

TERUGKOPPELING ENQUÊTE

Financiering van de industriële woningbouwketen

Wat 78 respondenten ons vertelden over vergunningsrisico,
overbruggingsfinanciering, bankgaranties, waarborgen, afbouw en
standaardisatie

Definitief, oktober 2026

Opgesteld door De Bouwcampus en Invest-NL
voor alle uitgenodigde partijen

**Beter wonen,
samen versnellen**

Samenvatting

HOOFDLIJN

Respondenten ervaren het vergunningsrisico en de huidige mate van standaardisatie het vaakst als grootste belemmering. Bij de voorgelegde oplossingsrichtingen worden vergunningsverzekering en meer standaardisatie het vaakst als eerste voorkeur genoemd. Een grote groep geeft aan (nog) geen sterke voorkeur te hebben. Bij overbruggingsfinanciering, bankgaranties en waarborgfondsen kiest een groot deel van de respondenten voor "weet niet": hier is meer gesprek en uitwerking nodig.

Vijf kernbevindingen

78%

wacht met starten op een onherroepelijke vergunning (61 van 78)

71%

ziet dat duidelijke afspraken over eigendom, levering en risico eerdere betaling beter mogelijk maken (55 van 78)

60%

verwacht dat meer zekerheid over afbouw de zekerheid van financiering vergroot (47 van 78)

76%

verwacht dat meer standaardisatie de kostprijs verbetert (59 van 78)

36 en 21

respondenten noemen vergunningsrisico als grootste belemmering (36) en standaardisatie als eerste voorkeur (21); 21 hebben geen sterke voorkeur

Zes knelpunten die we voorlegden

1. Vergunningsrisico

Starten gebeurt vaak pas na een onherroepelijke vergunning

2. Overbruggingsfinanciering

Liquiditeit vóór de eerste termijnbetalingen

3. Bankgaranties

Zekerheid die veel vraagt van de balans

4. Waarborgfondsen

Toegang en passendheid van de bestaande regelingen

5. Afbouwzekerheid

Wat als een aanbieder het werk niet kan afmaken

6. Standaardisatie

Vervangbaarheid van aanbieders en uitwisselbaarheid

Alle percentages zijn berekend over 78 respondenten, inclusief "weet niet" (tenzij anders vermeld). De uitkomsten zijn een beeld van de respondenten en niet representatief voor de gehele sector.

Wie deden mee en hoe leest u dit rapport

78 respondenten vulden de enquête in

6 knelpunten die we aan u voorlegden

100% is bekend met industriële woningbouw

Hoe zijn de respondenten bereikt?

48 persoonlijk uitgenodigd

18 open link

12 panel

Uit welke delen van de keten komen de respondenten?

Industriële bouwers

Traditionele bouwers

Conceptaanbieders

Afnemers

Financiers

Waarborgfondsen

Andere partijen uit de keten

Waar we groepen vergelijken, doen we dat in woorden voor drie categorieën: industriële bouwers, afnemers en overige partijen (waaronder traditionele bouwers en conceptaanbieders).

Zo leest u de grafieken

STAAFGRAFIEKEN

Elke balk telt op tot 78 respondenten. Blauw is eens, grijsblauw is neutraal, oranje is oneens en licht is weet niet. Het getal in een vlak is het percentage van alle respondenten.

60%

18%

VERSCHILLEN TUSSEN GROEPEN

Voor groepen gebruiken we woorden: **vrijwel allen**, **meerderheid**, **ongeveer de helft**, **minderheid** of **vrijwel niemand** is het eens. Zo blijft zichtbaar waar groepen verschillen zonder dat kleine groepen herkenbaar worden.

LET OP BIJ HET LEZEN

Dit is geen representatief onderzoek. Het gaat om meningen en verwachtingen van respondenten, niet om gemeten effecten van instrumenten. "Weet niet" is vaak een groot deel: dat zegt iets over hoe nieuw sommige oplossingsrichtingen zijn.

OPEN ANTWOORDEN

Open antwoorden zijn thematisch samengevat. We citeren niet en noemen geen organisaties. Aantallen bij thema's zijn aantallen reacties; één reactie kan meerdere thema's noemen.

Zo is de enquête opgezet

1. ZES KNELPUNTEN

Per knelpunt legden we een mogelijke oplossingsrichting voor en vroegen we naar ervaringen en verwachtingen.

2. STELLINGEN

Respondenten gaven aan of ze het eens, neutraal of oneens waren, of het niet wisten.

