

**AH 986**  
**2020Z18936**

**Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 2 december 2020)**

**Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 639**

Vraag 1

Kent u de berichten 'Microwoning: een 'echt' huis voor minder dan 2 ton' 1) en 'Flexwoningen, wel te huur niet te koop'? 2)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Hoeveel projecten zoals beschreven in het eerste bericht worden op dit moment gerealiseerd of zijn al opgeleverd in Nederland?

Antwoord vraag 2

Hoewel het CBS daaraan werkt, is er nog geen landelijke registratie of monitor van micro- of flexwoningen. Het antwoord op uw vraag moet ik u daarom schuldig blijven. Wel blijkt uit diverse onderzoeken van het Expertisecentrum Flexwonen dat de bouw van flexwoningen toeneemt. Het CBS verwacht in de loop van 2021 een eerste monitor inclusief tijdelijke woningen gereed te hebben.

Vraag 3

Bent u bereid dit soort projecten te stimuleren?

Antwoord vraag 3

Mijn Stimuleringsaanpak Flexwonen is gericht op de totstandkoming van meer flexwoningen. Er ontstaan op de woningmarkt meer mogelijkheden voor diverse groepen woningzoekenden door het toepassen van flexibele woningbouw, zoals microwoningen. Starters kunnen hier bijvoorbeeld mee geholpen zijn.

Vraag 4

Is het waar dat de microwoningen/flexwoningen uit dit bericht aan te schaffen zijn met een hypothecaire lening?

Antwoord vraag 4

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars zeggen dat financiering met een hypothecaire lening in principe mogelijk is. Wel dient een microwoning of flexwoning te voldoen aan de eisen en voorwaarden die een kredietverstrekker stelt. Specifiek voor flexwoningen dient er gekeken worden of er sprake is van een bijzondere eigendomssituatie waardoor het vestigen van hypotheek niet mogelijk is, of de aanwezigheid van een tijdelijke woonbestemming. In dat laatste geval dient na afloop van deze bestemmingsperiode de hypotheek volledig te zijn afgelost. Dit omdat de woningeigenaar mogelijk gedwongen wordt de woning te verplaatsen en de geldverstrekker dan geen hypotheekrecht meer heeft.

Als een microwoning of flexwoning aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoet is ook financiering met NHG mogelijk. Voor flexwoningen kan bijvoorbeeld in de Voorwaarden & Normen (V&N) van NHG de mogelijkheid om woonwagens (inclusief standplaats) te financieren worden gebruikt. Hiervoor geldt (per 1 januari 2021) een kostengrens van €197.000 (inclusief standplaats).

#### Vraag 5

Denk u dat de optie van het aangaan van een hypothecaire lening voor het aanschaffen van een flexwoning een groot aandeel kan leveren in het oplossen van de huidige woningnood en het behalen van de gestelde ambitie van het plaatsen van 15.000 flexwoningen per jaar in Nederland? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord vraag 5

Zoals is genoemd in het antwoord op vraag 3 ontstaan er op de woningmarkt meer mogelijkheden door het toepassen van flexibele woningbouw. Daarom stimuleer ik deze ontwikkeling ook. Als, zoals het artikel suggereert, gebruik gemaakt wordt van overgeschoten stukjes grond nabij grotere bouwprojecten voor verplaatsbare woningen of als gekeken wordt naar slimme oplossingen om binnenstedelijk te verdichten, bijvoorbeeld door optopping of door gebruik te maken van blinde kopgevels, kunnen interessante typologieën aan de bestaande woonprogramma's worden toegevoegd. Dit blijkt ook uit de voorlopige resultaten van de ontwerpstudie die ik samen de Rijksbouwmeester laat uitvoeren naar de mogelijkheden van verdichten (of herstructureren) met flexibele woningbouw.

Het kunnen aanschaffen van dit type woningen met behulp van een hypothecaire lening, zal de projectontwikkeling en innovaties op dit terrein zeker bevorderen. Flexwoningen kunnen ook gehuurd worden of de aankoop ervan kan op andere wijze dan een hypotheek worden gefinancierd. In hoeverre de optie tot hypothecaire financiering bijdraagt aan de door de Tweede Kamer uitgesproken doelstelling van 15.000 flexwoningen per jaar, kan ik dus op voorhand niet inschatten.

#### Vraag 6

Is het ook mogelijk een hypotheek te krijgen voor microwoningen/flexwoningen als de woning geplaatst is op erfpachtgrond? Zo nee, hoe verhoudt zich dat ten opzichte van vaste woningen in Amsterdam die op erfpachtgrond zijn gebouwd, waarvoor wel een hypotheek wordt verschaft?

#### Antwoord vraag 6

Ja, de voorwaarden voor financiering op erfpacht voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen zijn ook van toepassing op microwoningen en flexwoningen. Het is dus mogelijk om een hypotheek te krijgen voor microwoningen en flexwoningen op erfpachtgrond.

