



Schriftelijke vragen

(ex. Artikel 36 RvO)

Registratie: 2025.36.027

Datum: 30 mei 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Hanneke Meulendijk, fractie DPM

Onderwerp: Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Is het college bekend met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) dat op 2 juni 2025 van start gaat?
 - o Zo ja, welke stappen zijn er al ondernomen om woningcorporaties en projectontwikkelaars in onze gemeente hierover te informeren?
2. Is het college bereid om actief woningcorporaties en projectontwikkelaars in Geldrop-Mierlo te benaderen om gebruik te maken van deze regeling?
 - o Zo nee, waarom niet?
 - o Zo ja, op welke manier en binnen welk tijdsbestek?
3. Zijn er op dit moment nieuwbouwprojecten in voorbereiding of uitvoering in Geldrop-Mierlo die voldoen aan de voorwaarden van het fonds (10–100 woningen, max. € 405.000, doelgroep starters <35 jaar met max. 2x modaal inkomen)?
 - o Zo ja, worden deze projecten aangemeld voor het fonds?
4. Op welke manier kan het college woningcorporaties stimuleren of zelfs afdwingen om gebruik te maken van deze regeling, zodat starters in Geldrop-Mierlo daadwerkelijk profiteren van de koperskorting tot € 70.000?
5. Welke rol ziet het college voor zichzelf in het verstrekken van de verplichte akkoordverklaring die nodig is voor deelname aan het fonds?
 - o Wordt er een versnelde procedure ingericht om tijdige deelname aan de eerste tranche (2 juni t/m 7 juli 2025) mogelijk te maken?

Toelichting:

Op 2 juni 2025 gaat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen van start.

<https://www.nfbk.nl>

Projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen met behulp van het Fonds nieuwboukoopwoningen goedkoper aanbieden aan starters tot 35 jaar. De koper kan via het fonds een nieuwbouwwoning (met een waarde van maximaal €405.000) kopen met een koperskorting van maximaal €70.000. Het fonds vergoedt 75% van de koperskorting en de ontwikkelaar of woningbouwcorporatie moet zelf 25% bijdragen. De koperskorting plus een deel van de waardeontwikkeling van de woning vloeit bij doorverkoop van de woning terug in het fonds.

Datum beantwoording:

Antwoord:



1. Is het college bekend met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) dat op 2 juni 2025 van start gaat?

Ja.

- Zo ja, welke stappen zijn er al ondernomen om woningcorporaties en projectontwikkelaars in onze gemeente hierover te informeren?

We hebben hierover nog geen specifieke acties ondernomen. We zijn al wel bezig met andere vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

2. Is het college bereid om actief woningcorporaties en projectontwikkelaars in Geldrop-Mierlo te benaderen om gebruik te maken van deze regeling?

Ja.

- Zo nee, waarom niet?

-/-

- Zo ja, op welke manier en binnen welk tijdsbestek?

We spreken ontwikkelaars en corporaties veelvuldig. Via die contacten en via projectoverleg gaan we de regeling onder de aandacht brengen.

3. Zijn er op dit moment nieuwbouwprojecten in voorbereiding of uitvoering in Geldrop-Mierlo die voldoen aan de voorwaarden van het fonds (10–100 woningen, max. € 405.000, doelgroep starters <35 jaar met max. 2x modaal inkomen)?

Ja, al focussen we hier niet sec op de regeling. Er zijn namelijk meer vormen van maatschappelijk gebonden eigendom zoals KoopStart, KoopGarant en SlimmerKopen. Hierover lopen gesprekken met partijen. In Luchen-3A hebben gemeente en ontwikkelaar onlangs afgesproken om 14 woningen met KoopStart te verkopen.

- Zo ja, worden deze projecten aangemeld voor het fonds?

Neen

4. Op welke manier kan het college woningcorporaties stimuleren of zelfs afdwingen om gebruik te maken van deze regeling, zodat starters in Geldrop-Mierlo daadwerkelijk profiteren van de koperskorting tot € 70.000?

Zoals aangegeven bij punten 2 en 3, voeren wij gesprekken met partijen. Verder spannen we ons actief in om concrete afspraken te maken waarbij woningen met een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom worden verkocht.

5. Welke rol ziet het college voor zichzelf in het verstrekken van de verplichte akkoordverklaring die nodig is voor deelname aan het fonds?

Als partijen binnen de voorwaarden gebruik willen maken van deze regeling, dan voorzien wij geen problemen om de akkoordverklaring te verstrekken.

- Wordt er een versnelde procedure ingericht om tijdige deelname aan de eerste tranche (2 juni t/m 7 juli 2025) mogelijk te maken?

Neen, dat heeft namelijk alleen nut als er zich ook mogelijkheden voordoen binnen de projecten die voldoen aan de voorwaarden voor deelname.

Noot:



In hoeverre de regeling daadwerkelijk de interesse heeft van ontwikkelaars hangt samen met de volgende punten:

- Een van de voorwaarden is namelijk dat de ontwikkelaar zelf een bepaald bedrag in het fonds moet storten, terwijl dat bij SVn door de gemeente wordt gedaan.*
- Een andere belangrijke randvoorwaarde is dat er geen sprake mag zijn van bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding; de gemeente hanteert daarentegen juist dergelijke bepalingen om onbedoelde doorverkoop met winst te beteugelen.*
- Daarnaast lever je als ontwikkelaars de grond aan het fonds, het fonds levert de grond aan de koper met hierop een erfpachtrecht dat eeuwigdurend is afgekocht. De grond wordt dus geen eigendom van de koper. Dat kan voor sommige partijen een drempel vormen.*
- SVn is een gerenommeerde partij die zijn berouwbaarheid en succes in de afgelopen jaren ruimschoots heeft bewezen. Waarom zouden we (of de ontwikkelaar) daarvan afstappen?*