

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

## 2632

Vragen van de leden **Aukje de Vries, Van der Linde** en **Anne Mulder** (allen VVD) aan de Ministers van Financiën, voor Wonen en Rijksdienst en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over *bericht «proef flexwerkershypotheek uitgebreid»* (ingezonden 7 mei 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Ministers van Financiën en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 22 juni 2015) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 2417

### Vraag 1

Kent u het bericht «proef flexwerkershypotheek uitgebreid» van 10 februari 2015 op de website van Vereniging Eigen Huis, waarbij de pilot voor een perspectiefverklaring wordt uitgebreid van Randstad, naar Tempo Team en Yacht? Bent u bekend met de pilot perspectiefverklaring van Randstad, Obvion en Vereniging Eigen Huis voor mensen met een tijdelijk arbeidscontract? Wat vindt u van deze pilot? Deelt u onze mening dat dit een goede ontwikkeling is? Zo nee, waarom niet?

### Antwoord 1

Ik ben bekend met de pilot voor een perspectiefverklaring en de berichtgeving over de uitbreiding van de proef. In mijn brief van juli 2014<sup>1</sup> ben ik onder andere uitgebreid ingegaan op de positie en mogelijkheden van flexwerkers en ZZP'ers op de woningmarkt. De verkenning van een perspectiefverklaring die binnen genoemde pilot wordt uitgewerkt, valt binnen de mogelijkheden van de regelgeving. Zo bieden de verstrekkingsregels de mogelijkheid van maatwerk voor mensen zonder vast contract, mits dit voldoende kan worden onderbouwd.

### Vraag 2

Deelt u de mening dat ook mensen met een tijdelijk of flexibel contract of als ZZP'er meer, beter en makkelijker de mogelijkheid moet krijgen om een hypotheek af te sluiten? Zo nee, waarom niet?

<sup>1</sup> nr. 328827–124.

#### Antwoord 2

Vanuit het oogpunt van consumentenbescherming en het voorkomen van overkreditering, bestaat in een Nederland een wettelijke inkomensroep op basis waarvan het maximale hypotheekbedrag wordt bepaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen personen met een vast inkomen en personen waarbij het inkomen fluctueert, zoals bij flexwerkers of ZZP'ers. Aanvullend biedt de Tijdelijke regeling hypothecair krediet ruimte voor maatwerk, mits dit voldoende onderbouwd kan worden en de betaalbaarheid van de hypotheek niet in het geding komt. Kredietverstrekkers geven aan dat ZZP'ers en flexwerkers een heterogene groep vormen, onder meer wat betreft werkervaring, perspectief en arbeidsmarktpositie. Het aangaan van een hypothecaire lening is een beslissing over een forse verplichting van 30 jaar. De toets op draagkracht is daarom van groot belang om de risico's op individuele betalingsproblemen te minimaliseren. Een chypotheknemer is niet geholpen met een te hoge lening ten opzichte van zijn draagkracht. De huidige hypotheekregels bieden naar opvatting van het Rijk, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de kredietverstrekkers voldoende mogelijkheden voor ZZP'ers of mensen met een tijdelijk of flexibel contract. Zo mag de kredietverstrekker bij het bepalen van het maximale hypotheekbedrag voor een flexwerker of ZZP'ers rekening houden met het gemiddelde inkomen van de consument over de laatste drie kalenderjaren. Indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen inkomen heeft gehad, kan de kredietverstrekker naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een onderbouwde prognose van het toekomstige inkomen. Het is dan van belang dat deze prognose voldoende wordt onderbouwd met bijvoorbeeld informatie over de financiële situatie, opleiding, werkhistorie en het toekomstperspectief.

#### Vraag 3

Welke gegevens zijn er over het aflossingsgedrag van mensen met een flexibel arbeidscontract of van ZZP'ers? Hoe verschillen deze van mensen met een vast arbeidscontract?

#### Antwoord 3

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) geeft aan dat het betalings- en aflossingsgedrag van hypotheekverstrekkingen aan mensen met flexibele contracten of ZZP'ers niet apart wordt geregistreerd. In geval van langdurige achterstanden wordt op dossierniveau de financiële situatie van de persoon in kaart gebracht. Daarmee is niet bekend of er op portefeuilleniveau verschillen in betaal- en aflossingsgedrag bestaan tussen personen met een vast of flexibel inkomen.

#### Vraag 4

Bent u het eens dat de regelgeving voor het verkrijgen van een hypotheek beter moet gaan aansluiten bij de flexibilisering van de arbeidsmarkt (zoals tijdelijke arbeidscontracten en ZZP'ers), want in 2001 was 28% van de werkenden zelfstandig ondernemer of werknemer met een tijdelijk of flexibel contract, terwijl dat percentage in de afgelopen jaren is gestegen tot ongeveer 40% van de werkenden? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 4

Om de informatieverstrekking over de mogelijkheden voor ZZP'ers en flexwerkers te verbeteren, heeft de NVB recentelijk de website [www.flexibelwerkenenwonen.nl](http://www.flexibelwerkenenwonen.nl) gelanceerd. Op dit informatieplatform wordt onder meer het belang van een goede voorbereiding toegelicht, wordt aangegeven op welke wijze de kredietverstrekker een hypotheekaanvraag van een ZZP'er of flexwerker beoordeelt, en welke cijfers en documenten nodig zijn om een aanvraag goed te kunnen beoordelen. Verantwoorde kredietverstrekking is ook bij flexwerkers en ZZP'ers in het belang van zowel de klant als de kredietverstrekker. De positie van deze groepen op de woningmarkt, zoals geschetst in eerdergenoemde brief van juli 2014, geven mij geen aanleiding om de regels voor hypotheekverstrekking aan te passen.

