



LISSE

Handboek Tiny Houses Lisse

Jouw tiny house in het hart van de Bloemenbuurt

Minimalistisch wonen tussen het groen

Ben jij klaar voor jouw tiny house-avontuur in Lisse? Een minimalistisch, duurzaam en bewuster leven begint hier. Op een groen binnenterrein in de Bloemenbuurt verrijzen straks acht creatieve en duurzame kleine woningen. Tiny Houses Lisse is een unieke kans om minimalistisch en duurzaam te wonen op een steenworpafstand van het centrum van Lisse. De plek op het binnenterrein tussen de bestaande bomen zorgt voor een bijzondere, natuurlijke ervaring.

In deze brochure nemen we je mee in de stappen die jij moet zetten om jouw tiny house te laten bouwen. Tussen het bestaande groen van het terrein bepaal je met je burens hoe het terrein wordt ingedeeld.



In dit handboek

Tiny Houses Lisse	4
Stappenplan	6
Spelregels	8
Ontwerp en bouwproces	10
CPO-proces en begeleiding	11
VvO en beheervereniging	11
Financiering	12
Beschikbare stukken	13

Disclaimer:

Dit handboek is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt de gemeente Lisse zich het recht voor om - tot aan de oplevering - wijzigingen in het handboek aan te brengen.

Tiny Houses Lisse

De projectlocatie is gelegen op het binnenterrein in de Bloemenbuurt, tussen de Narcissenstraat, Geraniumstraat, Broekweg en de Gasstraat in Lisse. Op dit braakliggend terrein bouwen straks acht huishoudens aan een community waar bewust leven en buiten samenkomen. Met jouw burens deel je ook het gemeenschappelijk terrein in, waar ruimte is voor collectieve functies, zoals berging, wassen en klussen. Het is ook mogelijk om een moestuin aan te leggen.

In dit project vertaal je jouw woonwensen en behoeften naar een op maat gemaakte tiny house. Met een zelfgekozen architect of leverancier van tiny houses realiseer je jouw droomhuis. Benut de 32m² aan bouwruimte helemaal naar eigen inzicht. Dit doe je binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort, dat is opgesteld om een fijne woonbuurt te realiseren.

LEVEN IN LISSE

De Bloemenbuurt ligt ten oosten van het centrum, vlakbij de Ringvaart en alle dagelijkse voorzieningen. Op loopafstand van de Bloemenbuurt ligt een groot winkelcentrum met meer dan 125 winkels. Er is een bioscoop en er zijn plannen voor de herinrichting van het centrum.





VOORBEELD VAN GROEN TERREIN MET VLONDER

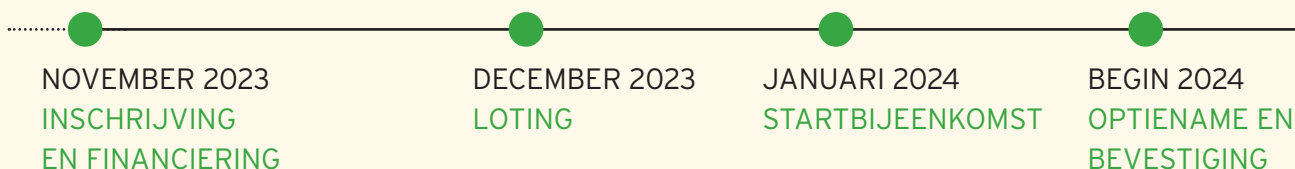


LUCHTFOTO VAN DE PROJECTLOCATIE

Stappenplan

Van inschrijven tot wonen. In onderstaand schema zie je de stappen die je als koper van een tiny house-kavel doorloopt.

*Deze tijdlijn is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



STAP 1: INSCHRIJVING EN FINANCIERING

Je kunt je inschrijven door het inschrijfformulier in te vullen en je voorkeur op te geven voor een of meerdere kavels.

