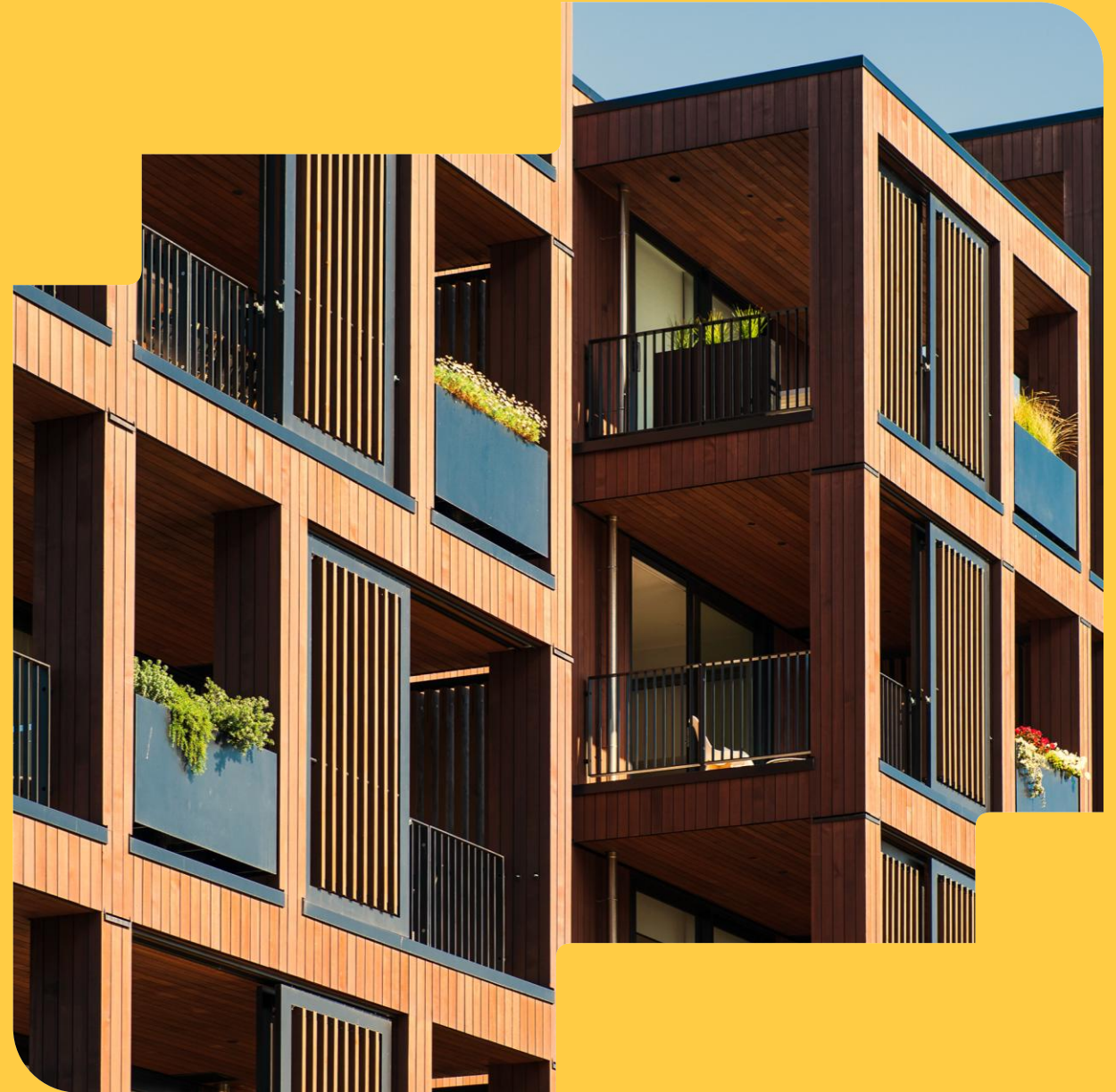


INVESTNL

Financiering van de industriële woningbouwketen

Eindrapport

9 Juni 2026





Inhoudsopgave

1. Aanleiding, context en plan van aanpak

2. Eerste financieringstafel

2.1 Algemene bevindingen uit de eerste financieringstafel

2.2 Verdieping op vier knelpunten

2.3 Eerste denkrichtingen voor oplossingen

2.4 Prioritering van de knelpunten

3. Bevindingen van gespreksverslagen

4. Tweede financieringstafel

4.1 Algemene bevindingen van de tweede financieringstafel

4.2 Opzet van tweede financieringstafel

4.2 Vergunningsrisico verzekeren

4.3 Projectgebonden overbruggingsfinanciering

4.4 Alternatief voor bankgaranties

4.5 Hervorming toegang tot waarborgfondsen

4.6 Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

4.7 Relevantie en prioritering in de oplossingsrichtingen

5. Vervolgstappen

1. Aanleiding, context en plan van aanpak

Dit document bevat de bevindingen van een onderzoek naar de financiële knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen voor de industriële woningbouwketen binnen het Innovatie- en opschalingsprogramma woningbouw.

Knelpunten in industriële woningbouwmarkt remmen de industriële woningbouwproductie

Het IOP streeft na dat in 2030 de helft van alle woningen industrieel geproduceerd wordt. Samen met de traditionele woningbouw hebben we een woningbouwdoelstelling van honderdduizend woningen per 2030.

Vanuit de markt zijn signalen ontvangen over structurele belemmeringen die de industriële woningbouwproductie remmen. Door deze belemmeringen ervaren industriële bouwers liquiditeitsrisico's en een gebrek aan een stabiele orderflow, waardoor industriële productie niet geoptimaliseerd en opgeschaald kan worden. Ook vallen industriële concepten vaak vroegtijdig af door de op de traditionele bouw gebaseerde wijze van ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling. Deze belemmeringen veroorzaken bij sommige industriële bouwers problemen in hun financiering en heeft bij enkele zelfs tot een faillissement geleid. Het oplossen van deze structurele knelpunten is noodzakelijk om de industriële woningbouw te stimuleren om aan de woningbouwopgave te voldoen.

Het IOP heeft Invest-NL en de Bouwcampus gevraagd de knelpunten en oplossingsrichtingen te verkennen

Invest-NL werkt aan publiek-private financieringsvraagstukken om maatschappelijke transitie te versnellen waarmee Nederland duurzamer en innovatiever wordt. De woningbouw zit volop in zo'n transitie. Het IOP heeft daarom de Bouwcampus en Invest-NL gevraagd met alle in de industriële woningbouwmarkt betrokken partijen te analyseren welke knelpunten zij ervaren en met hen oplossingsrichtingen te verkennen voor het ontwikkelen van randvoorwaarden waarmee het IOP de industriële woningbouw kan stimuleren.

Plan van aanpak

Aan de hand van de volgende stappen hebben Invest-NL, de Bouwcampus en het IOP onderzoek gedaan naar de (financierings)knelpunten en de oplossingsrichtingen.

- 1 Meer dan 10 verkennende gesprekken en eigen onderzoek**
Om initieel inzicht te krijgen in de knelpunten binnen de industriële bouwketen
- 2 Eerste financieringstafel met 18 deelnemers**
Om de gevonden knelpunten te valideren en prioritering aan te brengen in het oplossen ervan
- 3 Meer dan 20 verdiepende gesprekken en eigen onderzoek**
Om de denkbare oplossingsrichtingen te bespreken en op hoofdlijnen uit te werken
- 4 Tweede financieringstafel met 31 deelnemers**
Samen met afnemers, bouwers, verzekeraars/waarborgfondsen en financiers uit de industriële bouwketen voor:
 -  Het **ophalen van input** voor nadere uitwerking van de oplossingsrichtingen
 -  Het **beoordelen** van de denkbare oplossingsrichtingen
 -  Het **prioriteren** van de oplossingsrichting naar relevantie voor de industriële woningbouw en voor nadere uitwerking door Invest-NL en het IOP
- 5 Eindrapport**
Samengesteld document met de bevindingen uit de gesprekken, eigen onderzoek en financieringstafels.



2. Eerste financieringstafel

Verkenning van de knelpunten en prioritering

2.1 Algemene bevindingen eerste financieringstafel

Het toepassen van industriële bouw in het traditionele bouwstelsel zorgt voor verschillende mismatches en uitdagingen. Onderstaande bevindingen komen voort uit gesprekken, eigen onderzoek en de eerste financieringstafel.

1. Mismatch huidig stelsel

Zowel betaalmomenten, bankgaranties als waarborgfondsen sluiten primair aan op voortgang op de bouwplaats (vaak in relatie tot de overgang van zekerheidsrechten). Bij industriële bouw vindt een substantieel deel van de waarde creatie plaats in de fabriek, voor de zichtbare activiteit op locatie. Dit leidt structureel tot liquiditeitsdruk. Ook sluiten eisen vanuit de planfase van de gebiedsontwikkeling niet altijd aan op de mogelijkheden van industriële bouw.

2. Voorfinanciering

Voorfinanciering is uitdagend en ongelijk verdeeld over de sector. Vooral kleinere en jongere industriële bouwers lopen hier tegenaan, terwijl grotere bouw- en ontwikkelbedrijven dit veelal opvangen via holding-financiering of concernstructuren. Onafhankelijke industriële bouwers zijn daardoor vaker aangewezen op duur kapitaal, ondanks vergelijkbare of lagere projectrisico's. Termijnbetaling dekt daarbij slechts gedeeltelijk de kostenopbouw van industrieel bouwen.