#### Vraag 5

Deelt u de mening dat de huidige beoordeling van hypotheekaanvragen te veel is gericht op het heden en verleden van de koper in plaats van op de toekomst (en dus naar de opleiding, werkervaring, competenties, functies en situatie op de arbeidsmarkt)? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 5

Zie het antwoord onder vraag 2.

#### Vraag 6, 7 en 8

Deelt u de mening dat een soort perspectiefverklaring meer en breder (bijvoorbeeld ook voor ZZP'ers) ingezet moet kunnen worden en dat er hier eigenlijk niet sprake zou moeten zijn van een «proef», bent u dat met ons eens? Zo nee, waarom niet?

Hoe past de methode van perspectiefverklaring in de huidige regelgeving, zoals de Tijdelijke regeling hypothecair krediet? Waarom gaat het hier nog steeds om een proef en is het niet inmiddels gewoon «beleid»? Welke knelpunten zijn er? Hoe kan de regeling aangepast worden zodat deze beter aansluit bij een flexibele arbeidsmarkt?

In hoeverre bent u bereid om de regelgeving aan te passen om het verkrijgen van een hypotheek door flexwerkers en ZZP'ers in de toekomst daadwerkelijk goed, beter, breder en makkelijker mogelijk te maken?

#### Antwoord 6, 7 en 8.

De gevolgde werkwijze met de perspectiefverklaring valt binnen de huidige mogelijkheden van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Het is aan de kredietverstrekker om te bepalen of zij deze methode toepassen in het kader van een proef en of zij hier beleid op ontwikkelen. Het staat kredietverstrekkers daarnaast vrij om te bepalen of zij gebruik willen maken van de aanvullende mogelijkheden voor maatwerk. De Tijdelijke regeling hypothecair krediet vormt hierbij geen belemmering en hoeft hiervoor niet te worden aangepast.

#### Vraag 9

Welke mogelijkheden (in de wet- en regelgeving) kunnen/moeten er volgens u nog verder ontwikkeld worden om ervoor te zorgen dat mensen met een tijdelijke arbeidsovereenkomst of ZZP'ers toch de mogelijkheid krijgen gewoon een hypotheek te verkrijgen voor hun woning of dat in ieder geval makkelijker mogelijk te maken?

#### Antwoord 9

In de genoemde brief van juli 2014 heb ik aangegeven dat zowel het kabinet als de kredietverstrekkers van mening zijn dat de hypotheekregels voldoende ruimte bieden voor het kunnen leveren van maatwerk, ook als het gaat om het kunnen verstrekken van krediet aan ZZP'ers of mensen met een tijdelijk of flexibel contract.

#### Vraag 10 en 11

Welke mogelijkheden ziet u om hypotheekverstrekkers meer mogelijkheden te geven voor maatwerk bij mensen met een tijdelijk arbeidscontract of voor ZZP'ers, ook gelet op de grote diversiteit onder flexwerkers en ZZP'ers?

Welke mogelijkheden ziet u om vanuit de AFM meer ruimte te bieden om dit mogelijk te maken? Bent u bereid om hierover in overleg te treden met de AFM? Zo nee, waarom niet? Wat mag er op dit moment wel en niet vanuit de AFM en waarom?

In hoeverre is er sprake van het feit dat de AFM en regelgeving zaken al wel toestaan, maar er door de hypotheekverstrekker niet dan wel onvoldoende gebruik van wordt gemaakt? Wat zijn daarvoor de redenen van de hypotheekverstrekker? Welke onzekerheid zit er voor de hypotheekverstrekker bij het «explain»-principe? Hoe kan dit verminderd worden?

#### Antwoord 10 en 11

Voor de mogelijkheden voor deze groepen binnen de huidige regelgeving verwijs ik naar het antwoord onder vraag 9. Om te voorkomen dat voorzichtigheid ingegeven door onzekerheid over het terecht toepassen van de explains tot een te grote terughoudendheid leidt, wijzen het Rijk en de AFM

er bij kredietversterkers – sinds bijna 3 jaar – regelmatig op dat gebruik mag worden gemaakt van maatwerk en explains. Ook benadrukt de AFM dat als normen een belemmering vormen om verantwoord krediet te verstrekken of daarover onduidelijkheid bestaat bij geldverstrekkers, zij graag daarover in gesprek gaat. Periodiek overleg tussen de toezichthouder en de kredietverstrekkers over de normen kan bijdragen aan helderheid over de mogelijkheden en terughoudendheid wegnemen waar dat niet nodig is. Bij de AFM zijn er geen actuele signalen bekend dat de regelgeving door de kredietverstrekkers als knellend wordt ervaren. Aanbieders van hypothecair krediet geven aan de bestaande ruimte als voldoende te beschouwen en kunnen zelf bepalen of zij gebruik willen maken van de toegestane afwijkingen. Met het informatiepunt van de banken over de flexibilisering van de arbeidsmarkt en financieringsmogelijkheden getuigen de banken van de wil om na te denken over financieringsmogelijkheden binnen de zich ontwikkelende arbeids- en woningmarkt. Het is goed dat de banken zich hiervoor openstellen zonder daarbij het principe van verantwoorde kredietverlening uit het oog te verliezen.

Zie het antwoord onder vraag 10.