



**NATIONAAL FONDS
BETAALBARE
KOOPWONINGEN**

***Samen maken
we betaalbaar
kopen mogelijk***

Meer betaalbare koopwoningen met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maakt het mogelijk om nieuwbouwwoningen betaalbaar te verkopen voor een prijs die lager is dan de marktwaarde. Zo kunnen starters met een middeninkomen in aanmerking komen voor hun eerste koopwoning en projectontwikkelaars en woningcorporaties voldoen aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen.



Voor wie is het fonds?

Het fonds heeft als doel om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. Ontwikkelaars kunnen gebruik maken van het fonds, zodat starters tot 35 jaar met een inkomen tot 2x modaal een woning kunnen kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Het fonds maakt daarbij gebruik van de KoopStart-regeling. Zo wordt een koopwoning betaalbaar en haalbaar.

Als gemeente kun je met hen afspraken maken over het aantal betaalbare koopwoningen binnen het lokaal vastgestelde betaalbare segment. Zo zorg je voor naleving van de doelgroepenverordening en stuur je gericht op jouw beleidsdoelen op het gebied van wonen.

Hoe werkt het?

- ▼ **Vorbereiding door ontwikkelaar of woningcorporatie**
De ontwikkelaar of woningcorporatie bereidt de aanvraag van een project zorgvuldig voor. Zij onderzoeken of het project voldoet aan de voorwaarden van het fonds, overleggen met de gemeente, maken een planning en kijken wanneer er een tranche opent.
- ▼ **Projectvoorstel indienen**
De ontwikkelaar of woningcorporatie dient de aanvraag voor het project in bij het fonds. Om die aanvraag volledig af te ronden, moet een aantal verplichte bijlagen worden toegevoegd, waaronder een akkoordverklaring van de gemeente. Het project moet vanaf het moment dat de tranche sluit binnen een jaar in de verkoop gaan. De actuele informatie over tranches en randvoorwaarden staat op www.nfbk.nl
- ▼ **Gemeentelijke akkoordverklaring**
Bij een aanvraag voor het fonds legt de ontwikkelaar per project een akkoordverklaring voor aan de gemeente. Door ondertekening gaat de gemeente akkoord met toepassing van KoopStart via het fonds. Hiermee bevestigt de gemeente dat het project past binnen het lokale beleid. Er is geen financiële bijdrage van de gemeente nodig.

▼ Toetsing en uitvoering

Zodra de tranche is gesloten, beoordeelt het fonds of het project voldoet aan de voorwaarden. Zijn er meer aanvragen dan er budget is? Dan volgt een loting door een onafhankelijke notaris. Daarna volgt een voorlopige toekenning en een Customer Due Diligence (CDD) onderzoek.

▼ Verkoop met koperskorting

Na definitieve goedkeuring kunnen starters de woning kopen met minimaal 10% koperskorting (maximaal € 70.000). Deze koperskorting wordt voor 75% betaald door het fonds en voor 25% door de ontwikkelaar.

▼ Doorverkoop en herinvestering

Bij doorverkoop van de woning wordt de koperskorting en een deel van de waardeverandering verrekend met het fonds. Het fonds gebruikt dit geld opnieuw voor nieuwe betaalbare koopwoningen.



Wat kun jij doen als gemeente?

Als gemeente heb je een belangrijke rol. Met jouw betrokkenheid wordt het mogelijk om meer betaalbare koopwoningen te realiseren, zonder dat dit leidt tot extra kosten voor de gemeente. Je helpt mee door:

▼ Te stimuleren en informeren

Breng ontwikkelaars en woningcorporaties op de hoogte van het fonds en verwijs ze naar de website www.nfbk.nl. Laat zien hoe verkoop via het fonds bijdraagt aan jullie woonbeleid.

▼ De akkoordverklaring te ondertekenen

Hiermee geef je aan dat het project past binnen de gestelde randvoorwaarden van het fonds en er geen verkoop-regulerende bepalingen van toepassing zijn die in strijd zijn met KoopStart. Dit is voor de ontwikkelaar nodig om gebruik te kunnen maken van het fonds.