3. Belang van continuïteit

Industriële bouw wordt pas efficiënt en betaalbaar bij stabiele bezetting van fabrieken. Vergunningonzekerheid en projectmatige opdrachtverlening veroorzaken "hollen of stilstaan", waardoor kosten hoog blijven en investeringen in automatisering vaak niet rendabel zijn.

4. Timing als kernrisico

Afnemers geven pas orders af wanneer de vergunning onherroepelijk is. Uit veel situaties blijkt dat vernietiging van vergunningen uitzonderlijk is (<0,5%). Het dominante risico is vertraging door bezwaarprocedures wat tot een onvoorspelbaar ordermoment voor bouwers leidt. Dit maakt het in essentie een verzekeraar (en kostbaar) tijd- of projectrisico, geen fundamenteel marktrisico.

5. Onzekerheid in de sector

Zonder gegarandeerde afbouw, vervangbaarheid of inwisselbaarheid van woningconcepten blijven corporaties, beleggers en banken terughoudend, ondanks de circulaire, klimaat-technische en maatschappelijke voordelen van industriële bouw. Deze onzekerheid wordt binnen de keten doorgeschoven van partij naar partij (ontwikkelaar, bouwer, financier, gebruiker).

Note: Deze algemene bevindingen zijn ontleed uit de verschillende gesprekken, het benodigde bureauonderzoek, de eerste financieringstafel en eigen inzicht. Buiten algemene bevinding 5 zijn de andere bevindingen op deze pagina niet 1-op-1 gekoppeld aan de oplossingsrichtingen die hierna gepresenteerd zullen worden.

2.2 Verdieping op vier knelpunten

De knelpunten in de industriële bouwketen zijn geen incidentele marktproblemen, maar systeemfouten in financiering, vergunningverlening en risicotoedeling.

Knelpunt	Toelichting
A Mismatch betaling en werkkapitaal	• Termijnbetalingen zijn gebaseerd op voortgang op locatie, niet op voortgang in de fabriek (gekoppeld aan zekerheid voor de afnemer) • Hierdoor ontstaat structureel een mismatch tussen kosten en inkomsten • Via maatwerkafspraken kan worden geprobeerd dit te mitigeren, maar dit is niet schaalbaar voor de sector • Vooral nieuwe en kleinere partijen lopen hier vast, met liquiditeitsproblemen als gevolg
B Geen bankgaranties	• Standaard eis: bankgarantie van ca. 5% van de aanneemsom • <i>Grote partijen: geen liquiditeitsbeslag, lage kosten</i> • <i>Kleine/jonge partijen: garantiebedrag wordt geblokkeerd op rekening → direct liquiditeitsverlies en hogere kosten</i> • Dit creëert een structurele concurrentienadeelpositie die niets zegt over projectkwaliteit of risico
C Vergunning vs. productie	• Opdrachtgevers willen meestal pas starten na onherroepelijke vergunning • Industriële bouwers moeten capaciteit vroeg reserveren om snelheid en efficiency te behalen • Hierdoor verdwijnt juist een van de voordelen van industriële bouw: snelheid • Daarnaast zitten afnemers vanwege de vergunning ‘vast’ aan het product van een specifieke bouwer, ook wanneer deze partij omvalt
D Geen toegang tot waarborgen	• Toetreding tot Woningborg, SWK en BouwGarant is voor nieuwe, industriële partijen zeer lastig • Financiële screening is gebaseerd op historische cijfers, niet op groeifase of investeringscontext • Banken eisen lidmaatschap bij een waarborgfonds, waardoor tot circa 2/3 van de markt feitelijk ontoegankelijk is • Bovendien hanteren waarborgfondsen zelf weer conventionele betalingsschema's, wat de liquiditeitsdruk vergroot

2.3 Prioritering van de knelpunten

Tijdens de eerste financieringstafel zijn de belangrijkste financiële knelpunten bij afnemers, bouwers en financiers geïdentificeerd. Daarna zijn mogelijke oplossingsrichtingen geïnventariseerd.



Figuur: Visuele samenvatting van hetgeen opgehaald is tijdens de eerste financieringstafel en de oplossingsrichtingen die daaruit voort zijn gekomen

2.4 Eerste denkrichtingen voor oplossingsrichtingen (OR)

Deze ideeën vormen eerste denkrichtingen voor interventies die in het vervolgtraject nader worden uitgewerkt, getoetst en geconcretiseerd*.

1. Vergunningsrisico verzekeren

- Richt een **verzekering of garantiefonds** in dat ervoor zorgt dat er gestart kan worden met de bouw (door bijv. het risico op vernietiging van vergunningen af te dekken)
- Uitgangspunt: het risico is klein, voorspelbaar en vooral een timingvraagstuk. Effecten:
 - Opdrachtgevers durven eerder opdracht te geven
 - Productiecapaciteit kan tijdig worden gereserveerd
 - Continuïteit en financierbaarheid verbeteren
- Opslagkosten bij uitstel zijn beheersbaar en vallen weg tegen indexeringskosten bij latere start

2. Projectgebonden overbruggingsfinanciering

- Richt een **fonds met kortlopende, laagrentende overbruggingskredieten** in voor het overbruggen van de kosten in de bouwfase en de inkoop van materialen
- Specifiek voor:
 - Jonge / onafhankelijke industriële bouwers
 - Projecten met aantoonbare voortgang in de fabriek
- Laag risicoprofiel, korte looptijd, projectgebonden
- Voorkomt onnodige liquiditeitscrises en faillissementen.

3. Alternatief voor bankgaranties

- Ontwikkel een **publieke of publiek-private garantiefaciliteit** als alternatief voor bancaire garanties
- Functioneert vergelijkbaar met een bankgarantiefaciliteit, maar:
 - Zonder liquiditeitsblokkade
 - Met gelijke voorwaarden voor grote en kleine partijen
- Verbetert concurrentiëneutraliteit en toegang tot aanbestedingen.

4. Hervorming toegang tot waarborgfondsen

- Twee sporen:
 1. **Aangepaste toelatingscriteria** binnen bestaande fondsen (meer context, groeifase-benadering).
 2. **Nieuw waarborgfonds** specifiek voor industriële en innovatieve bouwers.
- Daarnaast: herijk betalingsvoorwaarden binnen waarborgregimes om voorfinanciering te beperken

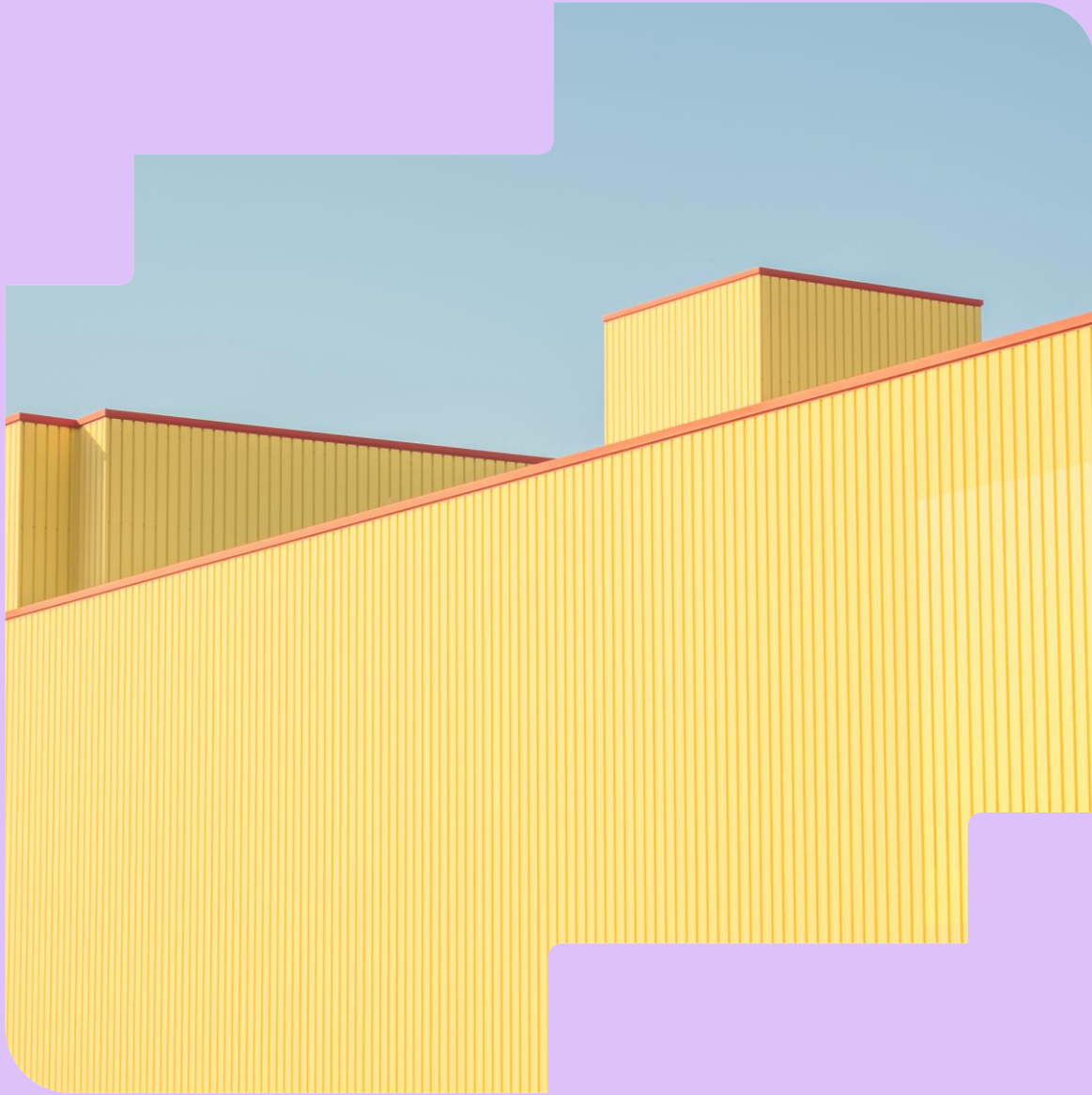
5. Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid*

