



Ikbouwbetaalbaar landelijk toepasbaar Iedereen kan zijn eigen huis bouwen

Een eigen huis, naar eigen wens, ontwikkelen en laten bouwen door mensen die anders niet in staat zijn hun eigen huis te kopen en alleen in aanmerking komen voor een huurwoning.

Een nieuwbouweengezinswoning is tegenwoordig pas bereikbaar met een inkomen vanaf € 40.000.

Voor inkomens vanaf € 30.000 maakt "IKBOUWBETAALBAAR" een eigen huis bouwen bereikbaar.

In Almere hebben sinds 2009 zo'n 800 huishoudens met Ikbouwbetaalbaar in Almere (IbbA) hun eigen huis laten bouwen.

Wat ontwikkeld is in de gemeente Almere samen met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) is nu landelijk toepasbaar. Bedoeld voor iedereen met een bruto jaarinkomen van circa € 30.000 tot € 45.000.

De achterliggende gedachte is dat ook de grote groep huishoudens met een inkomen tot modaal een eigen huis zelf moet kunnen ontwikkelen en bouwen, zodat ook zij hun ideeën over hun woning, over de indeling ervan, de stijl, de materialen en kleuren tot uitvoering kunnen brengen.

Ikbouwbetaalbaar maakt een eengezinswoning in particulier opdrachtgeverschap bereikbaar voor starters op de woningmarkt, leidt op elke kavel tot een unieke zelfontwikkelde woning, levert snelle resultaten, is voor de gemeente budgettair neutraal uitvoerbaar en kan inmiddels in elke gemeente worden toegepast.

Starterslening uitgebreid

Een IbbA-eengezinswoning kost €180.000 -200.000 v.o.n. Hierin zijn alle verwervingskosten inbegrepen: kavel, bouwkosten, keuken, voorbereiding, aansluiting, leges en btw. De zelfbouwer sluit de maximale hypotheek af die hij met Nationale Hypotheek Garantie kan krijgen. Dit moet minimaal 70% van de kosten zijn.

Voor de resterende maximaal 30% krijgt de zelfbouwer een Ibb-starterslening bij de SVn met NHG-garantie. De eengezinswoning in CPO wordt daarmee bereikbaar met een inkomen vanaf € 30.000. Deze Ibb-starterslening is een uitbreiding op de bekende landelijke starterslening en heeft ook de vorm van een tweede hypotheek. Zolang dat nodig is en in ieder geval voor de eerste drie jaar hoeft er geen rente en aflossing betaald te worden. Na 3, 6, 10 en 15 jaar wordt het inkomen getoetst.

Gaat de zelfbouwer na verloop van tijd meer verdienen, dan wordt de Ibb-starterslening geheel of gedeeltelijk rentedragend. In afwijking van de reguliere starterslening moet in ruil voor de hoge steun tot 30% bij verkoop de rentekorting worden terugbetaald. Deze terugbetaling is begrensd tot

maximaal de helft van de overwaarde. De overwaarde is het bedrag dat de woning op dat verkoopmoment in waarde is gestegen. Als er geen overwaarde is of zelfs verlies, dan hoeft de rentekorting niet terug betaald te worden.

Individuele woning in collectief proces met bouwboek en bouwbegeleiders

Onderdeel van de aanpak is het aanbod van een goede goedkope woning die elke deelnemer individueel kan kiezen. Met veel zorgvuldigheid is het IbbA Bouwboek samengesteld. Hierin zijn tientallen verschillende bouwplannen voor één woning opgenomen, die door uiteenlopende combinaties van architecten en aannemers zijn ontwikkeld. Elk plan voor één woning is gegarandeerd qua kwaliteit, afwerking, prijs en voorzien van een afbouwgarantie. Bouwers verplichten zich samen te werken en collectief te funderen. De deelnemende zelfbouwer heeft zo een grote keus, maar loopt niet het risico om tegen onverwachte keuzes en kosten aan te lopen. De bouwplannen zijn uitermate scherp geprijsd. Voor een eengezinswoning van bijvoorbeeld 125-134m² is de bouwsom € 134.000. (prijspeil start bouw 2016). Bouwers weten dat zij kwaliteit moeten leveren om door de deelnemers gekozen te worden. Bouwers worden zo genooddaakt om bouwprocessen en dus de kosten te optimaliseren.

