

De sleutel naar jouw eigen huis



INSCHRIJFPROCEDURE

Inleiding

Den Haag kent de Ikbouwbetaalbaar-regeling voor zelfbouwers. Dit is een regeling bedoeld voor starters op de koopwoningmarkt (mensen die voor de allereerste keer een eigen woning kopen) in de inkomensgroep € 33.000 - € 41.500 per jaar die een eigen woning willen laten bouwen.

In Petroleumhaven-Oost is Blok D speciaal gereserveerd voor de realisatie van een appartementencomplex voor circa 35-40 woningen wat in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zal worden ontwikkeld en wat onder deze IBB-regeling valt.

Wat houdt CPO in? Dat er samen met een groep huishoudens – een zogeheten bouwgroep – voor eigen rekening en risico opdracht wordt verstrekt aan een architect/aanneem combinatie om een appartementencomplex te realiseren met het aantal woningen dat de bouwgroep nodig heeft.

Wie mag meedoen?

Deelname is uitsluitend voor starters op de koopwoningmarkt in de inkomensgroep € 33.000 - € 41.500 bruto per jaar die met behulp van de Ikbouwbetaalbaar-regeling (IBB-regeling) de bouw van hun eigen woning kunnen financieren.

Lijkt dit je wat? Lees dan verder hoe de inschrijving werkt!

De inschrijving

Wanneer je interesse hebt om mee te doen met het ontwikkelen van je eigen appartement in Petroleumhaven-Oost, kun je je inschrijven voor de IBB-regeling. Hiervoor moet je het inschrijfformulier downloaden en invullen en, voorzien van de gevraagde bijlagen en een handtekening, inleveren bij de gemeente. De gemeente toetst of je inschrijving compleet is en vervolgens of je in aanmerking komt voor de regeling. Voldoe je niet aan de eisen, wordt je inschrijving afgewezen. Voldoe je wel aan alle eisen gaat je inschrijving mee naar de loting. Lees hier meer over onder “De loting”.

Het inschrijfformulier

Het inschrijfformulier wordt ingevuld door degene die gaat wonen in de woning en die de financiering voor dit project aangaat. Het is mogelijk dat dit op twee namen (jijzelf en je partner) gebeurt. In dat geval moeten beide partners alle gegevens invullen. Behalve het invullen van diverse gegevens wordt ook om bijlagen gevraagd.



Lijst bijlagen bij inschrijfformulier

1. een **kopie van een geldig legitimatiebewijs**. *Let op, een rijbewijs telt hier niet mee.*
2. een actuele **werkgeversverklaring** nodig waaruit blijkt dat het bruto gezinsinkomen tussen € 33.000 en € 41.500 ligt. Deze verklaring mag niet ouder dan drie maanden zijn. Voor ZZP'ers en flexwerkers geldt dat zij de jaarstukken 2017, 2018 en 2019 dienen over te leggen.
3. een verklaring van een geldverstrekker over wat je maximaal kunt lenen (**verklaring maximale leencapaciteit**). Ikbouwbetaalbaar in Den Haag werkt samen met enige geldverstrekkers, zie verderop de lijst van 'Hypotheekverstrekkers'.
4. een verklaring van de BKR (Bureau Krediet Registratie in Tiel). Deze **BKR-verklaring** mag niet ouder dan drie maanden zijn en hieruit moet blijken dat er geen schulden of coderingen bij de BKR zijn. Een roodstand van maximaal € 1.000 per huishouden en de registratie van één telefoonabonnement per partner is wel toegestaan.
5. Een verklaring van DUO waaruit de studieschuld blijkt. Een (gezamenlijke) studieschuld tot maximaal € 5.000 is toegestaan.

Toelatingseisen op een rij

Uitgangspunt bij IBB-Den Haag is dat het begint met wat je zelf wél kunt lenen en dat we je helpen met wat je niet kunt lenen. Om mee te kunnen doen met de IBB-Den Haag startersregeling moet je eerst worden toegelaten. Voldoe jij aan onderstaande voorwaarden?

1. Koopstarter

Je bent een koopstarter. Jij (en/of je partner) bezit geen eigen woning en je hebt **nooit** een eigen woning in bezit gehad.

2. Inkomen

Je (gezamenlijke) bruto maandinkomen is hoger dan circa € 2.546. Je (gezamenlijke) bruto jaarinkomen ligt tussen de € 33.000 en € 41.500. IBB-Den Haag is een starterslening en is bedoeld voor inkomens tot maximaal € 41.500. Val je met jouw inkomen buiten deze inkomensgrens dan kan je helaas niet meedoen.

3. BKR

Je hebt geen BKR-coderingen op je naam staan. Je mag dus maximaal € 1.000 'rood staan' bij de bank en je mag maximaal 1 telefoonabonnement per partner.

4. Studieschuld

Je hebt geen studieschuld of een (gezamenlijke) maximale studieschuld van € 5.000.

5. Maximaal-te-lenenverklaring

Je kunt van de bank een maximaal-te-lenenverklaring krijgen voor minimaal 82% van de investeringskosten van een appartement van circa 65 m². Hier moet je minimaal € 139.500 voor kunnen lenen. De Starterslening is maximaal € 30.000.