Zorg ervoor dat je vóór je inschrijving onderzoek hebt gedaan naar je financiering. Plan een oriënterend hypotheekgesprek of een gesprek met een financieel adviseur om inzicht te krijgen in jouw financiële mogelijkheden. Een verklaring dat je in staat bent jouw tiny house te financieren is onderdeel van je inschrijving.

Wanneer de inschrijving opent vind je het inschrijfformulier op:
www.steenvlinder.nl/projecten/tiny-houses-lisse

STAP 2: LOTING

Er zijn acht kavels beschikbaar. Er vindt een loting plaats om een selectie van deelnemers te maken. De lotingsvolgorde is ook leidend bij het kiezen van de kavels. Na inschrijving ontvang je bericht of je bent ingeloot of uitgeloot.

Het is mogelijk dat inschrijvers niet overgaan tot het nemen van een optie op een kavel en een definitieve deelname aan het project. In dit geval schuift de lijst door. Ook later kunnen nog mensen uitstappen en dan wordt de reservelijst opnieuw gebruikt.

START 3: STARTBIJEENKOMST

De eerste twaalf inschrijvers op de lotingslijst, dus inclusief de eerste vier reserve-inschrijvers, worden uitgenodigd voor de startbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst krijg je alle informatie die je nodig hebt over de vervolgstappen en je krijgt de kans om vragen te stellen. Tijdens de bijeenkomst kun je een kavelvoorkeur aangeven en besluit je of je daadwerkelijk deel gaat nemen.

STAP 4: OPTIE NEMEN EN BEVESTIGING

Na de startbijeenkomst heb je de tijd om de stukken nog eens rustig door te nemen. Je ontvangt een formulier om de optie in te dienen. Hierbij betaal je €500,-. Dit bedrag krijg je niet terug als je later uitstapt. Dit geld wordt overgemaakt naar de bankrekening van de vereniging zodra deze is aangemaakt.

STAP 5: OPRICHTEN VERENIGING

Wanneer alle opties binnen zijn richt je als groep een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) op. Steenvlinder bereidt deze oprichting met jullie voor en adviseert bij onderlinge afspraken. De vereniging is verplicht een professionele procesbegeleider in te schakelen voor de ontwerp- en bouwfase.

BEGIN 2024
OPRICHTEN
VERENIGING

GEDURENDE 2024
ONTWERPEN EN BOUWEN

BEGIN 2025
WONEN

STAP 6: ONTWERPEN EN BOUWEN

Je zet nu, samen met de andere bewoners, het ontwerp- en bouwproces van het terrein en de tiny houses in gang. Dit proces bestaat uit vier stappen:

1. Ontwerp stedenbouwkundig plan

De positie van de tiny houses staat nog niet vast. Er is beperkte ruimte om hierin te schuiven.

2. Ontwerp tiny houses

Je bepaalt zelf hoe je jouw tiny house ontwerpt binnen de regels van het kavelpaspoort.

3. Vergunningsaanvraag

De vereniging vraagt één gezamenlijke vergunning aan.

4. Bouwen

Het is verplicht om de funderingen van de tiny houses door één aannemer te laten uitvoeren. De tiny houses plaats je vervolgens met een eigen leverancier of aannemer.

Met alle kopers schakel je een professionele procesbegeleider in en kies je aantal adviseurs voor bijvoorbeeld constructie en installaties. In het hoofdstuk *Ontwerp- en bouwfase* lees je meer over bovenstaande processtappen.

STAP 7: WONEN

Wanneer je tiny house klaar is kun je er eindelijk gaan wonen. Na oplevering geniet jij van je eigen huis, maar ook van de gemeenschappelijke tuin, een schuur of moestuin. De vereniging krijgt nu de taak die gemeenschappelijke zaken te beheren en onderhouden.

Omdat de gemeente Lisse veel waarde hecht aan het creëren van een fijne buurt en community is het belangrijk dat je zelf in de woning gaat wonen. Het is niet toegestaan om de tiny houses te gebruiken voor (vakantie) verhuur.



