

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2013-0000348736

**Uw kenmerk**

Datum 17 juni 2013  
Betreft Hypotheekverstrekking aan zzp'ers

In het Woonakkoord is afgesproken dat ik samen met de minister van Financiën zou onderzoeken of de regeling hypothecair krediet die in december 2012 is vastgesteld voldoende ruimte biedt voor hypotheekleningen van zzp'ers en personen met een flexibel contract. Tijdens de begrotingsbehandeling van BZK heb ik aangegeven dat ik in de eerste helft van 2013 terug zou komen op het verzoek om te kijken naar de positie van flexwerkers en zzp'ers op de woningmarkt. Daarnaast heeft de vaste commissie van de Tweede Kamer voor Wonen en Rijksdienst een reactie gevraagd op de brief van het Platform Zelfstandige Ondernemers (PZO). In de brief vraagt PZO aandacht voor de problematiek rondom de hypotheekverstrekking voor zzp'ers. Met deze brief wil ik u, mede namens de minister van Financiën, hieromtrent informeren.

#### *Toename aantal zzp'ers*

Het aandeel zelfstandigen en werknemers met een flexibele arbeidsrelatie in de totale werkzame beroepsbevolking neemt volgens het CPB toe. Volgens het CPB bedroeg eind 2012 het aantal zzp'ers in Nederland ongeveer 760.000 en groeit dit aantal door tot 900.000 in 2030 en later 1 miljoen bij ongewijzigd overheidsbeleid.<sup>1</sup> Deze groep gaat een grotere rol spelen in de samenleving en op de woningmarkt.

Het is mijns inziens daarom goed om te laten onderzoeken hoe deze groep zich op de woningmarkt beweegt. Het is goed om daarbij zowel naar de koop- als de huursector te kijken en of de doelgroep speciale aandacht vraagt. Ik zeg u graag een dergelijk onderzoek toe.

#### *Hypotheekverstrekking aan zzp'ers*

In de regeling hypothecair krediet van 12 december 2012<sup>2</sup> zijn inkomenscriteria (wat men mag lenen ten opzichte van het inkomen) vastgesteld voor het verstrekken van hypothecair krediet, alsmede regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. Bij het toetsen van het inkomen ten behoeve van een hypotheek wordt er rekening gehouden met de huidige vaste en bestendige inkomsten. Voor mensen

<sup>1</sup> CPB, 'De huidige en toekomstige groei van het aandeel zzp'ers in de werkzame beroepsbevolking', 19 december 2012, [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

<sup>2</sup> Staatscourant 2012 nr. 26433, 20 december 2012.

zonder vaste inkomsten, zoals zzp'ers en flexwerkers, is er in de regeling hypothecair krediet ruimte gecreëerd om toch een hypotheek te kunnen krijgen. Hierbij wordt gekeken naar de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Deze norm geldt ook voor hypotheeklen die verstrekt zijn met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). NHG heeft wel als voorwaarde gesteld dat maximaal het jaarincome van het laatste kalenderjaar als toetsinkomen wordt genomen.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
17 juni 2013

**Kenmerk**  
2013-0000348736

Als er geen drie kalenderjaren beschikbaar zijn kan de bank uitgaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument. Daarnaast kan een aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument en een te verwachte structurele inkomstenstijging binnen een redelijke termijn. Verder is het ook altijd mogelijk om gebruik te maken van een specifieke uitzonderingsmogelijkheid (de zogenaamde kwalitatieve explain). Er kan meer worden geleend als objectief (berekend, goed gedocumenteerd en gecontroleerd) wordt aangetoond dat sprake is van een bestendige afwijkende situatie.<sup>3</sup>

Hypotheekverstrekkers zijn op de hoogte van deze mogelijkheden binnen de huidige regelgeving, waarbij ook ruimte wordt geboden om rekening te houden met toekomstige inkomsten. Ik zal deze mogelijkheden blijvend onder de aandacht brengen. Het is wel aan de hypotheekverstrekkers om te beoordelen wanneer er gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden.

Dit kabinet kiest voor een helder en houdbaar kader voor de koopmarkt. De Nederlandse hypotheekschuld is hoog en het is voor de financiële stabiliteit van belang deze terug te brengen. Los van de vraag of verruiming van de regelgeving zal helpen, is het de vraag of het verstandig is om de regels te verruimen. Banken zouden niet moeten worden gestimuleerd om, mede gelet op de betalings- en restschuldrisico's, hypotheeklen te verstrekken aan mensen waarvan niet zeker is of ze de financieringslast op langere termijn kunnen dragen. Ook de consument is niet gebaat bij een te hoge financieringslast.

#### *Conclusie*

Op het terrein van de woningmarkt is er behoefte aan duidelijkheid en stabiliteit. De huidige regelgeving biedt voldoende mogelijkheden voor zzp'ers en flexwerkers om een hypotheek te verkrijgen. Hypotheekverstrekkers maken echter een eigen risicoafweging in hoeverre ze gebruik maken van de geboden mogelijkheden. Derhalve wil ik meer inzicht krijgen in welke mate hypotheekverstrekkers gebruik maken van de mogelijkheden die er zijn om hypotheeklen te verstrekken aan zzp'ers.

---

<sup>3</sup> Indien een NHG hypotheek wordt afgesloten kan geen gebruik worden gemaakt van de in deze alinea genoemde uitzonderingsmogelijkheden.

Hieromtrent zal ik u informeren tezamen met de resultaten van het brede onderzoek dat ik zal uitvoeren naar de positie van zzp'ers en flexwerkers op de woningmarkt. Op basis van de resultaten van het onderzoek bekijk ik of vervolgstappen noodzakelijk zijn.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
17 juni 2013

**Kenmerk**  
2013-0000348736