



Nieuw
Boekhorst



Informatiebrochure CPO Nieuw Boekhorst

Uw levensloopbestendige woning op maat

Levensloopbestendig wonen in het groen

De gemeente Teylingen wil bijzondere woonvormen mogelijk maken en bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Om daar vorm aan te geven is er in Nieuw Boekhorst ruimte voor een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dit project biedt kansen voor senioren of mensen met een beperking, om levensloopbestendige woningen op maat te maken.

Nieuw Boekhorst krijgt een dorpse sfeer met kleine woonbuurtjes in een duidelijke groenblauwe structuur. De kleinschalige buurtjes moeten een rustige en ingetogen architectuur krijgen met aandacht voor de overgang van openbare ruimte naar tuinen en gebouwen. In de wijk zijn vijf woonsferen voorzien. De locatie voor het CPO-project bevindt zich in het deelgebied ‘Waterrijk’. Hier is een losse opzet gewenst met overwegend laagbouw, voorzien van een kap langs straatjes en rond erven. De zeven levensloopbestendige woningen vormen een bescheiden ensemble met aan de overkant van de straat een appartementengebouw en op de achtergrond het Boekenburgerbos. De woningen liggen met de achtertuin aan het water.

De woningen worden ontwikkeld door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat betekent dat de groep toekomstige bewoners als burens gezamenlijk opdrachtgever wordt voor de ontwikkeling. Bij een project in CPO verenigen particulieren zich in een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO). Deze vereniging is opdrachtgever van de ontwikkeling van het project. U ontwikkelt de betreffende woningen samen met uw toekomstige burens en beslist samen over het bouwproces. Individueel bepaalt u verder zelf hoe uw eigen woning eruitziet.

In deze brochure leest u hoe het werkt om samen uw woningen te ontwikkelen.

In deze brochure

CPO Nieuw Boekhorst.....	4
Stappenplan	6
CPO-proces en begeleiding.....	8
Vereniging van Opdrachtgevers.....	9
Ontwerp- en bouwfase.....	10
Duurzaam en natuurinclusief	11
Financiering en voorfinanciering.....	12
Beschikbare stukken	13