3. RANGSCHIKKING

Tot slot rangschikten ze de belemmeringen en oplossingsrichtingen en gaven ze open reacties.

1

Vergunningsrisico

HET KNELPUNT

Partijen starten vaak pas met bouwen of produceren als de vergunning onherroepelijk is. Een bezwaar of beroep vertraagt de planning, met gevolgen voor productie en financiering.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

Het verzekeren of op andere wijze afdekken van vergunningsrisico, zodat eerder gestart kan worden met ontwikkelen, bouwen, financieren, waarborgen, verzekeren of afnemen.

Hoe ervaren respondenten het vergunningsrisico? (n=78)

Eens Neutraal Oneens Weet niet

Partijen wachten met ontwikkelen, bouwen, financieren, waarborgen, verzekeren of afnemen op een onherroepelijke vergunning



Vergunningsrisico leidde tot uitstel, aanpassing of afstel van projecten



Industriële woningbouw verkleint de impact van het vergunningsrisico t.o.v. traditionele woningbouw, doordat woningen losmaakbaar of verplaatsbaar zijn



Als vergunningsrisico verzekerd kon worden, dan verbetert dat: (n=78)

Eens Neutraal Oneens Weet niet

de kostprijs



de ontwikkeldoorlooptijd



de continuïteit van het productieproces



0,5%

mediaan acceptabele vergoeding, als % van de projectsom (15 bruikbare antwoorden; 17 weten het niet)

Wachten op onherroepelijke vergunning: wie is het eens?

Industriële bouwers

meerderheid

Afnemers

vrijwel allen

Overige partijen

meerderheid

Open reacties over andere aanpakken (n=41 reacties)

Vergunningsproces, toelating en beoordelingskaders



Voortraject, participatie en risicoplaning



Afwachten, zelf accepteren of twijfel aan verzekeren



WAT WE MEENEMEN

Een positief effect op doorlooptijd en continuïteit wordt vaker verwacht dan een positief effect op de kostprijs. Open reacties wijzen naar het vergunningsproces en het voortraject. We werken uit welke manieren van afdekken aansluiten bij de praktijk.

UW PERSPECTIEF

Welke vergunningsrisico's herkent u in uw projecten, en welke afdekking zou u daadwerkelijk gebruiken?

2

Overbruggingsfinanciering

HET KNELPUNT

Bij industriële bouw worden vooraf veel kosten gemaakt aan materialen en productie. Termijnbetalingen volgen pas later, waardoor liquiditeitsdruk ontstaat.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

Toegankelijke en passende overbruggingsfinanciering, en duidelijke afspraken over eigendom en levering die eerdere betaling mogelijk maken.

Hoe ervaren respondenten de financierbaarheid van de overbruggingsfinanciering? (n=78)

Eens Neutraal Oneens Weet niet

Liquiditeitsdruk vóór termijnbetalingen is een grotere belemmering dan in traditionele bouw



Bestaande overbruggingsfinanciering is voldoende toegankelijk



Bestaande overbruggingsfinanciering is voldoende passend



Passende overbruggingsfinanciering zou verbeteren: (n=78)

Eens Neutraal Oneens Weet niet

de kostprijs



de ontwikkeldoorlooptijd



de continuïteit van het productieproces



Duidelijke juridische afspraken over eigendom, levering en risico: (n=78)

Eens Neutraal Oneens Weet niet

maken eerdere betaling in het proces beter mogelijk



3%

mediaan acceptabele rente op overbruggingsfinanciering (32 bruikbare antwoorden; 45 weten het niet)

Liquiditeitsdruk groter dan bij traditionele bouw: wie is het eens?

Industriële bouwers

meerderheid

Afnemers

ongeveer de helft

Overige partijen

ongeveer de helft

Open reacties over andere inrichting (n=34 reacties)

Termijnschema, eigendom en eerdere betaling

14

Eigen middelen, kapitalisatie of financiële discipline

11

Fonds, garantie of aanvullende financieringsconstructie

10

WAT WE MEENEMEN

Ongeveer 40% weet niet of bestaande overbruggingsfinanciering voldoet. Daarnaast zien veel respondenten vooral kansen in contractuele afspraken over eigendom en eerdere betaling. We onderzoeken beide sporen.

UW PERSPECTIEF

Waar loopt u vast bij de overbruggingsfinanciering, en welk termijnschema of welke eigendomsafpraak zou voor u het verschil maken?