6. Eigen geld

Je hebt tussen de € 10.000 en € 12.000 eigen geld. De financieringskosten en bouwrente mogen niet meer worden meegefinancierd in de hypotheek. Je hebt dit geld nodig vanaf het moment dat je naar de notaris gaat en tijdens de bouwperiode. Bekijk voor meer informatie over de kostenopbouw onder kopje 'de kosten' op de website.

Wel of niet voldoen aan de regeling

Na toetsing van je inschrijving door de gemeente, ontvang je per email een bericht. Hierin staat of je wel of niet aan de regeling voldoet. Wanneer je wel voldoet, gaat jouw inschrijving door naar de loting. Wanneer je niet voldoet omdat je inkomen ontoereikend is of je voldoet niet aan een van de overige criteria krijg je een afwijzing.



De loting

Nadat iedereen getoetst is gaan de goedgekeurde inschrijvingen door naar de notaris. De notaris loot de volgorde waarin toelating tot de bouwgroep en later appartementkeuze wordt gegeven. U wordt per e-mail op de hoogte gesteld van de uitslag van de loting. Een proces-verbaal van de loting ligt ter inzage op het stadhuis. Dit kan ingezien worden op afspraak.

De uitslag

De uitslag van de loting wordt per e-mail aan iedere inschrijver medegedeeld. In deze mail wordt ook aangegeven of je kans maakt om deel te nemen aan de bouwgroep. Dit geldt voor de eerste 45 volgnummers. Deze inschrijvers worden uitgenodigd voor de optieneming.

De optieneming en informatiebijeenkomst

Op volgorde van de loting geven de inschrijvers aan of ze nog mee willen doen. Doe je mee, dan betaal je de optievergoeding van € 300. Maximaal 40 huishoudens (=inschrijvingen) doen mee en vormen dan gezamenlijk "de bouwgroep". Van de 45 genodigden kunnen dus maar 40 worden toegelaten tot de bouwgroep. Valt een bouwgroeplid af, dan zal de eerstvolgende volgnummer worden benaderd voor toetreding tot de bouwgroep. De twee procesbegeleiders stellen zich ook voor op deze avond. Neem de tijd om veel vragen te stellen, over een week moet er gekozen worden.

Op de informatiebijeenkomst een week later, wordt veel verteld over het proces en wordt de procesbegeleider gekozen.

Hoe verder na de loting?

Hoor je bij de eerste 45 volgnummers, dan wordt je automatisch uitgenodigd voor de optieneming en een week later voor de informatiebijeenkomst. Wat gaan we doen tijdens deze bijeenkomsten?

Optieneming: De eerste 40 die 'ja' zeggen vormen de bouwgroep!

1. Korte toelichting op het proces
2. Kennis maken met de procesbegeleiders
3. In volgorde van volgnummer door de lotingen, kiezen of je door wilt gaan
4. De eerste 40 betalen direct € 300 optievergoeding, zij krijgen dan afzonderlijk een optie op deelname in de bouwgroep en gezamenlijk een optie op uitgifte van de kavel

Tijdens stap 3 wordt je dus voor het blok gezet. Denk je dat jij een groepsspeler bent met doorzettingsvermogen, iemand die bereid is in zijn vrije tijd te werken aan teambeslissingen, het proces (gezamenlijk bouwen met een groep huishoudens en alle stappen en beslissingen gezamenlijk nemen) bij je past en ben je bereid om concessies te nemen op sommige punten (want al je wensen kunnen nou eenmaal niet als je met een groep bouwt), dan ben jij geschikt voor dit project! Zeg dan 'ja' als de vraag aan je wordt gesteld om door te gaan. Betaal dan de € 300 optievergoeding om je plek te verzekeren.

LET OP: Je krijgt de optievergoeding NIET terug, als je door omstandigheden zoals ontslag of op grond van persoonlijke keuzes, uiteindelijk niet overgaat tot het realiseren van de woning.



Informatiebijeenkomst (webinar): Hoe nu verder?

1. Het proces doorspreken, tijd nemen voor vragen
2. Informatie verstrekking over hypotheeken en starterslening
3. De bouwgroep kiest een procesbegeleider, de meeste stemmen gelden
4. De procesbegeleider en de bouwgroepleden stellen de datum van de eerste algemene ledenvergadering vast (ALV)

Zit je er dan al aan vast?

Nee, eigenlijk pas bij uitgifte (grondtransport) is er geen weg meer terug. Verander je van baan waardoor je het niet meer kan betalen of ga je ver weg wonen of krijg je gewoon koudwatervrees, dan mag je altijd uit de vereniging treden. Let wel, het is mogelijk dat er kosten zijn gemaakt die niet allemaal meer vergoed kunnen worden door je opvolger. Dus neem een weloverwogen besluit. Je hebt een lange adem nodig. Van inschrijving tot oplevering van de woning duurt minstens drie jaar.

Geen garanties!