- **Borg collectief** dat:
 - Lopende productie wordt afgebouwd bij faillissement
 - Nog te bouwen woningen kunnen worden overgenomen door andere aanbieders
- Vereist:
 - Inwisselbaarheid van woningconcepten in vergunningen
 - Samenwerking tussen concurrerende bouwers



** Het eigenaarschap en de uitvoering van deze denkrichtingen zullen in een later stadium nader worden vastgesteld*

*** Oplossingsrichting 5 geldt ook als voorwaarde voor alle andere oplossingsrichtingen. Zo kan bijvoorbeeld het vergunningsrisico beter verzekerd worden onder voorwaarde dat er meer zekerheid is van afbouw en vervangbaarheid.*



3. Bevindingen uit gesprekken

Samenvatting van de thema's die aan bod zijn gekomen tijdens de verdiepende gesprekken

3.1 Algemene bevindingen uit verdiepende gesprekken (1/2)

De gesprekken tonen drie hoofdknelpunten: Garanties/risicomodellen sluiten slecht aan op de industriële bouw, het vraagt om een andere type financiering dan de traditionele bouw, en opschaling blijft moeilijk door beperkte/gefragmenteerde vraag.

Thema	Observaties	Speelt bij	Genoemd door	OR*
1. Risico- en garantie-vraagstukken zijn een bottleneck	Veel partijen geven aan dat bestaande garantiesystemen en risicomodellen zijn ontworpen voor traditionele bouw, niet voor industriële bouw: • Garanties zijn gekoppeld aan bouw op locatie, niet fabrieksproductie • Risico ligt soms te veel bij de bouwer • Onduidelijk over wanneer eigendom overgaat (tussen fabriek en bouwplaats) • Verzekeraars begrijpen het model nog onvoldoende	Bij kleine/middelgrote bouwers: • Minder balans om risico's te dragen • Afhankelijk van garanties voor financiering • Vaak nieuw bedrijfsmodel	• Waarborgfondsen • Verzekeraars • Bouwers • Financiers	3 4 5
2. Financiering van fabrieken en productie is lastig	Het industriële bouwmodel vraagt een andere type financiering dan traditioneel: • Behoeft aan capex voor fabrieken en werkkapitaal voor productie • Bouwers produceren woningen voor er verkoop is – meer financieringsrisico	Bij kleine/middelgrote en zelfstandige bouwers: • Minder balans • Geen bestaande bankrelaties	• Financiers • Verzekeraars	1 2 5
3. Opschaling en een continu proces zijn cruciaal maar moeilijk te behalen	Industrieel werkt alleen bij voldoende volume en continue productie (kostenreductie en verhoging van arbeidsproductiviteit worden zo behaald), maar: • Vraag is te fragmentarisch • Onzekerheid en vertraging bij onherroepelijke omgevingsvergunning • Gemeenten tenderen te weinig seriematig	Alle bouwers, maar vooral kleine producenten	• Bouwers • Afnemers	1
4. Corporaties zijn cruciaal voor schaal, maar zij lopen ook tegen problemen aan	Woningcorporaties worden gezien als belangrijkste launching customer omdat zij grote portefeuilles beheren, gebruik maken van herhaalbare woningtypes en er lange termijn samenwerking mogelijk is. Aanbestedingsregels bemoeilijken echter standaardisatie en projecten blijven maatwerk.	Vooraf kleine bouwers omdat zij continuïteit van opdrachten nodig hebben	• Afnemers • Bouwers • Financiers	

Notitie: Thema's zijn op volgorde van de frequentie waarop de thema's zijn genoemd in gesprekken.

*Thema heeft betrekking tot oplossingsrichting:

- 1 Vergunningsrisico verzekeren

2 Projectgebonden overbruggingsfinanciering

3 Alternatief voor bankgaranties

4 Hervorming toegang tot waarborgfondsen

5 Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

3.2 Algemene bevindingen uit verdiepende gesprekken (2/2)

Met name de kleine/nieuwe bouwers worden geraakt door de aangekaarte problemen in de nog jonge sector. De voordelen van het nog jonge industriële model worden gezien, maar komen nog niet volledig tot hun recht. Verdere ketenontwikkeling is vereist.

Thema	Observaties	Speelt bij	Genoemd door	OR*
5. Standaardisatie botst met huidige aanbestedingen	Industrieel woningen bouwen vraagt om standaardisatie maar aanbestedingen sturen vaak op specifieke eisen per project zoals architectuur of maatwerk. Hierdoor verdwijnt een deel van de efficiëntie.	Alle bouwers, maar vooral industriële conceptbouwers	- Bouwers - Afnemers	
6. Logistiek en eigendom tussen fabriek en bouwplaats is complex	Industrieel woningbouwmodel introduceert nieuwe vragen: - Wie draagt het risico tijdens transport? - Wanneer vindt eigendomsoverdracht plaats? - Wat gebeurt er bij faillissement tijdens productie?	Alle bouwers, maar relatief moeilijker voor kleinere partijen	- Verzekeraars - Financiers - Waarborgfondsen	4 5
7. Markt gelooft in industriële woningbouw, maar sector is nog jong	Sterke voordelen van industriële bouw worden erkend, met name: - Lagere kosten door standaardisatie en productie op schaal - Betere kwaliteit door meer controle, consistentie en minder bouwfouten - Kortere bouwtijd door prefab/parallelle processen Echter wordt ook benoemd dat de sector nog jong is: - Businessmodellen zijn nog in ontwikkeling - Keten is nog niet volwassen (samenwerking en afstemming tussen partijen) - Er heerst nog onzekerheid over lange termijn industriële bouwvolume	Alle bouwers	- Bouwers - Afnemers - Financiers - Verzekeraars - Waarborgfondsen	1 2 3 4 5

Notitie: Thema's zijn op volgorde van de frequentie waarop de thema's zijn genoemd in gesprekken.

*Thema heeft betrekking tot oplossingsrichting:

- 1 Vergunningsrisico verzekeren
- 2 Projectgebonden overbruggingsfinanciering
- 3 Alternatief voor bankgaranties
- 4 Hervorming toegang tot waarborgfondsen
- 5 Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid



4. Tweede financieringstafel

Verdieping op knelpunten en
oplossingsrichtingen

4.1 Algemene bevindingen van de tweede financieringstafel

Opschalen van de industriële woningbouw wordt beter mogelijk als een aantal financiële knelpunten voor de korte termijn voor industriële woningbouwers worden weggenomen.

1. Vergunningsrisico verzekeren

Voor industriële woningbouwers wordt dit probleem gezien als een belangrijk knelpunt binnen het huidige productieproces. Het belemmert de continuïteit van de werkzaamheden, en zorgt voor vertragingen en onzekerheden in de planning. Een verzekering of garantie voor het vergunningsrisico vermindert onzekerheid in de keten, waardoor projecten eerder kunnen starten en financiering makkelijker beschikbaar komt. Een garantieproduct zou bijdragen aan een soepeler productieproces, een optimalere benutting van de productiecapaciteit en daarmee een hogere woningproductie. Wanneer vergunningverlening toch onmogelijk is, kunnen industrieel geproduceerde bouw(delen) elders worden ingezet. Deelnemers aan de tafel zagen zo'n garantie- of verzekeraarsproduct als relevant voor de markt waar prioriteit aan zou moeten worden gegeven.

2. Projectgebonden overbruggingsfinanciering

De financiering van industriële woningbouw op basis van termijnbetalingen wijkt wezenlijk af van de financiering van traditionele woningbouwprojecten. Door focus op prefabricage en productie in een fabrieksomgeving ontstaan er in een vroeg stadium aanzienlijke kosten, terwijl de bijbehorende inkomsten vaak pas later volgen. Hierdoor ervaren industriële woningbouwers pieken en dalen in hun kapitaalbehoefte. Voor niet-bouwers, zoals financiers en andere betrokken partijen, vormt dit eveneens een relevant vraagstuk. Onzekerheid ten aanzien van hun eigendomspositie en verhaalsmogelijkheden wanneer zich bij de bouwer problemen voordoen wordt als een groot risico gezien. Een passende inrichting van de financieringsstructuur wordt als essentieel gezien om de continuïteit en schaalbaarheid van industriële woningbouw te waarborgen. Deelnemers aan de tafel zien een financieringsproduct als wenselijk, maar merken op dat de vraag daarnaar eerst nog verder onderzocht dient te worden.