3

Bankgaranties

HET KNELPUNT

Opdrachtgevers en financiers vragen vaak een bankgarantie. Die legt beslag op krediet en balans van de bouwer, zeker als de betaling pas later volgt.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

Een publiek of publiek-privaat alternatief voor bankgaranties.

Hoe ervaren respondenten bankgaranties? (n=78)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet

Bestaande bankgaranties zijn voldoende toegankelijk



Bestaande bankgaranties zijn voldoende passend



Door bankgaranties meer vertraging, kosten of afstel dan bij traditionele bouw



Een publiek of publiek-privaat alternatief zou: (n=78)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet

de kostprijs verbeteren



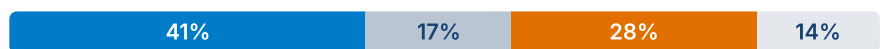
de ontwikkeldoorlooptijd verbeteren



meer zekerheid van financiering bieden



de continuïteit van het productieproces verbeteren



toegang tot de industriële woningbouwmarkt verbeteren



5%

mediaan acceptabele vergoeding, als % van de projectsom, voor een publieke of publiek-private garantiefaciliteit als alternatief voor bankgaranties (20 antwoorden; 31 weten niet)

Bankgaranties voldoende toegankelijk: wie is het eens?

Industriële bouwers	ongeveer de helft
Afnemers	ongeveer de helft
Overige partijen	minderheid

Open reacties over andere zekerheid (n=25 reacties)

Waarborg, afbouwgarantie of instaprechten	7
Betaling, inhouding, eigendom of vaste garantiehooft	5
Kapitalisatie, financiering of eigen verantwoordelijkheid	5

WAT WE MEENEMEN

Zekerheid van financiering en toegang tot de industriële woningbouwmarkt worden vaker verwacht dan een kortere doorlooptijd. Een groot deel kiest "weet niet". Voor het vervolg is de vraag welke functie een alternatief precies moet hebben.

UW PERSPECTIEF

Welke garantie wordt in uw projecten gevraagd, tegen welke kosten, en wat zou een alternatief minimaal moeten bieden?

4

Waarborgfondsen

HET KNELPUNT

Waarborgfondsen en certificaten bieden afnemers en financiers zekerheid, maar zijn ontwikkeld voor traditionele bouw. Toegangseisen en voorwaarden passen niet altijd bij industriële bouw.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

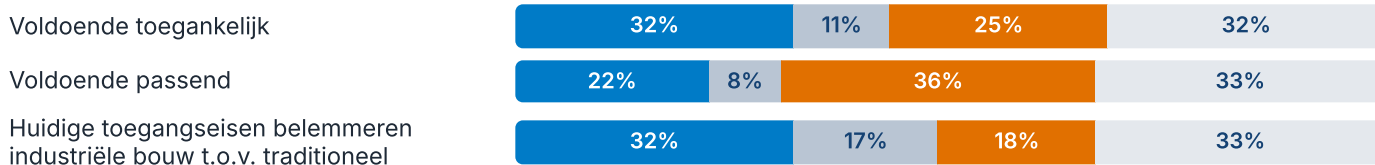
Hervorming van waarborgfondsen, zodat ze beter aansluiten op industriële woningbouw.

22 van 51

respondenten die deze vraag beantwoordden, gebruiken waarborgcertificaten voor alle of een deel van hun projecten. De 6 die ze in al hun projecten gebruiken, sloegen de vragen hieronder over

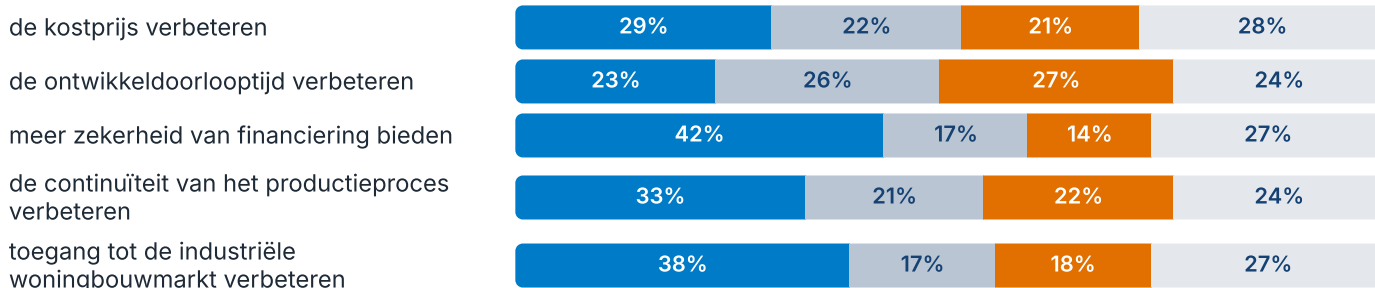
Hoe ervaren respondenten de bestaande waarborgfondsen? (n=72)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet



Hervorming van waarborgfondsen zou: (n=78)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet



Fondsen voldoende passend: wie is het eens?