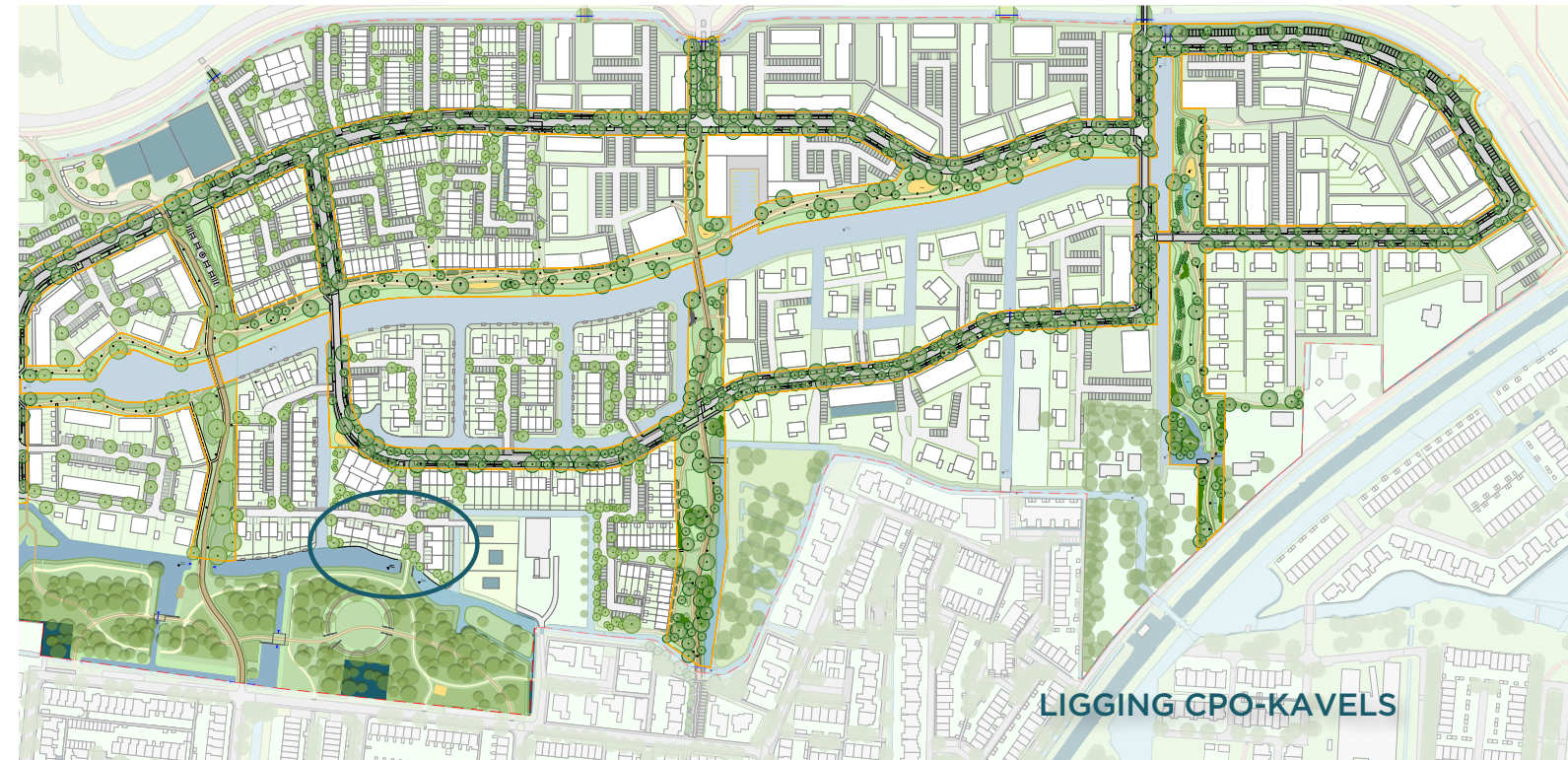
Disclaimer:
Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat bepaalde informatie niet volledig is. In geval van onvoorziene omstandigheden behoudt de Gemeente Teylingen zich het recht voor om tot aan de oplevering wijzigingen in deze brochure door te voeren.

CPO Nieuw Boekhorst

Leven in Voorhout

Voorhout is een charmant dorp in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de gemeente Teylingen. Het ligt centraal in de Bollenstreek. Voorhout heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, wat nog te zien is aan historische gebouwen zoals de Sint-Bartholomeuskerk en verschillende karakteristieke boerderijen.

Het dorp biedt een prettige balans tussen rust en bereikbaarheid: met een eigen treinstation aan de spoorlijn tussen Leiden en Haarlem is het een geliefde woonplaats voor forenzen. Daarnaast zijn de nabijgelegen duinen en het strand van Noordwijk makkelijk bereikbaar, waardoor Voorhout ook aantrekkelijk is voor natuurliefhebbers



DE BOLLENSTREEK

Levensloopbestendig wonen in Nieuw Boekhorst

In dit project vertaalt u uw woonwensen en behoeften naar een op maat gemaakte woning. Als groep kiest u een architect die u helpt met het waarmaken van uw eigen droomhuis. De kavels zijn verschillend, van ongeveer 225 tot ongeveer 440 vierkante meter groot, liggen aan het water en tegenover het Boekenburgerbos. Er kunnen levensloopbestendige woningen gebouwd worden met een woonoppervlak van ongeveer 100 tot 150 vierkante meter, met gedeeltelijk een tweede bouwlaag. Onder een levensloopbestendige woning verstaan we een woning waar alle woonfuncties (zitten, eten, koken, slapen en baden) op eenzelfde woonlaag aanwezig zijn. In deze woningen is dat de begane grond. Traplopen is dan in principe niet nodig.

U ontwerpt en ontwikkelt binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort, dat is opgesteld om een eenduidige, verzorgde en vriendelijke woonbuurt waar te maken.

De plek van het project ligt in de nieuwe wijk Nieuw Boekhorst. Nieuw Boekhorst is de nieuwste uitbreiding van Voorhout en telt straks ongeveer 1.300 woningen, een basisschool, sportvelden en verschillende speel- en sportplekken. In het hart van de wijk komt een haven. Bekijk de website van Nieuw Boekhorst voor meer informatie.

