



Iedereen met een inkomen vanaf € 27.000 kan zijn eigen huis bouwen

Een eigen huis naar eigen smaak is een droom van velen die tot voor kort alleen aan de rijkere was voorbehouden. Door de regeling “Ikbouwbetaalbaar” is dat nu voor heel veel mensen met een inkomen tot modaal bereikbaar geworden. Zij kunnen hun ideeën over grootte, de indeling, de stijl, de materialen en kleuren van hun woning tot leven laten komen. Daarmee ontstaat in de stad ook een grotere variatie aan woningen dan gebruikelijk. Scheef wonen is opgelost omdat mensen met het stijgen van hun inkomen ook meer gaan betalen.

“Ikbouwbetaalbaar” maakt een eengezinswoning in particulier opdrachtgeverschap bereikbaar voor starters op de woningmarkt die anders alleen een huurwoning kunnen krijgen. Elke kavel krijgt een unieke zelfontwikkelde woning. Het gaat snel. Het kan nu in elke gemeente in Nederland, en voor de gemeenten kan het budgettair neutraal uitpakken. Je moet er wel bouwrijpe gemeentegrond voor beschikbaar stellen.

Ikbouwbetaalbaar landelijk toepasbaar

Een nieuwbouwe eengezinswoning is tegenwoordig pas bereikbaar met een inkomen vanaf € 40.000. Voor inkomens vanaf € 27.000 maakt “IKBOUWBETAALBAAR” een eigen huis bouwen bereikbaar. In Almere hebben sinds 2009 zo’n 700 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. Na Almere volgden Nijmegen, Oud-Beijerland en Den Haag al.

Financieel degelijk

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 lbb-starterslening bij de SVn met NHG-garantie. De eengezinswoning wordt daarmee bereikbaar met een inkomen vanaf € 27.000. Deze lbb-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, heeft de zelfbouwer geen lasten uit de starterslening. Na 3, 6, 10 en 15 jaar wordt het inkomen getoetst. Gaat de zelfbouwer na verloop van tijd meer verdienen, dan wordt de lbb-starterslening geheel of gedeeltelijk rentedragend. In afwijking van de reguliere starterslening die tot maximaal 20% van de verwervingskosten wordt verstrekt moet bij de lbb-starterslening in ruil voor de hogere steun (max. 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

De kopers zijn opdrachtgever en worden bij hun zelfbouw ondersteund met een bouwboek met keuzemogelijkheden voor de met de koper uit te werken woning.

In het bouwboek zijn 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 125-135m² is de bouwsom € 134.000. Bouwers weten dat zij kwaliteit moeten leveren om door de deelnemers gekozen te worden. Bouwers worden zo genoodzaakt 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 zijn de meeste woningen twee jaar later 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 *initiatiefase* worden de condities gecreëerd om kavels met deze aanpak uit te geven. De ruimtelijke randvoorwaarden en de bouwtitel worden geregeld. De financiële kaders en deelnamevoorwaarden voor de lbb-starterslening worden vastgesteld. De kosten van deze initiatiefase behoren tot de normale gemeentelijke kosten (grondexploitatie).

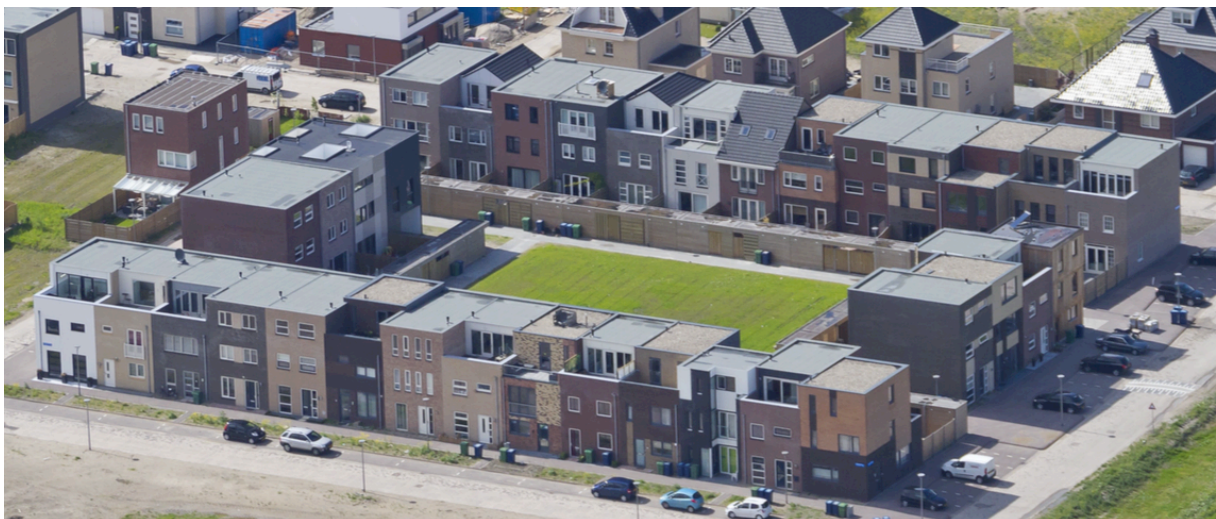
In de *ontwikkelingsfase* worden de kavels in de markt gezet, aspirant deelnemers schrijven zich in, laten hun inkomen toetsen en kopen na toelating een kavel. Vervolgens gaan ze een bouwplan ontwikkelen met één van de door hen gekozen bouwers en laten ze dit bouwplan realiseren. De kavelkoop en bouw van de woning wordt gefinancierd met een eerste hypotheek en de lbb-starterslening. In de ontwikkelingsfase worden de deelnemers begeleid door de lbb-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 lbb-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.



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 volgden de gemeente Nijmegen en Oud-Beijerland het concept "Ikbouwbetaalbaar" met succes toe.

De gemeente Den Haag heeft recent voor de uitgifte van 35 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.

Met het maatregelenpakket "Ikbouwbetaalbaar" wordt zelfbouw van een woning bereikbaar voor starters met een inkomen vanaf € 27.000 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