3. Alternatief voor bankgaranties

Eenvoudiger toegang tot bankgaranties en een product waardoor (bijv. vanuit een garantiefonds of met een contragarantie) minder middelen of kapitaal hoeft te worden vastgezet kan voor industriële woningbouwers ruimte geven om op te schalen. Voor de verstrekker van de bankgarantie neemt tegelijkertijd het risico af en geeft het afnemers toegang tot een bredere en innovatievere markt. Vooralsnog wordt de vraag naar dit product en de eventuele impact daarvan op de totale industriële woningbouwproductie door de deelnemers van de financieringstafel als gering gezien. Dit dient echter nader onderzocht te worden.

4. Hervorming toegang tot waarborgfondsen

Waarborgcertificering is vaak een voorwaarde voor financiering en afname. Voorwaarden voor het verkrijgen van een waarborg of garantie zijn strikt, waardoor er een gesloten systeem ontstaat waar niet alle partijen toegang tot hebben en concurrentie en innovatie achter blijft. Hervorming van de toegang tot waarborg- of garantiefondsen vergroot de markttoegang en financierbaarheid van de industriële woningbouw als geheel. Een oplossing waarmee meer partijen en marktsegmenten kunnen worden bediend wordt als essentieel gezien en kan de vraagzijde versterken. Ook kan een effectieve oplossing bijdragen aan een grotere en stabielere afzetmarkt, wat op zijn beurt de sector verder zal ondersteunen. Dit vraagstuk wordt binnen de sector erkend als een gedeeld probleem en door de deelnemers aan de financieringstafel wordt een oplossing hiervoor als relevant gezien waar prioriteit aan zou moeten worden gegeven.

5. Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

Zonder gegarandeerde afbouw, vervangbaarheid of inwisselbaarheid van woningconcepten blijven woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en banken terughoudend om industriële woningbouwprojecten aan te gaan of te financieren. Het bieden van zekerheid van afbouw en vervangbaarheid is onderdeel van een veel groter en breder vraagstuk waar door de bouwcampus en VRO (mede vanuit het IOP programma) onderzoek naar wordt gedaan. Zekerheid van afbouw, plaatsing, vervangbaarheid of inwisselbaarheid van woningdelen en/of -concepten zou vervolgens als voorwaarde voor de verschillende financieringsinstrumenten kunnen dienen.

4.2 Opzet van tweede financieringstafel

Een tweede financieringstafel is gehouden om verdere inzicht te krijgen in de financiële knelpunten, de mogelijke oplossingsrichtingen verder uit te werken met de deelnemers en een prioritering te maken in de oplossingen.

Stap 1: Oplossingsrichtingen toegelicht

1. Vergunningsrisico verzekeren

2. Projectgebonden overbruggingsfinanciering

3. Alternatief voor bankgaranties

4. Hervorming toegang tot waarborgfondsen

5. Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

Stap 2: Per oplossingsrichting in een break-out de volgende vragen behandeld:

1. Wat is het probleem per type stakeholder?
2. Hoe groot is het probleem per type stakeholder?
3. Hoe kan het probleem worden opgelost?
4. Wat is de impact van de voorgestelde oplossingsrichting?
5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden bij de voorgestelde oplossingsrichting?
6. Wat moeten de verschillende stakeholders veranderen zodat de oplossingsrichting succesvol gerealiseerd en toegepast kan worden?

Stap 3: Bevindingen gedeeld en discussie gevoerd; vervolgens prioritering aangebracht aan oplossingen

De bevindingen uit de tweede financieringstafel, interviews en bureauonderzoek zullen op de bladzijden hierna gepresenteerd worden.

4.3 Vergunningsrisico verzekeren - Probleem

Industriële woningbouw loopt vast doordat productie en financiering pas starten na een onherroepelijke vergunning, wat leidt tot vertraging, hogere kosten en vastzittend kapitaal.



1. Wat is het probleem voor de industriële woningbouw?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** De opdracht wordt pas aan de bouwer verstrekt wanneer sprake is van een onherroepelijke vergunning, omdat voor afnemers het te risicovol is om een opdracht eerder te verstrekken. Dit leidt tot een langere doorlooptijd van het project en hogere kosten. Daarnaast is de beschikbaarheid van capaciteit bij de beoogde bouwer onzeker.
- **Bouwers:** De productie is moeilijk te plannen en er is geen sprake van een continu productieproces. Dit leidt tot hoge pieken en diepe dalen in de bezetting van de productielijn met hoge(re) kosten, onder meer voor personeel, materiaal, IT en huisvesting tot gevolg. Daarnaast ontstaan opslagkosten voor bouwdelen of woningen bij een voortijdige start van de productie en staat het werkkapitaal langer vast.
- **Financiers:** Zolang de vergunning niet onherroepelijk is, bestaat er geen zekerheid. Het huidige beleid staat bovendien geen financiering toe zolang de vergunning ontbreekt.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Verzekeraars bieden vooralsnog een relatief duur verzekeringsproduct aan dat uitsluitend beschikbaar is voor de zakelijke markt, mede vanwege de zorgplicht bij particuliere afnemers. Waarborgfondsen kunnen daarnaast geen garanties afgeven zolang de vergunning niet onherroepelijk is.

Samenvatting: De industriële woningbouw loopt vast doordat productie en financiering pas kunnen starten na een onherroepelijke vergunning, wat leidt tot langere doorlooptijden, hogere kosten, onzekerheid over capaciteit, vastzittend werkkapitaal en beperkte mogelijkheden voor garanties en verzekeringen.



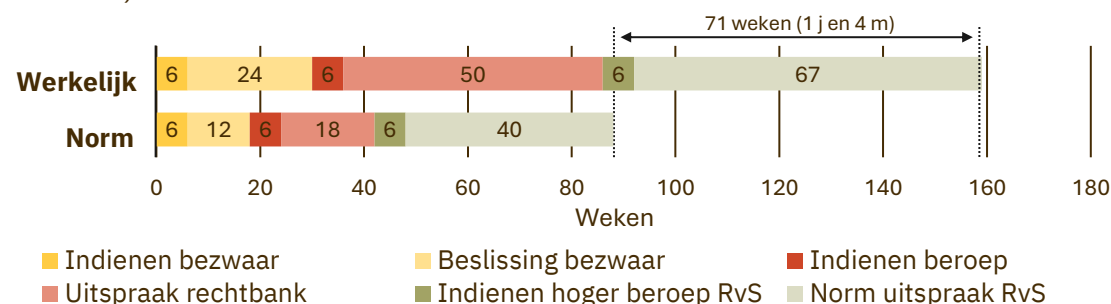
2. Hoe groot is het probleem?

Op basis van eigen onderzoek^{1,2,3}

De lange doorlooptijden bij bezwaar- en beroepsprocedures – met een **wachttijd van meer dan twee jaar bij de Raad van State voor omgevingsplannen** (waarbij circa 40% in beroep gaat) en **gemiddeld 159 weken vertraging bij bezwaar tegen omgevingsvergunningen** (bij 32% van de aanvragen) – zorgen voor aanzienlijke onzekerheid en vertraging, terwijl daadwerkelijke vernietiging van vergunningen zelden voorkomt.

Belangrijk om te benoemen is dat met de Raad van State afspraken zijn gemaakt over de uitspraken over woningbouw om de doorlooptijd terug te brengen. De uitkomst hiervan is dat in een aantal zaken de totale procedure minder dan een jaar duurde.

Bezwaarprocedure tegen omgevingsvergunningen geeft tot 159 weken vertraging (bron: NEPROM)



4.3 Vergunningsrisico verzekeren - Oplossing

Een garantie op het vergunningsrisico vermindert onzekerheid, maakt eerdere financiering mogelijk en versnelt de industriële woningbouw. De continuïteit bij industriële bouwers wordt tevens beter geborgd.



3. Hoe kan het probleem worden opgelost?

Op basis van de eerste financieringstafel en eigen onderzoek

Richt een **verzekering, garantiefonds of ander instrument** in waarmee het vertragsrisico en risico op vernietiging van vergunningen afgedekt kunnen worden. Wanneer vergunningverlening toch onmogelijk is, kunnen industrieel geproduceerde bouw(delen) elders worden ingezet.