Stappenplan

In onderstaand schema ziet u de stappen die u als koper van een CPO-kavel doorloopt. Deze tijdlijn is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



STAP 1: INSCHRIJVING

U kunt inschrijven door het inschrijfformulier in te vullen op de website www.cponieuwboekhorst.nl.

Zorg ervoor dat u vóór uw inschrijving onderzoek hebt gedaan naar uw financiering. Plan een oriënterend hypotheekgesprek of een gesprek met een financieel adviseur om inzicht te krijgen in uw financiële mogelijkheden. Een verklaring dat u in staat bent om uw toekomstige woning te financieren, is onderdeel van uw inschrijving. Deze verklaring kan een bank of financieel adviseur gratis voor u opstellen.

STAP 2: LOTING

Er zijn zeven kavels beschikbaar. Er vindt een loting plaats door een notaris om een selectie van deelnemers te maken. De lotingsvolgorde is ook leidend bij het kiezen van de kavels. Na inschrijving ontvangt u bericht of u bent ingeloot voor deelname.

Het is mogelijk dat inschrijvers niet overgaan tot het nemen van een optie op een kavel en definitieve deelname aan het project. In dit geval krijgt de eerstvolgende op de reservelijst de kans om deel te nemen aan het project. Ook later kunnen mensen uitstappen en dan wordt de reservelijst opnieuw gebruikt.

STAP 3: STARTBIJEENKOMST

De eerste 11 inschrijvers op de lijst, dus inclusief de eerste vier reserve-inschrijvers, worden uitgenodigd voor de startbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst krijgt u alle informatie die u nodig heeft over de vervolgstappen en u krijgt de kans om vragen te stellen. Tijdens de bijeenkomst kunt u uw kavelvoorkeuren bespreken en pas hierna besluit u of u daadwerkelijk deel gaat nemen.

STAP 4: OPTIE NEMEN EN BEVESTIGING

Na de startbijeenkomst heeft u de tijd om de documenten nog eens rustig door te nemen. U krijgt een week de tijd om uw definitieve deelname te bevestigen. Dat doet u met een e-mail en betaling van € 500,-. Dit bedrag krijgt u niet terug als u later uitstapt. Dit geld ontvangt de gemeente als eerste aanbetaling op de kavel en wordt verrekend bij de uiteindelijke aankoop.

STAP 5: OPRICHTEN VERENIGING

Wanneer alle bevestigingen binnen zijn, richt u als groep een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) op.

In een tweede startbijeenkomst bereidt adviesbureau Steenvlinder deze oprichting met u voor en adviseert bij onderlinge afspraken. De vereniging is verplicht een professionele procesbegeleider in te schakelen voor de ontwerp- en bouwfase.

STAP 6: ONTWERPEN EN BOUWEN

U zet in deze fase, samen met de andere bewoners, het ontwerp- en bouwproces van de levensloopbestendige woningen in gang. Samen schakelt u een professionele procesbegeleider in en kiest u een architect en andere adviseurs, voor bijvoorbeeld constructie en installaties. In het hoofdstuk *Ontwerp- en bouwfase* leest meer over de stappen in dit proces.

STAP 7: WONEN

Wanneer uw woning klaar is kunt u er gaan wonen, gezellig naast de burens die u al goed hebt leren kennen in het ontwikkelproces.

CPO-proces en begeleiding

Samen een buurtje ontwikkelen en je eigen woning (laten) bouwen is geen alledaags werk. Dit doet u in CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. En u moet er ook nog eens tijd voor maken naast uw eigen werk en huishouden. U zult veel keuzes moeten maken en met de toekomstige buren moeten overleggen en afspraken maken. Als opdrachtgevers bent u georganiseerd in een VvO.

PROFESSIELE PROCESBEGELEIDER

Om het proces in goede banen te leiden en u tijdig tot goede besluiten te laten komen, verplicht de gemeente de groep een professionele procesbegeleider in de arm te nemen.