Industriële bouwers	minderheid
Afnemers	minderheid
Overige partijen	minderheid

Let op

De vragen over toegankelijkheid en passendheid zijn aan 72 respondenten voorgelegd; de overige zes gebruiken certificaten voor al hun projecten en sloegen ze over.

WAT WE MEENEMEN

Meer zekerheid van financiering wordt het vaakst genoemd als positief effect van hervorming. Over de huidige passendheid zijn meer respondenten het oneens dan eens, en een groot deel weet het niet. We bespreken met waarborgfondsen wat aanpassing in de praktijk betekent.

UW PERSPECTIEF

Welke eisen of voorwaarden van waarborgfondsen passen volgens u niet bij industriële bouw, en wat zou daarvoor in de plaats kunnen komen?

5

Afbouwzekerheid

HET KNELPUNT

Als een aanbieder in industriële bouw het werk niet kan afmaken, is overname van productie of afbouw complex. Dat raakt de zekerheid van financiers en afnemers.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

Meer afbouwzekerheid organiseren.

Hoe ervaren respondenten het afbouwrisico? (n=78)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet

Onzekerheid over afbouw is een wezenlijke belemmering



Het risico dat een industriële woning niet afgebouwd kan worden is groter dan bij traditionele bouw



Meer zekerheid over afbouw zou: (n=78)

■ Eens ■ Neutraal ■ Oneens ■ Weet niet

de kostprijs verbeteren



de ontwikkeldoorlooptijd verbeteren



meer zekerheid van financiering bieden



de continuïteit van het productieproces verbeteren



toegang tot de industriële woningbouwmarkt verbeteren



Onzekerheid over afbouw is een belemmering: wie is het eens?

Industriële bouwers

ongeveer de helft

Afnemers

ongeveer de helft

Overige partijen

ongeveer de helft

Beeld

Respondenten zijn verdeeld over de vraag of het afbouwrisico bij industriële bouw groter is dan bij traditionele bouw. Over een positief effect op financieringszekerheid zijn ze het vaakst eens.

WAT WE MEENEMEN

Een positief effect van afbouwzekerheid lijkt vooral te zitten in de zekerheid van financiering, niet in de kostprijs of doorlooptijd. We werken uitvalscenario's uit voor concrete concepten en toetsen die bij financiers en afnemers.

UW PERSPECTIEF

Hoe zou u uitvalscenario's afdekken, en door wie?

6

Standaardisatie

HET KNELPUNT

Zonder gedeelde standaarden en afspraken is een aanbieder moeilijk te vervangen als hij zijn verplichtingen niet nakomt. Dat raakt de financierbaarheid van industriële bouw.

OPLOSSINGSRICHTING DIE WE VOORLEGDEN

Meer standaardisatie in de industriële bouw, bijvoorbeeld van bouwsystemen, componenten en maatvoering tussen projecten en aanbieders.

Hoe ervaren respondenten het gebrek aan standaardisatie? (n=78)

☒ Eens ☐ Neutraal ☒ Oneens ☐ Weet niet

Gebrek aan standaardisatie belemmert
vervangbaarheid van aanbieders



Gebrek aan standaardisatie heeft de
flexibiliteit van industriële bouw beperkt



Meer standaardisatie zou: (n=78)

☒ Eens ☐ Neutraal ☒ Oneens ☐ Weet niet

de kostprijs verbeteren



de ontwikkeldoorlooptijd verbeteren



meer zekerheid van financiering bieden



de continuïteit van het productieproces
verbeteren



toegang tot de industriële
woningbouwmarkt verbeteren



Standaardisatie verbetert de kostprijs: wie is het eens?

Industriële bouwers

meerderheid

Afnemers

meerderheid

Overige partijen

meerderheid

Beeld

Bij alle vijf effecten van standaardisatie zijn meer respondenten het eens dan oneens. Kostprijs en doorlooptijd komen het meest positief naar voren.