VOORBEELD: EEN EENDUIDIG ONTWERP

Spelregels

In het project Tiny Houses Lisse bouw je jouw unieke Tiny House. Om tot een verzorgde en vriendelijke woonbuurt te komen heeft de gemeente Lisse enkele regels opgesteld, die je in uitgebreide vorm terugvindt in het kavelpaspoort.

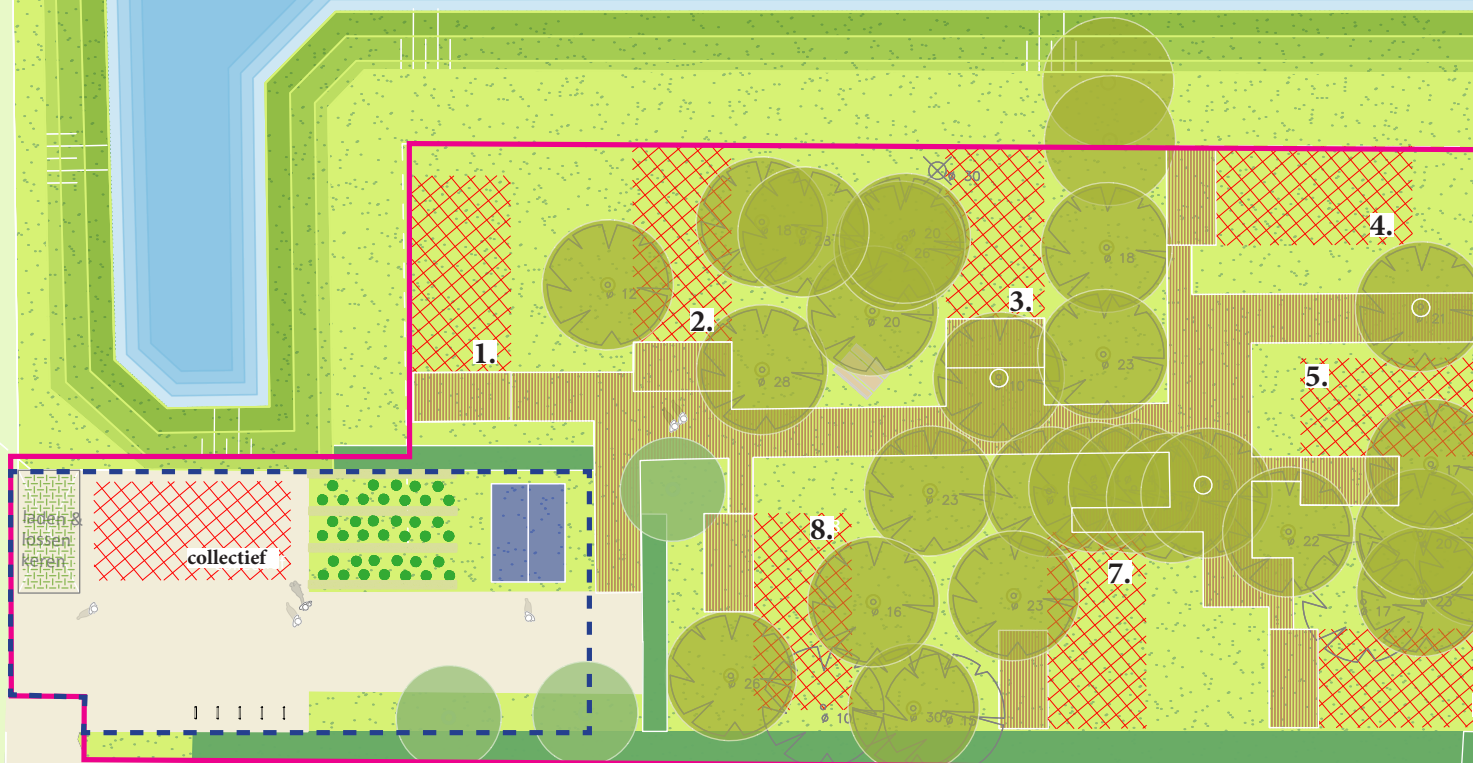
In onderstaand overzicht zie je een overzicht van een deel van de 'spelregels'.

