

## HOE IK TOCH HUISJESMELKER WERD



**HANS DE GEUS**

**HOE IK TOCH  
HUISJESMELKER  
WERD**

**OVER WOONARMOEDE  
EN ONGELIJKHEID**

WERELDBIBLIOTHEEK · AMSTERDAM

Eerste druk 2021  
Vijfde, herziene druk 2022

© 2021 Hans de Geus  
Alle rechten voorbehouden  
Omslagontwerp Philip Stroomberg  
Foto auteur © Mascha Hendriks

NUR 780  
ISBN 978 90 284 5146 9  
[www.wereldbibliotheek.nl](http://www.wereldbibliotheek.nl)



*And now they were weary and frightened because they had gone against a system they did not understand and it had beaten them.*

– John Steinbeck, *The Grapes of Wrath*



# INHOUD

Hoe ik toch huisjesmelker werd	9
1 Inleiding: de perfecte storm	20
2 Woonarmoede in kaart	36
3 Grond, de grote geldzuiger	56
4 Bouwen, bouwen, bouwen?	89
5 Financiering	124
6 Wie gaat er over nieuwbouw?	150
7 Ongelijkheid	176
8 Monopolies	208
9 Waarom is de rente zo laag?	247
Nawoord	277
Noten	281
Dankwoord	295





## HOE IK TOCH HUISJESMELKER WERD

*'As soon as the land has all become private property,  
the landlords love to reap what they never sowed, and  
demand a rent for even its natural produce.'*

– Adam Smith, *The Wealth of Nations*

De vluchtig gewitte muren schilderen de zielloosheid van de zopas verlaten woning. Een grote, vastgeschroefde flatscreen als eenzaam muurstuk kan als inboedel worden overgenomen. Zoals gebruikelijk schuifelen meerdere gegadigden door dit te koop staande appartement. We zijn in de Amsterdamse wijk Bijlmer, het jaar is 2017. 'Zie je die mensen? Sneu voor ze, maar ze maken geen schijn van kans...' fluistert mijn makelaar me toe. Hij doelt op een bescheiden gezin dat er ook rondloopt. Hun twee lieve kindjes kijken verwachtingsvol rond. 'Zou dat mijn kamertje worden?' hoor je een van de kindjes denken, nieuwsgierig een slaapkamer in loerend. Het andere kind heeft het algauw gezien en verdiept zich in zijn Nintendo op de glimmend leren bank. Die bank krijg je erbij, net als de wasmachine.

Wetend hoe kwetsbaar en dierbaar kroost is, voel je gemakkelijk mee met ouders. Maar helaas, dit lieve gezin zal teleurgesteld worden, met mij als grote boeman. Zij willen het appartement kopen om er te gaan wonen, ik wil het als belegging: om te verhuren. De winnaar stond op voorhand vast, meende mijn makelaar dus. Hij zou gelijk krijgen.

De aanwezigheid van het gezin maakte het rondsnuffelen in de onbewoonde flat extra mismoedig. Met steeds op de achtergrond zo'n nauwelijks geïnteresseerde, maar toch dominant aanwezige verkoopmakelaar. Ik ben totaal niet zakelijk aangelegd en overgevoelig voor sfeer. Maar het ging daar nu juist om zaken, en de sfeer, die was troosteloos op een niksige, banale manier. Het is dat ik eerder, in een voor mij ongewone vlaag van doortastendheid, besloten had een makelaar in te schakelen. Die moest me helpen om in een wilde inhaalslag de woon- en financiële toekomst van mij en de mijnen te redden. Niets meer en niets minder. Uit wanhoop. En hij sleepte me erdoorheen, die sympathieke makelaar. Ik kon nu met goed fatsoen niet meer terug. Als de beul die het vonnis over mijn zelfverloochening moest voltrekken. Ik zou verhuurder worden. Wel een nette, natuurlijk. Woningbelegger, laten we het liever zo noemen. Dat klinkt al wat minder erg dan huisjesmelker. Maar toch.

