

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

### 2563

Vragen van de leden **Inge van Dijk** en **Vedder** (beiden CDA) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Financiën over *het bericht «Een hypotheek voor een tiny house, Esther kreeg het voor elkaar: «Ik kan het nog steeds bijna niet geloven»»* (ingezonden 16 juli 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 16 september 2024).

#### Vraag 1

Zou u willen reageren op het bericht «Een hypotheek voor een tiny house, Esther kreeg het voor elkaar: «Ik kan het nog steeds bijna niet geloven»»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

In hoeverre en op welke manier ziet u het bouwen van tiny houses en flexwoningen als onderdeel van het aanpakken van de woningnood en het realiseren van meer bestaanszekerheid op het gebied van huisvesting?

#### Antwoord 2

Zogenoemde tiny houses zijn er zowel in een vorm waarin permanente bewoning plaatsvindt als in een vorm waarbij zij verplaatsbaar zijn en kunnen worden geplaatst op grond met een tijdelijke woonbestemming. Beide vormen zijn een welkome aanvulling op de woningvoorraad in deze tijden van woningnood. Het formaat en het type van de woningen kan uiteen lopen, waardoor ze geschikt zijn voor zowel één- als meerpersoonshuishoudens. Flexwoningen zijn een type woning dat snel geplaatst kan worden met de mogelijkheid om het ook op korte termijn elders te kunnen plaatsen. Met het inzetten van verplaatsbare woningen benutten we ook tijdelijk beschikbare bouwlocaties waarmee we het woningtekort sneller kunnen inlopen. Ook kunnen verplaatsbare woningen goed ingezet worden bij het beter benutten van de bestaande voorraad en omgeving, bijvoorbeeld omdat ze kunnen worden gerealiseerd in bestaande wijken, zodat er kan worden verdicht.

<sup>1</sup> AD, 11 juli 2024 (<https://www.ad.nl/eindhoven/een-hypotheek-voor-een-tiny-house-esther-kreeg-het-voor-elkaar-ik-kan-het-nog-steeds-bijna-niet-geloven~a78e962a/>).

Woningzoekenden krijgen hierdoor een meer divers aanbod aan mogelijkheden. Verplaatsbare woningen kunnen relatief snel worden gebouwd, zijn van goede kwaliteit, verplaatsbaar en betaalbaar. Voor zover verplaatsbare woningen bedoeld zijn voor de koopmarkt, moet de koper of eigenaar wel rekening houden met de mogelijkheden van een hypotheek. De standplaats voor de woning kan bijvoorbeeld voor een beperkte tijd beschikbaar zijn, waardoor het afsluiten van een hypotheek moeilijker kan zijn. Indien de risico's behapbaar zijn gemaakt, door bijvoorbeeld goede afspraken te maken over de plaatsingsduur van de woningen of een eventuele vervolglocatie, kunnen verplaatsbare woningen echter ook de kans vergroten voor mensen om aan een betaalbare koopwoning te komen.

### Vraag 3

Zou u willen uitzoeken of een inschatting willen maken van hoeveel tiny houses er in Nederland zijn en op hoeveel er een hypotheek rust?

### Antwoord 3

Tiny houses waar permanente bewoning mogelijk is, vallen onder de totale nieuwbouwproductie. Een specifieke inschatting van het aantal tiny houses kan ik daarom niet geven. De realisatie van het aantal flexwoningen wordt wel geregistreerd. Er is jaarlijks een sterke toename te zien van het aantal flexwoningen in ons land. In 2021 circa 1.800, in 2022 ongeveer 3.400 en in 2023 circa 5.100. De verwachting is dat in 2024 ongeveer 8.300 flexwoningen worden gerealiseerd.<sup>2</sup>

De bovengenoemde aantallen betreffen wel flexwoningen binnen de huursector. Er zijn geen cijfers beschikbaar over de koopsector. Zowel tiny houses of verplaatsbare woningen die gekocht zijn en met een hypotheek zijn gefinancierd worden niet apart geregistreerd, dus het is niet mogelijk om hier een getal of inschatting voor te geven.

### Vraag 4

Deelt u de zorgen over de beperkte mogelijkheden die er momenteel zijn om een hypotheek te kunnen krijgen voor een tiny house?