Project

- Eén vergunningaanvraag voor het hele project
- De vereniging coördineert de bouw in één stroom
- Kavels zijn individueel, de rest van het terrein is gemeenschappelijk
- Op het terrein is ruimte voor één bijgebouw van maximaal 40 m²
- Gemeente realiseert acht openbare parkeerplaatsen

Ontwerp

- Totale footprint is maximaal 40 m²
- Maximaal 32 m² is te bebouwen
- Maximaal 8 m² is buitenruimte
- Tiny house heeft een eenduidige vorm
- Nokhoogte maximaal 5 meter



De precieze plangrenzen liggen vast in de uitgiftetekeninge.

Duurzaamheid

- Woning is zo zelfvoorzienend mogelijk
- Verbrandingshaard is niet toegestaan
- Terrein wordt groen ingericht en is toegankelijk voor derden

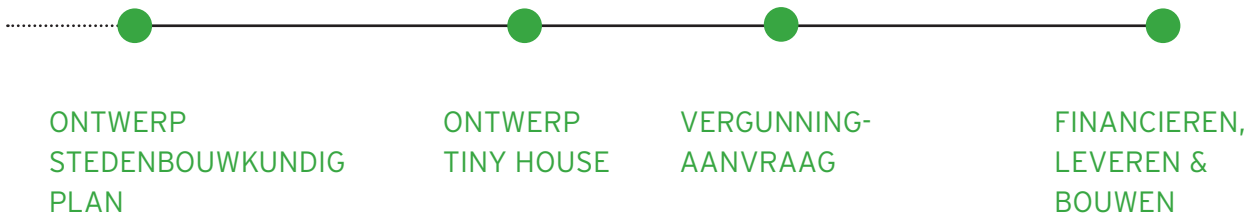
Zelfbewoningsplicht

Er geldt een zelfbewoningsplicht van 10 jaar waarin je de woning zelf moet bewonen en dus niet mag verhuren. Bij verkoop van de woning binnen 9 jaar is tevens een anti-speculatieregeling van toepassing. Beide regelingen kennen een hardheidsclausule.



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.



STAP 1: STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Er ligt een stedenbouwkundig plan (zie afbeelding op pagina 8 en 9) voor het gehele perceel waar acht tiny houses en alle bestaande bomen goed in passen. Deze indeling is een leidraad en met de VvO ga je puzzelen om de exacte indeling te bepalen. Dit geldt voor de plaatsing, de afmetingen van de woningen, de toegangspaden. Dit doe je natuurlijk volgens de spelregels, zoals het rekeninghouden met bestaande bomen, de onderlinge afstanden en het aantal van acht huizen.

STAP 2: ONTWERP TINY HOUSES

Je bepaalt zelf hoe jouw eigen woningplattegrond en gevels eruitzien. Het is de bedoeling dat jouw woning voor 100% past bij jouw smaak en behoeften, maar het moet wel voldoen aan de regels uit het kavelpaspoort.

Je kan het ontwerp van jouw tiny house zelf verzorgen, maar je kan ook de samenwerking met andere kopers zoeken. Dit geldt ook voor de uiteindelijke bouw van jouw woning. Waar je zeker in samenwerkt is de planning. Je vraagt straks samen één vergunning aan voor het gehele project, dus iedereen moet wel op tijd de tekeningen gereed hebben. En de nodige berekeningen; daarvoor huur je samen één team van adviseurs in, zodat er op een gelijke manier gerekend wordt. Dit kan je ook kosten besparen!
Participatie en buurtcommunicatie is erg

belangrijk. Het terrein ligt immers midden in een woonwijk. Gedurende de planontwikkeling in stap 1 en 2 informeert de vereniging de omwonenden. Door te participeren ontstaat er een plan met draagvlak.

STAP 3: VERGUNNINGAANVRAAG

De vergunning om te bouwen vraag je samen aan, onder begeleiding van de procesbegeleider. Bij het aanvragen van de vergunning wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en wordt het plan beoordeeld door de welstand.