Deelnemers worden in het proces opdrachtgever van de bouwer en maken er hun eigen unieke woning mee. Om hen te ondersteunen in het proces worden ze (verplicht) begeleid door onafhankelijke gekwalificeerde bouwbegeleiders. Dit zijn zzp-ers die ze zelf kunnen kiezen. Op deze wijze ontstaat een collectief bouw- en ontwikkelingsproces (nieuwe vorm van CPO) waarin de deelnemers hun eigen individuele woning kunnen realiseren. Voorfinanciering is bij deze eengezinswoningen niet nodig, evenmin hoeft een vereniging te worden opgericht. Zodra een bouwtitel beschikbaar is kunnen de kavels worden uitgegeven. Vanaf dat moment is de ervaring dat de woningen twee jaar later zijn bewoond. Dan is er een wijkje ontstaan met een grote diversiteit aan woningen.

Uitvoering budgettair neutraal voor de gemeente mogelijk

De uitvoering bestaat uit drie fasen.

In de initiatieffase worden de condities gecreëerd om kavels met deze aanpak uit te geven.

De ruimtelijke randvoorwaarden en de bouwtitel worden zeker gesteld. De financiële kaders en deelnamevoorwaarden voor de Ibb-starterslening worden vastgesteld. De kosten van deze initiatieffase behoren tot de normale gemeentelijke kosten (grondexploitatie).

In de ontwikkelingsfase worden de kavels in de markt gezet, aspirant deelnemers schrijven zich in, laten hun inkomen toetsen en kopen na toelating een kavel. Vervolgens gaan ze een bouwplan ontwikkelen met één van de door hen gekozen bouwers en laten ze dit bouwplan realiseren. De kavelkoop en bouw van de woning wordt gefinancierd met een eerste hypotheek en de Ibb-starterslening. In de ontwikkelingsfase worden de deelnemers begeleid door de Ibb-organisatie en onafhankelijk bouwbegeleiders. De kosten van de gehele procesbegeleiding gedurende de ontwikkelingsfase maken onderdeel uit van de totale verwervingskosten van de woning. De kavelkoper betaalt deze kosten zelf.

Na de ontwikkelingsfase komt de beheerfase. De woning wordt bewoond en op deze woning rusten twee financieringen: de eerste hypotheek en de Ibb-starterslening. Voor de gemeente zou een risico kunnen zitten in het verlenen van de Ibb-starterslening. Door een zorgvuldige werkwijze wordt het risico geminimaliseerd. Zowel de deelnemer als de woning worden goed tegen het licht gehouden. De deelnemers worden bij de kredietverlening zorgvuldig beoordeeld, zij moeten geen onverantwoorde financiële risico's aangaan. Daarom zijn alle NHG normen en garanties van toepassing.

Ook de woningen moeten het geld waard zijn. Daarom wordt elke woning, voordat deze gebouwd wordt getaxeerd. De taxatiewaarde moet namelijk boven de stichtingskosten blijven. Is dit niet het geval dan moet de deelnemer met de bouwer nog verder aan de inbouw of afbouw van de woning

sleutelen. Door deze werkwijze ligt de waarde van de opgeleverde eengezinswoningen gemiddeld 6 tot 10% boven de stichtingskosten.

De Ibb-starterslening kost de gemeente in aanvang geld omdat de gemeente de rente van de starterslening in elk geval de eerste drie jaar betaalt, maar dat kan ook langer duren. Daar tegenover staan vanaf het derde jaar inkomsten uit rente en aflossing van deelnemers die geen korting meer krijgen. Bij verhuizen ontstaat een volledige aflossing en gewoonlijk een inkomst uit de overwaarde. Deze is afhankelijk van de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Voor de grond wordt de marktwaarde in rekening gebracht. De financieringsconstructie is voor de gemeente budgettair neutraal uit te werken. Feitelijk is er sprake van een gesloten systeem, gefinancierd door de deelnemers zelf.

Drijfveren

De aanpak is ontwikkeld om het particuliere woningbezit en zelfbouw te bevorderen voor de doelgroep met een inkomen tot net boven modaal. Er lijkt zich op deze wijze een nieuwe vorm van sociale huisvesting te ontwikkelen waar mensen zelf voor hun woning zorgen. Zij krijgen financiële steun voor de tijd dat zij die steun nodig hebben. Scheef wonen is verleden tijd. Zelfbouw leidt tot kwalitatief hoogwaardige woningen naar individuele wensen. Daarnaast versterkt zelfbouw de sociale cohesie in buurten en geven zelfbouwers aan dit proces als een enorme leerervaring te zien. Op het niveau van de stad leidt deze eigen bouw tot een grotere differentiatie, want waar honderd mensen bouwen zullen honderd verschillende woningen verschijnen.