### Antwoord 4

Het artikel waar u naar verwijst gaat zowel over de mogelijkheden als over de risico's die horen bij de financiering van verplaatsbare woningen. Er zijn banken waarbij de mogelijkheid om een hypotheek voor verplaatsbare woningen te krijgen bestaat (al dan niet als onderdeel van maatwerk). Een complicerende factor bij de financiering van verplaatsbare woningen is echter dat deze woningen soms verplaatst moeten worden vanwege de eindige beschikbaarheid van de grond waar deze woningen op neer worden gezet. Dit kan betekenen dat een hypotheek niet altijd mogelijk en verantwoord is of dat er andere voorwaarden gelden dan bij een hypotheek op een reguliere woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om een kortere looptijd van de lening, omdat er ook een kortere periode van zekerheid is over de locatie waar de woning is geplaatst. Zo wordt voorkomen dat consumenten een restschuld overhouden doordat de plaatsingsperiode van de woning niet aansluit bij de looptijd van de hypotheek.

### Vraag 5

Deelt u de opvatting dat de drempels voor het verkrijgen van een hypotheek voor een tiny house zo laag mogelijk zouden moeten zijn? Hoe gaat u deze drempels wegnemen of verlagen?

### Antwoord 5

Hoewel een lagere drempel voor de financiering van verplaatsbare woningen prettig kan zijn voor de betaalbaarheid van de woning en het mogelijk maken van de realisatie van meer verplaatsbare woningen, moet die laagdrempeligheid niet leiden tot onaanvaardbare of onoverzichtelijke risico's voor de consument. Mensen moeten zich bewust zijn van zowel de voor- als de nadelen van verplaatsbare woningen en ervoor zorgen dat ze voldoende informatie verzamelen om te bepalen of het een goede optie voor hen is.

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1197

Wel ga ik het verlenen van hypotheek voor verplaatsbare woningen nader bestuderen.

Samen met het Ministerie van Financiën, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de markt wil ik hypotheek voor verplaatsbare woningen verder onderzoeken om te bezien of er binnen een verantwoorde kredietverlening drempels weg te nemen zijn die het onnodig complex maken om voor een verplaatsbare woning een hypotheek te verkrijgen.

#### Vraag 6

Zou u willen reflecteren op de vraag hoe de ogenschijnlijke complexiteit van het verkrijgen van een hypotheek voor een tiny house of flexwoning een afschrikkende werking kan hebben op de groeiende groep mensen die overweegt in een tiny house of flexwoning te gaan wonen?

#### Antwoord 6

Het moet voor gemeentes, ontwikkelaars, en toekomstige bewoners duidelijk zijn wanneer een van deze woningtypes geschikt is om een hypotheek op te vestigen en onder welke voorwaarden dit kan en welke risico's hierbij horen. Op die manier kunnen zij hier in de ontwikkeling van de woningen, de aankoop en de financiering ervan rekening mee houden. Mits de risico's voor de particuliere koper overzichtelijk, aanvaardbaar en duidelijk zijn, moedig ik het kopen van een verplaatsbare woning aan.

#### Vraag 7

Deelt u de opvatting dat deze (gepercipieerde) complexiteit daarmee een remmend effect kan hebben op de bouw en financiering van tiny houses en flexwoningen? Zou u willen reflecteren op de vraag hoe de aanpak van de woningnood daardoor wordt afgeremd?

#### Antwoord 7

Zoals in het antwoord op vraag 5 is aangegeven, ga ik het verlenen van hypotheek voor verplaatsbare woningen nader bestuderen, om te bezien of het opportuun is om drempels die worden ervaren te verlagen. De (vermeende) complexiteit van de aanschaf van verplaatsbare woningen en de daarmee samenhangende financiering kan immers betekenen dat consumenten die geïnteresseerd zijn in het kopen van een verplaatsbare woning, toch van het kopen van die woning afzien. Dit terwijl een goed functionerend koopsegment voor verplaatsbare woningen zou kunnen zorgen voor een meer divers aanbod in (verplaatsbare) woningbouwprojecten. Daarmee komen mogelijk meer betaalbare woningen en stimuleren we innovatie. Op dit moment worden met tijdelijke woningbouwprojecten voornamelijk nog sociale huurwoningen en woningen in het middenhuursegment bediend. Als de risico's voor kopers overzichtelijk en aanvaardbaar zijn, zou het ook een optie moeten zijn om verplaatsbare woningen te kopen. Mogelijk kan de toevoeging van een flexibele schil van verplaatsbare woningen betekenen dat op meer locaties woningen worden gerealiseerd.

