

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

890

Vragen van het lid **Boulakjar** (D66) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Je starterswoning is opeens 35 mille duurder»* (ingezonden 10 oktober 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 30 november 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Je starterswoning is opeens 35 mille duurder»?¹

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 hier aan doen?

¹ Noordhollands Dagblad, «Plotseling is je starterswoning 35 mille «duurder». Voor houten prefabwoning krijgen 28 huizenkopers geen starterslening», 4 oktober 2022, www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20221003_62977184.

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 nieuwbougarantie.

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 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-hypothec en daarmee ook voor de Starterslening van SVn.² 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-hypothec vind ik transparant. Bovendien zijn deze bedoeld om extra zekerheid te bieden aan consumenten en waarborgen zij een verantwoorde en veilige hypothecverstreking. 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 nieuwbougarantie. Eerder heb ik, naar aanleiding van de situaties die in Helmond en Brielle ontstonden door het ontbreken van een nieuwbougarantie 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.³ 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 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?

² De toetsing van de verschillende bij Stichting GarantieWoning aangesloten instellingen verschilt, evenals de mate en wijze waarop de verschillende instellingen risico's afdekken

³ Zie o.a. Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1793 en Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 1090

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.