

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

891

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»* (ingezonden 11 oktober 2022).

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

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Lening duurder bij kant-en-klare woning, starters dupe» in de Telegraaf?¹

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 nieuwbouwarantie.

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

¹ De Telegraaf, «Lening duurder bij kant-en-klare woning, starters dupe», 11 oktober 2022, <https://www.telegraaf.nl/financieel/1346779140/lening-duurder-bij-kant-en-klare-woning-starters-dupe>.

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.

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 nieuwbougarantie. 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 nieuwbougarantie.

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 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.

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

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

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.³ 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?

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.

Vraag 10

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 10

Ja.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Boulakjar (D66), ingezonden 10 oktober 2022 (vraagnummer 2022Z19021).

³ Invoering van de Wkb is gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet