



gemeente  
TEYLINGEN

# Informatiebrochure CPO Langeveld Sassenheim

**Wilt u regie op hoe u straks gaat wonen? In het project Langeveld in Sassenheim werkt de gemeente Teylingen aan nieuwe woningbouw en er is ruimte voor zelfbouw op vrije kavels en via een collectief. Een kans voor woningzoekenden die dit leuk en interessant vinden.**

Met wonen in het landschap als uitgangspunt, ontstaat Langeveld aan de rand van Sassenheim. Het plan ligt naast de tennis- en voetbalvelden en loopt uit in het nieuw aangelegde Ter Wegen park. Er komen kleinschalige appartementengebouwen, onder meer in een hofje met appartementen, rij- en patiowoningen.

### Zelfbouw, individueel en via een collectief

In het project Langeveld in Sassenheim is ruimte voor tien zelfbouwoningen. Zes patiowoningen die gezamenlijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gebouwd en vier vrije kavels voor vrijstaande woningen die individueel worden gebouwd. De plek voor deze tien nieuwe woningen is aan de toegangsweg tot de voormalige buitenplaats Huis ter Wege. Deze toegangsweg vormt in het plan Langeveld een belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige as.

Aan de westkant van de toegangsweg komen zes patiowoningen die gezamenlijk worden ontwikkeld via CPO. Dat betekent dat de groep toekomstige bewoners 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 samen met uw toekomstige burens en beslist samen over het bouwproces. Individueel bepaalt u verder wel hoe uw eigen woning eruitziet.

De alzijdig te ontwerpen patiowoningen hebben niet alleen met het hof te maken maar gaan ook een belangrijke stedenbouwkundige relatie met de toegangsweg aan. De patiowoningen horen qua stedenbouw en architectuur iets meer bij de woningbouw van de nieuwe hofbebouwing in Langeveld. Woningcorporatie Stek ontwikkelt de woningen in het hof voor de middeldure en sociale huur.

De vrijstaande woningen moeten aansluiten op zowel het project Langeveld als op het doorgaande lint van de Hoofdstraat, met het naastgelegen hospice en de monumentale woning.



# In deze brochure

CPO Langeveld .....	5
Stappenplan van inschrijven tot bouwen .....	6
CPO-proces en begeleiding .....	8
Vereniging van Opdrachtgevers .....	9
Ontwerp en bouwproces .....	10
Financiering .....	12
Beschikbare stukken .....	13

**Schetsimpressie nieuwbouw appartementen  
Langeveld Sassenheim  
Stek (Opdrachtgever) en Van Manen (Architect)**

Disclaimer: aan de afbeelding kan geen rechten  
worden ontleend.

# Leven in Sassenheim

Sassenheim is een levendig en groen dorp in het hart van de Bollenstreek, waar comfortabel wonen en levendigheid hand in hand gaan. Het dorp combineert een dorps karakter met veel voorzieningen: van winkels, scholen en sportverenigingen tot gezellige horeca en culturele activiteiten. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte bollenvelden, parken en recreatiemogelijkheden. Ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

De centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid maken Sassenheim tot een ideale woonplek voor uiteenlopende doelgroepen. Met een eigen

treinstation en goede verbindingen richting Leiden, Haarlem, Den Haag en Amsterdam zijn werk en ontspanning altijd dichtbij. Tegelijkertijd biedt Sassenheim rust, ruimte en de vertrouwdheid van een hechte gemeenschap.

Sassenheim is daarmee een plek waar kwaliteit van wonen, leefomgeving en bereikbaarheid samenkomen. Een dorp waar u zich snel thuis voelt en waar het nu én in de toekomst prettig wonen is.

In deze brochure leest u over de collectieve aanpak van de patiowoningen.

# Collectief bouwen in Langeveld

In dit project vertaalt u uw woonwensen en behoeften naar een op maat gemaakte woning. Het project biedt kansen om levensloopbestendige woningen te maken, al is dat geen eis maar wel goed passend bij de patio-typologie.

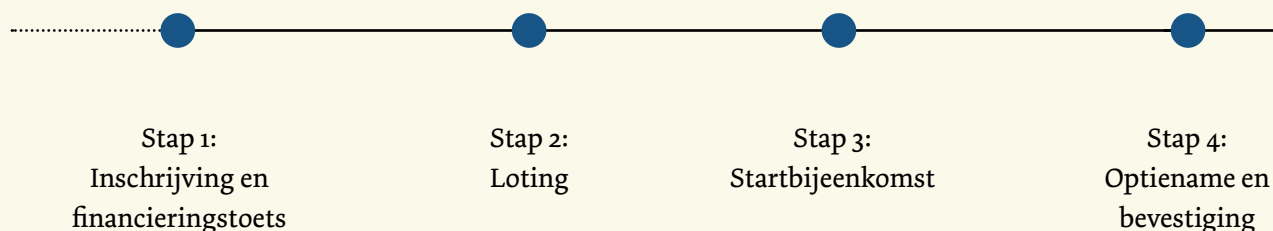
Als groep kiest u een architect die u helpt met het waarmaken van uw droomhuizen. Het hele perceel voor de zes woningen is ruim 1.000 vierkante meter, waarmee de kavels gemiddeld ongeveer 170 vierkante meter groot zijn. Een kavel mag voor 80 procent bebouwd worden met woningen in een begane grond en gedeeltelijk een tweede bouwlaag. U ontwerpt en ontwikkelt binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort, dat is opgesteld om te zorgen voor een eenduidige en verzorgde woonbuurt.



