

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Directie Wonen
Koop- en Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000565569

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 30 november 2022

Betreft Beantwoording Kamervragen over de berichtgeving rondom
StartBlock-woningen

Met deze brief geef ik uitvoering aan de motie en het verzoek van het lid Pouw-Verweij (JA21) van 18 oktober jl., om een brief over hoe ervoor te zorgen dat bureaucratische belemmeringen bij kant-en-klaar-woningen die vanuit een fabriek worden afgeleverd worden weggenomen. Met deze motie constateert uw Kamer dat woningkopers niet in aanmerking komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor woningen die kant-en-klaar vanuit een fabriek worden afgeleverd terwijl dergelijke woningen bijdragen aan het oplossen van de woningcrisis. Deze motie werd ingediend op 12 oktober 2022.¹

Uit de gesprekken die ik met verschillende partijen heb gevoerd, begrijp ik dat kopers van kant-en-klaar vanuit een fabriek afgeleverde woningen wel degelijk in aanmerking komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). NHG stelt als voorwaarde voor het verkrijgen van een hypotheek met NHG dat de nieuwbouwwoning beschikt over een nieuwbouwarantie. Meerdere bouwers van in de fabriek geproduceerde woningen beschikken over een dergelijke garantie, waardoor de kopers van die woningen ook in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG.

De reden waarom een nieuwbouwarantie een voorwaarde is voor het verkrijgen van een hypotheek met NHG, is om extra zekerheid te bieden aan consumenten dat een huis wordt afgebouwd en gebreken worden opgelost. Die zekerheid wordt onder andere geboden in situaties waarbij een aannemer tijdens de bouw failliet gaat en bij gebreken die zich tot maximaal tien jaar na de oplevering voordoen.

Instellingen die nieuwbouwaranties afgeven screenen de bij hen aangesloten ondernemers zowel financieel als technisch doorlopend. Dit doen zij om de benodigde zekerheid van een nieuwbouwarantie aan consumenten en kredietverstrekking te kunnen bieden. Veelal worden niet alleen de ondernemingen zelf, maar ook hun bouwprojecten technisch, financieel en juridisch gescreend, alvorens een certificaat wordt afgegeven. Hierdoor wordt zoveel mogelijk uitgesloten dat risico's zich daadwerkelijk voordoen.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 967

In uw motie stelt u dat de garantie op kwaliteit op verschillende manieren kan worden gewaarborgd. Eerder heb ik kredietverstrekkers (banken) opgeroepen om een nieuwbouwarantie van een instelling met een keurmerk van de Stichting GarantieWoning als eis te stellen alvorens zij overgaan tot financiering van het bouwproject. Ik hecht eraan, in navolging van mijn eerdere oproep, dat juist ook bij nieuwe, innovatieve bouwconcepten waarbij nog niet of onvoldoende bekend is welke gebreken er wel of niet zouden kunnen optreden, een dergelijk certificaat wordt afgegeven. Uit de gesprekken die ik heb gevoerd, blijkt dat de wijze van bouwen geen invloed hoeft te hebben op het verkrijgen van het certificaat. Wel is het zo dat de verschillende instellingen ter verkrijging van een certificaat eisen stellen aan verkrijging, bijvoorbeeld aan de solvabiliteit van de onderneming.² De solvabiliteit geeft aan in welke mate een organisatie aan haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere solvabiliteit geeft aan dat er meer reserves (eigen vermogen) zijn om de schulden (vreemd vermogen) te kunnen voldoen. Een minimumsolvabiliteitsratio van 25 procent wordt veelal als 'gezond' beschouwt. Andere denkbare criteria zijn bijvoorbeeld een minimale omzet of een positief werkkapitaal.

Bovengenoemde eisen kunnen het met name voor startups lastiger maken om een certificaat te ontvangen. In mijn gesprekken met de afbouwverzekeraars heb ik gevraagd of gekeken kan worden hoe startups die innovatief bouwen geholpen kunnen worden om toch een certificaat te verkrijgen. Op dit moment wordt gewerkt aan een product dat beter aansluit op de ontwikkelingen ten aanzien van innovatieve bouwconcepten.