Succes

Begin 2009 is in Almere gestart met de eerste IbbA-woningen in het Homeruskwartier. Inmiddels omvat de portefeuille 820 woningen. Bestuurlijk is uitgesproken dat IbbA de komende jaren een vast onderdeel van de productie in Almere blijft. Het is immers een zeer effectieve vorm van sociale huisvesting voor starters.

Het succes in Almere vraagt om landelijke toepassing. Daarvoor is de Stichting Ikbouwbetaalbaar opgericht. De stichting "Ikbouwbetaalbaar" heeft tot doel het instrumentarium voor deze aanpak landelijk beschikbaar te stellen.

Dit kan doordat de aanpak is gebaseerd op landelijk gestandaardiseerde instrumenten en daardoor in elke gemeente toepasbaar is. Een gemeente kan zelfstandig het instrumentarium gebruiken en de mate van steun bepalen. Toepassing is ook mogelijk voor appartementencomplexen. In diverse gemeenten wordt de introductie van Ikbouwbetaalbaar momenteel verkend. Als eerste volger paste de gemeente Nijmegen het concept Ikbouwbetaalbaar in 2013 met succes toe: Inmiddels zijn ook daar de eerste 25 kavels bewoond. Ook de gemeente Oud-Beijerland heeft het succes ervaren: voor 36 kavels 55 inschrijvers. De gemeente Den Haag heeft recent voor de uitgifte van 36 kavels ervaren dat deze drie keer overtekend waren. Onderdeel van het project in Den Haag zijn 23 woningen die volledig NOM (nul op de meter) zijn met een prijsniveau van € 200.00 v.o.n. De bouw start deze zomer.

Met het maatregelenpakket Ikbouwbetaalbaar wordt zelfbouw van een eengezinswoning bereikbaar voor starters met een inkomen vanaf € 30.000 en wordt de stad verrijkt met woningen in een grote diversiteit.

Gerard van Evert
Frans van Deursen

Gerard van Evert is bestuurder van de stichting Ikbouwbetaalbaar en sinds 2009 directeur van de VOF Ikbouwbetaalbaar in Almere. In 2016 is hij opgevolgd door Bram Friesen.

Frans van Deursen is voormalig projectdirecteur Almere Poort en initiatiefnemer voor Ikbouwbetaalbaar

Beiden zijn lid van het landelijk expertteam eigen bouw van het ministerie van BZK en adviseren landelijk vanuit de stichting Ikbouwbetaalbaar.

www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl

Nul op de meter met Ikbouwbetaalbaar in Den Haag:

Ikbouwbetaalbaar in Den Haag



B HAAGSE HUISJES - type herenhuis Energie 0,2

Bij het project Haagse Huisjes kunt u mede zelf kiezen hoe uw toekomstige woning eruit gaat zien. Hierdoor kunt u geheel naar eigen smaak, betaalbaar wonen in Den Haag. Op alle vlakken van wonen heeft u keuzevrijheid, zodat uw specifieke wensen werkelijkheid worden. Of u nu droomt van een woning met een industriële uitstraling, een tijdloze woning, een loft uitstraling of een woning met de uitstraling van een herenhuis: alles is mogelijk binnen de kaders van dit ontwerp! Samen met de architect kunt u kiezen uit 4 verschillende ontwerpen voor de gevel, 5 verschillende gevelstenen, de kleur van de kozijnen en de indeling van de woning. Wooncomfort en duurzaam bouwen staan centraal bij de Haagse Huisjes. Er is ontworpen met hoogwaardig materiaalkeuzes en detaillering waardoor de woning een laag energieverbruik heeft. Door de grote glas oppervlakken ontstaat een maximale daglichttoetreding in de woning dat zorgt voor een gezond binnenklimaat en een mooie woonbeleving.



Ikbouwbetaalbaar in Den Haag



tussenwoning
4.8
BOUWSOM, € 123.500
Oppervlakte (GBO), 84 m²

voor meer informatie:
info@globalarchitects.nl
tel. 070 711 35 99
www.globalarchitects.nl