Mijn eigen jongetjes had ik trouwens ook meegenomen. Voor hun toekomst had ik na lang wikken en wegen besloten in godsnaam dan toch maar mee te doen aan dat nare fenomeen van beleggen in een huurwoning. Ook wel genoemd *buy-to-let*. En dat na lang apathisch in de touwen te hebben gehangen in de freefigtring die de Amsterdamse vastgoedmarkt was geworden. Rijkelijk laat was ik met mijn eerste pandje, want de woningprijzen waren anno 2017 in Amsterdam natuurlijk allang ontploft. In mijn gezicht, mag ik wel zeggen. Waar ik me een paar jaar eerder, midden in de crisis, veilig, comfortabel en flexibel waande in een fijne huurwoning – een monument aan een schattige gracht in de binnenstad – moest ik de jaren daarna in toenemende ontsteltenis erkennen dat woningen gewoon toch weer duur werden. Dat de beschaving níet compleet in elkaar stortte in de grote financiële crisis van 2008. Dat was het scenario waar ik als kenner van de financiële markten en commentator bij tv-zender RTL Z nou juist vol op losging, mezelf ervan

overtuigend dat de totale ondergang het enig mogelijke scenario was. Ik dacht dat het alleen maar erger zou worden, zag niet hoe het financiële systeem er ooit weer bovenop kon komen.

Dat ik ernaast had gezeten, dat er onverwacht toch veerkracht zat in het systeem, was één ding. Erger was hoe het mij persoonlijk raakte, wat heet: de bestaanszekerheid van mij en vooral van mijn nazaten leek vergooid. Ik zat klem, raakte in existentiële paniek. In één klap zag ik mij, en daarmee mijn bloedjes, aan de verliezende kant belanden in de beslissende slag van de maatschappelijke tweedeling die net was losgebarsten. De vermogensongelijkheid wás al sterk opgelopen en de omstandigheden zijn ernaar om de kloof in vermogens alleen maar verder te vergroten. Er is geen mechanisme om bezit te laten convergeren, vooral niet – en daar zit 'm het venijn – over generaties heen.

Want dat was mijn nachtmerrie: een ontwrichtende ongelijkheid met als epicentrum vastgoed. Iedereen die weleens monopoly heeft gespeeld, weet dat het gaatje dat die ene speler in de eerste spelrondes door mazzel en een beetje lef kan slaan, beslissend is voor de afloop. Hij koopt de eerste huisjes, vangt huur. Met dat geld promoveren de huizen op zijn straat tot hotels. Al snel is hij niet meer in te halen. Hij verrijkt zich exponentieel en duwt ronde na ronde de rest van de spelers steeds dieper met het hoofd onder water.

Monopoly speel ik met mijn jonge kinderen. De oudste heeft bedacht dat hij niet per se elke keer de maximale huur vraagt als ik op zijn straat beland, de schat. Wat denkt u, is dit soort compassie en altruïsme een eigenschap die er in het echt snel wordt uit geramd? Ik vrees van wel. De uitleg die we nu aan het spel monopoly geven, dat het je leert hoe je kunt winnen in ons systeem en dat medelijden voor losers is, staat lijnrecht tegenover wat de progressieve bedenker beoogde. Oorspronkelijk genaamd The Landlord's Game was het spel uit 1903 bedoeld als waarschuwing tegen een systeem

waarin wie eenmaal vastgoed bezit alleen maar rijker wordt. Dat systeem had de maatschappij toen in zijn greep en naar die toestand keren we nu snel terug. Dat leert ons de Franse econoom Thomas Piketty, maar we zien het ook om ons heen gebeuren. Kan ook niet anders als je bedenkt wie de boel sinds de jaren tachtig georganiseerd hebben.

Ik vreesde aan de verliezende kant van de speeltafel te zijn beland, maar dan in het echie. Door niet op tijd vastgoed te hebben gekocht. Eén moment van onoplettendheid was voldoende. Die ene afslag richting voorspoed en succes dreigde ik nét te missen, zodat ik zou voortsnellen naar de ondergang in een systeem waarin 'wonen' is uitgegroeid tot een factor die bepalend kan zijn voor levenskapitaal. De stippellijn op de snelweg bij die afslag was al afgelopen en ik bevond me aan de verliezende kant van de doorgetrokken streep, waarna het te laat is om je te bedenken. Afslag gemist, of toch niet?

