

# Los het loan-to-value-probleem pragmatisch op

**K**eer op keer hameren nationale (DNB en AFM) en internationale (IMF en OESO) instituties erop dat de Nederlandse hypotheekschuld door het dak is geschoten. Terecht of onterecht, steeds wordt het belang benadrukt van een verdere verlaging van de maximale *loan-to-value* (LTV). Nu staat deze nog op 102 procent, maar het liefst zien genoemde partijen dit dalen naar 90 of zelfs 80 procent.

Er is niets op tegen om de maximale LTV's voor doorstromers op de koopmarkt te verlagen. Voor de huidige woningbezitters daalt de LTV in ons land overigens al rap. Veel eigenaren lossen versneld hun schuld af. En hypotheeklen die na 2013 zijn afgesloten, komen alleen in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek als er op afgelost wordt. Zo veel lijkt er dus niet meer aan de hand te zijn.

Verlaging van de maximale LTV zou echter een probleem zijn voor veel starters op de woningmarkt. Zij hebben vaak onvoldoende eigen middelen, terwijl de huurmarkt voor hen geen alternatief is. In het buitenland ligt dat vaak anders. Duitsland bijvoorbeeld kent van oudsher een omvangrijke, betaalbare en toegankelijke huursector. Dat geeft huishoudens met een koopwens de kans om voldoende middelen voor hun eerste (en vaak enige) huis te sparen. Ook zijn er landen, zoals het VK en de VS, met een lagere maximale LTV en een ontbrekende betaalbare particuliere huursector, waar dure consumptieve kredieten worden gebruikt om het gat tussen de aankoopprijs en de maximale hypotheek te dichten. Die situatie is ongewenst.

Helaas zal het in ons land nog vele jaren duren totdat de vrije huurmarkt goed werkt. Bovendien heeft het verplicht sparen voor een huis een groot nadeel voor jonge huishoudens: zij bouwen een sterk geconcentreerde vermogensportefeuille op. Dit werkt een gezonde spreiding van illiquide en



**CHRISTIAN LENNARTZ**

Econoom bij de Rabobank

liquide vermogensbestanddelen tegen. Er is daarom behoefte aan een alternatieve oplossing die recht doet aan zowel het stabiliteitsdoel als de verbeterde toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters. Uitgangspunt is een basishypotheek die tot tachtig of negentig procent van de waarde van het huis mag gaan. Starters krijgen daarnaast de mogelijkheid om een aanvullende hypothecaire lening af te sluiten. Daarbij kan er geëist worden dat huishoudens deze aanvullende hypotheek versneld aflossen. Dit kan expliciet in het leningscontract worden opgenomen of meer impliciet worden geregeld, door bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek niet op de

extra lening toe te passen.

Bij deze oplossing lijkt een stapsgewijze aanpak verstandig: deze kan helpen om de optimale verhouding tussen stabiliteit en toegankelijkheid tevoorschijn te brengen. Dit geldt sterker omdat startende huishoudens door het sociale leenstelsel nu al vaker schulden hebben als ze een huis kopen.

Boven alles is het belangrijk dat wij beseffen dat de LTV-discussie over meer gaat dan alleen de financiële stabiliteit. Ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en de woningmarkt gaan namelijk hand in hand. Het gaat niet uitsluitend om een schokbestendigere huizenmarkt, maar vooral om het creëren van een beter functionerende woningmarkt, die de woonbehoeften van alle huishoudens met de financiële duurzaamheid van de economie in overeenstemming brengt. Verlaging van de maximale LTV maakt hiervan zeker een belangrijk onderdeel uit, maar het uitbouwen van een betaalbare vrije huurmarkt moet toch absolute prioriteit krijgen. In de tussentijd is een overgangsregime voor koopstarters, waarbij de LTV in stapjes wordt verlaagd en een aanvullende optie is, onmisbaar.