4. Wat is de verwachte impact van de oplossing?

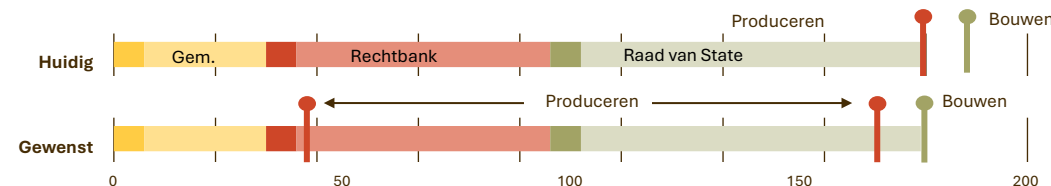
Op basis van de input van de werkgroep en eigen onderzoek

- **Afnemers:** Een verzekering/garantie maakt het mogelijk om meer woningen eerder op te leveren en daarmee eerder inkomsten te genereren. Ook zal de afzetpotentie toenemen doordat projecten minder afhankelijk worden van langdurige vergunningstrajecten.
- **Bouwers:** Voor alle bouwers wordt het mogelijk om de productiecapaciteit beter te sturen, opslagkosten bij een voortijdige start van de bouw te mitigeren en gemaakte kosten beter af te dekken.
- **Financiers:** Het biedt meer zekerheid over het vergunningsrisico, waardoor de drempel om financiering te verstrekken wordt verlaagd.
- **Verzekeraars/waarborgfondsen:** Voor verzekeraars creëert een dergelijke oplossing een grotere marktpotentie, in de zakelijke en in de particuliere markt, terwijl waarborgfondsen eerder een waarborg kunnen afgeven doordat het vergunningsrisico wordt afgedekt.

Samenvatting: Een verzekering of garantie voor het vergunningsrisico vermindert onzekerheid in de keten, waardoor productie eerder kunnen starten en financiering makkelijker beschikbaar komt. Dit vergroot de voorspelbaarheid, versnelt de realisatie van woningen en versterkt het investerings- en opschalingsvermogen van de industriële bouw.

Verwachte impact: Toename vraagstabiliteit, waardoor hogere woningproductie en snellere levering mogelijk.

Productieplanning en vergunningsproces kunnen ontkoppeld worden door de oplossing



5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden bij de voorgestelde oplossingsrichting? Op basis van de input van de werkgroep

- ☐ Een onafhankelijke risicoscan op voorhand dat de slagingskans op bezwaar of beroep uitwijst
- ☐ Dekking van vertrags-, afbouw-, waardevermindering- en vergunningsrisico's
- ☐ Minimale aanneemsom per project dat past bij de kosten/baten van de verzekering
- ☐ Voldoen aan minimale duurzaamheids- en/of circulaire prestatie-eisen
- ☐ Uitwisselbaarheid materialen, delen en modules om risico/restwaardeverlies te beperken



6. Wat moet men veranderen zodat de oplossingsrichting toegepast kan worden?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Eerder in het proces opdracht verstrekken en (gedeeltelijk) betalen. Ook bereid zijn de voorwaarden van de verzekeraar te accepteren als onderdeel van de gekozen oplossingsrichting.
- **Bouwers:** Vergroten van de uitwisselbaarheid van materialen, bouw delen en modules.
- **Financiers:** Zouden waarde moeten toekennen aan het industriële product en bereid moeten zijn al voor onherroepelijkheid vergunning verlening financiering te verstrekken en het kredietbeleid aanpassen om ruimte te bieden aan projecten waar het risico is afgedekt met verzekering/garantie.
- **Verzekeraars/waarborgfondsen:** Voorwaarden aanpassen voor het verstrekken van de verzekering zodat dekking mogelijk wordt voor de vergunning onherroepelijk wordt.

4.4 Projectgebonden overbruggingsfinanciering - **Probleem**

Termijnschema traditionele woningbouw niet passend voor de industriële woningbouw. In de industriële woningbouw zien opdrachtgevers meer juridische risico's, waardoor bouwers productie veelal zelf dienen voor te financieren.



1. Wat is het probleem voor de industriële woningbouw?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Termijnbetalingen zijn niet ideaal aangezien daarmee kapitaal langer uitstaat. Voorkeur gaat uit naar turn-key afname. Termijnen tijdens de bouwfase brengen risico's mee door onzekerheid over eigendom (CP-levering niet altijd toereikend), continuïteit van de bouwer en hoge afbouwkosten bij faillissement. Daarom betaalt de afnemer bij voorkeur pas na plaatsing van de woning en is er behoefte aan afbouwzekerheid.
- **Bouwers:** Onregelmatige opdrachten en uitstel van projecten veroorzaken pieken en dalen in de werkkapitaalbehoefte, terwijl bij grote batches juist veel voorfinanciering nodig is. Soms met behulp van duur extern kapitaal. Door hoge vaste fabriekskosten en middelen die vastzitten in materiaal, arbeid, of nog niet-gerealiseerde projectkosten is een structurele financieringsstroom essentieel.
- **Financiers:** Werkkapitaal- en voorfinanciering zijn beperkt gedekt door zekerheden, terwijl uitstel van termijnbetalingen onzekerheid geeft over de debiteurenpositie. De afwijkende waardering van industriële bouw beperkt de financieringsruimte en verschillen in taal/proces vertragen aanvraag.
- **Verzekeraars/waARBORGFONDSEN:** Het risicoprofiel is hoog door afbouwrisico bij faillissement en beperkte zekerheden tijdens het bouwproces. Daarnaast spelen werkkapitaalbehoefte, opleveringsverplichtingen en aansprakelijkheid na oplevering een rol in de risicobeoordeling.



Samenvatting: Op ketenniveau leidt dit tot een structurele financieringsklem in de industriële woningbouw: kosten worden vroeg in het proces gemaakt, terwijl inkomsten en zekerheden pas laat volgen. Hierdoor verschuiven risico's tussen afnemer, bouwer, financier en verzekeraar, zonder dat één partij deze volledig kan of wil dragen. Het resultaat is terughoudendheid bij termijnbetalingen en financiering, beperkte dekking van risico's en daardoor onvoldoende continuïteit in productie, wat opschaling en versnelling van de industriële woningbouw belemmert.



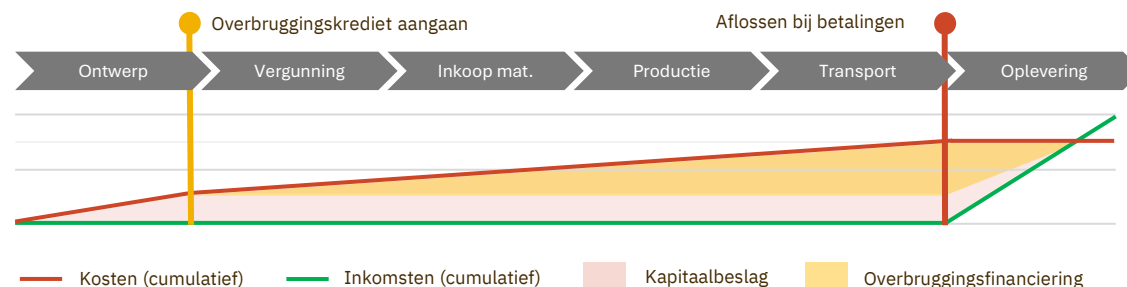
2. Hoe groot is het probleem?

Op basis van eigen onderzoek

De omvang van het probleem is aanzienlijk doordat in de praktijk nog vaak het termijnschema van de traditionele bouw wordt toegepast op industriële bouw, terwijl het kostenprofiel wezenlijk anders is. Industriële woningbouw is kapitaalintensief en een groot deel van de kosten wordt al gemaakt voordat er op locatie wordt gebouwd. Omdat afspraken tussen opdrachtgever en bouwer veelal maatwerk zijn en afhangen van de financiële positie en ervaring van de bouwer, ontstaat bij late termijnbetalingen een forse voorfinancieringsbehoefte. Met name kleine en middelgrote bouwers worden hierdoor in hun liquiditeit beperkt en kunnen daardoor moeilijk opschalen.

Met de oplossingsrichting kan de impact van het probleem verkleind worden – minder last van de kapitaalbeslag en daardoor meer financiële ruimte voor de bouwer

Op de volgende bladzijde meer over de oplossingsrichting



4.4 Projectgebonden overbruggingsfinanciering - Oplossing

Door pieken en dalen in de liquiditeiten op te vangen middels kort lopende projectgebonden overbruggings-financiering krijgt de bouwer meer ruimte om op te schalen.



3. Hoe kan het probleem worden opgelost?

Op basis van de eerste financieringstafel en eigen onderzoek

Richt een **fonds met kortlopende, laagrentende overbruggingskredieten** in voor het overbruggen van de kosten in de bouwfase en inkoop van materialen. Inbouwen van meer zekerheid voor afnemers, financiers en verzekeraars/waARBorgfondsen in geval van termijnbetalingen voor opgeleverde van bouwdeelen etc. in de fabriek.



4. Wat is de verwachte impact van de oplossing?

Op basis van de input van de werkgroep en eigen onderzoek

- **Afnemers:** Dankzij betere beschikbaarheid van middelen voor bouwers sprake van meer aanbod voor afnemers en betere planning mogelijk waardoor kortere bouwtijd, snellere oplevering en eerder rendement.
- **Bouwers:** Meer ruimte om productie aan te vangen wanneer door een kortlopende financiering middelen eerder beschikbaar komen. Vergroot de voorspelbaarheid van kasstromen en draagt bij aan de continuïteit van het bouwproces en betere benutting van de productiecapaciteit.
- **Financiers:** Tijdelijke pieken in de kapitaalbehoefte kunnen gericht worden gefinancierd, waardoor meer symmetrie in kasstromen ontstaat en de continuïteit van het bouwproces wordt ondersteund. Dit betekent dat het risicoprofiel van projecten verbetert.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Meer continuïteit en een stabiel productieproces bij de bouwer door een overbruggingsfinanciering leidt tot een verbeterde risicoprofiel.