### Financiële crisis als geschenk uit de hemel

Hoe anders had ik er vijftien jaar eerder voor gestaan. Ik had toen winst gemaakt op een appartement in Amsterdam, dat in het steilste stuk van de woninggekte eind jaren negentig ruim in waarde was verdubbeld. Ook had ik samen met mijn broers het geërfde, hypotheekvrije ouderlijk huis verkocht. Vrijgezel, geen verantwoordelijkheden, financieel mijn kop onder het maaiveld. Net een tijdje in Spanje gewoond als docent Engels, al was ik vooral aan het zeezeilen en racefietsen, gefinancierd door de verhuur van mijn flat. 'Ah, jij gaat je studententijd lekker een tijdje verlengen,' had mijn moeder in een van haar laatste heldere momenten gezegd. En zo was het. Ik was midden dertig en zou de midlifecrisis weleens even voor zijn.

Toen ik terugkwam in het vaderland kon ik in alle vrijheid een nieuwe levensinvulling bedenken, want mijn cv met tien jaar erva-

ring bij banken had ik expres verscheurd om het leven wat spanning in te blazen. Althans, zo verkocht ik het. Dichter bij de waarheid was dat ik vluchtte voor het feit dat ik eigenlijk niks kon en niet wist wat ik wilde. Ik verhuisde in een hernieuwde kennismaking met mijn geboortestad naar het grachtje, ging een periode in het café op de hoek werken om de mensen en de buurt te leren kennen (altijd al een keer achter de tap willen staan!), voordat ik een enerverend nieuw hoofdstuk opensloeg als commentator bij BNR Nieuwsradio, met allemaal leuke nieuwe jonge collega's. Het leven was een feest, een aaneensluiting van interessante gebeurtenissen. Ik had me nog nooit zo vrij gevoeld.

Ik kampte niet met een gezin, met lastige bazen of een loden hypotheeklast en deed niet aan pensioenopbouw. Het was mij een raadsel waarom al mijn studievrienden met open ogen in deze valkuilen waren gelopen. Intussen knaagde er wel iets. Zo licht als ik leefde... kon dat eigenlijk wel? Teerde ik niet in op een denkbeeldige weelde? Kon ik me echt wel onttrekken aan de wetten van de sociaal-economische zwaartekracht?

Maar voorlopig werd het alleen maar beter. Voor mij althans. De grote financiële crisis van 2008 diende zich aan als een geschenk uit de hemel. Ik leefde overzichtelijk met lage kosten en een bescheiden huur. Genoegzaam constateerde ik hoe ik met mijn eeuwige pessimistische kijk op de wereld en de markten eindelijk eens gelijk kreeg, terwijl de boel om me heen instortte. Voor financieel journalisten waren het gouden tijden. Ik schreef stukjes over hoe alles nog veel erger zou worden, hoe huizenprijzen zouden blijven dalen en een gemene deflatie mensen met een hypotheek nog verder in de problemen zou brengen.

## De grote ommekeer

Maar toen begon de boel te keren. Aanvankelijk ging ik op de oude voet verder, schreef artikelen over restschuld en hoe woningbeleg-

gers, die profiteerden van aantrekkelijke prijzen en huren, uiteindelijk ten onder zouden gaan. Deels uit afgunst – ik had zelf de boot gemist – en deels uit morele afkeuring. De woningbelegger is de vleesgeworden manifestatie van de stelling van Piketty dat vermogen harder groeit dan inkomen. Een oneerlijke ontwikkeling van de laatste decennia.

Mijn spaargeld uit de verkoop van de woningen, waar ik me eerst zo gefortuneerd mee had gevoeld, smolt ineens hard weg in de brandende hitte van de huizenmarkt. ‘Koop nu een huis,’ riepen vrienden, ‘nu kan het nog!’ Maar met mijn paar ton kon ik geen kant op, althans niet naar een woning waar ik mijn droomhuisje aan de gracht voor wilde achterlaten. Toen ik geheel tegen de verwachting in op vrij late leeftijd ook nog eens een gezin stichtte, kwam ik in de knel. Zwetend werd ik elke nacht wakker. Niet alleen had ik zelf de boot gemist op de huizenmarkt, erger was dat daarmee de kans verkeken leek dat mijn kinderen ooit nog de huizenladder konden beklimmen. De stad waar ik geboren en getogen was, dreigde me, met alle expats, hebzucht, beleggers en Airbnb, uit te drijven als een ongewenst sujet.

