



Betaalbare woningen verkozen aan starters?



Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maakt het mogelijk om nieuwbouwwoningen betaalbaar te verkopen voor een prijs die lager is dan de marktwaarde. Zo kun je als projectontwikkelaar of woningcorporatie voldoen aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen én koopstarters met een middeninkomen aan hun eerste woning helpen.

Als ontwikkelaar of corporatie kun je bij het fonds een aanvraag indienen om woningen via het fonds met een koperskorting te verkopen. Naast de verkoopprijs van de woning ontvang je (via het fonds) 75% van de koperskorting.

Verkoop via het fonds

Als je een aanvraag voor verkoop via het fonds doet, geldt een aantal randvoorwaarden:

- De woning mag een maximale marktwaarde hebben van de betaalbaarheidsgrens (€420.000 in 2026).
- De koperskorting is minimaal 10% van de marktwaarde en bedraagt maximaal € 70.000 (als ontwikkelaar kan je dat binnen die grenzen zelf bepalen).
- Per projectaanvraag worden minimaal 10 en maximaal 100 woningen via het fonds verkocht.
- De woning is bestemd voor de doelgroep tot 35 jaar met een inkomen van maximaal 2x modaal (€ 93.531 in 2026)
- Het project waarvoor een aanvraag is ingediend, moet binnen 12 maanden starten met de verkoop na het sluiten van de tranche.

Check het document [randvoorwaarden](#) waar een aanvraag aan moet voldoen.

Verkoop via het fonds stap voor stap

- Als ontwikkelaar doe je een aanvraag bij het fonds.
- Jij en het fonds sluiten met elkaar een koopovereenkomst voor de grond.
- Je verkoopt de woningen. De koper sluit een koopovereenkomst KoopStart met het fonds en koopt de woning voor een lager bedrag dan de marktwaarde. Als ontwikkelaar bepaal je zelf de hoogte van de koperskorting.
- De koper sluit een aannemingsovereenkomst met de aannemer, met toepassing van SWK/Woningborg.
- Je levert de grond aan het fonds. Het fonds levert de grond aan de koper met een hierop gevestigd erfpachtrecht, dat eeuwigdurend is afgekocht.
- De aannemer bouwt en levert de woning op aan de koper.

KoopStart

De KoopStart-regeling maakt het mogelijk om een nieuwbouwwoning te verkopen met een koperskorting tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. Wanneer de woning op een later moment op de vrije markt wordt verkocht, wordt de verkoopopbrengst verdeeld met de koper. Hierbij wordt de verstrekte koperskorting én een deel van de waardeontwikkeling van de woning verrekend. De KoopStart-regeling bestaat sinds 2014 en is een product van Stichting OpMaat.



KoopStart is ook in licentie verkrijgbaar en zelf toe te passen:

- ▶ Je verstrekt zelf de koperskorting van minimaal 10% van de marktwaarde.
- ▶ Op termijn bij verkoop, of bij tussentijdse beëindiging, vindt er verrekening plaats van de koperskorting en van een deel van de waardeontwikkeling.
- ▶ Meer hierover lees je op www.opmaat.nl

Verkoop via het fonds of via een eigen licentie KoopStart?

Wanneer je kiest voor verkoop via het fonds, zijn de belangrijkste verschillen ten opzichte van toepassing van KoopStart via een eigen licentie:

- ▶ Je ontvangt direct bij verkoop 75% van de koperskorting.
- ▶ Je kan een project direct na verkoop administratief afronden.
- ▶ Je hebt geen eigen licentie KoopStart nodig.



Hoe werkt het fonds voor kopers?

- ▶ De koper koopt de woning van het fonds voor een lagere prijs dan de marktwaarde en heeft hierdoor lagere woonlasten.
- ▶ Bij doorverkoop op de vrije markt vindt verrekening plaats tussen de koper en het fonds: van de koperskorting én van een deel van de waardeontwikkeling.
- ▶ Na drie jaar is ook tussentijdse verrekening mogelijk waardoor de koper het volledig eigendom kan verkrijgen van de woning.
- ▶ Er geldt een zelfbewoningsplicht.
- ▶ KoopStart is goedgekeurd door NHG, de Belastingdienst en is financierbaar bij de meeste (grote en kleinere) geldverstrekkers.



Meer weten?

Op de website is een schematische uitleg van de werking van het fonds en rekenvoorbeelden beschikbaar. Ook kan hier een aanvraag voor een bijdrage vanuit het fonds worden gedaan. Heb je vragen? Neem gerust contact met ons op!

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