



En dan?

Keuze

- projectontwikkelaar
- eigen beheer

- Eén contactpersoon voor gemeente → dus vereniging
 - inschrijven KvK → statuten
- Huishoudelijk Reglement
 - Zoveel mogelijk 'dicht timmeren' (100% lukt niet).



OP DE BEEES

duurzame **tiny community** Beekdaelen

- Vereniging **opgericht** 08-02-2022
- Bestuur
 - Voorzitter: Marcel van Kasteren
 - Secretaris: Lisa Geurten
 - Penningmeester: Louis Smeding



Adres: Op de Bies, Schimmert

- Totaal 6900 m²
- 230 m² per perceel
- 11 Tiny Houses (max 50 m² woonopp.)
- 18 bewoners
- Gemeenschappelijke ruimte
- Gezamenlijke moestuin
- Voedselbos 1815 m²



OP DE BEES

duurzame **tiny community** Beekdaelen

**duurzaam bouwen.
samen wonen.
simpel leven.**

**vanuit idealen.
in het groen.
op de bies.**

Tijdlijn | 3-5 jaar?

19-07-2021	Eerste (digitale) bijeenkomst
08-02-2022	Oprichting vereniging Op de Bees
03-02-2023	Kick-off Bouwteam
06-03-2023	Goedkeuren Technisch ontwerp
11-04-2023	Bestemmingsplan gewijzigd (van Tuinbedrijf naar wonen)
20-09-2023	Eerste schop in de grond
12-11-2023	Eerste bewoners
01-03-2024	Terrein Bouwrijp
19-03-2024	Goedkeuring Erfpachtovereenkomst
okt 2024	Vaste aansluitingen; meeste bewoners wonen er

Locatie | Op de Bies, Schimmert





Op de Bies

Op de Bies

Kampweg

Molshaag

Valkenburgerweg

Valkenburgerweg

Ontwerp | Architect



Multidisciplinair bureau voor
architectuur en omgeving

Ontwerp

- Terrein
- Bij-gebouw
- paar huisjes

Wensenlijstje

- 11 huisjes
- 5m i.v.m. brand
- Moestuin
- Parkeerplaats
- Vijver
- Gemeenschappelijke ruimte

Maurer | Ontwerp terrein



Op de Bees | Werkgroepen

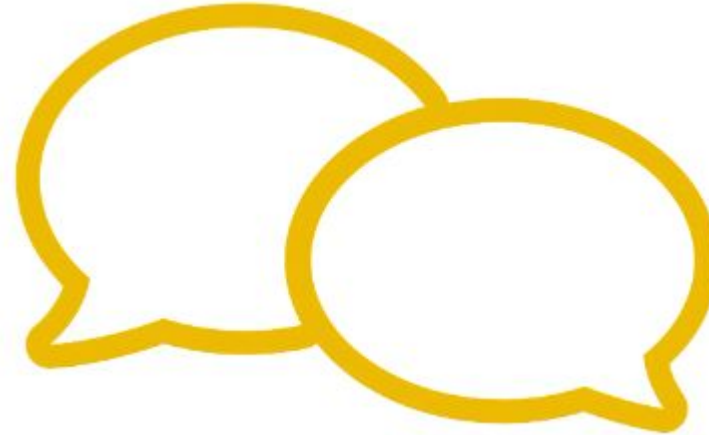
- Communicatie
- Bij-gebouw
- Terrein (en vijver)
- Voedselbos
- Financiën

Communicatie

- Werkgroep Communicatie
 - Nieuwsbrief
 - Facebook
 - Instagram
 - Website
 - Activiteiten

Doel

- Iedereen zo snel en volledig mogelijk informeren.



