

Van projectaanvraag tot verkoop woningen

Dit document beschrijft de stappen die een aanvrager doorloopt om van een projectaanvraag tot verkoop van de woningen te komen. Het proces tot en met verkoop van de woningen bestaat uit drie fasen:

1. Voorlopige toekenning
2. Definitieve toekenning
3. Verkoop woningen

1. Voorlopige toekenning

De eerste stap is de **Voorlopige toekenning**. Dit start met het invullen van een projectaanvraag. Na beoordeling en eventuele loting volgt een CDD-check. Na het doorlopen van deze stappen volgt, bij een positief resultaat, de voorlopige toekenning.

- **Projectaanvraag:** Een aanvraag kun je doen via www.nfbk.nl/ontwikkelaar.
- **Zelfcheck:** Voordat je een aanvraag opstart, check je of het project voldoet aan alle [NFBK-randvoorwaarden](#).
- **Projectaanvraag starten:** Als het project aan de randvoorwaarden voldoet, kan de projectaanvraag worden opgestart. Met het aanvinken van de voorwaarden geef je aan dat je project aan de gestelde voorwaarden voldoet.
Na het invullen van naam, e-mailadres en telefoonnummer ontvang je een inlog voor je aanvraag. Hiermee kun je op een later tijdstip opnieuw inloggen om je aanvraag aan te vullen of af te ronden.
- **Projectaanvraag afronden:** Om een projectaanvraag af te ronden moeten alle gegevens zijn ingevuld en bestanden zijn aangeleverd. Onderdeel daarvan is het uploaden van:
 - Het projectinformatiebestand op basis van het aangeleverde model
 - De akkoordverklaring van de gemeente op basis van de modelverklaring
 - Een uittreksel KvK
 - Een referentieproject

Beoordeling en loting

Nadat de projectaanvraag is ingediend, wordt deze beoordeeld. Hierbij controleren we of de aangeleverde informatie compleet is en of de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen.

Als meer aanvragen worden gedaan dan er geld beschikbaar is, vindt er een loting plaats.

Customer Due Diligence (CDD-check)

Na een positieve beoordeling, wordt een CDD-check uitgevoerd. Bij aanvang van de CDD-check ontvang je een mail met het verzoek tot het aanleveren van documenten. Hierbij moet je denken aan een organogram, een UBO-verklaring en kopieën van legitimatiebewijzen van UBO's en bestuurders. De CDD-check duurt gemiddeld 6-8 weken. De doorlooptijd is mede afhankelijk van het tijdig aanleveren van de opgevraagde documenten.

Na akkoord CDD-check  **Voorlopige toekenning**

2. Definitieve toekenning

Na voorlopige toekenning start het proces om tot een **Definitieve toekenning** te komen. Hierin stel je de conceptovereenkomsten op en zet je taxatieopdrachten uit.

Deze stappen worden uitgevoerd in het softwarepakket CORPOflow. Voor uitleg van het gebruik van CORPOflow plannen we samen een afspraak.

Overeenkomsten

Bij het fonds is sprake van een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. De volgende drie overeenkomsten zijn van toepassing:

- **Koopovereenkomst Grond:** De ontwikkelaar sluit één Koopovereenkomst Grond met het fonds voor alle woningen.
- **Koopovereenkomst KoopStart:** Het fonds sluit een Koopovereenkomst KoopStart (uitgifte erfpacht) met de consument-koper.
- **Aannemingsovereenkomst:** De aannemer sluit een Aanneemovereenkomst met de consument-koper.

Conceptovereenkomst opstellen

In CORPOflow krijg je toegang tot de modelovereenkomsten. Door deze in te vullen maak je de overeenkomst specifiek voor je project. De overeenkomsten worden vervolgens door het systeem gegenereerd. Je stelt de Koopovereenkomst Grond en de Koopovereenkomst KoopStart in concept op (dus nog voor taxatie) en legt deze voor aan het fonds.

Daarnaast worden de concept akte vestiging erfpacht (op basis van model in CORPOflow) en de akte levering grond in concept opgesteld en voorgelegd aan het fonds.

Taxatie

Elke woning die via het fonds wordt verkocht, moet worden getaxeerd met een door het NWWI gevalideerde taxatie. De opdracht voor taxatie geef je via het systeem CORPOflow. Er is een taxatie-instructie beschikbaar. De ontwikkelaar kiest zelf een taxateur en is ook verantwoordelijk voor de kosten. De waardepeildatum van alle getaxeerde woningen dient hetzelfde te zijn.

Definitieve beoordeling

Op basis van de taxaties maak je het projectinformatiebestand definitief. Het fonds beoordeelt of de aanvraag hiermee nog steeds aan de gestelde randvoorwaarden voldoet, zodat de aanvraag definitief kan worden toegekend. Bij een afwijking van meer dan 10% ten opzichte van het voorlopige toegekende bedrag heeft fonds de mogelijkheid om de aanvraag te heroverwegen. Nadat de beoordeling positief is wordt de Koopovereenkomst Grond in het systeem gegenereerd en gereed gemaakt voor ondertekening.

Overeenkomsten ondertekenen

Voor het project tekent het fonds één Koopovereenkomst Grond met de ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is dat de getaxeerde woningen dezelfde waardepeildatum hebben.

Na tekenen overeenkomst



Definitieve toekenning

3. Verkoop woningen

Zodra de Koopovereenkomst Grond is getekend kan de **verkoop van de woningen** starten. De adviseurs van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zijn beschikbaar om de verkopend makelaar(s) te trainen.

Bij de verkoop van de woningen doorloop je de volgende stappen:

1. Je zoekt kopers en levert deze aan via CORPOflow
2. Het systeem toetst de kopers op de randvoorwaarden (op maximaal inkomen en leeftijd). Hierbij wordt gebruik gemaakt van Datakeeper.
3. Na akkoord randvoorwaarden kan de Koopovereenkomst KoopStart door het systeem worden gegenereerd. De Koopovereenkomst KoopStart wordt getekend door het fonds en de consument-koper. De ontwikkelaar ontvangt hiervoor een volmacht om namens het fonds te kunnen tekenen.

Aktes bij notariële levering

- **Akte levering grond.** De akte van levering voor de grond van de ontwikkelaar aan het fonds is per woning.
- **Akte vestiging erfpacht.** De grond wordt door het fonds aan de consument-koper geleverd met een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht.

De levering van de grond van de ontwikkelaar naar het fonds vindt gelijktijdig plaats met de vestiging van de erfpacht van het fonds naar de consument-koper.