Situatietekening met kavelnummers

# Stappenplan

In onderstaand schema ziet u de stappen die u als koper van een CPO-kavel doorloopt.



## Stap 1: Inschrijving en financiering

U kunt u inschrijven door het inschrijfformulier in te vullen op de website [www.zelfbouw-langeveld.nl](http://www.zelfbouw-langeveld.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 uw toekomstige woning te financieren is onderdeel van stap 4 van uw inschrijving. Deze verklaring kan een bank of financieel adviseur gratis voor u opstellen.

## Stap 2: Loting

Er zijn zes 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 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 schuift de lijst door. Ook later kunnen mensen uitstappen en dan wordt de reservelijst opnieuw gebruikt.

## Stap 3: Startbijeenkomst

De eerste tien 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 hebt over de vervolgstappen en u krijgt de kans om vragen te stellen. Ook maakt u kennis met de andere inschrijvers. Tijdens de bijeenkomst kunt u uw kavelvoorkeuren bespreken. 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 informatie 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 het insturen van de financieringsverklaring 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.

Step 5:  
Oprichten  
vereniging

Step 6:  
Ontwerpen  
en bouwen

Step 7:  
Wonen

### Step 5: Oprichten vereniging

Wanneer alle bevestigingen, betalingen en verklaringen binnen zijn, richt u als groep een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) op. In twee vervolgstapbijeenkomsten bereidt 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.

### Step 6: Ontwerpen en bouwen

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

### Step 7: Wonen

Wanneer uw woning klaar is kunt u er gaan wonen, 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 via CPO. En het komt ook nog eens naast uw eigen werk en andere activiteiten. U zult veel keuzes moeten maken en met de toekomstige burens moeten overleggen en afspraken maken. Als opdrachtgevers bent u georganiseerd in een Vereniging van Opdrachtgevers, een VvO.**

## Professionele procesbegeleider

Om het proces in goede banen te leiden en u tijdig tot goede besluiten te laten komen, verplicht de gemeente Teylingen de groep om een professionele procesbegeleider in de arm te nemen. De gemeente stelt voor de startfase en oprichting van de vereniging begeleiding beschikbaar vanuit de organisatie Steenvlinder. 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 begeleider. De gekozen procesbegeleider moet goedgekeurd worden door de gemeente.

Procesbegeleiding gaat over de ontwikkelfase en is anders dan bouwbegeleiding, die soms tijdens de uitvoering nodig kan zijn. Een belangrijk criterium voor een procesbegeleider is onafhankelijkheid. De begeleider mag geen belang hebben bij keuze van bijvoorbeeld een architect, een aannemer, materialen of producten.

## Wat mag u van zo'n begeleider verwachten?

De begeleider:

- is een onafhankelijke partij, 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 maakt met elkaar en met derden, en die afspraken goed op papier zet;
- adviseert over kostenposten en hoe deze 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 Vereniging van Opdrachtgevers (VvO). De VvO treedt op als 'ontwikkelaar' van het project en de leden hebben samen zeggenschap over het ontwikkelproces. Besluiten hierover worden genomen in de Algemene Leden Vergadering (ALV) die maandelijks bijeenkomt met haar procesbegeleider. Een VvO is iets anders dan een VvE, een vereniging van eigenaars. Die is nodig bij appartementen en komt in dit project niet aan de orde.**

## Welke besluiten neemt de VvO?

De VvO;

- is de partij die overeenkomsten aangaat, met de gemeente (reservering van de grond), en contracten met adviseurs die ze zelf selecteert;
- selecteert een professionele procesbegeleider en andere adviseurs, zoals een constructeur of een architect;
- 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;
- dient de omgevingsvergunning in bij de gemeente Teylingen;
- neemt alle besluiten die het hele project aangaan en bewaakt de planning.

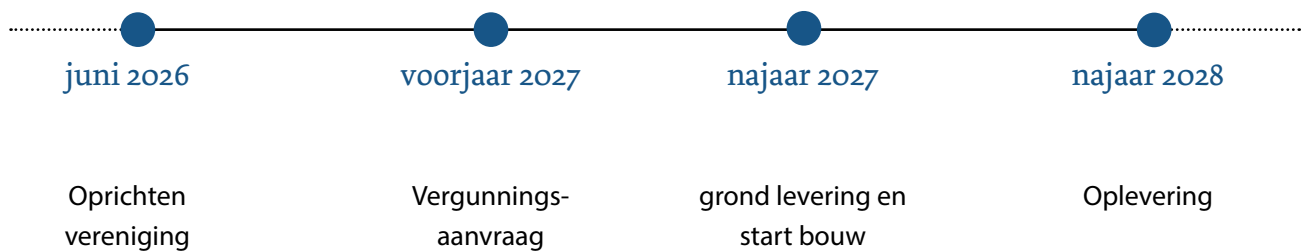


# Ontwerp- en bouwfase

## Ontwerp- en bouwfase

Als de vereniging is opgericht start de ontwerp- en bouwfase. U moet als individu en als collectief veel beslissingen nemen en acties ondernemen. Deze stappen lichten we kort toe:

