



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap

*Expertteam Eigenbouw*

in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



# Eigenbouw is ook haalbaar voor starters

Ook starters op de woningmarkt of mensen met een (beneden) modaal inkomen kunnen hun eigen woning (laten) bouwen in particulier opdrachtgeverschap. Hierbij wordt een deel van de financiering tijdelijk door een andere partij overgenomen.



Er zijn diverse landelijke constructies om particulier opdrachtgeverschap bereikbaar te maken voor inkomens tot modaal:

- Starterslening Ikbouwbetaalbaar (IBB) (max. 40%)
- Starterslening (SVn) (max. 20%)
- Koopgarant (30% korting op aankoopbedrag en terugkoopgarantie)

Uitgangspunt is de financieringscapaciteit conform de actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De eigen financiering moet minimaal 60% bij de IBB of 80% bij de starterslening (SVn) bedragen.

Voor het deel van de investering dat de koper niet zelf kan betalen ontvangt de koper een starterslening of korting. Zo wordt particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens mogelijk.

## Voorbeeld 1

### Starterslening Ikbouwbetaalbaar (IBB)

**De landelijke startersregeling IBB maakt het mogelijk om tot circa € 200.000 (verwervingskosten) een eigen huis te laten bouwen. Voor het deel dat men zelf niet kan financieren wordt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) een starterslening IBB verstrekt.**

De eigen financiering moet minimaal 60% bedragen van de totale verkrijgingskosten.

Verkrijgingskosten = vrij-op-naam 105%

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

De starterslening IBB is een aanvullende hypothecaire lening voor maximaal 40%. De eerste drie jaar hoeft geen rente en aflossing te worden betaald. Na 3-6-10 en 15 jaar wordt het inkomen getoetst. De vrijstelling van rente en aflossing vervalt geheel of ten dele, zodra het inkomen zo gestegen is dat de koper volgens NHG norm kan betalen. Bij verkoop met winst

moet (in afwijking van de gewone starterslening van het SVn) de gesubsidieerde rente worden terugbetaald.

De regeling is voor de gemeente budgettair neutraal en wordt betaald door de werkelijke marktwaarde in plaats van de sociale grondprijs in rekening te brengen. Het risico is aanwezig dat een deel van de gesubsidieerde rente niet terug komt. Daartoe wordt ten laste van de extra grondopbrengst een risicovoorziening gevormd ad 10-15% van de leningen (gemiddeld € 50.000 = € 5.000-7.500).

In Almere zijn met deze regeling inmiddels 500 woningen gerealiseerd of in ontwikkeling. De woningen zijn vooral individuele eengezinswoningen in een rij met een groot oppervlak: 130-150 m<sup>2</sup>.

De IBB regeling kan ook worden ingezet om CPO appartementen met verkrijgingskosten tussen € 115.000 en 165.000 te realiseren.

Met de startersregeling IBB wordt voor starters met een inkomen vanaf ca. € 21.000 een appartement bereikbaar en een eengezinswoning met een inkomen van af ca. € 26.000.



Foto: SVn

### Voorbeeld 2

## Starterslening SVn

**Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) kunnen particuliere opdrachtgevers voor ca. 20% van de investeringskosten een Starterslening ontvangen.**