Het zachte knagen verwerd tot bijtende paniek. Dat miste zijn uitwerking niet, met mijn dwangmatig neurotische aanleg. Eén pijnlijke parabel kon ik niet uit mijn tobrende hoofd krijgen. Hij komt uit het boek *Neem de tijd* van Koen Haegens. De parabel gaat over ratten in de ratrace van de tredmolen. Eentje denkt slim te zijn en probeert te ontkomen. Hij stopt met rennen, de luilak. Dat gaat heel even goed. Maar zijn vriendjes staken niet met hem mee, spurten genadeloos door. Even voelt onze held zich op zijn gemak, als hij zachtjes wordt meegenomen door het rad, naar achteren eerst, allengs meer opwaarts. Op de kracht van zijn voortjakkerende makkertjes. Dan kwakt hij neer, de onverbiddelijke hand van de zwaartekracht. Geen ontsnappen mogelijk, meerrennen zul je! Zo moet de hel er ongeveer uitzien: een ellendige competitie met je soortgenoten waar nooit een winnaar uit komt en opgeven

uitgesloten is. Het moest ook een keer gebeuren. Het geluk is eens op. Het was klaar met altijd de makkelijkste weg kiezen, paadjes afsnijden, het zondagskind spelen, weglopen voor verantwoordelijkheden. Zoals ik dat geleerd had met windsurfen op de Noordzee: je moet om de moeilijke golven heen en niet dwars erdoor. Het leven als een eindeloze stage, altijd de veelbelovende nieuwe collega, de man die zichzelf steeds opnieuw uitvindt om daarna weer zijn hielen te lichten. Nooit ergens de winkel runnen.

Lang had ik mezelf zo voor de gek kunnen houden, maar nu was het voorbij. Met een schok zag ik in: het is in deze tijden eten of gegeten worden, en ik dreigde als huurder te worden gegeten. Had ik nog een kans? Hooguit een kansje. Ik zou met een noodsprieg óf alsnog aanklappen dankzij vastgoed, in de hoop dat mijn nageslacht als bezittende minderheid fluitend en verhurend door het leven kon gaan, óf voorgoed afglijden tot de werkmieren, het precariaat dat zwoegend in flexbaantjes de huur voor de rijken op moet brengen. Want dat is het type maatschappij waar we naar onderweg zijn.

Voor verandering is crisis nodig en ik bereikte mijn dieptepunt rond 2016. Mijn getob transformeerde in één klap in tomeloze energie. De zorgen maakten plaats voor daadkracht en ondernemingszin. Een eurekamoment. Ik zou van de nood een deugd maken en een interessante nieuwe levensfase in gaan, parallel aan mijn commentatorschap bij RTL Z. Want wat was het plan? Ik zou vastgoedontwikkelaar worden! Woningen ontwikkelen en bouwen: dat kon ik met mijn geweten verenigen. Tenslotte zijn nieuwe woningen een deel van de oplossing van het probleem waar ik zelf slachtoffer van was.

Met het besluit viel direct een last van mijn schouders. Ik netwerkte me een slag in de rondte: praten met iedereen die verstand had van vastgoedontwikkeling. Het leidde ertoe dat ik met een aantal compagnons in Amsterdam Oud-West een oude bioscoop

annex nachtclub kocht, die we momenteel transformeren tot woningen en een winkel. Ineens werkten prijsstijgingen van woningen in mijn voordeel. Het werd weer leuk om op Funda te snuffelen, terwijl ik die site uit angst voor gemiste kansen maanden niet meer had bezocht.

Ontwikkelen bleek bovendien verrekte enerverend en spannend. Je bent als Frenkie de Jong aan de bal, de regisseur van een eigen creatie. De spil in een wedstrijd met de gemeente, de burens, de toekomstige bewoners, de financiers, de architect, de huurders, de advocaat, de fiscalist, de deskundige ruimtelijke omgeving enzovoort.