STAP 4: FINANCIEREN, LEVEREN EN BOUWEN

Als de ontwerpen klaar zijn en de vergunning verleend, kun je de financiering van je nieuwe huis in orde maken. Alle leden doen dat zelf, maar wel zo dat ze tegelijk naar de notaris kunnen gaan voor de formele levering van de grond. Pas dan zijn jullie eigenaar en kan de bouw starten.

Jullie geven opdracht voor de bouw van - in ieder geval - de funderingen door éénzelfde aannemer. De huizen kunnen allemaal door dezelfde aannemer worden gebouwd maar dat hoeft niet, als de bouwers maar goede afspraken maken om op deze kleine locatie aan de gang te gaan.

Samen met je burens stem je ook de inrichting van het terrein af en bepaal je eventueel hoe een gemeenschappelijke schuur of (moes)tuin eruit gaat zien en gebouwd wordt.

CPO en begeleiding

Samen een buurt ontwikkelen en je eigen tiny house (laten) bouwen, is geen alledaags werk. Dit doe je in CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. En het komt ook nog eens naast je eigen werk of studie en huishouden. Je zult veel keuzes moeten maken en met de toekomstige burens moeten overleggen en afspraken maken. Als opdrachtgevers ben je georganiseerd in een VvO, een Vereniging van Opdrachtgevers.

PROFESSIELE PROCESBEGELEIDER

Om dat proces in goede banen te leiden en jullie tijdig tot goede besluiten te laten komen, verplicht de gemeente de groep tiny house bouwers een professionele procesbegeleider in de arm te nemen.

De gemeente Lisse 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 Steenvlinder zijn maar ook een andere procesbegeleider.

Procesbegeleiding gaat over de ontwikkelfase en is anders dan bouwbegeleiding, die tijdens de uitvoering nodig kan zijn.

Een belangrijk criterium voor een procesbegeleider is onafhankelijkheid. De begeleider mag geen belang hebben bij de keuze van een aannemer, materialen of producten.

WAT MAG JE VAN ZO'N PROCESBEGELEIDER VERWACHTEN

De begeleider:

- adviseert en begeleidt jullie in het ontwikkelproces;
- helpt bij het inschakelen van adviseurs en het maken van contracten;
- zorgt dat jullie regelmatig vergaderen en op tijd afspraken maken met elkaar en met derden, en die afspraken goed op papier zetten;
- adviseert over kostenposten en hoe deze met elkaar te delen,
- helpt subsidies aan te vragen als het kan.

Welke besluiten neemt de VvO?

Als je deelneemt aan het project word je 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. Na oplevering wordt de VvO een beheervereniging om samen het binnenterrein en gemeenschappelijke schuur of dergelijke te beheren.

DE VVO

- selecteert een professionele procesbegeleider en andere adviseurs, zoals een constructeur of een architect;
- stelt een funderingsplan op, rekening houdend met de bomen;
- geeft opdracht voor de aanleg van de funderingen voor de vastgestelde verkaveling;
- dient de omgevingsvergunning in bij de gemeente Lisse;
- neemt beslissingen over gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een schuur, (moes)tuin en inrichting.

Financiering en voorfinanciering

Voordat je een hypotheek kan gaan regelen heb je eerst het ontwerp nodig. De financiering van een permanent tiny house verschilt weinig van een nieuwbouwwoning. Er zijn genoeg hypotheekverstrekkers die hier ervaring mee hebben.

Houd er rekening mee dat je kosten hebt vóór de hypotheek. Denk aan de architect, de constructeur en installatieadviseur, maar ook de leges die je aan de gemeente moet betalen voor de vergunning. Deze kosten maak je deels zelf en deels via de Vereniging van Opdrachtgevers (VVO). Houd rekening met een bedrag van ca. €14.000 tot €18.000 euro. Je betaalt dit niet in een keer maar in maandelijkse termijnen via de rekening van de vereniging.

FINANCIERINGSEIS

Voorafgaand aan het project maken we een inschatting van de kosten die je in totaal nodig hebt. Dat bedrag noemen we de financieringseis. De financieringseis bedraagt €220.000,-.