Hierbij bied ik u tevens de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de leden Boulakjar (D66) en De Groot (VVD) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de berichtgeving rondom StartBlock-woningen. Deze vragen werden ingezonden op 10 en 11 oktober 2022 met kenmerken 2022Z19021 en 2022Z19122.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

² De gestelde eisen verschillen per instelling

2022Z19021

(ingezonden 10 oktober 2022)

Vragen van het lid Boulakjar (D66) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht 'Je starterswoning is opeens 35 mille duurder'.

Kenmerk
2022-0000565569

Vraag 1:

Bent u bekend met het bericht 'Je starterswoning is opeens 35 mille duurder'?³

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Deelt u de mening dat (houten) Prefab-woningen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het behalen van de doelstelling om 900.000 woningen te bouwen tot 2030?

Antwoord 2:

Ja, dat deel ik met u. Daarom zet ik met mijn Programma Woningbouw in op het vergroten van de toepassingsmogelijkheden van flexibele en industriële woningbouw, zoals prefab. Het streven is om in 2030 de helft van de jaarlijkse nieuwbouwproductie circulair en industrieel te realiseren.

Vraag 3:

Herkent u de problemen, geschetst in het artikel, dat houten prefab-woningen niet vallen onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), en dat hierdoor projecten stilvallen? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 3:

Houten prefab-woningen kunnen wel gefinancierd worden in combinatie met NHG en de starterslening van SVn. Meerdere aanbieders van soortgelijke (houten) prefab-woningen beschikken immers over het benodigde waarborgcertificaat, ook wel bekend als nieuwbouwgarantie.

Initiatiefnemers van houten prefab-woningen kunnen, bij een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend, een certificaat aanvragen. Op dit moment beschikken de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg en Stichting BouwGarant over dit keurmerk. Als een partij

³ Zie: https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20221003_62977184

aan alle door de instelling gestelde voorwaarden voldoet en ook het project de toets van de instelling doorstaat, ontvangt zij het benodigde certificaat waarmee de kopers vervolgens in aanmerking komen voor een NHG-hypothek en daarmee ook voor de Starterslening van SVn.⁴ Uit gesprekken die ik met de verzekerende partijen heb gevoerd, heb ik wel begrepen dat het met name voor startups lastig kan zijn om een certificaat te ontvangen, omdat zij niet aan de solvabiliteitseisen die worden gesteld kunnen voldoen. Daarom heb ik de afbouwverzekeraars gevraagd of zij kunnen kijken naar hoe startups die innovatief bouwen geholpen kunnen worden om toch een certificaat te verkrijgen.

Er zijn mij geen signalen bekend dat er als gevolg van het hierboven beschreven proces projecten stilvallen.

Vraag 4:

Deelt u de mening dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat projecten die starters moeten helpen aan een betaalbare woning worden gestimuleerd en niet worden geremd door onvolledige of onduidelijke wetgeving? Zo ja, hoe gaat u dit te realiseren?

Antwoord 4:

Ik deel met u dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat projecten die starters aan een betaalbare woning helpen moeten worden gestimuleerd. Ik ben niet van mening dat dit op dit moment wordt afgeremd door onvolledige of onduidelijke wetgeving. De Voorwaarden & Normen die NHG stelt ter verkrijging van een NHG-hypothek vind ik transparant. Bovendien zijn deze bedoeld om extra zekerheid te bieden aan consumenten en waarborgen zij een verantwoorde en veilige hypotheekverstrekking. Dat geldt ook voor de algemene bepalingen van SVn.

Overigens stellen ook veel kredietverstrekkers (banken) een certificaat dat is afgegeven door een instelling met een keurmerk van de Stichting GarantieWoning als eis alvorens zij overgaan tot financiering van het bouwproject. Zij volgen daarmee het beleid van NHG om voldoende zekerheid te verkrijgen over de dekking van de nieuwbouwarantie. Eerder heb ik, naar aanleiding van de situaties die in Helmond en Brielle ontstonden door het ontbreken van een nieuwbouwarantie afgegeven door een instelling met een keurmerk van de Stichting GarantieWoning, alle kredietverstrekkers via de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) opgeroepen om de lijn van NHG te volgen.⁵ Ook biedt een certificaat ondernemers het voordeel dat consumenten vanwege de vele zekerheden mogelijk eerder geneigd zijn om met hen een contract te sluiten.