De gemeente Teylingen stelt voor de startfase en oprichting van de vereniging begeleiding vanuit Steenvlinder beschikbaar. Hiermee wordt een goede basis gelegd. Voor de fase daarna (stap 6, ontwerpen en bouwen) kiest de vereniging haar eigen begeleiding; dat kan adviesbureau Steenvlinder zijn maar ook een andere begeleider.

Procesbegeleiding gaat over de ontwikkelfase en is anders dan bouwbegeleiding, die soms tijdens de uitvoering nodig kan zijn. Een belangrijke voorwaarde voor een procesbegeleider is dat deze onafhankelijk is.

De begeleider mag geen belang hebben bij de keuze van bijvoorbeeld een aannemer, materialen of producten.

WAT MAG JE VAN ZO'N PROCESBEGELEIDER VERWACHTEN

De begeleider:

- is een onafhankelijke organisatie, niet betrokken bij ontwerp of bouw;
- adviseert en begeleidt u in het ontwikkelproces;
- helpt bij het inschakelen van adviseurs en het maken van contracten;
- zorgt dat u regelmatig vergadert en op tijd afspraken maken met elkaar en met derden, en die afspraken goed op papier zet;
- adviseert over kostenposten en hoe bepaalde kosten met elkaar te delen,
- helpt subsidies aan te vragen als het kan.
- helpt bij het selecteren van een bouwbedrijf.



Vereniging van Opdrachtgevers

Als u deelneemt aan het project wordt u lid van een VvO. De VvO treedt op als 'ontwikkelaar' van het project en de leden hebben samen zeggenschap over het ontwikkelproces. Besluiten hierover worden in de Algemene Leden Vergadering (ALV) genomen, die maandelijks bijeenkomt met haar procesbegeleider.

Een VvO is iets anders dan een VvE, een vereniging van eigenaren. Deze is nodig bij appartementen en dat is in dit project niet aan de orde.

WELKE BESLUITEN NEEMT DE VVO?

DE VVO

- is de rechtspersoon die overeenkomsten aangaat, met de gemeente (reservering van de grond), en contracten met adviseurs die ze zelf selecteert;
- houdt een overzicht bij van leden en reserves en zorgt dat er voldoende leden zijn;
- zorgt dat er voldoende geld in kas is om alle kosten te betalen;
- selecteert een professionele procesbegeleider en andere adviseurs, zoals een constructeur of een architect;
- dient de omgevingsvergunning in bij de gemeente Teylingen;
- neemt alle besluiten die het hele project aangaan en bewaakt de planning.



Ontwerp- en bouwfase

Als de vereniging is opgericht start de ontwerp- en bouwfase. Je moet als individu en als collectief veel beslissingen nemen en acties ondernemen. Onderstaande tijdlijn is indicatief.



STAP 1: VOORLOPIG ONTWERP

Er ligt een stedenbouwkundig plan (zie afbeelding vorige pagina) voor het gehele perceel, waar zeven levensloopbestendige woningen in passen. Deze indeling is een leidraad en met de VvO gaat u puzzelen om de exacte kavelindeling te bepalen. Dit geldt voor de plaatsing van de woningen, de afmetingen van de woningen, de opbouwen, parkeerplaatsen en toegangspaden. Dit doet u natuurlijk volgens de regels in het kavelpaspoort. De gemeente toetst het voorlopig ontwerp, omdat bijsturen nu nog redelijk goed kan. Er zal ongeveer maandelijks overleg zijn met de gemeente om de voortgang te bespreken.

STAP 2: DEFINITIEF ONTWERP

U bepaalt zelf hoe uw eigen woningplattegrond en gevels eruit komen te zien. Het is de bedoeling dat uw woning voor 100% past bij uw smaak en behoeften, maar het moet wel voldoen aan de regels uit het kavelpaspoort. Zowel het voorlopig als het definitief ontwerp wordt getoetst door de supervisors van Nieuw Boekhorst, waarmee zij een kwalitatieve begeleiding bieden. Een aantal keuzes voor materialen en installaties maakt u samen, achter de voordeur bepaalt u uiteraard alles zelf. Samen met de burens kiest u één aannemer die de woningen in één bouwstroom bouwt. Dat bespaart kosten en iedereen kan straks tegelijk opleveren.

