

Hoe werkt het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen?

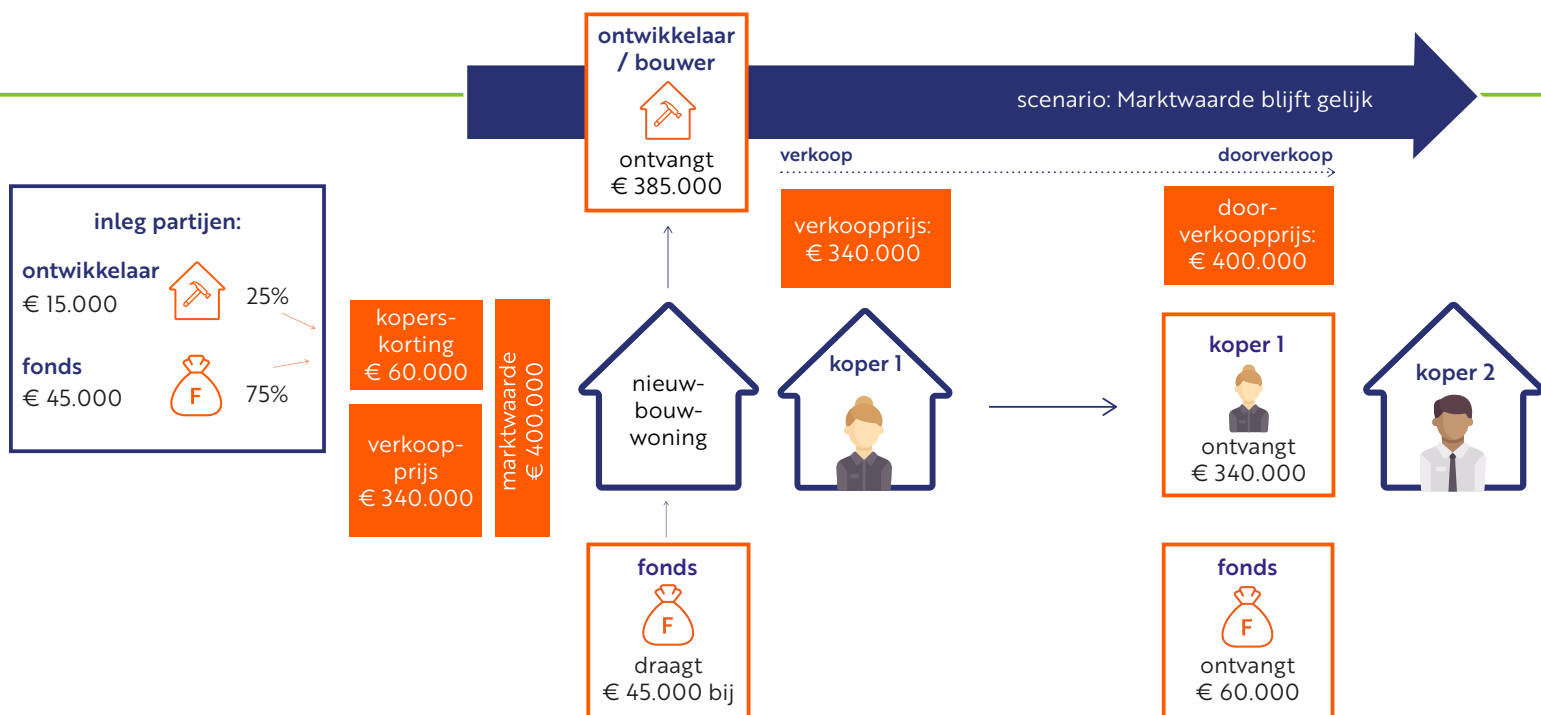


**NATIONAAL FONDS
BETAALBARE
KOOPWONINGEN**

mei 2025



Hier wordt de werking van het fonds uitgelegd voor ontwikkelaars aan de hand van een schema en een rekenvoorbeeld. Op de volgende pagina staan twee rekenvoorbeelden voor kopers.



Rekenvoorbeeld voor ontwikkelaars bij verkoop van de woning:

Getaxeerde marktwaarde bij verkoop	€ 400.000
Verkoopprijs	€ 340.000
Koperskorting 15%	€ 60.000
Fonds betaalt 75%	€ 45.000
Ontwikkelaar betaalt 25%	€ 15.000
Ontwikkelaar ontvangt bij verkoop	€ 385.000

Als de koper de woning later doorverkoopt, vindt er een verrekening plaats van de verkoopopbrengst. De koperskorting en een deel van de waardeverandering vloeit terug in het fonds. Het percentage van de waardeverandering (waardestijging of waardedaling) voor het fonds is gelijk aan het percentage koperskorting.

Rekenvoorbeelden voor koper

Deze twee rekenvoorbeelden laten zien hoe de koopprijs tot stand komt bij verkoop via het fonds en hoe de verkoopopbrengst wordt verdeeld bij latere doorverkoop van de woning (bij waardestijging én bij waardedaling van de woning). De koperskorting kan verschillen per projectontwikkelaar en project. In deze voorbeelden is uitgegaan van 15% koperskorting. Bij doorverkoop deelt het fonds voor hetzelfde percentage (in het voorbeeld dus ook 15%) in de waarde-ontwikkeling van de woning.

1 - Koop en doorverkoop bij waardestijging

KoopStart-woning kopen

Marktwaarde bij verkoop	€ 400.000
Koperskorting 15%	€ 60.000
Koopprijs voor koper	€ 340.000

Doorverkoop

Gerealiseerde verkoopprijs	€ 450.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen	€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen	€ 440.000
Waarde-effect, te verdelen (440.000 – 400.000)	€ 40.000

Verdeling verkoopprijs bij doorverkoop

Oorspronkelijke koperskorting	€ 60.000
Aandeel fonds in de waardeontwikkeling (15% x 40.000)	€ 6.000
Deel van de verkoopprijs voor fonds	€ 66.000
Deel van de verkoopprijs voor de bewoner (450.000 – 66.000)	€ 384.000

2 - Koop en doorverkoop bij waardedaling

KoopStart-woning kopen

Marktwaarde bij verkoop	€ 400.000
Koperskorting 15%	€ 60.000
Koopprijs voor koper	€ 340.000

Doorverkoop

Gerealiseerde verkoopprijs	€ 370.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen	€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen	€ 360.000
Waarde-effect, te verdelen (360.000 – 400.000)	€ -40.000

Verdeling verkoopprijs bij doorverkoop

Oorspronkelijke koperskorting	€ 60.000
Aandeel fonds in de waardeontwikkeling (15% x -40.000)	€ -6.000
Deel van de verkoopprijs voor fonds	€ 54.000
Deel van de verkoopprijs voor de bewoner (370.000 – 54.000)	€ 316.000

- **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen**
- Postbus 40, 3800 AA Amersfoort
- info@nfbk.nl
- www.nfbk.nl

Meer weten?