#### Vraag 7

Kan een hypotheek ook verschaft worden voor een flexwoning die voor 15 jaar op een bepaalde locatie bestemd is? Zo nee, waarom is dit niet mogelijk en hoe kan dit wel mogelijk gemaakt worden?

#### Antwoord vraag 7

Ja, dit is mogelijk. Bij het verstrekken van een hypotheek zal de looptijd logischerwijs aangepast worden op de termijn waarop de woning in gebruik mag zijn. In dit geval is een lening die langer loopt dan 15 jaar niet in het belang van de klant en de geldverstrekker. De NVB heeft aangegeven dat er partijen zijn die ook voor kortere looptijden, zoals 15 jaar, een hypotheek aanbieden. Een deel van de geldverstrekkers biedt echter geen hypotheek met een looptijd van 15 jaar.

Consumenten kunnen dus een korter lopende hypotheek afsluiten. Wel dienen de hogere maandlasten die horen bij een aflossing van 15 jaar uiteraard te passen binnen hun financiële mogelijkheden. Omdat de woningwaarde en koopsom voor flex- en microwoningen vaak lager is, wordt de gevraagde hypotheek ook lager. Dit kan de hogere maandlasten van een korte looptijd weer mitigeren.

#### Vraag 8

Hoeveel kost het voor een projectontwikkelaar van flexwoningen om zijn flexwoning-locatie te voorzien van nutsvoorzieningen, zoals water, riolering en stroom?

#### Antwoord vraag 8

Dat zal per project verschillen en afhankelijk zijn van de locatie die het betreft. Over het algemeen is de aansluiting op het riool een gemeentelijke dienst en zijn de overige geprivatiseerd. In het geval van tijdelijke woningen dient rekening te worden gehouden met kosten voor aan- én afsluiting. De kosten voor aansluiting op het riool en de nutsvoorzieningen zijn afhankelijk van de aanbieders. Als voorbeeld kan het overzicht dat in 2016 is gemaakt voor de BouwEXPO Tiny Housing in Almere voor de aansluitingen (dus niet de afsluitingen) worden genomen. Hierbij kwamen de kosten uit op circa €800 voor elektra, circa €1160 voor water; €500 voor riolering en circa €7.000 voor stadswarmte. Eventueel kunnen de eenmalige kosten voor aan- en afsluiting worden verlaagd door gebruik te maken van centrale aansluitingen waarbij de rekening gelijk over gebruikers of via tussenmeters wordt verdeeld.

#### Vraag 9

Deelt u de mening dat een koopwoning voor iedereen bereikbaar moet zijn, ook in de vorm van een flexwoning?

#### Antwoord vraag 9

Ik vind het belangrijk dat mensen een woning kunnen kopen of huren die zo veel mogelijk aansluit op hun wensen. Door flexibele woningbouw ontstaan er meer mogelijkheden op de woningmarkt voor diverse groepen woningzoekenden. Het is afhankelijk van de persoonlijke situatie en wensen welk type woning passend is. De bereikbaarheid van een koopwoning hangt af van de financieringsmogelijkheden van een consument. Als een hypotheek passend is bij de financiële situatie van de consument en de in het antwoord op vraag 4 genoemde aspecten niet belemmerend zijn, is een financiering met een hypotheek ook mogelijk.

#### Vraag 10

Bent u bereid in gesprek te gaan met al de nodige partijen om de mogelijkheden van een hypothecaire lening voor flexwoningen die maar bestemd zijn voor 15 jaar, te bespreken en de Kamer hier nader over te informeren?

#### Antwoord vraag 10

Verschillende geldverstrekkers bieden deze mogelijkheid, zoals aangegeven in het antwoord op vraag 7. Ik zie daarom op dit moment geen aanleiding om hierover in gesprek te gaan met geldverstrekkers.

#### Vraag 11

Wilt u deze vragen voor het geplande wetgevingsoverleg Wonen en Ruimte op maandag 9 november beantwoorden?

#### Antwoord vraag 11

Voor de beantwoording van de vragen heb ik informatie verzameld bij verschillende instanties en marktpartijen. Dit vergde enige tijd, waardoor beantwoording niet voor 9 november gelukt is. Hierover heb ik uw Kamer middels een uitstelbrief op 4 november geïnformeerd.

1) Reformatorisch Dagblad, 3 oktober 2020, 'Microwoning: een 'echt' huis voor minder dan 2 ton'; <https://www.rd.nl/vandaag/economie/microwoning-een-echt-huis-voor-minder-dan-2-ton-1.1700638>

2) Frankhuis&Twistvliet, 24 september 2020, 'Flexwoningen, wel te huur niet te koop!'; <https://frankhuisentwistvliet.nl/flexwoningen-wel-te-huur-niet-te-koop/>