STAP 3: VERGUNNINGAANVRAAG

U vraagt samen, met hulp van uw architect en begeleider, één omgevingsvergunning voor het hele project aan. Die heeft u nodig om te kunnen bouwen. Bij het aanvragen van de vergunning wordt het plan getoetst aan het kavelpaspoort, het omgevingsplan en de bouwregelgeving. Het ontwerp moet passen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Deelplan 2 Nieuw Boekhorst, deze wordt nog vastgesteld.

STAP 4: TECHNISCH EN JURIDISCH

Nu het plan klaar is, sluit u de koopovereenkomst voor uw kavel af. Met de aannemer sluit u de aanneemovereenkomst af en hij gaat aan de slag om de bouw concreet voor te bereiden. Met de overeenkomsten, nadat de vergunning is verleend, kunt u de financiering van uw nieuwe huis definitief in orde maken. Alle leden doen dat zelf, maar ze gaan wel tegelijk naar de notaris voor de formele levering van de grond. Pas dan bent u eigenaar en kan de bouw starten.

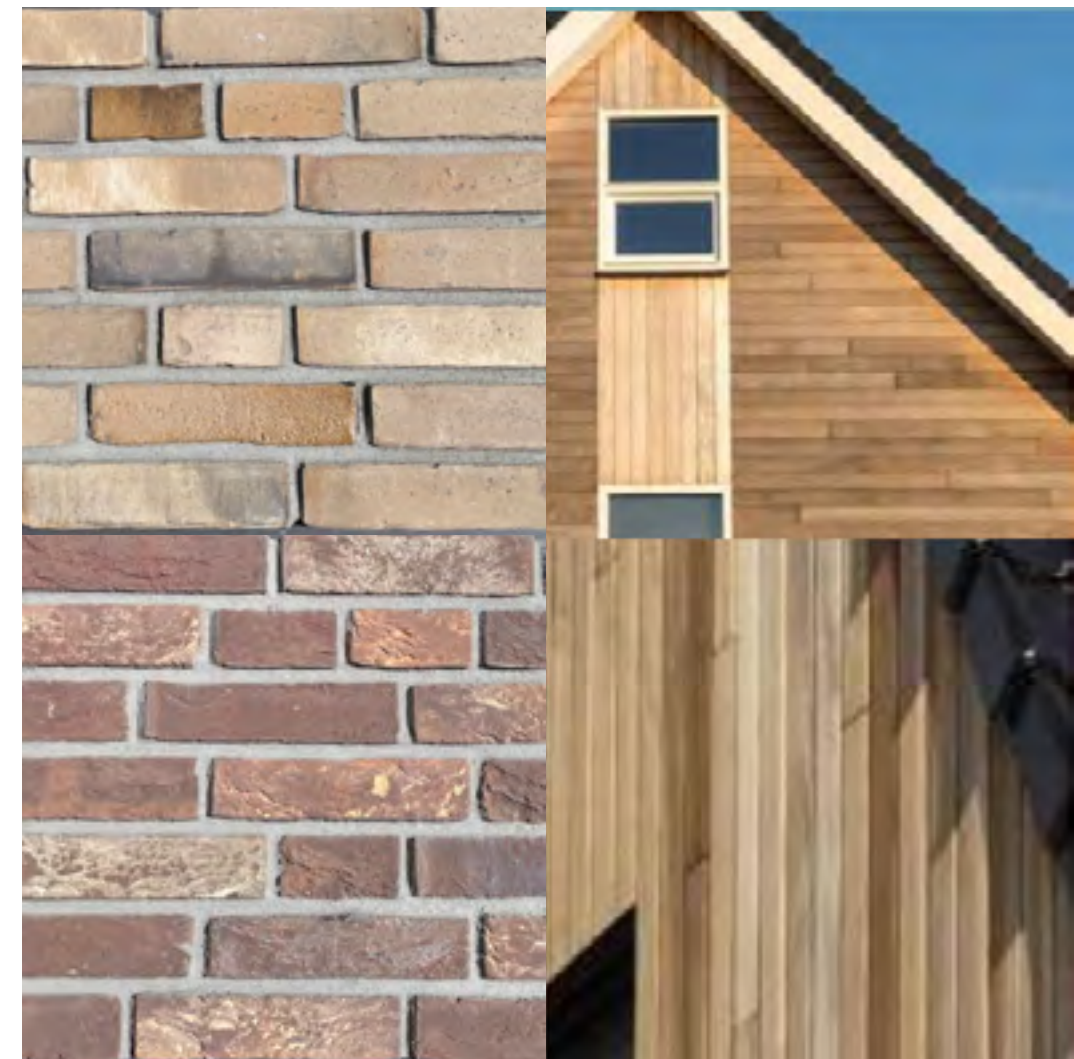
STAP 5: BOUWEN

Tijdens de bouw is verstandig om een toezichthouder in te huren, die uw oren en ogen op de bouwplaats is. Wordt er gebouwd zoals afgesproken? Soms moet er iets aangepast worden; dat wordt besproken tijdens de bouwvergaderingen. Na oplevering is het aan uzelf om de woning en tuin in te gaan richten!

Duurzaam en natuurinclusief

Voor Nieuw Boekhorst is de ambitie om het NL Greenlabel als gebiedslabel te behalen. Het NL Greenlabel is een methodiek om op een laagdrempelige manier duurzaamheid te kunnen beoordelen en integraal mee te nemen in de ontwerp-, uitvoerings- en beheerfase. Op basis van de duurzaamheidscriteria van het NL Greenlabel Gebiedslabel kan een levende en duurzame leefomgeving worden gemaakt, waarin de waarde van het groen en de mens centraal staat. Vanuit de gemeente Teylingen is er ook beleid voor Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO).

Het CPO-project levert hier ook een bijdrage aan. U kunt als CPO-groep zelf beslissen waar u op inzet. In het kavelpaspoort zijn enkele eisen benoemd op thema's zoals energie, klimaatadaptatie, materialen of welzijn en gezondheid.