Ik hecht eraan hier ook te vermelden dat enkel bouwondernemingen die een financieel en technische screening doorstaan in aanmerking komen voor een certificaat. Ook worden bouwprojecten technisch, financieel en juridisch getoetst

⁴ De toetsing van de verschillende bij Stichting GarantieWoning aangesloten instellingen verschilt, evenals de mate en wijze waarop de verschillende instellingen risico's afdekken

⁵ Zie o.a. Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019-2020, nr. 1793 en Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 1090

voordat een certificaat wordt afgegeven. Hierdoor worden zoveel mogelijk risico's voorkomen voor kopers van een nieuwbouwwoning.

Vraag 5:

Kent de NHG nog andere limiteringen waardoor bepaalde bouwprojecten gevaar lopen in de uitvoering? Zou u dit kunnen inventariseren, met ons delen en aanpakken?

Antwoord 5:

De Voorwaarden & Normen van NHG beperkt de financiële risico's die het kopen van een woning met zich meebrengt. Zo biedt NHG een vangnet op het moment dat huishoudens door baanverlies of echtscheiding niet meer aan de betalingseisen van hun hypotheekverstrekker kunnen voldoen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek.

Constructiefouten of gebreken worden niet door NHG gedekt aangezien de borgstelling van NHG zich beperkt tot zogeheten *life events* (scheiding, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid etc.). Juist om deze reden vind ik het goed dat consumenten in de regel beschermd worden door een nieuwbouwarantie.

Kenmerk
2022-0000565569

2022Z19122

(ingezonden 11 oktober 2022)

Vragen van het lid Peter de Groot (VVD) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht 'Lening duurder bij kant-en-klare woning, starters dupe'.

Kenmerk
2022-0000565569

Vraag 1:

Bent u bekend met het bericht 'Lening duurder bij kant-en-klare woning, starters dupe' in de Telegraaf?⁶

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Deelt u de mening dat het ernstig is dat kopers van fabrieksmatige woningen niet onder de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) vallen?

Antwoord 2:

Fabrieksmatig gebouwde woningen kunnen wel degelijk gefinancierd worden in combinatie met NHG en de starterslening van SVn. Meerdere aanbieders van fabrieksmatige woningen beschikken immers over het benodigde waarborgcertificaat, ook wel bekend als nieuwbouwgarantie.

Vraag 3:

Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat kopers van fabrieksmatige woningen wel onder de NHG gaan vallen?

Antwoord 3:

Dat is reeds mogelijk. Initiatiefnemers kunnen, bij een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend, een certificaat aanvragen. Als een partij aan alle door de instelling gestelde voorwaarden voldoet en ook het project doorstaat de toets van de instelling, ontvangt zij het benodigde certificaat waarmee de kopers vervolgens in aanmerking komen voor een NHG-hypotheek en daarmee ook voor de Starterslening van SVn.⁷ Uit gesprekken die ik met de verzekerende partijen heb gevoerd, heb ik wel begrepen dat het met name voor startups lastig kan zijn om een certificaat te ontvangen, omdat zij niet aan de solvabiliteitseisen die worden gesteld kunnen voldoen. Daarom heb ik de

⁶ Zie: <https://www.telegraaf.nl/financieel/1346779140/lening-duurder-bij-kant-en-klare-woning-starters-dupe>

⁷ De toetsing van de verschillende bij Stichting GarantieWoning aangesloten instellingen verschilt, evenals de mate en wijze waarop de verschillende instellingen risico's afdekken

afbouwverzekeraars gevraagd of zij kunnen kijken naar hoe startups die innovatief bouwen geholpen kunnen worden om toch een certificaat te verkrijgen.

Vraag 4:

Kunt u, in het verlengde van vraag 3, toezeggen dat de belemmeringen voor het verkrijgen van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie bij de aankoop van een woning vervaardigd in een fabriek binnen een maand worden opgelost?

Antwoord 4:

Ik herken mij niet in de beeldvorming dat er belemmeringen zijn voor het verkrijgen van een hypotheek met op fabrieksmatig gebouwde woningen. Het probleem is niet dat deze woningen in de fabriek worden gebouwd, maar het ontbreken van een nieuwbouwggarantie. Andere ontwikkelaars van fabrieksmatig gebouwde woningen beschikken wel over een certificaat.

Zoals ik bij mijn antwoord op vraag 3 heb aangegeven kan de initiatiefnemer bij een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend een certificaat aanvragen. Mij zijn, op basis van de gesprekken die ik met een aantal afbouwverzekeraars heb gevoerd, geen signalen bekend dat het gehanteerde bouwconcept een reden is waardoor initiatiefnemers niet in aanmerking komen voor een nieuwbouwggarantie.