▼ Starters te informeren

Wijs jonge woningzoekenden in jouw gemeente op het fonds en verwijs ze naar www.nfbk.nl/projecten. Hier vinden zij een overzicht van de woningen die via het fonds met koperskorting worden verkocht.

▼ Geen verkoop-regulerende bepalingen voor het project

Het project mag geen verkoop-regulerende bepalingen bevatten die in strijd zijn met KoopStart, zoals een verkoopverbod en/of anti-speculatiebeding in combinatie met een boetebeding.

Dit mag niet omdat een consument-koper anders onvoldoende belang heeft bij de waardeontwikkeling van de woning en zij geen recht hebben op hypotheekrenteaftrek.

Het is ook niet nodig, omdat KoopStart zelf speculatie voorkomt.

Wat levert het op voor ontwikkelaars en woningcorporaties?

Voor ontwikkelaars en woningcorporaties maakt het fonds meer mogelijk:

- **Betaalbare projecten worden haalbaar**
Dankzij een koperskorting van minimaal 10% (en maximaal € 70.000) wordt het vaak makkelijker om aan een gemeentelijke betaalbaarheidseis te voldoen.
- **Groter bereik onder starters**
Lagere verkoopprijzen zorgen voor meer interesse en snellere verkoop.
- **Duidelijke regeling, eenvoudige uitvoering**
Het fonds werkt met de bewezen KoopStart-regeling van Stichting OpMaat. Als de ontwikkelaar via het fonds verkoopt, is er geen licentie nodig.



De Starterslening mag worden gecombineerd met KoopStart, tenzij de gemeente in haar verordening Starterslening heeft vastgelegd dat stapeling van verkoopstimulerende instrumenten niet is toegestaan.

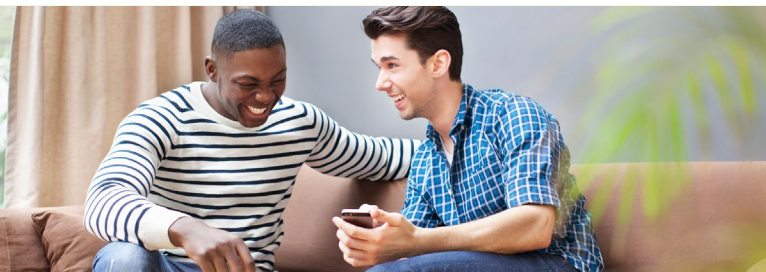
De belangrijkste voorwaarden

- Marktw waarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens: € 420.000 (2026)
- Koperskorting: minimaal 10%, maximaal € 70.000
- Doelgroep zijn kopers tot 35 jaar met maximaal 2x modaal inkomen: € 89.821 (2025)
- Zelfbewoningsplicht
- Project: minimaal 10 en maximaal 100 woningen via het fonds
- Geen verkoop-regulerende bepalingen die in strijd zijn met KoopStart
- Door de gemeente ondertekende akkoordverklaring.

Meer informatie hierover vind je op www.nfbk.nl.

Over het fonds

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is een samenwerking van Stichting OpMaat en SVn. SVn zorgt voor het beheer van het fonds. OpMaat levert het product KoopStart en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het fonds.



Meer weten?

Meer informatie over het fonds vind je op de website. Wil je meer weten? Neem gerust contact met ons op!

Disclaimer

De hierin opgenomen informatie is uitsluitend informatief en van algemene aard en kwalificeert niet als enige vorm van advies of aanbeveling. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen heeft de hierin opgenomen informatie zorgvuldig opgesteld, maar mogelijk kan de informatie niet (meer) kloppen of voor u passend zijn.

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is een onderdeel van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en wordt uitgevoerd in samenwerking met Stichting OpMaat.

085 78 86 016
info@nfbk.nl
www.nfbk.nl

Postadres:
Postbus 40
3800 AA Amersfoort

Bezoekadres:
Netwerklaan 321
3821 AC Amersfoort