

Flexibel werken en toch een hypotheek

DE ARBEIDSMARKT FLEXIBILISEERT IN HOOG TEMPO, VASTE ARBEIDSCONTRACTEN ZIJN MEER UITZONDERING DAN REGEL. DAARNAAST HECHTEN DE JONGERE GENERATIES MINDER AAN EEN VAST DIENSTVERBAND, ZIJ HOPPEN LIEVER VAN DE ENE BAAN NAAR DE ANDERE, WAARBIJ PLEZIER IN WERK EN ZELFACTUALISATIE CENTRAAL STAAN. DEZE ONTWIKKELINGEN STAAN HAAKS OP HET BESTAANDE SYSTEEM VAN HYPOTHEEKVERSTREKKING, WAARBIJ DE WERKGEVERSVERKLARING – EN IN MINDERE MATE DE INTENTIEVERKLARING – HEILIG IS.

TEKST RIENK ANDRIESEN | BEELD PASCAL MOORS

“Heel erg *old school*”, vindt Hendrik Schakel, medeoprichter van Viisi, gespecialiseerd in hypotheekadvies voor academici. Zijn collega Ilka Mehagnoul vult aan: “Een vast contract zegt eigenlijk niet zoveel. Kijk naar de gevestigde bedrijven die de laatste jaren zijn omgevallen. Je kunt wel een vast contract

hebben bij zo’n bedrijf, maar dat biedt geen zekerheid voor de toekomst.”

Dit gesprek vond plaats in een juist opgeleverd appartement in Utrecht van Lois Vriezen en partner Femke Ormel. De eerste werkte tijdelijk via Randstad, de laatste heeft een vaste baan. Vriezen:

“Wij huurden een appartement, en als je naar je toekomst kijkt is kopen en aflossen verstandiger. Zeker als je rond je pensioen de lasten laag wilt hebben. Dus wilden wij iets kopen maar dat bleek lastig omdat ik via Randstad werkte. Inmiddels heb ik ook een vaste baan, maar toen wij dit appartement wilden kopen was dat niet aan de orde.”

Via Randstad werd zij op de mogelijkheid van de perspectiefverklaring gewezen. Vervolgens liepen ze – met die verklaring op zak – bij een grote hypotheekketen binnen voor advies. Ormel: “Vreemd genoeg had de adviseur daar nog nooit van de perspectiefverklaring gehoord.”

‘Niet het contract telt, maar **het perspectief op werk**’

Perspectiefverklaring in het kort

Bijna twintig procent van de beroepsbevolking werkt op basis van een flexibel contract. Voor deze mensen is het, ondanks hun goede toekomstperspectief, lastig een hypotheek te krijgen. Om die reden hebben Obvion, Randstad en Vereniging Eigen Huis eind 2013 het initiatief genomen om de perspectiefverklaring te ontwikkelen. Met deze verklaring komen potentiële woningkopers in aanmerking voor een hypotheek, omdat hun perspectieven op de arbeidsmarkt qua carrière en verdienvermogen goed zijn. Ondanks het gebrek aan een vast contract.

Bij de verklaring wordt gekeken naar opleiding, ervaring, competenties, functieniveau en de arbeidssituatie in de regio van de aanvrager. De verklaring wordt afgegeven door de uitzender na een persoonlijk gesprek waarbij motivatie, perspectief, ambitie en een persoonlijke test centraal staan. Omdat ook het Waarborgfonds Eigen Woningen meedoet aan het project, is met de perspectiefverklaring ook een hypotheek met NHG mogelijk. De perspectiefverklaring is niet bedoeld voor zzp'ers, voor hen gelden andere acceptatiecriteria.

Obvion ziet de verklaring vooral als een goed middel om op een verantwoorde manier woningbezit mogelijk te maken voor mensen met een flexibel contract. Begin 2017 is de werking van de perspectiefverklaring geëvalueerd, met als resultaat dat meer uitzenders en geldverstrekkers zich achter het initiatief hebben geschaard. Daarmee is de perspectiefverklaring de nieuwe standaard voor flexkrachten aan het worden.



Hendrik Schakel, Ilka Mehagnoul, Lois Vriezen en Femke Ormel.

Een collega attendeerde hen op Viisi, gelukkig wel op de hoogte van de verklaring, en zo kwam de financiering van de nieuwe woning rond.

De verklaring wordt overigens niet zomaar afgegeven, vertelt Vriezen: “Na een jaar werken bij Randstad kun je een verzoek indienen, maar dat is geen garantie dat je de verklaring ook krijgt. Dan volgt er een diepgaand gesprek waarbij serieus wordt gekeken naar je verleden, je referenties, huidige werk, maar vooral wat je in je mars hebt, je motivatie, je capaciteit en ervaring. Het is echt een soort functioneringsgesprek. Ze kijken daarbij naar wat je in de toekomst kan en wat je minimaal zult kunnen verdienen.”

Wiel opnieuw uitvinden

Iemands potentie en capaciteit zegt dan dus meer over verdien capaciteit dan een vast contract? “Absoluut”, zegt Schakel. “Eigenlijk is een werkgeversverklaring

niet meer van deze tijd. Als je het wiel opnieuw zou mogen uitvinden zouden andere zaken van belang moeten zijn bij beoordeling van een hypotheekaanvraag. Zoals je profiel op LinkedIn, je opleiding, motivatie en de branche waarin je werkt. Er zijn zoveel data die je kunt ophalen en die mede kunnen bepalen welke kant iemand financieel opgaat. Ik hoop dat we daar in de toekomst veel meer gebruik van kunnen maken.”

Gezien de enorme dynamiek in de arbeidsmarkt en de ontwikkelingen in de samenleving lijkt het huidige systeem van de werkgeversverklaring of intentieverklaring achterhaald. Wat dat betreft is het goed dat partijen als Obvion marktbreed oplossingen zoeken om antwoorden te bieden op die vraagstukken. Dat wordt onderschreven door andere hypotheekverstrekkers, want inmiddels kunnen potentiële woningkopers met de perspectiefverklaring bij een tiental aanbieders terecht. En dat is

een goede ontwikkeling, er is zo immers een breed aanbod van voorwaarden en tarieven.

Sinds afgelopen januari zijn er nog eens negen uitzendondernemingen aangesloten bij het initiatief. Dat is belangrijk voor de arbeidsmarkt én de woningmarkt. De perspectiefverklaring wordt de marktstandaard voor flexkrachten. Voor het kopen van een huis maakt het dan geen verschil of iemand een ‘vast’ of flexibel contract heeft. De oude focus op de contractvorm moeten we loslaten. Niet het contract telt, maar het perspectief op werk. Een ‘vast’ contract biedt ook geen garantie op werkzekerheid. ■

Naast Obvion accepteren ook ABN Amro Aegon, BLG Wonen, Florius, ING, Rabobank, RegioBank en SNS de perspectiefverklaring. Sinds 20 mei is de perspectiefverklaring ook opgenomen in de HDN software. Meer weten? Zie obvion.nl/perspectief.