WAT WE MEENEMEN

Over een positief effect van meer standaardisatie bestaat veel overeenstemming. De vraag is vooral wat standaardiseren concreet inhoudt en wie dat oppakt. Dat leggen we voor aan industriële bouwers, traditionele bouwers, conceptaanbieders, afnemers en financiers.

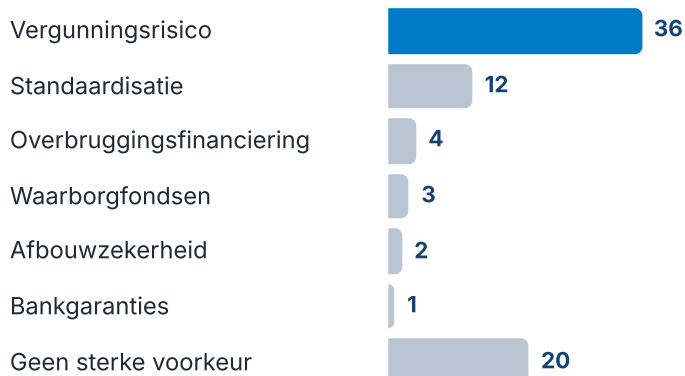
UW PERSPECTIEF

Wat voor standaardisatie zou voor uw organisatie het meeste waarde toevoegen?

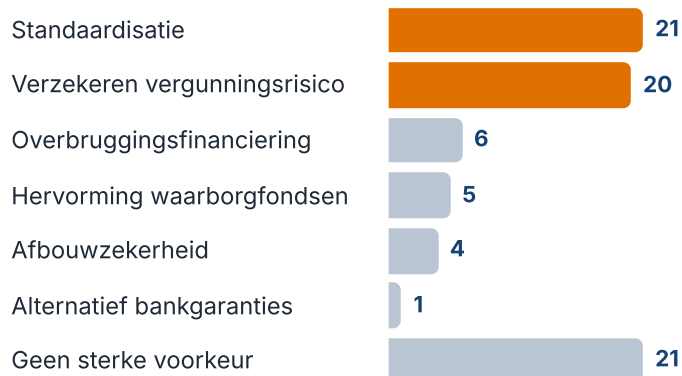
Wat telt het zwaarst?

We vroegen respondenten ook om de knelpunten en de oplossingsrichtingen te rangschikken. Hieronder staat steeds de eerste keuze. Dit zijn antwoorden op twee verschillende vragen en geen samengestelde beoordeling van oplossingen.

Grootste belemmering, eerste keuze (n=78)



Voorkeur voor oplossingsrichting, eerste keuze (n=78)



Wie ziet wat? Verschillen tussen groepen

Per groep: welk deel is het eens met de stelling?

	Industriële bouwers	Afnemers	Overige partijen
Wacht op onherroepelijke vergunning	meerderheid	vrijwel allen	meerderheid
Liquiditeitsdruk groter dan traditioneel	meerderheid	ongeveer de helft	ongeveer de helft
Bankgaranties voldoende toegankelijk	ongeveer de helft	ongeveer de helft	minderheid
Waarborgfondsen voldoende passend	minderheid	minderheid	minderheid
Afbouwonzekerheid is belemmering	ongeveer de helft	ongeveer de helft	ongeveer de helft
Gebrek aan standaardisatie belemmert vervangbaarheid van aanbieders	ongeveer de helft	ongeveer de helft	meerderheid
Meer standaardisatie verbetert de kostprijs	meerderheid	meerderheid	meerderheid

RODE DRADEN

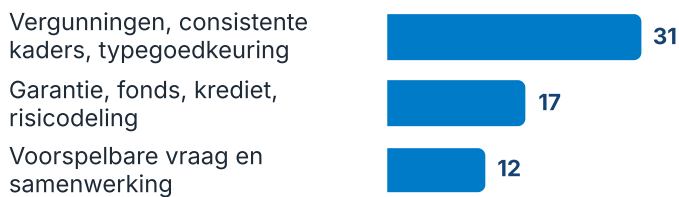
Vergunningsrisico springt er het meest uit als belemmering. Standaardisatie en het verzekeren van vergunningsrisico springen er het meest uit als voorkeursoplossingsrichting. De meningen bij overbruggingsfinanciering, bankgaranties en waarborgfondsen lopen uiteen en bevatten veel "weet niet".

LET OP

Overige partijen is een brede groep met onder meer traditionele bouwers, conceptaanbieders, financiers en waarborgfondsen. Lees de tabel als richting en niet als exacte verhouding.

