



Memorandum

Onderwerp	Update Nationaal Fonds Betaalbare Koop
Datum	09-07-2024
Documentnummer	UTSP-1778402294-15191
Van	Rob van Muilekom
Aan	Provinciale Staten / Statencommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen
Telefoonnummer	+31641351411 (Sigrid Hogendorp)
Team	SRO

Op 23 april 2024 hebben Gedeputeerde Staten de afhandeling van Motie 71 'Betaalbare koopwoningen voor lage en middeninkomens' vastgesteld en Provinciale Staten hiervan geïnformeerd middels een Statenbrief. Ter afhandeling van de motie is ervoor gekozen om de ontwikkelingen op het vlak van betaalbare koopwoningen op nationaal niveau (het Nationale Fonds Betaalbare Koop dat in oprichting is) af te wachten en hier mogelijk op aan te sluiten. Op 24 juni 2024 heeft het Rijk een [Kamerbrief](#) gepubliceerd met betrekking tot de voortgang van dit fonds. Met dit memorandum informeer ik u over de inhoud van deze brief.

Nationaal Fonds Betaalbare Koop: basisprincipes en randvoorwaarden

Met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) wordt beoogd om starters met een middeninkomen te ondersteunen bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Met de middelen uit het fonds kan een woning voor een prijs onder de marktwaarde worden aangeboden aan een starter. Bij verkoop van de woning vloeien de middelen, inclusief de waardeontwikkeling, terug naar het fonds. Geld dat terugvloeit naar het fonds kan weer gebruikt worden voor toekomstige koopstarters, waardoor het fonds revolverend werkt. In de [Kamerbrief](#) van 19 september 2023 werd uitgegaan van een koperskorting van maximaal € 50.000 en cofinanciering van gemeenten en ontwikkelaars van 50% op het kortingsbedrag. Om een beroep te kunnen doen op het fonds werd uitgegaan van een maximumprijs van € 355.000 per woning (betaalbaarheidsgrens 2023). In de brief van 26 juni 2024 zijn deze uitgangspunten deels hetzelfde gebleven en deels veranderd. De uitgangspunten voor het NFBK zijn als volgt:

- De maximale kopersondersteuning op de koopprijs van een nieuwbouwwoning is **€ 70.000**.
- De maximale koopprijs van een koopwoning is aangepast aan het prijspeil en de betaalbaarheidsgrens van 2024 (**€ 390.000**). Dit betekent dat starters in aanmerking komen voor kopersondersteuning wanneer zij een huis kopen met een getaxeerde woningwaarde van maximaal 390.000 euro.
- Voor ontwikkelaars geldt een **cofinanciering van 25%** van de kopersondersteuning. De bijdragen van ontwikkelaars vloeien weer terug naar het fonds, wat bijdraagt aan de revolverende werking van het fonds. Er wordt dus geen cofinanciering van gemeenten meer gevraagd.
- In plaats van koperskorting wordt nu gesproken over kopersondersteuning, omdat de term 'korting' verkeerde verwachtingen over de terugbetaling zou kunnen creëren.

Wanneer uitgegaan wordt van een cofinancieringspercentage van 25% en een gemiddelde kopersondersteuning van 60.000 kunnen na aftrek van de uitvoeringskosten initieel 1.680 starters aanspraak maken op het fonds.

Uitvoering van het fonds

Voor het beheer van het Fonds is een [marktconsultatie](#) uitgevoerd, waarbij SVn in samenwerking met stichting OpMaat geselecteerd is voor de uitvoering en het beheer. De website van het fonds met daarop alle inhoudelijke informatie gaat op 14 oktober 2024 live (anders dan de eerder vermelde 1 juli). In december 2024 zal naar verwachting de eerste tranche opengesteld worden. Met middelen die terugvloeien naar het fonds kunnen in de toekomst nieuwe tranches worden geopend. De tranche die in december opent vraagt geen cofinanciering van gemeenten. In een later stadium, bijvoorbeeld bij nieuwe tranches, zal worden onderzocht of en hoe medeoverheden bij het NFBK kunnen aansluiten.

Rol voor de provincie Utrecht

De Statenbrief die in april ter afhandeling van de Motie 71 is verstuurd naar Provinciale Staten gaf aan dat de provincie een stimulerende rol kan nemen voor gemeenten, door bijvoorbeeld op te treden als kennisdeler en medefinancier. In het geval van het NFBK was een bottleneck voorzien bij de beoogde cofinanciering door gemeenten: deze voorwaarde zou beperkingen op kunnen werpen voor een succesvolle uitrol van het fonds. De minister heeft diezelfde conclusie getrokken en heeft daarom de cofinanciering door gemeenten ingetrokken als voorwaarde. Een rol voor de provincie als medefinancier is op dit moment daarom minder voor de hand liggend.

Het Programma Versnelling Woningbouw ondersteunt gemeenten reeds in het stimuleren van betaalbare koop in de vorm van kennisdeling en subsidiëring van projecten met voldoende betaalbare woningen. Met de in het coalitieakkoord beschikbaar gestelde middelen ten behoeve van het Programma Versnelling Woningbouw zou de provincie Utrecht een tweede rol als medefinancier kunnen pakken bij het stimuleren van betaalbare koopwoningen op projectniveau. Het NFBK bood hier een kans voor, maar deze mogelijkheid lijkt met de huidige invulling van het fonds niet logisch. Daarmee zal de afspraak in het coalitieakkoord anders ingevuld moeten worden.

Het Programma Versnelling Woningbouw is begonnen met de vastgestelde kaders van het NFBK onder de aandacht brengen bij Utrechtse gemeenten via de regiocoördinatoren en procesmanagers en via de maandelijkse nieuwsbrief. Tegelijkertijd wordt gekeken naar aanvullende mogelijkheden om het NFBK in de provincie Utrecht zo optimaal mogelijk te benutten. Via de versnellingstafels kunnen we in gesprek gaan met ontwikkelaars en gemeenten over de vraag wat hiervoor nodig is.