Vraag 5:

Hoe gaat u ervoor zorgen dat dit soort problemen in de praktijk worden opgelost, gelet op het feit dat u fabrieksbouwen wil stimuleren en gelet op het feit dat u fabrieksbouw als één van de oplossingen ziet om het woningtekort op te lossen?

Antwoord 5:

Zie mijn antwoord op vraag 4. Daarnaast bestaan er verschillende platforms waarbij BZK is betrokken waar vergelijkbare problemen uit de praktijk geagendeerd kunnen worden, zoals de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en het Lente-akkoord 2.0.

Vraag 6:

Hoeveel woningen kunnen er fabrieksmatig worden geproduceerd in 2023 en 2024?

Antwoord 6:

In juni 2021 is het Programma conceptuele bouw en industriële productie aan de Tweede Kamer aangeboden. In dit programma is ook het groeipad van industriële woningbouwproductie in beeld gebracht. Hierbij is het vertrekpunt dat er in 2020 circa 10 duizend woningen industrieel zijn geproduceerd. De verwachte potentie van de industriële woningbouwproductie is 40 duizend woningen per jaar vanaf

Kenmerk
2022-0000565569

het jaar 2025. In dit groeipad is geen splitsing gemaakt in de tussenliggende jaren. Uiteindelijk is de ambitie om in 2030 de helft van alle nieuwbouwwoningen industrieel en circulair te produceren, zoals ook gesteld in het Programma Woningbouw.

Kenmerk
2022-0000565569

Vraag 7:

Zijn er belemmeringen bij het opschalen van fabrieksbouw? Zo ja, hoe neemt u deze belemmeringen weg?

Antwoord 7:

Het opschalen van fabrieksbouw vraagt om een andere manier van kijken naar de manier waarop we woningen bouwen. In de transitie naar meer industrieel geproduceerde woningen doen zich verschillende belemmeringen voor. Hierbij kan gedacht worden aan het, vaak ten onrechte, negatieve imago van fabrieksmatig gebouwde woningen en de benodigde aanpassingen in werkwijzen om de productie van bouwplaats naar fabriek te verplaatsen. In het Programma conceptuele bouw en industriële productie worden de aanwezige belemmeringen toegelicht, met voorstellen om deze belemmeringen weg te nemen. In het actieplan versnellen dat ik in november met uw Kamer verwacht te delen ga ik verder in op de concrete acties die ik onderneem om de industriële bouw verder te stimuleren.

Vraag 8:

Kunt u toelichten wat de stand van zaken is met het universele label en/of de standaard bouwvergunning voor deze woningen?

Antwoord 8:

In antwoord op eerdere vragen van het lid Boulakjar (D66) heb ik toegelicht op welke wijze met de komst van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) invulling gegeven kan worden aan het grotendeels landelijk goedkeuren van fabriekswoningen.⁸ Op 14 oktober heb ik uw Kamer een afschrift gestuurd over uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet naar 1 juli 2023 en daarmee schuift ook de invoering van de Wkb door. De komende periode zullen partijen blijven inzetten op het houden van proefprojecten, waarbij inmiddels ook de nodige conceptuele bouwers betrokken zijn.

Vraag 9:

Hoe gaat u bijdragen aan het oplossen van het probleem van de bouwers van fabriekswoningen, aangezien ze aanlopen tegen fluctuerende afname, omdat er geen locaties zijn of gemeenten de beschikbare locaties inrichten voor de traditionele bouwwijze?

⁸ Invoering van de Wkb is gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet

Antwoord 9:

Het stimuleren van circulaire en industriële bouw verloopt via verschillende sporen. Zo wordt er momenteel vanuit de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting gewerkt aan het opzetten van een landelijke bouwstroom in samenspraak met woningcorporaties, hetgeen de fabrieken continuïteit kan bieden voor een langere periode. Daarnaast wordt er in het kader van de woondeals concreet gesproken met alle woondealregio's over de ambitie om circulair en industrieel geproduceerde woningbouw te stimuleren. Zoals in antwoord 7 aangegeven verwacht ik uw Kamer in november het actieplan versnellen aan te bieden, waarin ik verder in ga op de concrete acties die ik onderneem om de industriële bouw verder te stimuleren.

Kenmerk
2022-0000565569

Vraag 10:

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 10:

Ja.