

## HOE IK TOCH HUISJESMELKER WERD



**HANS DE GEUS**

**HOE IK TOCH  
HUISJESMELKER  
WERD**

**WAT ER MIS IS  
MET ONZE WONINGMARKT**

WERELDBIBLIOTHEEK · AMSTERDAM

Eerste druk 2021  
Zesde, herziene druk 2022

© 2021 Hans de Geus  
Alle rechten voorbehouden  
Omslagontwerp Studio Jan de Boer  
Foto auteur © Mascha Hendriks

NUR 780

ISBN 978 90 284 5282 4  
[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

Voorwoord – door Marianne Moorman	9
Ten geleide bij de heruitgave	12
Hoe ik toch huisjesmelker werd	15
1 Inleiding: de perfecte storm	27
2 Woonarmoede in kaart	43
3 Grond, de grote geldzuiger	63
4 Bouwen, bouwen, bouwen?	97
5 Financiering	133
6 Wie gaat er over nieuwbouw?	159
7 Ongelijkheid	185
8 Monopolies	217
9 Waarom is de rente zo laag?	257
Nawoord	293
Noten	297
Dankwoord	311





## VOORWOORD

*Hoe ik toch huisjesmelker werd* is een belangrijk boek, dat precies op het goede moment is gekomen. Op heldere en zeer toegankelijke wijze laat Hans de Geus zien hoe de woningmarkt de ongelijkheid in onze samenleving vergroot en wat daarvan de verstrekkende gevolgen zijn.

Wonen is een recht. Voor een menswaardig bestaan is een fijn thuis onontbeerlijk. Maar kijk naar het enorme woningtekort, en het is duidelijk dat honderdduizenden mensen dit recht ontberen. Huizen zijn zo duur geworden, dat een huis kopen alleen is weggelegd voor wie al een huis heeft, of ouders met veel geld. Jonge gezinnen en starters verliezen het van de beleggers. Als je niet op tijd bent ingestapt, vis je nu achter het net. Het is een markt van insiders en outsiders geworden.

Wie niet kan kopen is aangewezen op huren. Maar ook de huurprijzen in de particuliere sector rijzen de pan uit. De politiek heeft het recht op betaalbaar wonen steeds meer overgelaten aan de markt, waardoor huizen verdienobjecten zijn geworden. En wie een hoge huur betaalt, heeft geen geld om te sparen of te beleggen, heeft minder geld om uit te geven aan levensonderhoud of de studie van de kinderen, kan zich niet permitteren om het huis te verduurzamen om energie te besparen. Daardoor dreigt een 'twee-kastenmaatschappij' te ontstaan, met huizenbezitters en huurders aan weerszijden van een diepe kloof. De ongelijkheid tussen die twee kasten groeit. Bestaanszekerheid lijkt zo steeds meer een luxe te worden die alleen aan de gelukkigen is voorbehouden.

Het bijzondere, en ook dappere aan het boek van Hans de Geus is dat hij zichzelf de maat neemt. Het is in wezen het relaas van een 'dader'. Want ook hij koopt huizen op om ze voor veel geld te verhuren en later met een vette winst te verkopen. Hij laat zien dat de marktwerking zuiver ten gunste komt van diegenen die bezitten. Zij zijn het die slapend rijk worden van hun vastgoed, terwijl de rekening wordt betaald door de minder bedeeden. In dit boek beschrijft Hans de Geus eerlijk over zijn schuldgevoelens tegenover de mensen die, anders dan hijzelf, niet over kapitaal beschikken om direct anderen te overbieden. Zoals het gezin dat een woning voor zichzelf wil kopen in Amsterdam Zuidoost, maar niet tegen hem op kan bieden. Hij wil het als huurwoning exploiteren en krijgt daarom een riante lening van de bank. Daar kan het gezin met zijn maximale hypotheek niet tegenop.

Voor Hans de Geus was het gemakkelijk geweest om niet verder na te denken over zijn eigen geluk. Om dat toe te schrijven aan zijn eigen handigheid. Om zichzelf als winnaar te zien in een snoeiharde competitie en zich te wentelen in zijn kapitaal. Maar hij realiseert zich dat onze samenleving niet is gebaat bij een systeem waarin er altijd meer verliezers zullen zijn dan winnaars en iedereen voortdurend bang moet zijn om achter het net te vissen. Dat het systeem ook veel eerlijker kan worden ingericht, waardoor mensen minder hoeven te concurreren en bestaanszekerheid geen luxe is. Hij beseft dat zijn eigen drijfveer om huisjesmelker te worden – zorgen dat je zelf en je kinderen niet ten onder gaan – voortkomt uit een individualistische, kapitalistische denkwijze, waardoor de samenleving steeds verder uit elkaar wordt gespeeld.

En daarom schreef hij dit boek. Als een moderne Robin Hood doet hij haarfijn uit de doeken hoe we door het treffen van een hele reeks aan juridische en fiscale maatregelen paal en perk kunnen stellen aan de manier waarop huisjesmelkers zichzelf verrijken. Daardoor wordt betaalbaar en goed wonen weer bereikbaar voor iedereen. Een oppervlakkig lezer zou kunnen denken dat hij

zichzelf daarmee benadeelt. Maar Hans de Geus is een wijs man en kijkt verder vooruit. Hij beseft: echt fijn wonen doe je pas in een samenleving die eerlijk en rechtvaardig is. Daar profiteren we uiteindelijk allemaal van.

