

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

2446

Vragen van de leden **Van Eijs** en **Bergkamp** (beiden D66) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, over *de financiering van bijzondere woonvormen* (ingezonden 20 juli 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (ontvangen 16 augustus 2017).

Vraag 1

Hoeveel hypotheekaanbieders zijn er met een specifiek aanbod toegespitst op het financieren van het voortraject van collectief particulier opdrachtgeverschap bij woongebouwen of gebouwen met gemeenschappelijke ruimten?

Antwoord 1

Diverse kredietverstrekkers houden zich in meer of mindere mate bezig met de financiering van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het precieze aantal is mij niet bekend. Het gaat hierbij veelal om maatwerk, door het geringe aantal aanvragen is een gestandaardiseerde aanpak niet goed mogelijk.

Vraag 2

Welke mogelijkheden voor financiering zijn er, naast woningcorporaties, voor ouders die voor hun kinderen met een beperking een woongebouw willen realiseren? Zijn er gemeenten waarbij deze doelgroep geholpen wordt bij het (voor-)financieren? Wat voor afschrijftermijn wordt er bij dit soort projecten door hypotheekverstrekkers gehanteerd?

Antwoord 2

Uit een rondgang langs diverse brancheverenigingen en sectorpartijen blijkt dat dergelijke projecten met name succesvol tot stand kunnen komen via projectfinanciering waarbij een partij als een woningcorporatie of zorginstelling de financiering (grotendeels) op zich neemt. Andere vormen van financiering van een woonvorm voor kinderen met een beperking komen vrijwel niet voor. Wel komt het voor dat ouders zelf de mogelijkheid hebben om (een groot deel van) het project met eigen middelen te financieren. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) stelt dat het voorkomt dat gemeenten particuliere initiatieven subsidiëren of hiervoor garant staan. Dergelijke steun kan aanvullende zekerheden bieden aan kredietverstrekkers

en bancaire financiering mogelijk maken. Ik beschik niet over een overzicht van hoe vaak dit gebeurt, om welke type projecten het gaat, en welke voorwaarden aan een dergelijke financiering gesteld worden.

Vraag 3

Welke mogelijkheden voor financiering zijn er voor ouderen die samen een woongebouw met individuele huisvesting en gezamenlijke voorzieningen willen realiseren? Zijn er gemeenten waarbij deze doelgroep geholpen wordt bij het (voor-)financieren? Wat voor afschrijftermijn wordt er bij dit soort projecten door hypotheekverstrekkers gehanteerd?

Antwoord 3

Het uitgangspunt bij dergelijke projecten is dat de deelnemende ouderen afzonderlijk een appartementsrecht financieren, waarvan het gebruiksrecht van gezamenlijke voorzieningen onderdeel is. Bij een hypothecaire financiering wordt in de regel een looptijd van 30 jaar gehanteerd. De voorfinanciering van een woongebouw door ouderen is in de ontwikkelingsfase vaak een knelpunt. Zolang nog geen door de individuele deelnemers ondertekende koopcontracten en aannemingsovereenkomsten aanwezig zijn, zullen de bewoners de aanzienlijke startkosten zelf moeten dragen. Diverse gemeenten hebben subsidieregelingen vastgesteld om bij te dragen aan de startkosten van CPO. Niet alleen ouderen, maar bijvoorbeeld ook veel starters hebben gebruik gemaakt van deze regelingen. Op dit moment hebben de provincies Noord-Holland en Gelderland een regeling waarmee een CPO een renteloze lening met een looptijd van 2 jaar kan krijgen voor een deel van de voorfinancieringskosten. Daarmee wordt de voorfinancieringsproblematiek weggenomen. Het Expertteam Eigenbouw onderzoekt momenteel de mogelijkheid om een dergelijke regeling ook elders toe te passen.

Vraag 4, 5

Zijn er belemmeringen voor het Waarborgfonds Eigen Woningen om zich te richten op het borgen van de financiering van woongebouwen voor ouderen en/of mensen met een beperking?

Wat zijn de voor- en nadelen als het Waarborgfonds Eigen Woningen haar doelgroep zou verbreden naar deze twee vormen van wonen?

Antwoord 4, 5

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) richt zich met de Nationale Hypotheek Garantie uitsluitend op het garanderen van hypotheek van individuele huishoudens. Voor het specifieke geval zoals hier geschetst, voor ouderen, of mensen met een beperking, zijn er geen belemmeringen om een NHG-garantie aan te vragen, mits de hypothecaire financiering per woning of appartement wordt aangevraagd en de aanvrager aan de Voorwaarden en Normen van het WEW voldoet.

Ieder jaar worden deze NHG-Voorwaarden en Normen aangepast aan de veranderende behoeftes in de markt. Het WEW neemt ook de behoefte van deze doelgroep mee in de evaluatie. Hierbij moet worden opgemerkt dat het WEW nu niet in de positie is om het risico van het afhaken van deelnemers goed te kunnen beoordelen noch om de lokale behoefte aan een bepaalde woonzorgvorm in te schatten en te bepalen of deze behoefte een bestendig karakter heeft.

Vraag 6

Herkent u het signaal dat kleine partijen, bijvoorbeeld (collectieve) particuliere opdrachtgevers, moeite hebben grond aan te kopen voor hun projecten? Wat voor redenen zijn er aan te geven waardoor grote partijen in het voordeel zijn bij gronduitgiftes door gemeenten?

Antwoord 6

Grondbezitters zijn meer vertrouwd met reguliere projectontwikkeling en hebben nog relatief weinig ervaring met CPO. Het Expertteam Eigenbouw signaleert terughoudendheid met het beschikbaar stellen van grond voor CPO, omdat het beeld bestaat dat de grond minder oplevert en dergelijke trajecten veel inzet vragen, complex zijn en lang duren. Uit vergelijkend

onderzoek¹ naar eigenbouw en seriebouw komt naar voren dat dit beeld niet correct is. Het Expertteam besteedt hier aandacht aan. Een concreet knelpunt bij CPO is dat de grond veelal niet direct betaald kan worden, omdat het rondkomen van de financiering op een later moment plaatsvindt. Indien de grond in bezit is van een gemeente kan dit in de praktijk opgelost worden door een afspraak waarin de gemeenten aan het CPO het ontwikkelingsrecht voor de locatie toekent en de betaling van de koopsom later plaatsvindt.

Vraag 7

Klopt het dat het moeilijk is om collectieve ruimten in een wooncomplex te financieren, omdat hypotheekregels er voor zorgen dat alleen de waarde van de individuele woning meetelt voor de «loan to value» en daarmee te financieren is door een hypotheek?

Antwoord 7

Vanuit het Expertteam Eigenbouw ontvang ik inderdaad signalen dat bij veel tot stand gekomen initiatieven tijdens het traject is ingeleverd op aspecten als gemeenschappelijke ruimtes, logeerkamers en domotica. De Loan-to-Value is hierbij echter niet knellend, het gaat met name om het financieel haalbaar maken van het project en het betaalbaar houden van de woningen. De aanwezigheid van collectieve voorzieningen en ruimten verhoogt doorgaans de waarde van de individuele appartementen die hier toegang tot hebben. Een taxateur zal dit meewegen in de bepaling van de woningwaarde.

¹ STEC-groep (2016). Eigenbouw: de moeite waard.