1. Voorlopig ontwerp; de inpassing van de woningen, de afmetingen, opbouwen
2. Definitief ontwerp; precieze indeling van de woningen, keuzes materialen en installaties
3. Vergunningsaanvraag
4. Technische en juridische voorbereiding, financieren, leveren
5. Bouwen



### Voorlopig ontwerp

Er ligt een stedenbouwkundig plan (zie afbeelding) voor het gehele perceel waar de zes patiowoningen in passen. De kavelgrenzen zijn indicaties, de leden van de VvO bepalen of de ene woning breder wordt dan de andere. Als er maar zes woningen inpassen. Dit doet u natuurlijk volgens de regels in het kavelpaspoort. De gemeente en de supervisor toetsen het voorlopig ontwerp, omdat bijsturen nu nog kan. Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeente over de voortgang.

### Definitief ontwerp

U bepaalt zelf hoe uw eigen woningplattegrond en gevels eruit komen te zien. Het is de bedoeling dat uw woning voor 100 procent past bij uw smaak en behoeften, maar het moet wel voldoen aan de regels uit het kavelpaspoort. Een aantal keuzes voor materialen en installaties maakt u samen, maar 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. We werken met een supervisor.

### Vergunningsaanvraag

Met begeleiding van uw architect en procesbegeleider vraagt de VvO één omgevingsvergunning aan voor het hele project. 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. Ook wordt het plan beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente.

### Technische en juridische voorbereiding; financieren en leveren

Nu het plan klaar is, sluit u met de gemeente 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. Alle leden sluiten hun eigen overeenkomsten, dat loopt niet via de vereniging. Met de overeenkomsten en nadat de vergunning is verleend, kunt u de financiering van uw nieuwe huis definitief in orde maken. Belangrijk daarbij is dat u tegelijk naar de notaris kunt gaan voor de formele levering van de grond. Pas dan bent u eigenaar van de kavel en kan de bouw starten.

### Bouwen

Tijdens de bouw is het 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 u om de woning en tuin in te gaan richten!

# Financiering en voorfinanciering

## Voorfinanciering

Voordat u een hypotheek kunt gaan regelen, heeft u eerst het ontwerp nodig. De kosten van de architect en anderen, zoals een constructeur en installatieadviseur, maakt u in die ontwerperperiode. U moet er dus rekening mee houden dat u kosten maakt vóórdat u kunt beschikken over een hypotheek. Deze zogenoemde 'plankosten' maakt u via de VvO. Houd rekening met een bedrag van totaal ongeveer € 45.000 euro per woning. Dit betaalt u niet in een keer, maar in maandelijkse termijnen via de rekening van de vereniging. De plankosten zijn wel onderdeel van de totale kosten en kunt u meefinancieren in uw hypotheek, maar u heeft het geld hiervoor wel eerder nodig.

## Wanneer regel ik mijn hypotheek?

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

- nadat de vergunning verleend is;
- als de bouwkosten bekend zijn en u een aannemingsovereenkomst heeft met de aannemer;
- als u een koopovereenkomst heeft getekend met de gemeente voor uw kavel.

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.

## Financieringseis

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

In dit project is de financieringseis € 750.000 euro. Dat bedrag is inclusief grond, bouwkosten en de genoemde plankosten. Voor de bouw hebben we hier gerekend met een basiswoning, zonder luxe afwerking maar wel inclusief een stelpost voor een keuken en sanitair van samen € 30.000 en een gebruiksoppervlak van ca 145 vierkante meter, verdeeld over de begane grond en een gedeeltelijke verdieping.

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 zogeheten financieringsverklaring te tonen bij inschrijving. Die verklaring kan iedere financieel adviseur of bank voor u opstellen. Zij verklaren of u de nieuwe woning kunt financieren op basis van uw vermogen, overwaarde en inkomen. De ASN bank & Ancora Adviesgroep in Noordwijk en de Rabobank 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 wijzigen 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.

# Beschikbare informatie

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

Nu beschikbaar, naast deze brochure:

## 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, maar de adviseur kan ook een eigen verklaring opstellen.

## Inschrijfformulier

Digitaal formulier op [www.zelfbouw-langeveld.nl](http://www.zelfbouw-langeveld.nl) om in te schrijven 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-deelnamedovereenkomst

Hiermee legt u 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 de VvO hebben en binnen welke termijnen het ontwerp en de bouw klaar moeten zijn.



A man and a woman are smiling and standing together in a construction site. The man is wearing a dark blue jacket, and the woman is wearing a brown, textured coat over a blue patterned scarf. The background shows scaffolding and wooden beams.

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.



gemeente  
**TEYLINGEN**



T 085 0824310

E [cpo@steenvlinder.nl](mailto:cpo@steenvlinder.nl)

W [steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)