



Agentschap NL  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Betaalbaar Particulier Opdrachtgeverschap van het Expertteam Eigenbouw

## *Eigenbouw is haalbaar voor (beneden) modale inkomens.*

Het is mogelijk om mensen met een (beneden) modaal inkomen in staat te stellen hun eigen woning te laten bouwen in particulier opdrachtgeverschap als een deel van de financiering tijdelijk door een andere partij wordt overgenomen.

Uitgegaan wordt van de financieringscapaciteit conform de actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);

De eigen financiering moet minimaal 52% van de investering bedragen.

Door het deel van de investering dat de koper zelf niet kan betalen (max 48%) tijdelijk door een andere partij te laten betalen wordt particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens mogelijk.

Er zijn diverse constructies in het land die variëren op hetzelfde principe en verschillen in kosten en risico voor de gemeente of corporatie:

- Ikbouwbetaalbaaralmere
- Starterslening
- Koopgarant regeling

## Voorbeeld 1

# *Ikbouwbetaalbaar in Almere (IBBA)*

De regeling IbbA (Ik bouw betaalbaar in Almere) maakt het mogelijk om tot circa € 200.000 (verrijingskosten) een eigen huis te laten bouwen, waarbij dat deel dat men zelf niet kan financieren wordt betaald door de organisatie VOF IbbA.

De eigen financiering moet minimaal 52% bedragen van de totale verrijingskosten.

Verrijingskosten = vrij-op-naam\* 108%

De eigen financiering moet voldoen aan de normen van NHG waarbij consumptief krediet niet is toegestaan.

De VOF IbbA neemt ter hoogte van haar bijdrage een percentageel aandeel in de waarde van de woning. Het aandeel wordt afgelost bij verkoop naar de werkelijke waarde op dat moment.

Bij inkomensstijging is de deelnemer verplicht een deel van het aandeel af te lossen.

De regeling wordt betaald door in plaats van de sociale grondprijs de werkelijke marktwaarde in rekening te brengen en is voor de gemeente in principe budgettair neutraal.

Met deze regeling zijn inmiddels in Almere 300 woningen in ontwikkeling en per maart 2011 zijn er 63 bewoond. De woningen zijn vooral individuele eengezinswoningen in een rij met een groot oppervlak: 130-150 m<sup>2</sup>.

Ook worden met deze regeling voor verrijingskosten tussen € 130.000 en 165.000 in CPO verband appartementen gerealiseerd.





## Voorbeeld 2

# Starterslening

Met de starterslening van het SVN Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland wordt het mogelijk om voor ca 30% van de investeringskosten een uitgestelde lening te verkrijgen.

Met de starterslening is particulier opdrachtgeverschap mogelijk voor inkomens vanaf ca € 27.000 bruto en verkrijgingskosten van ca € 160.000.

De gemeente betaalt de rente over de 30% lening gedurende de periode dat de koper onvoldoende financieringscapaciteit heeft volgens de NHG normen (in principe maximaal 3 jaar). Op de starterslening zijn, naast de NGH-voorwaarden, gemeentespecifieke voorwaarden van toepassing.



## Voorbeeld 3

# Koopgarant

Met de Koopgarant regeling die door diverse woningcorporaties wordt gehanteerd kan particulier opdrachtgeverschap worden gestimuleerd.

De Koopgarant regeling omvat een korting veelal tot 30% van de investering die betaald wordt door de woningcorporatie en een terugkoopregeling volgens fair-value principes. Dat wil zeggen dat de woningcorporatie de woning terugkoopt tegen marktwaarde, waarbij eventuele winst of verlies gedeeld worden

De terugkoopregeling is een garantie voor de koper en een verplichting voor de corporatie. De kosten worden gefinancierd door de corporatie en de terugkoopverplichting staat op de balans van de corporatie.

Op de Koopgarant regeling zijn, naast de NHG-voorwaarden, corporatie-specifieke voorwaarden van toepassing.



## Verschillen tussen de drie varianten

### Verschillen tussen de drie regelingen voor de gemeente /corporatie:

Ikbouwbetaalbaar kost de gemeente in principe geen geld maar gemeente loopt wel het risico dat ze op termijn een deel van de risicobijdrage ad 10-15% van de “korting” gemiddeld € 50.000 = € 5.000-7.500 ) niet terugkrijgt.

