

HUIZENMARKT

De hele economie profiteert ervan als de woningmarkt aantrekt. Dat is de stellige overtuiging van de Roosendaalse makelaar Ludo van der Eijken.

'Haal huizenmarkt

De woningmarkt zit vast, muurvast. Twee Roosendaalse makelaars vinden dat startersleningen de impasse kunnen doorbreken. Een vurig pleidooi.

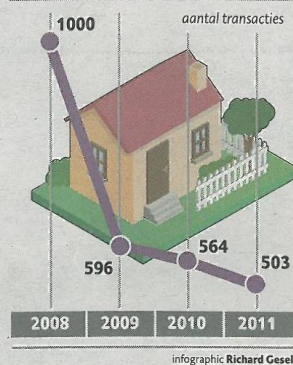


door
Paulus Smits
paulus.smits@bndestem.nl

Onvermoeibaar is de Roosendaalse makelaar Ludo van der Eijken in de weer om de impasse op de woningmarkt te doorbreken. Hij twittert erop los en wordt gevolgd door respectabele instanties en politici. Hij stuurt brieven, zit met bankiers in fora en was vorige week nog te gast bij de Roosendaalse gemeenteraad, waar hij een lans brak voor extra geld voor startersleningen.

Van der Eijken: „Ergens moet een

Woningmarkt Roosendaal



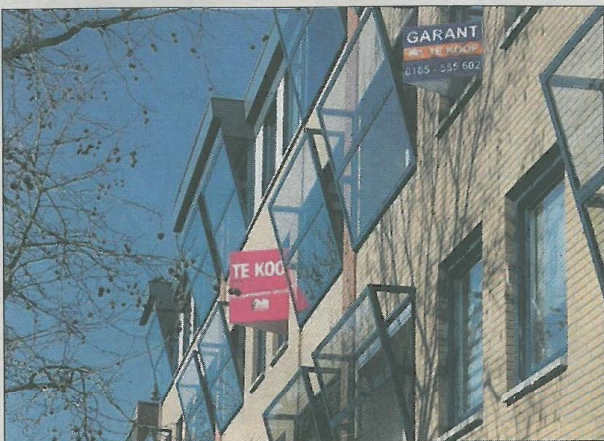
begin gemaakt worden. De woningmarkt zit op slot en alleen met creativiteit en een positieve instelling kunnen we haar van het slot halen.” Samen met zijn collega Bob van Dijk zette hij op een rij waarom het nu hoog tijd is dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt. Startersleningen zouden het zetje kunnen betekenen dat de markt nodig heeft. Het zijn leningen

voor mensen die voor de eerste keer een huis kopen, maar net geen volledige hypotheek kunnen krijgen. Voor het bedrag dat niet gefinancierd kan worden, zou een starterslening uitkomst kunnen bieden. Het gaat meestal om enkele tienduizenden euro's, te lenen onder gunstige voorwaarden: de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Dat de overheid daarbij nauwelijks risico loopt, is een tot nu toe onderbelicht voordeel.

Metten is weten en daarom vragen we eerst maar eens om cijfers. „De cijfers vertellen één waarheid, maar het is belangrijker door de cijfers heen te kijken. In water van gemiddeld twintig centimeter diep kun je ook verdrinken.”

„Om de vraag hoe we uit de malaise kunnen raken te kunnen beantwoorden, moeten we eerst weten hoe we erin terecht zijn gekomen. In de jaren tussen 1995 en 2008 is het keihard gegaan met de huizenprijzen, waarvan de stijging vele malen boven die van de inflatie uit torende. Bij een gemiddelde inflatie van 1 tot 1,5 procent, gingen de huizenprijzen jaarlijks met 6 tot 10 procent omhoog! De hypotheekrente halveerde van 6 tot 3 procent, het was dringen op de markt. Banken speelden daar op in en lanceerden nieuwe hypotheekproducten. De beleggingshypotheek, de aflossingsvrije hypotheek. Mensen konden méér en méér lenen, tegen dezelfde maandlasten. De problemen ontstonden toen de markt instortte, de rente weer steeg en de prijzen kelderden.”

„In de periode van groei ontbrak toezicht. Niet zozeer door de banken, die doorgaans correct hebben getoetst. Het ontbrak aan toezicht door de Autoriteit Financiële Markten, de AFM. Als die nu roept dat er een deltaplan moet komen voor de woningmarkt, roep ik dat dat deltaplan beter had kunnen worden ontwikkeld voordat de dijken doorbraken.” Van der Eijken illustreert zijn ver-



Woningen te koop in de Dunantstraat. Zomaar een voorbeeld. In Roosendaal staan meer dan 1.100 huizen te koop.
foto Paulus Smits

4,5

ton heeft Roosendaal voor 2012 voor startersleningen uitgetrokken. Het geld was binnen de kortste keren op.

'In water van gemiddeld twintig centimeter diep kun je ook verdrinken'

Ludo van der Eijken, makelaar

met creativiteit uit 't slop'



Makelaar Ludo van der Eijken is bereid om alles uit de kast te halen om de impasse op de woningmarkt te doorbreken. 'Ergens moet een begin gemaakt worden. De woninmarkt zit op slot.'
foto Robert van den Berge/het fotoburo

haal met een voorbeeld: „Een huiseigenaar die door omstandigheden - veranderde gezinssituatie, ander werk, nieuwe inkomenssituatie - wil verhuizen, zet allereerst zijn huis te koop. Maar een koper vindt hij in deze tijd niet, dus blijft hij zitten. Potentiële kopers moeten zich door een berg formaliteiten heenwringen en het risico bestaat dat ze de financiering niet rond krijgen. Daarom zou een starterslening goed zijn.” „Want stel dat de koop wél was doorgegaan: dan zouden beiden een nieuw huis betrekken, investe-

ren in een schilderbeurt of mischien wel een verbouwing. Dan zou de overheid btw ontvangen en overdrachtsbelasting, aktes moeten bij de notaris passeren, de bank verstrekt een hypotheek, de huisschilder, het isolatiebedrijf of de stukadoor kan weer aan de slag - en draagt loonbelasting af -, de woning verbetert, de wijk verbetert.” Het ergert Van der Eijken dat de politiek geen besluiten neemt. „Niet over de hypotheekrente-af trek. Die wat mij betreft vervangen mag worden door een hypotheekaflossingsafrek. Dat werkt

positief: het stimuleert een vorm van sparen, voor bijvoorbeeld een oudedagsvoorziening. Maar politici zijn ook besluiteloos over de overdrachtsbelasting. Die is tot 1 juli op 2 procent gezet, maar wat gebeurt daarna? Weer terug naar 6 procent? Dan voelen de kopers die een huis op 3 juli kopen, zich wel erg benadeeld. Het is beter de overdrachtsbelasting tot 1 januari op 2 procent te houden, en daarna voorzichtig te verhogen.” De vraag is of startersleningen een zaak zijn voor gemeentes. Van der Eijken: „Het zou landelijk beleid

moeten zijn, maar de landelijke politiek neemt geen besluiten. Dan kan de gemeente in het gat springen. Dat is ook gebeurd, alleen op veel te kleine schaal. De 4,5 ton die Roosendaal er voor 2012 voor uit heeft getrokken, was binnen de kortste keren op. Maak een gebaar en stel twee miljoen beschikbaar. Voor 66 leningen van elk 30.000 euro. Dat levert vele voordelen: er komt doorstroming op de huizenmarkt. Jonge Roosendalers kun je binden aan hun woonplaats. En er wordt weer gebouwd, de malaise wordt doorbroken.”