Eén ding dat ik van mijn nieuwe collega's leerde, was dat je vooral niet moet beknibbelen op goed advies. Voor elk vraagstuk een ander. Die wijsheid kon ik goed gebruiken om ook privé orde op zaken te stellen en aan de huurval in mijn sprookjeswoning aan de gracht te ontsnappen. Ammehoela, dacht ik. Als het systeem kennelijk zo in elkaar zit, dan ga ik niet stil zitten toekijken hoe iedereen om me heen rijk wordt met vastgoed en wij te gronde gaan. Ik nam die makelaar in de arm om in godsnaam dat te gaan doen waar ik zo op had afgegeven. Ik zou het geld dat ik nog had, aangevuld met een lening, inzetten om te gaan beleggen in woningen in stadswijken die nog niet onbetaalbaar waren en met de hulp van banken die na de crisis weer stonden te springen om geld aan je mee te geven.

Hoe hoger de huren oplopen, hoe minder risico voor de bank en hoe meer hypotheek die meegeeft. En hoe meer hypotheek, hoe hoger de prijs die de belegger kan bieden, hoe minder de aspirant-eigenaar-bewoner er op de koopmarkt aan te pas komt en hoe meer die is aangewezen op de huurmarkt. Waardoor de huren stijgen, beleggers nóg meer kunnen lenen en de bomen voor hen tot in de hemel groeien, terwijl huurders met almaar hogere huren worstelen. Een eigen woning kon ik niet betalen, maar meerdere huurwo-



ningen wel. Sta daar eens bij stil. Het zegt alles over woonarmoede en ongelijkheid: de rode draad van dit boek.

‘He had turned his Jacobin coat inside out.’

– Adam Zamoyski<sup>1</sup>

## Wij zijn allen woningbeleggers

Zo kwam het dus dat ik daar stond, in dat appartement in de Bijlmer. Ik sloeg toe in een vlaag van besluitvaardigheid die mij eigenlijk vreemd is. In één klap keerden mijn kansen. Ik had wat om mijn kinderen na te laten. Dat was fijn, want als er dan toch een tweekastenmaatschappij komt – die van de bezittende huisjesmelkers en die van de eeuwige huurders – dan voeg ik ons liever bij de eerste. Ook vaagde ik zo mijn pensioentekort weg. Geheel zonder risico is het niet, want als de huurmarkt een keer opdroogt, blijf ik met de lasten zitten. Maar zoals het er nu naar uitziet, kan ik bij wijze van spreken per direct gaan rentenieren. Ik had er lang tegenaan gehikt, maar als je de beslissing eenmaal genomen hebt en het in gang zet, is het verder eigenlijk een peulenschil. Make-laar op pad sturen, taxatie laten doen voor de financiering, paar handtekeningen zetten bij de notaris en de bank en daarna op de huurcontracten, en klaar is Kees.

Zo was ik iets geworden waaraan het predicaat hypocriet kleeft: een salonsocialist. Links lullen, rechts vullen, dat werk. Een vraag die me sindsdien bezighoudt, is deze: heb ik als zondaar nu geen recht van spreken meer? Het lijkt wel van niet. Ik heb dit nooit begrepen. Is het juist niet overtuigend en heeft het zelfs niet iets nobels als een salonsocialist pleit voor beleid dat hem zelf raakt? Als hij stemt op een partij die belastingen voorstelt ten koste van hem? Of in mijn geval: zou mijn pleidooi voor andere belasting overtuigender zijn wanneer ik in een kwetsbare woonpositie verkeer – of juist als ik profiteer van het systeem? Het is in elk geval geen

verongelijkt klagen van iemand die zo dom was om de boot te missen op de huizenmarkt en weigert de consequenties te aanvaarden.

