

werkplek



Ben Roerig was zaterdag gastheer in een leegstaande koopwoning. FOTO JILMER POSTMA

Geketende bank zit huizenmarkt dwars

DICK OFFRINGA

DRACHTEN - De strenge regels van de Autoriteit Financiële Markten zitten de woningmarkt dwars. „De politiek moet het mogelijk maken dat banken weer kunnen ondernemen.“

„Zitten en afwachten. Meer doen we eigenlijk deze dag niet”, grapt makelaar Ben Roerig (53) van Dijkstra en Heida in Drachten. Dat hoort bij de Open Huis Route, de manifestatie zaterdag om potentiële huizenkopers laagdrempelig de woning van hun dromen binnen te krijgen.

„Verkopen doe je op zo'n dag niet. Dat gebeurt pas in de weken erna. Het komt nu aan op de bewoners zelf om hun huis te laten zien.” Zelf leidt Roerig deze zaterdag belangstellenden voor een al leegstaande koopwoning van een belegger rond.

Hij wijst ze op de mogelijkheden van het huis, maar ook op een aantal aandachtspunten. Zo

als bijvoorbeeld enkel glas in de ramen en het ontbreken van centrale verwarming. Hij wijst ze op de subsidiemogelijkheden voor isolatie, maar ook op de risico's van investeringen. „Pas op: een centrale verwarming werkt waarde verhogend, een dure keuken niet.”

Zitten en afwachten typeert de woningmarkt. En dat terwijl het best anders kan, meent Roerig. „Gezien het aanbod van huizen zijn er genoeg mensen die wel wat anders willen kopen. Maar iedereen wacht – en dat is heel terecht – de verkoop van zijn eigen woning af.”

Een verkoping heeft meteen een domino-effect. Het leidt altijd tot andere woningaankopen, maar tot meer dan dat. „Er moet tapijt, behang en verf komen en vaak een nieuwe keuken of kleine verbouwingen. Als we de economie weer op gang willen krijgen, moeten we de woningmarkt weer in balans zien te krijgen.”

Dijkstra en Heida mag als een

van de weinige Drachtster makelaars naast aan- en verkopen, taxeren, verhuren en beheren ook hypotheek regelen. In die hoedanigheid merkt Roerig dagelijks wat er aan schort om de woningverkoop los te krijgen. „We kunnen de klanten wel vinden, maar de klanten kunnen geen financiering krijgen.”

Volgens Roerig is de Autoriteit Financiële Markten doorgeschoten in zijn toezicht op hypotheekverstrekkers. Door de hoge boetes zijn banken schichtig geworden. „Ik ben ook tegen overkreditering. Het is goed dat mensen voor een verbouwing geen ton kunnen lenen als het huis er maar €50.000 meer waard van wordt. Maar maak dan wel die lening van €50.000 mogelijk.”

Maar het wachten blijft vooral op de komst van starters op de woningmarkt. De verkoop stagneert volgens Roerig vooral doordat banken moeten uitgaan van het gezamenlijke bruto-inkomen. „Twee mensen die elk



‘Er zijn genoeg mensen die een andere woning willen kopen’

€20.000 verdienen hebben maandelijks ruim €300 meer te besteden dan iemand die in zijn eentje €40.000 verdient. Maar daar mogen ze geen rekening mee houden.” Ook vindt Roerig het onterecht dat banken niet mogen inspelen op toekomstige inkomstenstijgingen van klanten.

„Het wordt tijd dat de politiek het beleid weer gaat bepalen en niet de AFM. De politiek moet het weer mogelijk maken dat banken kunnen ondernemen. Het hoort toch bij het vak om ook risico's te nemen?”

Ruimere spelregels zouden in zijn ogen in ieder geval kunnen gelden voor grote pensioenfondsen. „Het ABP bijvoorbeeld heeft genoeg funding. De fondsen zouden miljarden aan hypotheek kunnen besteden.”

Het was deze zaterdag mooi weer, eigenlijk te mooi weer om huizen te bekijken, constateert Roerig. Het aantal bezoekers is landelijk enkele tienduizenden lager dan dit voorjaar. Dit doet niets af aan het nut ervan.

Voor Roerig is het vooral een marktpeiling. „Welke huizen krijgen wel kijkers en welke niet.” De telefoon gaat. Een van de klanten is al door zijn brochures heen en wacht op nieuwe. „Dat is een goed teken. Die woning kunnen we wel eens snel verkopen.”