#### Vraag 8

Welke inspanningen gaat u verrichten om hypotheekaanvragen voor tiny houses te vereenvoudigen, de slagingskans te verhogen en deze vereenvoudiging naar het bredere publiek bekend te maken, indachtig de rol en positie van hypotheekverstrekkers en uw eigen verantwoordelijkheid op het gebied van de volkshuisvesting?

#### Antwoord 8

Het vereenvoudigen van hypotheekaanvragen voor verplaatsbare woningen is iets dat wenselijk kan zijn, mits de risico's voor consumenten behapbaar en overzichtelijk kunnen worden gemaakt, in lijn met hypotheek voor permanent geplaatste woningen.

Een hypotheek op een verplaatsbare woning is al mogelijk. Dat blijkt ook uit het artikel waar naar verwezen wordt. Wel gelden er specifieke risico's voor consumenten en geldverstrekkers. Indien betrokken partijen (zoals gemeentes en ontwikkelaars) deze risico's kunnen beperken, zal het verkrijgen van een hypotheek eenvoudiger worden. De NHG voert onderzoek uit naar de projecten waar het verkrijgen van een hypotheek voor deze woningen is gelukt, en wat voor afspraken daar zijn gemaakt. Naast de huidige projecten

zal ook breder gekeken kunnen worden naar waar de voortgang van projecten vast komen te zitten. Hiermee kunnen deze praktijken op meer plekken worden toegepast en zullen de drempels voor het verkrijgen van een hypotheek worden verlaagd.

#### Vraag 9

Bent u bereid om met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) in gesprek te gaan over verbetering van financieringsmogelijkheden van deze woonvormen? Zo ja, zou u de Kamer regelmatig willen informeren over de voortgang van deze gesprekken?

#### Antwoord 9

Ja, hiertoe ben ik bereid. Naast de NVB zullen hier ook andere relevante partijen bij worden betrokken, zoals het Ministerie van Financiën en de NHG. Eventuele voortgang op dit dossier wordt meegenomen in de rapportage omtrent mijn inzet voor het stimuleren van tijdelijk, industrieel en modulair bouwen.

#### Vraag 10

Zou u willen reflecteren op de vraag hoe het niet kunnen krijgen van een hypotheek voor een tiny house, of alleen het kunnen verkrijgen van een hypotheek met zware aanvullende voorwaarden, inwerkt op toenemende kansenongelijkheid?

#### Antwoord 10

Deze toenemende kansenongelijkheid zie ik niet. Financiers stellen extra voorwaarden gebaseerd op risico's. Die risico's zijn voor verplaatsbare woningbouwprojecten anders dan voor permanent geplaatste woningen, ongeacht wie de financiering aanvraagt.

#### Vraag 11

Zou u voorgaande vraag ook willen beantwoorden in het licht van het feit dat deze woonvormen vaak worden gepresenteerd als een woonoplossing waarvoor minder kapitaalleg nodig is, terwijl vanwege de geschetste complexiteit bij de hypotheekaanvraag er dus juist méér eigen inleg, of financiële hulp van bijvoorbeeld ouders, benodigd is?

#### Antwoord 11

Kleinere woningen en verplaatsbare woningen zijn in beginsel vaak sneller te realiseren, en behoeven soms door hun doorgaans kleinere omvang een minder grote investering. Daar tegenover staat dat de tijdelijkheid van de verplaatsbare woonvorm een complicerende factor is en andere risico's met zich mee brengt dan permanent geplaatste woningen. Een dergelijke complicerende factor is bijvoorbeeld wat er gebeurt met de financiering als een vervolglocatatie gevonden moet worden.

#### Vraag 12

In hoeverre wordt de kansenongelijkheid daarmee juist vergroot, aangezien uitgerekend de beoogde doelgroep niet kan voorzien in die mate van eigen inleg, of kan bogen op financiële hulp van bijvoorbeeld ouders?

#### Antwoord 12

De verscheidenheid aan verplaatsbare woningen en de projecten waarin zij geplaatst worden, is groot. Hierom is ook de verscheidenheid aan voorwaarden die geldverstrekkers stellen groot. Mensen met meer financiële slagkracht kunnen zich meer risico's permitteren. Dit is niet uniek aan verplaatsbare woningbouwprojecten. Zoals eerder in het antwoord op vraag 7 aangegeven worden verplaatsbare woningen tot nu toe vooral in de betaalbare huursegmenten gerealiseerd. De beoogde doelgroep kan derhalve ook in het huursegment een verplaatsbare woning vinden.