

Makelaar Ludo van der Eijken spoort de woningmarkt aan

'Kom op, meeroeieien niet stil gaan zitten'

Wie ruim 27 jaar in het makelaarsvak zit zou de huidige woningmarkt hoofdschuddend kunnen aanzien en berusten in zijn lot. Zoniet Ludo van der Eijken, een actieve makelaar in Roosendaal. Hij loopt over van enthousiasme, weet precies van de hoed en de rand, communiceert met de lokale politiek, twittert, reikt oplossingen aan voor woningmarkt vraagstukken en roept op om positief en constructief te denken. 'Laat honderd dingen gebeuren. Dan gaan er misschien vijf zaken verkeerd, maar wel vijftien negentig goed!'

In 1985 begon Ludo van der Eijken met makelen via een Commodore-pc met 4mb-geheugen. "Dat was in de jaren 80 heel wat. We dachten er toen goed aan te doen om flink te investeren in extra geheugen. Tegenwoordig heb je bestanden die ik via mijn Ipad download van diezelfde grootte.", aldus Ludo. Zijn makelaarskantoor uit Roosendaal ging mee met de revolutie der technologie en presenteerde onlangs de vernieuwde website www.ludovandereijken.nl waar driftig positief wordt getwitterd. Want een visie, die heeft Ludo over de (regionale) woningmarkt.

Jaren '80

"Malaise op de woningmarkt hadden we in de jaren '80 ook. Alleen kwam de overheid toen wel met oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van de A, B, en C-regelingen. Woningaankopen werden zwaar gesubsidieerd toen. De guldens vlogen om je oren. Gemeentes stonden garant voor hele hypotheekbedragen. Daar moet je nu eens mee aankomen. De banken hanteren

strengere hypotheekvoorschriften. Dat remt de markt alleen maar af."

Spin-off

"Overheden zien niet in dat de aankoop van een woning de spin-off is voor regionale bedrijvigheid. Want is het huis aangeschaft dan volgen bijvoorbeeld een keuken, boekenkast, tv, schommel, tuinplanten, afhaalpizza's bij het verhuizen tot bokkenpoten bij de housewarming. Bouwdepots zijn tegenwoordig ook moeilijk mee te financieren in hypotheek. Als kopers ook nog eens gaan klussen in of laten klussen aan de gekochte woning betekent dat manuren werk (dus BTW en loonbelasting voor het rijk), een upgrading van het huis, de straat en de wijk. Vaak ook een betere isolatie en dat is weer milieuvriendelijk. De overheid heeft er dus alles bij te winnen dat mensen woningen blijven aankopen."

Politiek

Ludo van der Eijken kijkt met kromme tenen naar de traag opererende regering. Als ze al opereren. "Wat

ze in het Catshuis uitspoken weet ik niet. De Nederlandse politiek lijkt wel een poppenkast. Het gaat de heren politici meer om het imago dan om de inhoud. Ik hoor alleen maar one-liners. Het lijkt wel cabaret.

Echte maatregelen zijn ver te zoeken, terwijl we daar vooral op de woningmarkt zo'n behoefte aan hebben. Af en toe hoor je wel het h-woord voorbij komen. Maar concrete maatregelen, ho maar!

Verdrinkingsgevaar

Dat er half april nog steeds geen duidelijkheid is of de overdrachtsbelasting teruggaat naar 6% of toch 2% blijft, vindt Ludo van der Eijken niet netjes naar huidige kopers toe. Zij komen misschien voor een enorme verrassing te staan als ze voor 1 juli (2%) aankopen, maar als pas later (6%) de transactie passeert bij de notaris. Regeren is vooruitzien. En ik neem het ook de toezichthouder AFM kwalijk. Ik maak weleens de vergelijking met badmeester Flip. Die zag vanaf de kant toe hoe mensen lekker aan het zwemmen waren. Totdat er steeds meer mensen in het zwembad kwamen. Dat bekende verdrinkingsgevaar. Wat doet de badmeester? Die laat drie meter hoge hekken om het zwembad plaatsen, zodat er niet meer mensen bij kunnen komen. Maar dat betekent ook dat mensen in nood (die niet worden geholpen) het zwembad niet meer uit kunnen."

Starterslening Roosendaal

Corrigeren, in plaats van opnieuw het wiel uitvinden, wil de makelaar maar zeggen. Samen met collega Bob van Dijk en partij De Nieuwe Democraten wist hij de Roosendaalse gemeenteraad zover te krij-

gen dat er 2 miljoen euro beschikbaar werd gesteld voor 66 startersleningen. Want het woningtreintje begint pas te rijden bij de aankoop van een starterswoning. Makelaars uit den lande vroegen al het dossier op bij Ludo. Een simpele maatregel die de markt weer in beweging zet, dat wil iedereen.

Klaarliggende peddels

Ludo van der Eijken: "Twee jaar geleden lag de woningmarkt op z'n gat. De onlangs gepresenteerde NVM-cijfers waren slecht (de slechtste kwartaalcijfers sinds 2008), maar geven door de weinige transacties en dus input een onzuiver beeld. Gemiddeldes worden breder. Ik zie juist een correctie op de markt. Het schip is niet zinkende. We moeten alleen met de achterin liggende peddels snel gaan roeien. Stroomopwaarts. Het bootjes is niet lek. Het glas is juist halfvol, maar dan moet de overheid wel bijschenken."



 **Ludo van der Eijken**
makelaardij onroerend goed

BEËDIGD TAXATEUR O.G., LID NVM
Molenstraat 44, Roosendaal
Telefoon 0165 - 55 65 80



www.LudovanderEijken.nl