Starterslening kost direct geld;  
ca 3 jaar rente over de lening / korting  
gemiddeld € 45.000  
bij een woning van € 190.000 verkrijgingskosten  
bijvoorbeeld  $3 \times 4\% \times 25\% \times € 185.000 = € 5.040$

Koop Garant kost de corporatie bij particulier opdrachtgeverschap direct geld voor het bedrag ter hoogte van de korting dat moet worden geïnvesteerd.

### Verschillen tussen de drie regelingen voor de kavelkoper / particulier opdrachtgever:

Ikbouwbetaalbaar financiert maximaal 48% (= € 89.000). Het lijkt op de starterslening doordat tijdens de bewoning de koper wordt verplicht naar rato van zijn inkomensstijging meer te financieren. Ook conform normen NHG. Scheef wonen is dus niet mogelijk. Bij de extra financiering en bij verhuizing deelt de koper de eventuele waardestijging met ikbouwbetaalbaar.

Starterslening gaat uit van maximale korting van 30% (= € 55.000) op de hypothecaire lening die in principe na drie jaar vervalt zodra het inkomen zo gestegen is dat de koper volgens NHG norm kan betalen. Scheef wonen is niet mogelijk.

Koop Garant verleent de korting van max 30% (= € 55.000) direct en gedurende de hele periode van bewoning. De koper krijgt een terugkoopgarantie van de corporatie. De eventuele waardestijging wordt gedeeld met de corporatie. Scheef wonen is goed mogelijk.





## Catalogusaanpak betaalbaar bouwen

Met een catalogusaanpak worden bouwers en architecten uitgedaagd om voor een vaste prijs een individueel te realiseren woning op één kavel aan te bieden. De aanpak vraagt van de bouwers:

- Een gegarandeerd afwerkingsniveau
- Een afbouwgarantie
- Een planningsgarantie
- Collectief funderen
- Een vaste prijs voor een benoemde realisatieperiode

De combinatie van vaste catalogusprijzen met vaste kavelprijzen tegen marktwaarde leidt tot een scherpe prijsstelling door de bouwers- aannemers.

De collectieve aanpak van het proces wordt beperkt tot het minimaal noodzakelijke en vraagt geen specifieke collectieve vereniging die besluiten neemt. Het gevolg is dat de aanpak snel tot realisatie leidt.

Er worden inclusief BTW, leges en adviseurskosten woningen aangeboden voor € 130.000, waarbij het bvo 140/160 m<sup>2</sup> bedraagt.

De catalogusaanpak heeft meerdere voordelen:

- Kavelkopers hoeven geen plankosten voor te financieren.
- Kavelkopers ontleen inspiratie door de mogelijkheden op de kavel. Daarmee bevordert het de kavelverkoop.
- Kavelkopers krijgen garanties en zekerheid en weten dat de kosten niet uit de hand lopen.
- De start bouw kan binnen een jaar plaats vinden.



## Interessante websites

Website van het Waarborgfonds Eigen Woningen over de Nationale Hypotheek Garantie:  
[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

Website met informatie over Ikbouwbetaalbaar in Almere:  
[www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl](http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl)

Website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten met informatie over de starterslening:  
[www.svn.nl/producten/Starterslening/Paginas/Home](http://www.svn.nl/producten/Starterslening/Paginas/Home)

Website met informatie over de Koopgarantbepaling:  
[www.koopgaranties.nl](http://www.koopgaranties.nl)

Website van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over Eigenbouw:  
[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis)

Website van Agentschap NL over het Expertteam Eigenbouw:  
[www.expertteameigenbouw.nl](http://www.expertteameigenbouw.nl)

Website van het Informatie Centrum Eigenbouw (ICEB) met ondermeer leuke voorbeeldprojecten:  
[www.iceb.nl](http://www.iceb.nl)

## Contact

Contact opnemen met het Expertteam Eigenbouw kan via:  
E-mail: [eigenbouw@agentschapnl.nl](mailto:eigenbouw@agentschapnl.nl)

Telefoon: 088 - 602 53 80  
(vragen naar het Expertteam Eigenbouw)

Dit is een uitgave van:

Agentschap NL  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
[www.agentschapnl.nl](http://www.agentschapnl.nl)

© Agentschap NL | augustus 2012  
Publicatienummer: 2SLWO1206

*Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Als u suggesties heeft voor verbetering of aanvulling van deze uitgave, kunt u deze e-mailen naar [eigenbouw@agentschapnl.nl](mailto:eigenbouw@agentschapnl.nl).*

Dit is een publicatie van Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Woningbouw. We nemen geen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de informatie in deze publicatie, noch voor schade die voortvloeit uit of verband houdt met het gebruik van deze publicatie.