Samenvatting: Een projectgebonden overbruggingsfinancieringsfaciliteit versterkt de keten doordat financiering beter aansluit op het project en het kasritme van de industriële woningbouw. Bouwers kunnen productie en planning continueren zonder grote liquiditeitspieken, financiers tijdelijke kapitaalbehoefte opvangen, afnemers profiteren van kortere bouwtijd en eerder rendement, en verzekeraars en waarborgfondsen krijgen een stabiel risicoprofiel. Dit draagt bij aan meer continuïteit, voorspelbaarheid en opschaalbaarheid in de keten.

Verwachte impact: Lagere financieringslasten en mogelijk betere betaalbaarheid van industrieel gebouwde woningen.



5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden bij de voorgestelde oplossingsrichting? Op basis van de input van de werkgroep

- ☐ Ruimte voor eerdere en ruimere financiering wanneer sprake is van een aantoonbare opdracht- en opleveringsgarantie, ook bij uitgestelde orders
- ☐ Borging van afbouw- en leveringszekerheid, zodat terugbetaling uit termijnbetalingen voldoende is zeker gesteld
- ☐ Voldoen aan minimale duurzaamheids- en/of circulaire prestatie-eisen
- ☐ Een overzichtelijke en beheersbare aanvraag- en beoordelingsstructuur, waarbij versnippering in te veel losse financieringen wordt voorkomen
- ☐ Adequate kwaliteitsborging/waARBorgen voor waarde behoud van het geproduceerde



6. Wat moet men veranderen zodat de oplossingsrichting toegepast kan worden? Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Per project samenwerken binnen een integraal ecosysteem van ketenpartners, zodat afbouw beter is geborgd en projecten daarmee beter financierbaar worden.
- **Bouwers:** Verdere automatisering van productieprocessen om voorspelbaarheid, efficiëntie en financierbaarheid te vergroten; en technische specificaties standaardiseren en overdraagbaar maken zodat productie en afbouw eenvoudiger door andere partijen kunnen worden overgenomen.
- **Financiers:** Extra financieringsruimte bieden om tijdelijke pieken op basis van omzet en balanspositie te benutten voor eerdere en grotere productie; en financiering van industriële woningbouw benaderen op dezelfde wijze als projectfinanciering in de reguliere woningbouw, met aansluiting op het specifieke project en kasritme.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Bereidheid om garanties te verstrekken wanneer de afbouw in de fabriek en de afbouw op locatie contractueel en organisatorisch adequaat is zeker gesteld.

4.5 Alternatief voor bankgaranties - Probleem

Bouwers worden beperkt in hun groeidoelstellingen en aantal projecten wanneer middelen als zekerheid aangehouden moeten worden ten gunste van de verstrekker van de bankgarantie.



1. Wat is het probleem voor de industriële woningbouw?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Voor afnemers vormt het vereiste van bankgaranties een belemmering om met kleinere en middelgrote bouwers in zee te gaan. Wanneer deze partijen onvoldoende ruimte hebben om (additionele) bankgaranties te stellen, vallen zij bij voorbaat af als potentiële opdrachtnemer.
- **Bouwers:** Voor kleinere/middelgrote bouwers betekent het moeten stellen van bankgaranties dat zij liquiditeiten als cash collateral moeten aanhouden. Dit beperkt hun financiële ruimte, omdat middelen niet kunnen worden ingezet voor nieuwe projecten. Hierdoor worden aanbestedingen gemist, wordt groei belemmerd en wordt toetreding van nieuwe partijen tot de markt lastiger.
- **Financiers:** Financiers ervaren bij veel kleinere en middelgrote bouwers een beperkte financiële draagkracht. In een markt waarin al veel voorfinanciering plaatsvindt, is de ruimte voor aanvullende bankgaranties beperkt. Daarom verlangen financiers vaak extra zekerheden of cash collateral, wat de druk op de liquiditeitspositie verder vergroot.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Ook verzekeraars en waarborgfondsen signaleren dat de financiële draagkracht van veel kleinere en middelgrote bouwers onvoldoende is om eenvoudig garanties af te geven, wat de toegang tot projecten verder beperkt. De kosten van een garantie of voor de administratieve handling in geval van kleinere bouwers of projecten wordt veelal als te hoog gezien wanneer afgezet tegen de voordelen van zo'n garantie.

Samenvatting: Vanuit ketenperspectief leidt het huidige systeem van bankgaranties tot een structurele toetredings- en groeibarrière in de industriële woningbouw. Liquiditeit wordt vastgezet in zekerheden in plaats van ingezet voor productie en innovatie, waardoor met name kleine en middelgrote bouwers moeilijk kunnen opschalen of überhaupt aan projecten kunnen deelnemen. Hierdoor krimpt het speelveld, blijft concurrentie en innovatie achter en wordt de productiecapaciteit in de keten niet optimaal benut.

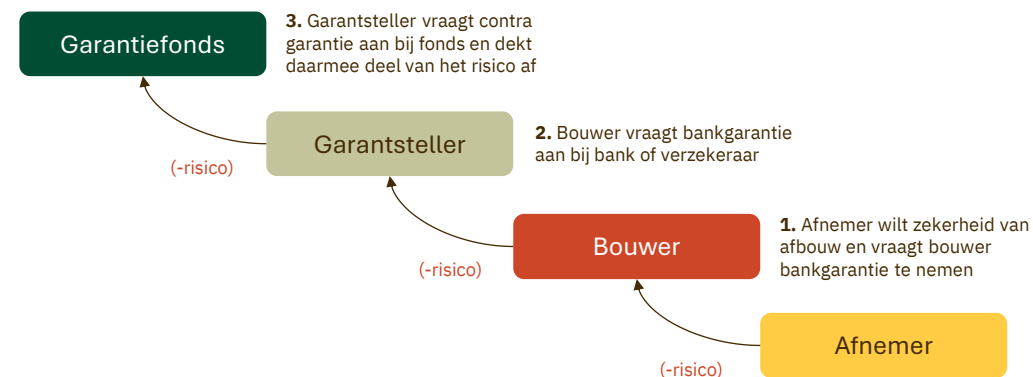


2. Hoe groot is het probleem?

Op basis van eigen onderzoek

De totale vraag naar bankgaranties in de woningbouw is aanzienlijk, al lijkt het knelpunt binnen de industriële woningbouw vooral te spelen bij een specifieke groep – met name kleinere en middelgrote bouwers. Voor individuele projecten kan het echter gaan om aanzienlijke bedragen aan cash collateral die gedurende langere tijd moeten worden vastgehouden, wat een grote impact heeft op de beschikbare liquiditeit en investeringsruimte. De bankgaranties bedragen doorgaans 5% tot 10% van de aanneemsom.

Bouwer hoeft minder liquiditeiten aan te houden door afdekken risico's met garantie én contragarantie in de voorgestelde oplossingsrichting



4.5 Alternatief voor bankgaranties - Oplossing

Door een contragarantie krijgen bouwers meer financiële ruimte en wordt verder opschalen mogelijk. De toegankelijkheid en liquiditeit in de industriële woningbouwketen wordt verbeterd.



3. Hoe kan het probleem worden opgelost?

Op basis van de eerste financieringstafel en eigen onderzoek

Richt een garantiefonds op van waaruit een **contragarantie** kan worden afgegeven.



4. Wat is de verwachte impact van de oplossing?

Op basis van de input van de werkgroep en eigen onderzoek

- **Afnemers:** Het vergroot het aantal partijen dat kan inschrijven op projecten, waardoor afnemers meer keuze hebben en ook opdrachten kunnen verstrekken aan kleinere bouwers.
- **Bouwers:** Doordat minder liquiditeit hoeft te worden vastgezet als cash collateral, komt meer werkkapitaal beschikbaar voor nieuwe projecten, wat direct ruimte geeft voor groei en extra productie.
- **Financiers:** De contragarantie verlaagt het risico op de afgegeven bankgarantie, waardoor financiers meer zekerheid hebben en bankgaranties eenvoudiger en mogelijk tegen gunstigere voorwaarden kunnen verstrekken.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Door risicodeling via het fonds ontstaat een groter marktpotentieel, omdat meer – met name kleinere en middelgrote – bouwers toegang krijgen tot garantie-instrumenten.

Samenvatting: Het vergroot de toegankelijkheid en liquiditeit in de industriële woningbouwketen. Doordat minder kapitaal wordt vastgezet in zekerheden, krijgen met name kleinere en middelgrote bouwers meer ruimte om mee te dingen naar projecten en op te schalen. Tegelijkertijd neemt voor financiers het risico af en wordt het voor afnemers mogelijk om uit een bredere en innovatievere markt te kiezen. Per saldo leidt dit tot een breder speelveld, betere kapitaalbenutting en een grotere productie- en innovatiekracht in de keten.

Verwachte impact: Meer ruimte voor aangaan van woningbouwprojecten, en breder en meer divers aanbod van bouwers



5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden bij de voorgestelde oplossingsrichting?

