Network for Studies on Pensions, Aging and Retirement

# Geen pensioen en geen huis? Het effect van LTV-limieten op de vermogensopbouw van zelfstandigen

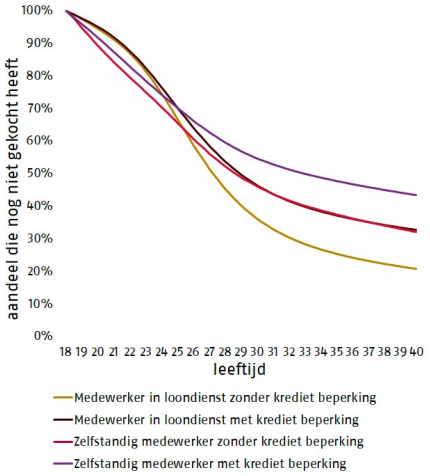
"Kredietrestricties belemmeren zelfstandigen en werknemers in gelijke mate"

**Mauro Mastrogiacomo[1,2] en Cindy Biesenbeek[1]** – [1]DNB, [2]VU

**Het kopen van een huis kan een aantrekkelijk alternatief zijn om voor je pensioen te sparen, vooral voor zelfstandigen. Deze mogelijkheid zou echter beperkt kunnen worden door de kredietrestricties die in het kielzog van de wereldwijde financiële crisis werden ingevoerd. De gedachte is dat de vereiste hogere hypotheekaanbetalingen die hieruit voortvloeien, het voor zelfstandigen moeilijk kunnen maken om eigenaar-bewoner te worden en vermogen op te bouwen. Dit is echter niet het geval. De belemmeringen die zelfstandigen ervaren bij het verkrijgen van een hypotheek zijn te wijten aan andere factoren, zoals inkomensvolatiliteit.**

**Bevindingen op hoofdlijnen**

- Het komt niet door de Nederlandse LTV-normen (Loan-to-Value limiet) waardoor zelfstandigen met weinig financiële ruimte bij het kopen van hun eerste huis meer nadelen ondervinden dan werknemers.
- De kredietrestricties zijn niet specifiek van invloed op het spaarvermogen van zelfstandigen voor hogere hypotheekaanbetalingen. Daarom is het onwaarschijnlijk dat ze van invloed zullen zijn op de spaarbeslissingen van zelfstandigen voor hun pensioen.
- Het is denkbaar dat sommige mensen vlak voor het kopen van een huis het zelfstandig ondernemerschap verruilden voor het werknemerschap om zo een betere hypotheekstatus te krijgen. Om deze mogelijke dynamische selectie aan te kunnen tonen is meer onderzoek nodig.




*Figuur: Medewerkers zonder en met verplichte pensioenopbouw worden door krediet restricties even veel vertraagd bij het kopen van een eigenwoning. Uitgerekend maar een paar maanden.*

**Kernboodschap voor de sector**

- Beleid voor het te gelde maken van het eigen vermogen na pensionering, zoals omgekeerde hypotheken en het opnemen van overwaarde, heeft mogelijk een directer effect op zelfstandigen.
- Het blijft onduidelijk of jonge zelfstandigen liever sparen voor een eerste huis dan voor een pensioen maar deze keuze wordt vooralsnog niet belemmerd door de huidige kredietrestricties.

**Meer weten?** Lees het paper
**'No pension and no house?'**