Ingeloot zijn geeft nog geen garantie voor een appartement: gedurende het proces moet je inkomsten voldoende blijven om je wensen voor het appartement te kunnen bekostigen. Zo niet, dan moet je je wensen bijstellen of uit de bouwgroep stappen. De eerstvolgende volgnummer krijgt dan gelegenheid om jouw plek in te nemen.

De bouwgroep in zijn geheel is verantwoordelijk voor het formuleren van een programma van eisen en het zoeken van een aannemer. Worden de eisen te hoog gesteld, stijgen de bouwkosten en wordt de ontwikkeling niet (voor iedereen) haalbaar. Dit kan ervoor zorgen dat je besluit uit de bouwgroep te stappen.

Kortom, jij als particulier bent samen met je overige bouwgroepleden verantwoordelijk voor het succes van de ontwikkeling.

Wie doet wat?

Belangrijk is dat duidelijk is wie waarvoor moet zorgen. Hieronder alvast van de drie belangrijkste spelers, de bouwgroep (daar ben jij onderdeel van), de gemeente en de procesbegeleider een kort overzicht.

Wat doet de gemeente?

De gemeente zorgt voor de inschrijving, de loting, de informatiebijeenkomsten, de toewijzing van de aanvraag starterslening en de uitgifte in erfpacht van de kavel grond aan de bouwgroep.

Wat doet de bouwgroep?

De bouwgroep kiest een procesbegeleider, richt een kopersvereniging op, maakt een programma van eisen op basis van de individuele wensen en de wensen voor de gezamenlijke ruimtes, regelt per deelnemer zijn eigen individuele financiering, zoekt een architect/aanneemcombinatie die het ontwerp, de omgevingsvergunning en uiteindelijk de bouw kan realiseren en neemt de grond af in erfpacht van de gemeente. Dan zorgt de bouwgroep ook nog voor een splitsingsakte in appartementsrechten en zet de kopersvereniging om in een Vereniging van Eigenaren.

Ben je overal zelf verantwoordelijk voor?

Ja, maar de bouwgroep krijgt als eerste opdracht het kiezen van een procesbegeleider voorgelegd. De gemeente heeft voor de bouwgroep een tweetal ervaren procesbegeleiders geselecteerd waaruit de bouwgroep door middel van een democratisch proces (meeste stemmen gelden!) mag kiezen. Dit zijn mensen die ervaren zijn om een groep te begeleiden door een moeilijk proces en ook die veel verstand en ervaring hebben met het ontwikkelen van gebouwen.



Wat doet de procesbegeleider?

De gekozen procesbegeleider moet ervoor zorgen dat jullie alle stappen nemen in de juiste volgorde en op het juiste moment. Dus je staat er niet alleen voor. Vanaf het eerste moment tot aan de oplevering van de woningen wordt je begeleid. De gemeente betaalt een stukje mee aan de kosten van de procesbegeleider, jullie als groep betalen het overige deel.

Basisvoorwaarden

Van te voren zijn er strakke regels afgesproken die ervoor zorgen dat er geen onnodige vertraging komt.

- Met de groep genomen besluiten staan vast. Er wordt niet meer op teruggekomen.
- Treed je uit de groep, worden gemaakte kosten niet altijd terugbetaald en kan je niet meer later terug bij de groep.
- Treed je later tot de groep, accepteer je alle reeds genomen besluiten.
- Kan je een ALV (algemene ledenvergadering) niet bijwonen, zorg dat iemand namens jou stemt.
- Beslissingen worden genomen door middel van een democratisch proces, de meeste stemmen gelden.
- Iedereen heeft gelijke stemrecht: 1 stem per huishouden.
- Een huishouden is 1 appartement en is vertegenwoordigd door 1 of 2 mensen (inschrijver + partner).
- Een huishouden met 2 vertegenwoordigers heeft nog steeds maar 1 stemrecht.
- De toegekende volgnummers bij de loting bepaalt ook de volgorde van appartementkeuze.
- Er moet een vereniging worden opgericht waarin de ingelote huishoudens deelnemen. Dit zijn dan de echte bouwgroepleden.

Met welke kosten moet je rekening mee houden?

Sommige kosten kan je lenen door middel van je hypotheek en de eventuele aanvullende starterslening, andere kosten moet je zelf betalen. Daar moet je voor sparen. Je moet rekenen op € 10.000 - € 12.000 eigen geld om deze kosten te kunnen betalen. Dit is nodig voor onder andere de volgende posten:

- financieringsadvies van de hypotheekverstrekker
- afsluitkosten SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland)
- NHG-garantie
- notariskosten (o.a. kosten starterslening, hypotheekakte, grondoverdracht, splitsingsakte, kadasterkosten, inmeetkosten)
- bouwrente
- kosten procesbegeleider

Bedrijfsruimte

In het appartementencomplex komt ook maximaal 200 m² bvo bedrijfsruimte op de begane grond. De gemeente voert een loting uit om een ondernemer te zoeken die deze ruimte wil ontwikkelen. De ingelote ondernemer krijgt ook een optie om onderdeel te worden van de bouwgroep. De ondernemer wordt daarmee ook lid van de op te richten vereniging en krijgt 1 stemrecht.