

Vergaderjaar 2022–2023

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 982**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 november 2022

Met deze brief geef ik uitvoering aan de motie en het verzoek van het lid Pouw-Verweij (JA21) van 18 oktober jl. (Handelingen II 2022/23, nr. 13, item 8), 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 (Handelingen II 2022/23, nr. 11, item 3)<sup>1</sup>.

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 nieuwbouwgarantie. 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 nieuwbouwgarantie 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 nieuwbouwgaranties afgeven screenen de bij hen aangesloten ondernemers zowel financieel als technisch doorlopend. Dit

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 967.

doen zij om de benodigde zekerheid van een nieuwbouwgarantie aan consumenten en kredietverstrekkers 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.

In uw motie stelt u dat de garantie op kwaliteit op verschillende manieren kan worden gewaarborgd. Eerder heb ik kredietverstrekkers (banken) opgeroepen om een nieuwbouwgarantie 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.<sup>2</sup> 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 (Aanhangsel Handelingen 2022/23, nrs. 890 en 891). Deze vragen werden ingezonden op 10 en 11 oktober 2022 met kenmerken 2022Z19021 en 2022Z19122.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge

---

<sup>2</sup> De gestelde eisen verschillen per instelling.