Op basis van de input van de werkgroep

- ☐ Voldoen aan minimale duurzaamheids- en/of circulaire prestatie-eisen
- ☐ De oplossing mag geen additionele risico's introduceren voor de afnemer
- ☐ Proces moet efficiënt/snel zijn ingericht, met voldoende automatisering en goede koppeling aan bestaande systemen, zodat de uitvoeringskosten in verhouding staan tot de baten



6. Wat moet men veranderen zodat de oplossingsrichting toegepast kan worden?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Voor afnemers betekent dit dat zij de mogelijkheid van een contragarantie expliciet moeten opnemen in aanbestedingen en contracten, zodat het instrument vanaf de start onderdeel is van de projectstructuur en geen uitzonderingsroute vormt.
- **Bouwers:** Bouwers zullen de bijbehorende voorwaarden van de contragarantie moeten accepteren en waar nodig hun organisatie en projecten daarop inrichten. Daarnaast vraagt dit om verdere opschaling en borging van duurzame en circulaire prestaties, indien deze als randvoorwaarde worden gesteld.
- **Financiers:** Financiers dienen hun processen aan te passen zodat zij ook met contragaranties kunnen werken als onderdeel van de zekerhedenstructuur. Dit vraagt om acceptatie van de voorwaarden van het fonds en, waar nodig, aanpassing van kredietbeleid en -voorwaarden om de risicodeling goed te verankeren.
- **Verzekeraars/waARBorgfondsen:** Voor verzekeraars en waarborgfondsen is het van belang dat het proces rondom contragaranties vergaand wordt gestandaardiseerd en geautomatiseerd. Zonder een efficiënt en schaalbaar proces is het instrument commercieel onvoldoende aantrekkelijk om structureel aan te bieden.

4.6 Hervorming toegang tot waarborgfondsen - **Probleem**

Niet alle industriële woningbouwers hebben toegang tot waarborg- of garantiefondsen waardoor een deel van de markt niet wordt bediend.



1. Wat is het probleem voor de industriële woningbouw?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Door beperkte toegang tot waarborgfondsen wordt het aanbod van (kleinere) industriële bouwers ingeperkt. In de particuliere koopmarkt kan zonder waarborg vaak geen opdracht worden verstrekt. Institutionele beleggers blijven terughoudend door onzekerheid over afbouw/continuïteit.
- **Bouwers:** Kleine en middelgrote industriële bouwers voldoen niet altijd aan de financiële ratio's en toelatingseisen van waarborgfondsen omdat ze hoge investeringslasten en vaste kosten hebben. Ook onboarding kost veel tijd. Hierdoor zijn zij uitgesloten van delen van de markt en hebben zij een zwakkere concurrentiepositie ten opzichte van grotere of traditionele bouwers.
- **Financiers:** Voor particuliere woningbouw is een waarborgfondscertificaat doorgaans vereist. Zonder toegang daartoe kunnen industriële bouwers een groot deel van de markt niet bedienen, wat hun financierbaarheid beperkt.
- **Verzekeraars/waarborgfondsen:** Veel kleinere bouwers beschikken over onvoldoende eigen vermogen, halen niet altijd de vereiste ratio's en bieden beperkte zekerheden. Daarnaast spelen onzekerheid over proces en techniek en uitdagingen bij herverzekering een rol, waardoor toelating risicovol wordt geacht. Grotere bouwers kunnen op holdingniveau meer zekerheid bieden.



Samenvatting: De beperkte toegang tot waarborgfondsen leidt tot een structurele uitsluiting van met name kleinere en middelgrote industriële bouwers van belangrijke marktsegmenten, zoals de particuliere koopmarkt. Omdat waarborgcertificering vaak een voorwaarde is voor financiering en afname, ontstaat een gesloten systeem waarin vooral grotere, traditioneel gefinancierde bouwers kunnen opereren. Hierdoor blijft concurrentie en innovatie achter, wordt de schaalbaarheid van industriële woningbouw beperkt en blijft kapitaal geconcentreerd bij partijen met sterke balansen, terwijl nieuwe of kleinere spelers moeilijk kunnen toetreden of doorgroeien.



2. Hoe groot is het probleem?

Op basis van eigen onderzoek

Een deel van de industriële woningbouwers heeft geen toegang tot waarborgfondsen en wordt daarmee feitelijk uitgesloten van bepaalde marktsegmenten. Hierdoor kan aan een deel van de bestaande vraag in de particuliere koopmarkt en (institutionele) beleggingsmarkt – geen gehoor worden gegeven en wordt potentiële productiecapaciteit niet benut.

De toelatingscriteria van waarborgfondsen lopen uiteen

Instelling	Financiële screening / Cijfermatige eisen	Overig	Technische / kwaliteitstoets
Woningborg	• Omzet $\geq$ €2,5M • Vermogen $\geq$ €250K • Garantiebancgarantie $\geq$ €50K • Positief operationeel resultaat laatste 2 boekjaren	Min. 3 jaar ervaring	Ja
SWK	• Solvabiliteit ratio min. 25% • Positief liquiditeitssaldo • Bruto rendement op EV min. 16% • Omzet $\geq$ €75m	Meerjarige antoonbare ervaring (min. 3 jaar) met vergelijkbare projecten	Ja
Bouw-Garant	• Jaaromzet $\geq$ €250k voorgaande 2 jaar	Inschrijving KvK > 2,5 jaar	Ja

4.6 Hervorming toegang tot waarborgfondsen - Oplossing

Door het risico gedeeltelijk af te dekken met een first-loss garantie krijgen meer bouwers toegang tot waarborg- en garantiefondsen. Toelatingseisen versoepelen zorgt ook voor een grotere potentiële vraag.



3. Hoe kan het probleem worden opgelost?

Op basis van de eerste financieringstafel en eigen onderzoek

A Hervorming van toelatingseisen van waarborgfondsen en verzekeraars

B Garantiefonds of aanwijzing van een garantieverstrekker waaruit of door wie deel van het risico wordt afgedekt



4. Wat is de verwachte impact van de oplossing?

Op basis van de input van de werkgroep en eigen onderzoek

- **Afnemers:** Een verruimde toegang tot waarborgfondsen vergroot de financierbaarheid van projecten en biedt daarmee meer zekerheid over afbouw en continuïteit. Ook zal dit concurrentie en innovatie ten goede komen.
- **Bouwers:** Toegang tot waarborgregelingen opent meerdere afzetkanalen: naast woningcorporaties kunnen ook (institutionele) beleggers en de particuliere koopmarkt worden bediend, wat de marktpositie en schaalmogelijkheden versterkt.
- **Financiers:** Voor financiers wordt het breder mogelijk om hypotheeklen te verstrekken aan particuliere kopers van industriële woningen, mede vanuit zorgplicht en risicobeheersing.
- **Verzekeraars/waarborgfondsen:** Een hervorming kan leiden tot een meer uniforme werkwijze en risicobeoordeling. Bovendien is een achtervang bij de oorspronkelijke bouwer eenvoudiger te organiseren dan wanneer een andere partij een project moet afbouwen.



Samenvatting: Een hervorming van de toegang tot waarborgfondsen of garantiefonds van waaruit een deel van het risico wordt afgedekt vergroot de markttoegang en financierbaarheid van industriële woningbouw als geheel. Doordat meer bouwers kunnen toetreden tot de particuliere koop- en beleggingsmarkt, verbreedt het afzetkanaal en neemt de productiecapaciteit toe. Tegelijkertijd ontstaat voor financiers en afnemers meer zekerheid, terwijl waarborgfondsen het risico beter beheersbaar kunnen houden.

Verwachte impact: Een gelijk spelveld met traditionele bouw en grotere vraag naar industriële woningbouw.



5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden bij de voorgestelde oplossingsrichting?

Op basis van de input van de werkgroep

- ☐ Borging dat 2D-bouw door een andere bouwer kan worden afgebouwd en 3D-bouw in beginsel door dezelfde bouwer wordt voltooid
- ☐ Heldere ondergrenzen voor fin. stabiliteit waar toegelaten bouwers aan moeten voldoen
- ☐ Duidelijke minimeisen voor technische kennis, procesbeheersing en kwaliteitsborging
- ☐ Voldoen aan minimale duurzaamheids- en/of circulaire prestatie-eisen
- ☐ Een eenvoudige en kostenefficiënte inrichting van het stelsel, zodat complexiteit en extra kosten de betaalbaarheid en rendementseisen van beleggers niet onder druk zetten



6. Wat moet men veranderen zodat de oplossingsrichting toegepast kan worden?

Op basis van de input van de werkgroep

- **Afnemers:** Voor afnemers zijn de veranderingen beperkt, maar zij moeten wel bereid zijn een andere manier van organiseren en structureren van zekerheden te accepteren binnen projecten.
- **Bouwers:** Bouwers dienen te beschikken over voldoende technische en innovatieve capaciteit om – waar nodig – woningen van een andere bouwer te kunnen afbouwen, zodat afbouwzekerheid ook keten breed kan worden georganiseerd.
- **Financiers:** Financiers zullen hun kredietvoorwaarden moeten aanpassen om aan te sluiten bij de vernieuwde zekerhedenstructuur en de rol van een first-loss fonds of aangepaste waarborgsystematiek.
- **Verzekeraars/waarborgfondsen:** Verzekeraars en waarborgfondsen moeten actief meedenken over alternatieve vormen van zekerheden en duidelijkheid creëren over de vraag welke partijen in staat zijn om woningen van een andere bouwer af te bouwen, zodat risico's transparant en beheersbaar blijven.