Bouwteam | Deelnemers

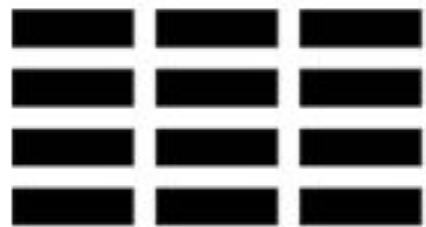


B M M
G R O



OP DE **BEES**

duurzame **tiny community** Beekdaelen



**Maurer United
Architects**

**PLAN
BURO B**

Bouwteam | vergaderingen

- Eerste bijeenkomst 3-2-2023
 - Riool november 2023, 1ste bewoners
 - juni 2024 Bouwrijp (wel eerder bouwen)
- Bouwteamovereenkomst



Onderzoeken



- Bomenonderzoek (11 gekapt)
- Filtratie- en solderingsonderzoek
- Verkennend Bodem- en asbestonderzoek
- Archeologisch bodemonderzoek
- Vleermuisonderzoek
- Omgevingsonderzoek
 - Japanse Duizendknoop



Aansluitingen

- Per huisje één aanvraag bij: [Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen](https://mijnaansluiting.nl).
 - Water
 - Elektriciteit (Enexis, lange wachttijd!)
 - Internet
- Riool; één zakelijke aansluiting
 - tot voor aan straat → gemeente
 - Terrein → Vereniging
 - van straat tot in huis → bewoner

!Aanvraag energievoorziening

- Huisnummers nodig → registratie

Omgevingsvergunning



Aanvragen bij de gemeente; bij bouwen voldoen aan:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit)
- BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)
- Omgevingswet (per 01-01-2024)

Aanleveren bij aanvraag (afhankelijk van het project):

- Bouwkundige tekening
- Berekeningen
 - Ventilatie-, daglicht-, constructieberekeningen
- Overzicht bruto bouwkosten

Geldigheid: onbeperkt, maar advies starten binnen 26 weken. Anders mag gemeente vergunning intrekken.

€ Financieel | Kosten 1/2



Kosten

- Tiny house €150.000-€175.000
- Bouw- en woonrijp maken terrein €200.00
- Hypotheekkosten (geschat) €3.000
 - Bemiddelingskosten bank €2250
 - Taxatierapport €750
 - Korting op rente
 - BENG-norm
 - MPG (MilieuPrestatie gebouwen), berekening/rapport
 - Energielabel zo hoog mogelijk (hoogste is AAA+++)

€ Financieel | Kosten 2/2



Kosten

- Notariskosten (pachtovereenkomst) €7500
- Onderzoeken
- Leges
- Overdrachtsbelasting per huisje €1200
- Pacht; €150 per huisje per maand
- Aansluiting riool; €1.000-€2.000
- Definitieve aansluiting water en elektriciteit €2.000
- Fundering vaak apart; rond €10.000 (stelconplaten, schroefpalen)

€ Financieel | Subsidies



Subsidies

- Rijk; SBI (Start Bouw Impuls, eind 2023)
- Provincie; Bij-gebouw (hulp van gemeente)
- Gemeente; Duurzaamheidstafel (burgerraad): keuken Bij-gebouw en voedselbos

Verder

- Andere (commerciële) partijen
 - Rabobank; Koploper in Duurzaamheid
- Eventueel Crowdfunding

Hypotheek

- Hypotheek alleen voor onroerende goederen (dus geen wielen)!
- Triodos, en nu ook ASN



Hypotheek | Standaard documenten

- Bankafschriften
- Saldo spaarrekening (herkomst gelden)
- Omgevingsvergunning
- Begroting
- Eventuele aannemersovereenkomst
- Registratie kadaster
- Inkomens- (salarisstroom) en pensioengegevens
 - (eventueel) werkgeversverklaring
 - zzp'ers → omzet- en winstcijfers
- (eventueel) Afbouwgarantie

Hypotheek | Bijzondere documenten 1/3

- Erfpachtovereenkomst

- Duur van regelen: 2,5 jaar!
- Kosten: €20.000
- Goedgekeurd op 19-03-2024 door:
 - Gemeente, leden Op de Bees, omwonenden, Triodos
- Opgenomen:
 - Zakelijk recht van opstal; Enexis en WML om onderhoud uit te voeren.
 - Alles wat voor hypotheek noodzakelijk is.
 - Op verzoek van de bank → **intentieverklaring** (vasstellingsovereenkomst) gemeente
 - als eerst optie tot koop na 10 jaar (waarde?), of
 - verlengen bestaande pachtconstructie.