De gevels moeten worden uitgevoerd in bakstenen met een grijzige, zandkleurige tot bruine tint, in combinatie met (naturel) hout.

Financiering en voorfinanciering

Voordat u een hypotheek kan gaan regelen, heeft u eerst het ontwerp nodig. De kosten van de architect en anderen, zoals een constructeur en installatieadviseur, maakt u in die ontwerppperiode. U moet er dus rekening mee houden dat u kosten maakt vóórdat u beschikt over een hypotheek. Deze zogenoemde ‘plankosten’ maakt u via de Vereniging van Opdrachtgevers (VvO). Houd rekening met een bedrag van totaal ongeveer € 25.000,- euro per woning. Dit betaalt u niet in een keer, maar in maandelijkse termijnen via de rekening van de vereniging.

FINANCIERINGSEIS

Omdat de hypotheek pas laat echt afgesloten wordt, voeren we bij de start een toetsing uit. Voorafgaand aan het project hebben we een inschatting gemaakt van de totale kosten om de woning te bouwen. Dat bedrag noemen we de financieringseis.

De financieringseis voor deze woningen is bepaald op **€700.000,-**.

Voor dit bedrag ramen we dat u is een complete woning kunt realiseren, inclusief een stelpost voor keuken, maar zonder gouden kranen, zonder vloer- en wandafwerking zoals parket, stucwerk, gordijnen of overige inrichting. Uiteraard hangt dit sterk af van uw eigen wensen en keuzes. De gemeente of Steenvlinder is dan ook niet aansprakelijk voor de juistheid van het bedrag.

Om zo goed mogelijk te weten of u ‘financieel fit genoeg’ bent om aan het project te beginnen, vragen we om aan te tonen dat de financieringseis haalbaar is door een financieringsverklaring bij inschrijving te tonen.

Deze verklaring kan iedere financieel adviseur of bank voor u opstellen. Zij verklaren dat u op basis van uw vermogen, overwaarde en inkomen de nieuwe woning zou moeten kunnen financieren. De lokale Regiobank in Noordwijk en de Rabobank Bollenstreek in Lisse zijn goed op de hoogte van het project en bekend met een dergelijke financieringsverklaring.

