



DE BANK
DEED ER
HELEMAAL
NIET
MOEILYK OVER

Onderzoek: huis kopen voor zzp'er bijna altijd problematisch

Zelfstandige zonder hypotheek

Kunnen zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) gewoon een hypotheek krijgen? Ja, zeggen banken. Nee, zeggen zzp'ers, in een nieuw onderzoek waaraan Vereniging Eigen Huis meewerkte.

TEKST ANTON VAN TUYL BEELD PAUL FAASSEN

Een zzp'er die bij de bank aanklopt voor een hypotheek, komt terecht in een wereld van wantrouwen, behoedzaamheid, zelfs tegenwerking. Ruim tachtig procent van de zelfstandigen ervaart problemen', zegt Robbert Brantz. Hij is algemeen directeur van het Kennis Instituut Zelfstandig Ondernemerschap (KIZO), dat in maart een onderzoek hield onder 850 zzp'ers, van wie 650 een koopwoning hadden. KIZO werkte voor het onderzoek samen met Vereni-

ging Eigen Huis en hoogleraar Leo Witvliet, die verbonden is aan Nyenrode.

Illustratief voor die problemen is dat vier op de tien zzp'ers met een hypotheek zeggen het huis te hebben gekocht toen ze nog in loondienst werkten. Nog eens vier op de tien zeggen dat de bank het zzp-inkomen buiten beschouwing heeft gelaten. Zij hebben de hypotheek gekregen op het inkomen van hun partner. Dus van elke tien zzp'ers met een hypotheek, kregen acht die niet op basis van het zelfstandig

door hen verdiende inkomen. 'Als je in loondienst werkt en een jaarinkomen hebt onder de dertigduizend euro, is het tegenwoordig al lastig een hypotheek te krijgen', zegt Brantz. 'Voor zelfstandigen met datzelfde inkomen is het nog moeilijker. Als die zelfstandige geen partner heeft met een vast inkomen, is het bijna onmogelijk.'

De meest gehoorde klachten van zelfstandigen die uiteindelijk toch een hypotheek kregen, zijn: 'De bank is wantrouwend.' 'Ze beschouwen ons als een groter risico.' En: ■

Zzp'er krijgt aanvullende verplichtingen opgelegd: rentetoeslag, (meer) inbreng van eigen geld, hogere advieskosten

'Ze stellen te hoge eisen.' Die hoge eisen zijn aanvullende verplichtingen die de bank zelfstandigen oplegt. Bijvoorbeeld een rentetoeslag, (meer) inbreng van eigen geld, dat er geen NHG mogelijk is, hogere advieskosten en verplichte garantstelling. De meeste zelfstandigen met een huurwoning nemen niet eens de moeite een hypotheek aan te vragen. Twee derde denkt hiervoor toch niet in aanmerking te komen.

De meeste bevroegde zelfstandigen begrijpen wel dat de bank hen kritischer benadert dan werknemers in loondienst. Bijna twee derde zegt weinig moeite te hebben met de voorwaarde dat ze de laatste drie jaar voldoende moeten hebben verdiend. Toch voelt een flink deel van de zelfstandigen zich onrechtvaardig behandeld. 'Loondienst is tegenwoordig ook onzeker', zegt een derde van de ondervraagde zzp'ers met een koopwoning.

Het verhaal van de zelfstandigen staat haaks op de lezing van de banken. Alle grote geldverstrekkers zeggen zzp'ers voldoende mogelijkheden te bieden. ABN Amro, Rabobank, Obvion en Aegon zeggen zelfs dat ze genoeg nemen met minder dan drie jaarrekeningen, als er maar een gunstige prognose van een deskundige op tafel komt. Dat blijkt bij een ander onderzoek van Vereniging Eigen Huis, dat ook in maart is vericht en waar 22 banken aan meewerkten. De resultaten staan op eigenhuis.nl.

Minister Blok schreef in 2013 aan de Tweede Kamer dat er voldoende

mogelijkheden zijn voor zzp'ers om een hypotheek te krijgen. En dit voorjaar zei Chris Buijink, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) tegen nu.nl: 'De regels van banken bieden voldoende ruimte voor maatwerk voor zzp'ers en flexwerkers. Er kan veel meer dan mensen denken.'

Hoe kan het dat banken en zzp'ers zo'n andere voorstelling van zaken hebben? Spiegelen banken hun regels te gunstig voor? Of zijn de zelfstandigen niet goed op de hoogte van hun kansen? 'De waarheid ligt in het midden', zegt Michel Ligtle, beleidsadviseur bij Vereniging Eigen Huis. 'Banken hebben moeite zich aan te passen aan de snel veranderende arbeidsmarkt, dus dat gaat stapsgewijs. Anderzijds is het verstandig je als zzp'er goed te verdiepen in de mogelijkheden. Wij krijgen regelmatig telefoontjes van leden die denken dat zij niet in aanmerking komen voor een hypotheek, terwijl ze al jaren succesvol als zelfstandige werken.'

Vereniging Eigen Huis en KIZO vroegen ook welke oplossing de ondervraagden zien voor de situatie. Een flinke groep vindt dat banken soepeler moeten worden. Anderen noemen alternatieven waarvoor de bank niet nodig is. Bijvoorbeeld een garantiefonds, waarin zelfstandigen elkaar financieren. Of crowdfunding. *Eigen Huis Magazine* wijdt daaraan in juni een artikel. ■

► Meer informatie, bijvoorbeeld over de regels van uw bank? Kijk op eigenhuis.nl/zzp

Steeds meer flexibele contracten

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek Nederland telt zo'n 810 duizend zzp'ers. Daarnaast zijn er 1,2 miljoen werknemers met een flexibel contract. De aantallen groeien snel. 'In 2025 zal ongeveer de helft van de arbeidsmarkt bestaan uit werkenden zonder vast inkomen', zegt Leo Witvliet, hoogleraar Interim Management aan de Universiteit van Nyenrode. 'Zeker in de Randstad bestaat het klassieke kostwinnersmodel al niet meer. Beide partners werken, vaak deels in loondienst en deels zelfstandig of als vrijwilliger.'