Hypotheek | Bijzondere documenten 2/3

Vaststellingsovereenkomst Gemeente:

Partijen naar elkaar de intentie hebben uitgesproken om het Tiny house project op de locatie Op de Bies 70a te Schimmert permanent te vestigen mits de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig aangetast wordt. Om deze intentie kracht bij te zetten, is er een addendum toegevoegd aan de pachtovereenkomst die de vereniging de optie geeft om de grond, na het verstrijken van de eerste 10 jaar aan pacht, aan te kopen.

Hypothek | Bijzondere documenten 3/3

- Taxatie
- Een bankafschrift met de huidige woonlasten
 - bewijs dat je de dubbele lasten kan betalen
- Een vragenlijst voor een risicoprofiel (Triodos)
 - Let op wat je hier invult, want dit kan later in je voor-/nadeel werken bij berekeningen!

Hypothek | Zelf bouwen/eigen beheer 1/2

- Particuliere CAR-verzekering (€700 voor 3 mnd)
- 20% Stichtingskosten in eigen geld (bovenop wat aan spaargeld nodig is naast de hypothek omdat je geen 100% hypothek meer kan krijgen).

Let op: stichtingskosten zijn:

- Kosten die je in je raming uiteindelijk in totaliteit gaat betalen voor het huis, dus niet: de hypotheeksom.
- I.p.v. een afbouwgarantie (bv in geval van faillissement aannemer).

Hypotheek | Zelf bouwen/eigen beheer 2/2

- Uitgebreide kostenraming v. onderdelen die gebouwd gaan worden en door wie.
- (liefst) Aantal offertes van grote onderdelen die je niet zelf gaat uitvoeren, zoals bv. ruwbouw.
- Indien je al iets van te voren hebt betaald → alle afschriften v.d. kosten. Wordt afgetrokken v.d. eigen middelen.

NB Rekeningen moeten betaald zijn vanaf eigen rekening.

Hypotheek | Bouwdepot (depotrekening/bouwhypotheek)

Geld hypotheeklening komt in bouwdepot bij bank/geldverstrekker.

- Kosten bouw woning worden vanuit depot betaald
- Bank/geldverstrekker houdt goed zicht op of het geld daadwerkelijk wordt besteed aan de betalingen voor de bouw van de nieuwbouwwoning.
- Rentevergoeding van hypotheekverstrekker over het bedrag dat nog niet besteed is (verrekend met verschuldigde rente).
- Nog geen kosten → alleen aflossing en geen rente.

Hypotheek | niet op naam van partner

Geld partner voor bank niet van toepassing.

Dus je partner kan niet garant staan voor bijvoorbeeld:

- de woonlasten, of
- een deel van de 20%.

Partner moet zijn hypotheekdeel eerst naar jouw rekening overmaken.

Hypotheek | Tips 1/2

- Term 'Tiny'?
- Bank en notaris zo vroeg mogelijk in het proces betrekken.
- Documentlijstje bank; wat wil men hebben?
- Goed contact met hypotheekadviseur
 - bereikbaar, meedenken, uitleg
- Let op welke datum je wat ondertekent; dit i.v.m. verschillende rentetarieven.
- Zorg dat alles schriftelijk wordt vastgelegd
- Trek genoeg tijd uit voor het regelen van een hypotheek, 3 maanden geworden (i.p.v. 10 dgn).

Hypothek | Tips 2/2

- Bied alle stukken in één keer aan (i.v.m. verstrijken geldigheidsdata)!
- Wat heb je uiteindelijk te besteden (wat zijn de kosten)?
 - Houd daarbij rekening met je ontwerp en de bouw
- Let op! De hypothek gaat onmiddellijk in.
 - Houd hierbij rekening met je budget.
- Bereid je goed voor op komende kosten.
 - googlen, prijzen + 10%
- Laat zaken controleren door een jurist.



OP DE BEES

duurzame **tiny community** Beekdaelen

FEETS. HOUT BOUW





Vragen



Initiatiefgroepenbijeenkomst

Bedankt voor je aandacht!

24-08-2024

Almere