4.7 Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

Onzekerheid over afbouw remt de vraag en belemmert daarmee de opschaling van industriële woningbouw. Snelle voortgang van de bouw na faillissement kan dit probleem oplossen.



1. Wat is het probleem voor de industriële woningbouw?

Zonder gegarandeerde afbouw, vervangbaarheid of inwisselbaarheid van woningconcepten blijven woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en banken terughoudend om industriële woningbouwprojecten aan te gaan. Dat ondanks de circulaire, klimaat-technische en maatschappelijke voordelen van deze wijze van woningbouw. Deze onzekerheid wordt binnen de keten doorgeschoven van partij naar partij (ontwikkelaar, bouwer, financier, gebruiker).

Uit de met de sector gevoerde gesprekken is naar voren gekomen dat de risico's in de industriële woningbouw groter zijn en/ of worden geacht dan in de traditionele woningbouw. Er is sprake van onzekerheid ten aanzien het eigendom van de opgeleverde en betaalde bouwdelen op de locatie van de fabrikant, het risico van faillissement of wanprestatie door de bouwer en vervolgens de verhaalsmogelijkheden voor de afnemer, financier of verzekeraar.

Ook wanneer de schade of de kosten voor de opdrachtgever, financier of verzekeraar als zeer beperkt wordt beschouwd, wensen deze partijen het risico niet aan te gaan. De van bouwers ontvangen bankgaranties en verkrijging van bouwdelen middels CP-levering wordt vaak als ontoereikende zekerheid gezien. Ook wordt voor de voortgang van de productie op locatie van de bouwer niet of slechts gedeeltelijk door de opdrachtgever betaald om minder financieel risico te lopen.

Zekerheid van afbouw van de woningen, vervangbaarheid of uitwisselbaarheid van de bouwdelen of onderdelen alsmede plaatsing van woningen of modules wordt als oplossing genoemd. Afbouw- en afnamezekerheid zal ook een belangrijke voorwaarde kunnen zijn voor de hiervoor genoemde oplossingsrichtingen.



3. Hoe kan het probleem worden opgelost?

Er moet geborgd worden dat 2D-bouw door een andere bouwer kan worden afgebouwd en dat 3D-bouw in beginsel door dezelfde bouwer wordt voltooid. Daarbij gelden duidelijke minimumeisen voor technische kennis, procesbeheersing en kwaliteitsborging. De oplossingsrichting zou eenvoudig en kostenefficiënt moeten zijn, zodat extra complexiteit of kosten de betaalbaarheid en het rendement voor beleggers niet onder druk wordt gezet.



4. Wat is de verwachte impact van de oplossing?

Door meer zekerheid en daarmee minder risico's, zullen afnemers, financiers, verzekeraars en waarborgfondsen eerder bereid zijn opdrachten uit te zetten/financieren/investeren. Bij een faillissement wordt de lopende productie zorgvuldig afgebouwd en kunnen nog te bouwen woningen worden overgenomen door andere aanbieders. Afnemers ontvangen daarmee alsnog hun product en financiers behouden zicht op betaling en aflossing. Tegelijkertijd krijgen bouwers eerder toegang tot financiering en kunnen zij betere betalingsafspraken maken met opdrachtgevers, wat de continuïteit in de keten versterkt.



5. Welke voorwaarden zouden er moeten gelden ?

- ☐ Inwisselbaarheid van woningconcepten in vergunningen
- ☐ Samenwerking tussen bouwers, leveranciers en afnemers in een 'eco-systeem'
- ☐ Nader te bepalen duurzame en circulaire prestaties

4.8 Relevantie en prioriteit in de oplossingsrichtingen

De resultaten geven duidelijke prioriteit en relevantie aan twee van de vijf oplossingsrichtingen. Hoewel deze aan de financieringstafel lager werden geprioriteerd, werden ze in eerdere gesprekken wel als relevant gezien.

1. Oplossingsrichtingen

1. Vergunningsrisico verzekeren

Verzekering of garantiefonds voor het afdekken van risico op vernietiging vergunning inrichten

2. Projectgebonden overbruggingsfinanciering

Fonds met kortlopende en laagrentende kredieten voor overbrugging van kosten tot ontvangst (termijn)betalingen

3. Alternatief voor bankgaranties

Ontwikkel een **publieke of publiek-private
garantiefaciliteit** als alternatief voor bancaire garanties

4. Hervorming toegang tot waarborgfondsen

A Hervorming toelatingscriteria bestaande fondsen
B Nieuw waarborgfonds specifiek voor industriële en innovatieve bouwers

5. Zekerheid van afbouw en vervangbaarheid

Bij faillissement moet lopende productie afgebouwd kunnen worden en andere aanbidders moeten nog te bouwen woningen over kunnen nemen

2. Opdracht voor deelnemers

De deelnemers kregen twee stickers, één met een **R** voor relevantie en de ander met een **P** voor prioriteit.

1. Welke oplossingsrichting is het meest relevant voor de industriële bouwsector?
2. Welke oplossingsrichting zou volgens jou prioriteit mogen krijgen in de ontwikkeling ervan?

3. Stemmen deelnemers

1

R	R	R	Afneemers	P	P	
R	R	R	R	Bouwers		
		R	R	Verz/wbg	P	P
			R	R	Financiers	P

2 Afnemers P
Bouwers P
R Verz/wbg P
Financiers

3 Afnemers
Bouwers
Verz/wbg
Financiers

4

R	Afnemers	P
R R R	Bouwers	P P P P P P
R R	Verz/wbg	P P P
R R	Financiers	P P

5 Afnemers
Bouwers
Verz/wbg P
Financiers



5. Vervolgstappen

Toelichting van de vervolgstappen en
een indicatieve tijdslijn

5. Vervolgstappen

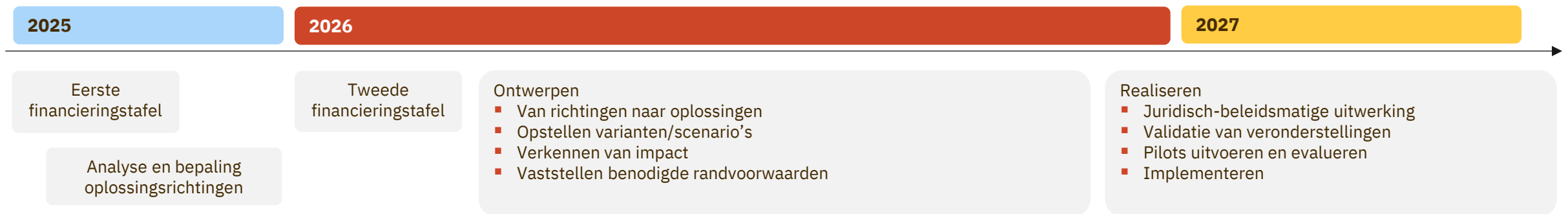
Met de ontvangen reacties tijdens de financieringstafels en de gesprekken gaan we komende periode aan de slag. Doel is om instrumenten te realiseren die kunnen bijdragen aan het beoogde doel van 50% industriële woningbouw in 2030.

De in de afgelopen periode gevoerde gesprekken en de twee financieringstafels hebben veel inzicht gegeven in de financiële knelpunten in de industriële woningbouw. Doordat veel verschillende 2D en 3D bouwers actief zijn, met vaak weer hun eigen concepten, productiemethoden en wisselende materialen is de markt heel divers. De besproken knelpunten tijdens de tweede financieringstafel blijken niet door alle partijen in dezelfde mate te worden ervaren, maar wel is gebleken dat het vinden van (financiële)oplossingen waarmee de industriële woningproductie kan worden opgeschaald zeer wenselijk is.

De komende periode zal door Invest-NL en de Bouwcampus naar de geformuleerde knelpunten en oplossingsrichtingen worden gekeken inclusief de samenhang met de reeds door de Bouwcampus en VRO aangevangen initiatieven. Met de verschillende partijen actief in de sector zullen vervolggesprekken worden gevoerd. Daarbij zal rekening zal worden gehouden met de diversiteit aan spelers in de industriële woningmarkt en wisselende belangen van de marktpartijen. Goed denkbaar is dat de eerder geformuleerde oplossingsrichtingen zullen worden aangescherpt rekening houdend met de bevindingen opgedaan in de laatste financieringstafel en de in de komende periode te voeren vervolggesprekken.

In het vervolgonderzoek zullen we ons onder andere richten op de vraag (i) in welke mate de maatregelen in een toename van de woningproductie zullen resulteren (ii) welke kosten gemoeid zijn met de maatregel afgezet tegen de mogelijke impact op de woningbouwproductie (snelheid, kwantiteit, betaalbaarheid) en (iii) in welke mate de maatregelen bijdragen aan een gelijk speelveld en diversiteit aan bouwers. Daarmee kunnen we een geïnformeerd besluit nemen over welke oplossingen kunnen worden doorgevoerd.

Invest-NL, de Bouwcampus en VRO zullen de betrokken marktpartijen op de hoogte houden van het onderzoek en de beoogde en uit te werken financiële maatregelen en/of instrumenten.



INVESTNL