De financieringsverklaring is nadrukkelijk geen officiële hypotheekofferte, of garantie dat u ook daadwerkelijk een hypotheek zult krijgen. Uw persoonlijke omstandigheden, maar ook bijvoorbeeld de hypotheekrente kunnen immers nog veranderen tijdens de ontwerp- en ontwikkelperiode. Wel geeft deze toetsing vooraf aan uzelf en indirect ook aan uw mede-deelnemers het vertrouwen dat er een ‘financieel fitte’ groep aan dit project begint.

WANNEER REGEL IK MIJN HYPOTHEEK?

U kunt pas een hypotheek afsluiten nadat het plan ontwikkeld is, dat wil zeggen:

- wanneer de vergunning verleend is
- wanneer de bouwkosten bekend zijn en u een overeenkomst met de aannemer of leverancier heeft getekend
- wanneer u een koopovereenkomst heeft getekend met de gemeente voor de grond

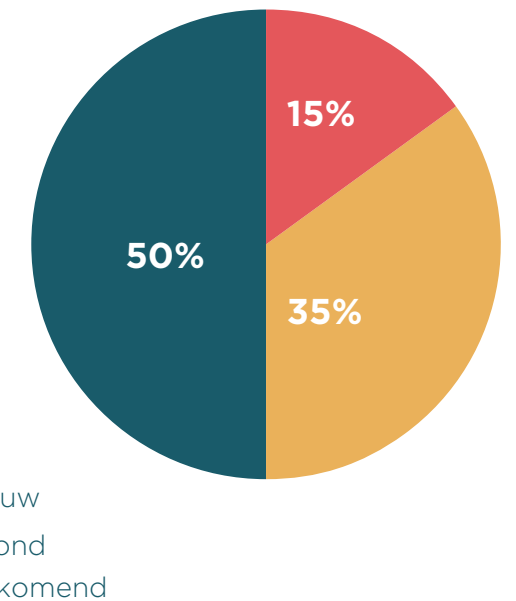
Wel kunt u zich voor die tijd al oriënteren op de hypotheek. De procesbegeleider kan u in contact brengen met banken of hypotheekadviseurs die ervaring hebben met het financieren van zelfbouwoningen.

STICHTINGSKOSTEN

Aan het oprichten van een bouwproject zijn kosten verbonden. In dit overzicht zie je welke kosten jij en de vereniging maken. Deze verdeling is indicatief.

Stichtingskosten bestaan uit:

- grond
- bouwkosten
- bijkomende kosten, onder andere:
 - architect
 - constructeur
 - procesbegeleider
 - ander advies
 - toezicht tijdens de bouw
 - aansluitkosten
 - leges
 - notaris



Beschikbare informatie

Om het proces naar het realiseren van uw woning goed te doorlopen stellen wij alle benodigde informatie beschikbaar.

Nu beschikbaar:

• KAVELPASPOORT

Regels en richtlijnen voor de bouw van de woning en de aanleg van de buitenruimte.

• MODEL FINANCIERINGSVERKLARING

Een model waarmee een bank of financieel adviseur kan verklaren dat de gestelde financieringseis voor u haalbaar is. Het model is een voorbeeld, de adviseur kan ook een eigen verklaring opstellen. Dit doen zij kostenloos.

Beschikbaar na de bijeenkomst op 26 mei:

• INSCHRIJFFORMULIER

Digitaal formulier op www.cponieuwboekhorst.nl waarmee u inschrijft voor het project. Door de financieringsverklaring te uploaden maakt u de inschrijving compleet en kunt u meedoen aan de eventuele loting.

Beschikbaar bij het nemen van een optie:

• CONCEPT STATUTEN

De ‘grondwet’ van de Vereniging van Opdrachtgevers.

• CONCEPT DEELNAMEOVEREENKOMST

Hiermee leg je het lidmaatschap van de VvO vast.

• CONCEPT GRONDRESERVERING MET GEMEENTE

Afspraken met de gemeente Teylingen over wat er gebouwd wordt, welke taken de gemeente en VvO ieder hebben en binnen welke termijnen het ontwerp en de bouw gereed moeten zijn.

Wil je meer weten over de inschrijving of de financiering?

Mail je vragen naar CPO@steenvlinder.nl.



T 085 0824310

E cpo@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S @steenvlinder