Daar komt nog bij dat we feitelijk allemaal woningbeleggers zijn. U weet nergens van? Nou, dat zit zo: als u aangesloten bent bij een pensioenfonds, dan doet u vanzelf mee met wat alle pensioenfondsen doen: beleggen in woningen om rendement te maken zodat ze uw en ons aller pensioenen kunnen uitkeren. Huisjesmelkerij is geïnstitutionaliseerd. Kun je dan aan een zelfstandige zonder pensioen vragen om daar op ethische gronden van af te zien? Een excuus is er niet. Er is ook een banale, egoïstische kant, en die luidt: het systeem is zoals het is. Dat ga ik niet veranderen door mezelf er als kanonnenvlees voor te werpen. De rente op nul, geen pensioen, geen arbeidsongeschiktheidsverzekering... het is als zzp'eren of gegeten worden. En als er dan toch gegeten wordt, schuif ik liever aan tafel aan in plaats van als hapje aan een ander te worden geserveerd.

Een systeem waarin meedoen de enige manier is om er niet de dupe van te worden brengt niet het fraaiste in mensen naar boven. In de auto op de terugweg van de Bijlmer had mijn makelaar voor dit soort morele overwegingen heel wat minder woorden nodig. 'Tja, het is een harde wereld...' En daarmee was voor hem de kous af.

## Ons aller welvaart is in gevaar

Dit boek gaat verder niet over mij, maar vanuit mijn situatie heb ik nu wel het probleem geschetst: bezit is de laatste decennia steeds ongelijker verdeeld in een systeem dat steeds meer gefinancialiseerd werd. Een ongelijkheid die over generaties heen verder dreigt te groeien. Dat heeft weinig te maken met te grote verschillen in inkomens, laat staan met hard werken of talent. Het heeft alles te maken met vermogen, en vooral vastgoed, en al helemaal met erven. Beleggen in woningen en erven worden zeer laag belast, terwijl

noeste, nuttige arbeid waar de maatschappij beter van wordt des te meer wordt belast. Door die ongelijkheid gaan we er ten slotte allemaal op achteruit. Ons aller welvaart lijdt onder de uithollende, uitbuitende manier van geld verdienen met geld.

Hoe dat allemaal zit en op elkaar inwerkt wil ik met dit boek in kaart brengen, duiden en becommentariëren. Hopelijk vormt het een waarschuwing voor verdergaande ongelijkheid door woonarmoede en doen we er wat aan voor het te laat is. Klagen over woningbeleggers is begrijpelijk, maar verandert niets. Het heeft meer zin ons te verdiepen in de oorzaken. Hoe kon het zover komen? Een systeem dat financiële bokkensprongen en inhaalslagen als de mijne mogelijk maakt is natuurlijk complete waanzin. Dat moet aan de kaak gesteld worden.

# 1

## INLEIDING: DE PERFECTE STORM

*‘Bijna al het geld dat ik investeer in start-ups,  
gaat op aan huur voor hun huisbazen.’*

– Peter Thiel

‘Ik was ontzettend blij met deze ruimte. Zulke betaalbare plekje zijn er in de stad haast niet meer te vinden.’ Ik ben op bezoek bij Ward Hozinga.<sup>2</sup> Zijn huur is met 220 euro lekker laag. Vandaag de dag bepaald een uitzondering. Hoe kan dit? Met het pand waarin hij huurt op het Amsterdamse eiland Wittenburg is iets bijzonders aan de hand. *Het heeft geen eigenaar.* Tenminste, niet een woningbelegger van vlees en bloed of een pensioenfonds dat rendement moet maken. En ook geen eigenaar-bewoner die hoge hypotheeklasten betaalt.

Ik zocht het pand op in het kadaster. Het bleek van een stichting. En er rust geen hypotheek op, ontdekte ik in één moeite door. Die stichting staat geheel ten dienste van de bewoners, krijg ik later te horen van een initiatiefnemer van deze woongroep, die tevens in het bestuur van de stichting zit. Ze hoeft geen rendement te maken of kapitaal te vermeerderen door huurprijzen te maximaliseren. De stichting heeft tot doel dat de bewoners hun eigen huisbaas zijn. Ze vormen een zogenaamde bewonerscoöperatie, niet te verwarren met een woningcorporatie als Vestia, de Alliantie of Eigen Haard. Deze mensen vormen tevens een woongroep, maar dat is bij een coöperatie niet noodzakelijk.