Rol van overheid en markt, en hoe nu verder

Rol van de overheid, open reacties (n=49 reacties)



Rol van de markt, open reacties (n=42 reacties)



Daarnaast antwoordden 17 respondenten "nee" en 12 "weet niet" op de vraag naar een rol voor de overheid; bij de markt 13 en 22. Open reacties zijn geen uniforme instemming met één maatregel.

Hoe gaan we nu verder?

- 1 **Instrumenten ontwikkelen en toetsen**
Invest-NL en De Bouwcampus werken instrumenten uit en toetsen die met partijen uit de keten.
- 2 **Ministerie informeren**
Eind dit jaar informeren we het ministerie over de bevindingen.
- 3 **Terugkoppelen**
Daarna communiceren we over onze bevindingen, ook richting u.

DENK MET ONS MEE

Tot dat moment betrekken we graag uw perspectief op wat voor de industriële bouw zou werken. Welke van de zes knelpunten herkent u? Welke oplossing zou in uw project het verschil maken en onder welke voorwaarden? Reageer op dit rapport of schuif aan bij het vervolg.

Contact: Jente Waal, De Bouwcampus, jente.waal@debouwcampus.nl

Hoe kunt u bijdragen?

REAGEER

Herkent u het beeld uit dit rapport? Laat weten wat u mist of anders ziet.

DEEL EEN VOORBEELD

Een concreet project of situatie helpt ons instrumenten realistisch te toetsen.

DENK MEE

Welke voorwaarden moet een oplossing hebben om voor u te werken?

Verantwoording

OPZET

Online enquête uitgevoerd door Ipsos I&O onder partijen in de industriële woningbouwketen. Partijen zijn persoonlijk uitgenodigd door Invest-NL en De Bouwcampus; daarnaast was er een open link en is het I&O Ondernemerspanel ingezet. In totaal vulden 78 respondenten de vragenlijst in.

BEPERKINGEN

De uitkomsten zijn niet representatief. Het aantal respondenten staat niet gelijk aan het aantal organisaties. Mening en verwachtingen zijn geen gemeten effecten.

PERCENTAGES EN GROEPEN

Percentages zijn berekend over alle respondenten, inclusief "weet niet". Bij de stellingen over de huidige waarborgfondsen (thema 4) is het aantal 72. Groepen vergelijken we in woorden voor drie categorieën.

GETALLEN

Numerieke antwoorden zijn opgeschoond op uitbijters. Medianen zijn gebaseerd op het genoemde aantal bruikbare antwoorden. Na statistische correctie zijn er geen significante verschillen in uitkomsten tussen de wervingskanalen (persoonlijke uitnodiging, open link en ondernemerspanel).

OPEN ANTWOORDEN

Thematisch samengevat. Er worden geen citaten of organisatienamen opgenomen.

BRON

Dataverzameling: Ipsos I&O. Analyse en rapportage: Invest-NL en De Bouwcampus (n=78). Eerder verscheen een tussenrapportage met een eerste voorlopige analyse.

Respondenten per categorie

Categorie	Respondenten
Afnemers (zoals ontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers)	20
Industriële bouwers (van 2D- en 3D-elementen)	13
Overige partijen (waaronder traditionele bouwers, conceptaanbieders, financiers, waarborgfondsen en adviserende partijen)	45
Totaal	78

Traditionele bouwers en conceptaanbieders hebben meegedaan, maar zijn in de vergelijkingen ondergebracht bij overige partijen: elk van die groepen is te klein om apart te tonen.

Begrippen

Vergunningsrisico

Het risico dat een omgevingsvergunning vertraagt, wijzigt of vervalt, bijvoorbeeld door bezwaar of beroep.

Overbruggingsfinanciering Bankgarantie

Financiering van de periode tussen kosten maken en ontvangen van termijnbetalingen. Zekerheid die een bank afgeeft aan een opdrachtgever of financier, vaak als percentage van de projectsom.

Waarborgfonds

Regeling die de koper of financier zekerheid biedt als de aannemer zijn verplichtingen niet nakomt.

Afbouwzekerheid

Zekerheid dat een project wordt afgemaakt als de oorspronkelijke aanbieder uitvalt.

Standaardisatie

Gedeelde afspraken over onder meer bouwsystemen, componenten en maatvoering tussen projecten en aanbieders.

Hartelijk dank aan alle respondenten voor uw tijd en inzichten.