Marjolein Moorman, wethouder Amsterdam

## TEN GELEIDE BIJ DE HERUITGAVE

Toen *Hoe ik toch huisjesmelker werd* voor het eerst uitkwam in 2020 waren we eigenlijk te vroeg. Vrijwel alles wat nadien is komen bovendrijven over wonen en ongelijkheid wordt in dit boek al beschreven, toegelicht en becommentarieerd. Deze herdruk is daarmee actueler dan ooit. De inhoud is vrijwel ongewijzigd, behalve een nodige aanvulling op het eind van hoofdstuk 9 over de rente. Het boek heeft veel aandacht gekregen, maar toch is de essentie van het boek onderbelicht gebleven. Dat de slechtwerkende woningmarkt het gevolg is van de rol van financiering en vooral van *grond* als economisch goed. Dat zit zo.

De prijs van een woning wordt bepaald door wat de hoogste bidder (bewoner of belegger) aan geld kan neertellen. Omdat de kosten van de woning zelf, de stenen zeg maar, min of meer vastliggen, is er maar één factor die de stijgende koopprijzen bepaalt, dat is de grond waarop de woning staat. Hoe meer we betalen, hoe meer geld er stroomt naar de bezitter van de grond waarop het huis staat: de vorige eigenaar in het geval van een bestaande woning en de grondeigenaar in het geval van nieuwbouw. De eerste is niet jong, maar oud, die is niet arm maar al vermogend na een leven werken en een goed pensioen. Die wordt alleen maar rijker. De tweede is een projectontwikkelaar, die al aan de goede kant van de streep staat. Dus naarmate er meer geld wordt neergeteld voor woningen – voor bestaande én voor nog te bouwen – stroomt de rivier de verkeerde kant op, van de *have nots* naar de *haves*. Want willen woonstarters kans maken op een woning, moeten ze steeds meer

geld betalen. Omdat ze dat niet hebben, worden ze opgezadeld met steeds hogere leningen. Van zogenaamd gunstige extra startersleningen wordt niet de starter beter – die zit met meer schuld in hetzelfde huis – maar wel de verkoper van de duurdere woning. En de bank natuurlijk. Met rampzalige gevolgen, want de ongelijkheid in de samenleving wordt er alleen maar groter door. Willen we daar echt wat aan doen, dan moeten we de enorme vuurkracht van de overwaarde beperken.

Zolang we de ‘muur van geld’ op de woningmarkt niet fiscaal weten in te dammen is bijbouwen dweilen met de kraan open, en levert het vooral de haves nog meer voordeel op. Maar in plaats daarvan brengen we juist steeds meer geld naar de woningmarkt, en dan ook nog publiek geld.

Natuurlijk is er een schreeuwend tekort aan woningen – er zijn niet voor niets zo veel woningzoekenden. Maar dat ‘1 miljoen nieuwe woningen’ ons gaan redden is een mythe. Het tekort komt door de netto *leegstand* van woningen, zoals tweede huisjes, pied-à-terres, speculatieve leegstand. Trek je die leegstand van de behoefte af, dan resteert een tekort van 300 duizend.

Dus concluderen we:

- Netto zijn er stenen en vierkante meters zát in Nederland; ze zijn alleen zo verdomde scheef verdeeld. De boomer zit bijna voor niks in een groot huis, de woonstarter is de helft van zijn salaris kwijt aan een studio.
- Er zijn niet zozeer te weinig woningen, er is vooral te veel *geld*. Bij sommigen.
- Duur wonen komt niet door dure grond, het is andersom: grond maken we duur door woningprijzen op te drijven.

Aan de *geldkant* ligt de oplossing voor woonarmoede én ongelijkheid. We hoeven alleen maar aan een paar fiscale knoppen te draaien.

Waarom lieten we de woningmarkt zo scheefgroeien? Natuurlijk

is er de krachtige lobby van bouwers, ontwikkelaars en financiers. Maar het gaat dieper. Goede, ook breed gedragen plannen werden door instanties als Bouwend Nederland binnen de muren van de SER geblokkeerd. Als puntje bij paaltje komt maken kennelijk enkele grootmachten bij VNO-NCW de dienst uit – wat weer aansluit bij hoofdstuk 8 dat gaat over monopolies.

De kracht van deze lobby verklaart tevens waarom de misvatting kan blijven bestaan dat de woonarmoede wordt opgelost door 1 miljoen woningen te bouwen. De voorstanders van deze mantra krijgen bij nietsvermoedende media een gewillig podium om hun boodschap van ‘bouwen, bouwen, bouwen’ keer op keer te herhalen.

Maar het ligt ook aan u, aan ons. De grote meerderheid van de mensen heeft gewoon geen belang bij verandering. De eigenwoningbezitters, de verhuurders (inclusief de pensioenfondsen), de bouwers, de ontwikkelaars, en – tegen wil en dank – gemeenten en corporaties. Die zitten niet te wachten op lagere huren, minder financiering, eerlijkere belasting. Daar kan de diffuse en onbemiddelde minderheid van de have nots niet tegenop. De woonstarters die de torenhoge prijzen moeten ophoesten waardoor de haves hoog en droog zitten hebben geen schijn van kans. Als ik daadkrachtiger was en een mecenas kon vinden zou ik een beweging starten. Het is hoog tijd dat woonstarters, ook de mensen die overigens prima meedraaien in onze liberale markteconomie, een stem krijgen.

‘Voor onze kinderen is op ons eiland geen woning, maar de gemeente liet dit hier wél toe,’ klaagt een Terschellingse, wijzend op gloednieuwe vakantieappartementen op nota bene de mooiste plek van het eiland: aan de westkant, met een weids uitzicht over de zandplaat, in de verte de hoogste duin van Vlieland en vaak een spectaculaire zonsondergang. Waar die jongeren wel terecht kunnen is een raadsel. Voor hen schreef ik dit boek.

## 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 vlag 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 tobvende 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