Deze Starterslening maakt het kopen van een woning mogelijk voor starters op de woningmarkt met een inkomen vanaf ca. € 31.000 bruto en een totale investering van ca. € 160.000. De gemeente betaalt de rente over de 20% lening gedurende de periode dat de koper onvoldoende financieringscapaciteit heeft volgens de NHG normen. De koper betaalt geen rente over de Starterslening. Hiervoor wordt op verzoek na jaar 3-6-10 en 15 een inkomenstoets uitgevoerd. Op de starterslening zijn, naast de NHG-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 is 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 (en bij ook eventueel 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 voor de gemeente/corporatie:	Verschillen voor de koper:
<p>De starterslening IBB is een aanvullende hypothecaire lening tot maximaal 40%. De eerste drie jaar hoeft geen rente en aflossing te worden betaald. Na 3-6-10 en 15 jaar wordt de financieringscapaciteit op basis van een inkomenstoets opnieuw bepaald. De vrijstelling van rente en aflossing vervalt geheel of voor een deel zodra het inkomen zo gestegen is dat de koper volgens NHG norm kan betalen. Bij verkoop met winst moet de gesubsidieerde rente worden terugbetaald. Dit is in afwijking van de starterslening SVn. De regeling IBB kost de gemeente in principe geen geld. Het risico is aanwezig dat een deel van de gesubsidieerde rente niet terug komt. Daartoe wordt vooraf een risicovoorziening gevormd ad 10-15% van de leningen (gemiddeld € 50.000 = € 5.000-7.500).</p>	<p>Met de regeling IBB wordt een bijzondere starterslening van maximaal 40% verstrekt (<math>40\% * 185.000 = € 74.000</math>). Net als de starterslening SVn is er drie jaar rentevrijstelling en een inkomens- toets in jaar 3-6-10 en 15. Vanwege de hogere steun is een terugbetalingsclausule bij verkoop met winst toegevoegd. Bij verkoop met winst wordt bij de starterslening IBB door de deelnemer de gesubsidieerde rente tot max. 50% van de winst terugbetaald.</p>
<p>Starterslening SVn kost direct geld; ca. 3 jaar rente over de lening / korting gemiddeld € 30.000 bij een woning van € 190.000 verkrijgingskosten bijvoorbeeld <math>3 * 4\% * 16\% * € 185.000 = € 3.500</math>.</p>	<p>De starterslening SVn is een aanvullende hypothecaire lening voor gewoonlijk maximaal 20%. De eerste drie jaar hoeft geen rente en aflossing te worden betaald. Na 3-6-10 en 15 jaar wordt de financieringscapaciteit op basis van een inkomenstoets opnieuw bepaald. De vrijstelling van rente en aflossing vervalt geheel of voor een deel zodra het inkomen zo gestegen is dat de koper volgens NHG norm kan betalen.</p>
<p>Koopgarant kost de corporatie bij particulier opdrachtgeverschap direct geld voor het bedrag ter hoogte van de korting dat moet worden geïnvesteerd.</p>	<p>Koopgarant verleent de korting van max. 30% * € 185.000 (= € 55.000) direct en gedurende de hele periode van bewoning. De koper krijgt een terugkoopgarantie van de corporatie. De eventuele waardeinstijging wordt gedeeld met de corporatie.</p>

## Catalogusaanpak IBB

Betaalbaar bouwen in particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd met een catalogusaanpak. Dit daagt bouwers en architecten uit 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.

Daarnaast heeft de catalogusaanpak het voordeel dat de kavelkopers geen plankosten voor hoeven te financieren. Ook raken de kopers geïnspireerd door de catalogus en de mogelijkheden op de kavel, wat de kavelverkoop stimuleert. De kavelkopers krijgen garanties en zekerheid en ze weten dat de kosten niet uit de hand lopen.

Ten slotte wordt de collectieve procesaanpak beperkt tot het minimaal noodzakelijke en is een collectieve vereniging die besluiten neemt niet nodig. Het gevolg is dat de bouw binnen een jaar kan starten.

Woningen worden inclusief btw, leges en adviseurskosten aangeboden voor € 120.000, waarbij het bvo 140/160 m<sup>2</sup> bedraagt.



## Contact

Het Expertteam Eigenbouw vergroot de bekendheid van eigenbouw en helpt gemeenten in de opzet en uitwerking van beleid en projecten. Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector met kennis en ervaring op het gebied van eigenbouw. Gemeenten kunnen gebruik maken van hun specifieke expertise.

Bel 088 – 042 42 42 en vraag naar Expertteam Eigenbouw of mail naar [eigenbouw@rvo.nl](mailto:eigenbouw@rvo.nl).

## Interessante websites

- Expertteam Eigenbouw [www.expertteameigenbouw.nl](http://www.expertteameigenbouw.nl)
- Informatie Centrum Eigenbouw [www.iceb.nl](http://www.iceb.nl)
- Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis)
- Starterslening, SVn: <http://www.svn.nl/FinancieleRegelingen/Paginas/Starterslening.aspx>
- Ik bouw betaalbaar in Nijmegen: <http://www.waalsprong.nl/ibbn/>
- Ik bouw betaalbaar in Almere: <http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl/>

Deze publicatie is, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Directie Woningbouw), opgesteld door:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  
Prinses Beatrixlaan 2  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
T +31 (0)88 042 42 42  
E [info@rvo.nl](mailto:info@rvo.nl)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | april 2014  
Publicatie-nr 2SLWO1405

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is een dochter van het ministerie van Economische Zaken. RVO.nl voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om agrarisch, duurzaamheid, innovatie en internationaal.

### Heeft u vragen?

Neem contact op met [eigenbouw@rvo.nl](mailto:eigenbouw@rvo.nl)  
Of ga voor meer informatie naar [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Om de leesbaarheid te bevorderen zijn juridische zinsneden vereenvoudigd weergegeven. Soms betreft het ook delen van of uittreksels van wetteksten. Aan deze brochure en de daarin opgenomen voorbeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik ervan. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.