

Randvoorwaarden 2025 Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Een projectontwikkelaar of een woningcorporatie (hierna: ontwikkelaar) kan woningen via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (hierna: fonds) met KoopStart verkopen. Deze woningen hebben een verkoopprijs die lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en verkoopprijs is de koperskorting.

Van de koperskorting komt 75% voor rekening van het fonds en 25% voor rekening van de ontwikkelaar. Per woning ontvangt de ontwikkelaar/bouwer dus de marktwaarde minus 25% van de koperskorting. Om in aanmerking te komen voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen moet een project voldoen aan een aantal randvoorwaarden. Deze zijn opgedeeld in vier categorieën.

1. De woningen en de doelgroep

- **Maximale marktwaarde:** De maximale marktwaarde van de woningen is gelijk aan de betaalbaarheidsgrens, deze is voor het jaar 2025 vastgesteld op € 405.000.
- **Maximale koperskorting:** De maximale koperskorting is vastgesteld op € 70.000.
- **Minimale koperskorting:** De koperskorting moet minimaal 10% van de getaxeerde marktwaarde zijn. Dit is een vereiste vanuit de toepasselijke Erfpacht- en KoopStartbepalingen, dat het percentage van de koperskorting ten minste 10 procent bedraagt.
- **Doelgroep kopers:** De doelgroep bestaat uit kopers jonger dan 35 jaar. De jongste koper moet bij het tekenen van de koopovereenkomst KoopStart jonger zijn dan 35 jaar zijn.
- **Maximaal huishoudinkomen:** Het maximale huishoudinkomen is vastgesteld op twee keer modaal, wat neerkomt op € 89.821 voor het jaar 2025.

2. Het project

- **Start van het project:** Het project moet binnen 12 maanden starten met de verkoop vanaf het moment van sluiten van de tranche. De verkoop kan starten vanaf circa 3 maanden na de sluiting van de tranche.
- **Aantal woningen:** Het project moet bestaan uit minimaal 10 en maximaal 100 nieuwbouwwoningen/appartementsrechten, die met KoopStart worden verkocht.
- **Eigendom en bouwrijpheid:** Het project moet worden ontwikkeld op grond die op het moment van levering aan het fonds in volledig eigendom ten name van de ontwikkelaar staat en bouwrijp is. Het moment van levering van de grond van ontwikkelaar naar het fonds vindt gelijktijdig plaats met de vestiging van de erfpacht van het fonds naar consument koper.
- **Residuele grondwaarde:** Elke woning die met KoopStart via het fonds wordt verkocht moet een residuele grondwaarde hebben die ten minste gelijk aan of hoger is dan de koperskorting. De residuele grondwaarde is de verwachte marktwaarde minus de stichtingskosten.
- **Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst:** Het project moet worden gerealiseerd met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. De consument-koper sluit met het fonds een aparte koopovereenkomst uitgifte erfpacht. Daarnaast sluit de consument-koper met een bouwbedrijf een aannemingsovereenkomst. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.



- **Geen verkoopregulerende bepalingen:** Het project mag geen verkoopregulerende bepalingen bevatten die in strijd zijn met KoopStart, zoals een verkoopverbod en/of anti-speculatiebeding in combinatie met een boetebeding. Dit mag niet omdat anders een consument-koper onvoldoende belang heeft bij de waardeontwikkeling van de woning. Dit kan ertoe leiden dat zij geen recht hebben op hypotheekrenteaftrek, wat een belangrijke financiële steun is voor huiseigenaren.
- **Akkoordverklaring van de gemeente:** Het project moet een door de betreffende gemeente ondertekende verklaring voor akkoord met verkoop van woningen via het fonds insturen (conform model). Deze verklaring geeft aan dat het project wordt ondersteund door de gemeente. Daarnaast biedt deze verklaring juridische zekerheid dat het project in overeenstemming is met de gemeentelijke plannen en regelgeving.

3. De ontwikkelaar

- **Inschrijving bij KvK:** De ontwikkelaar moet ingeschreven zijn bij de KvK als ontwikkelende partij en dit aantonen met een uittreksel van de KvK.
- **Referentieproject:** De ontwikkelaar moet minimaal één woningbouwproject met SWK/Woningborg hebben ontwikkeld. Dit dient als bewijs van de ervaring en capaciteit van de ontwikkelaar om soortgelijke projecten succesvol uit te voeren. Uit de referentie moet blijken dat de aanvrager met goed resultaat een woningbouwproject van minimaal 10 koopwoningen heeft ontwikkeld en verkocht. Uit het referentieproject moet blijken dat je in staat bent het aanvraagproject te ontwikkelen. Het referentieproject moet in de afgelopen drie jaar zijn gestart met de bouw. De volgende informatie dient ten minste te worden aangeleverd:
 - Naam en plaats project
 - Beschrijving (verkoopbrochure kan worden bijgevoegd)
 - Aantal en type woningen
 - Datum start bouw
 - Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam)
 - In combinatie/samenwerking met (indien van toepassing) en rolverdeling
 - Aannemer

4. Bouwbedrijf

- **Aansluiting bij Woningborg/SWK:** De ontwikkelaar moet een bouwbedrijf inschakelen dat is aangesloten bij Woningborg/SWK. Dit zorgt ervoor dat het bouwbedrijf voldoet aan de kwaliteitsnormen en garanties biedt voor de bouw van de woningen.