Om zo goed mogelijk te weten dat je 'financieel fit genoeg' bent om aan het project te beginnen, vragen we je om aan te tonen dat de financieringseis haalbaar is door een financieringsverklaring bij inschrijving te tonen. Die verklaring kan iedere financieel adviseur of bank voor je opstellen. Zij verklaren dat jij op basis van jouw vermogen en inkomen de woning kunt betalen. De lokale Regiobank, Rabobank en Triodos Bank zijn goed op de hoogte van het project en bekend met een dergelijke financieringsverklaring.

De financieringsverklaring is nadrukkelijk geen officiële hypotheekofferte, of garantie dat je ook daadwerkelijk een hypotheek zult krijgen. Je persoonlijke omstandigheden, maar ook bijvoorbeeld de hypotheekrente kunnen immers nog wijzigen tijdens de ontwerp- en ontwikkelperiode. Wel geeft het jezelf en je mede-deelnemers vooraf meer vertrouwen.

WANNEER REGEL IK MIJN HYPOTHEEK?

Een hypotheek krijgen op een tiny house dat 'nagelvast' aan de grond verbonden is, dat voldoet aan het Bouwbesluit en op een permanente locatie staat, is geen probleem.

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

- wanneer de vergunning verleend is;
- wanneer de bouwkosten bekend zijn en je een overeenkomst met de aannemer of leverancier hebt getekend;
- wanneer je een koopovereenkomst hebt getekend met de gemeente voor de grond.

Wel kun je je voor die tijd al oriënteren op de hypotheek. De procesbegeleider kan je in contact brengen met banken of hypotheekadviseurs die ervaring hebben met het financieren van zelfbouwwoningen.



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.

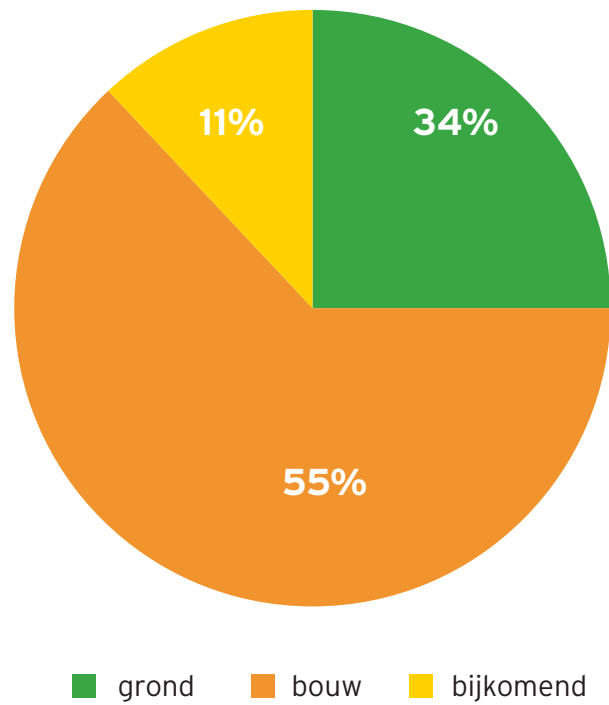
Stichtingskosten bestaan uit:

- grond
- bouwkosten
- bijkomende kosten

Inclusief 21% BTW

Daarnaast heb je kosten voor onder andere:

- architect
- constructeur
- procesbegeleider
- ander advies
- toezicht tijdens de bouw
- aansluitkosten
- leges
- notaris



Beschikbare informatie

Ga jij het tiny house-avontuur aan? Om jouw proces naar het realiseren van je tiny house 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.

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 Lisse over wat er gebouwd wordt, welke taken de gemeente en de 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 projecten@steenvlinder.nl.



STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam
T 085 0824310
E info@steenvlinder.nl
W steenvlinder.nl
S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

GEMEENTE LISSE

Heereweg 254, 2161 BS Lisse
T 14 0252
E lisse.nl/contact
W lisse.nl
S [@gemeente_lisse](https://www.instagram.com/gemeente_lisse)