

'HELDER, EERLIJK EN PRAKTISCH. DIT BOEK HEEFT MIJ GEMOTIVEERD
OM DE EERSTE STAPPEN TE ZETTEN IN HET BELEGGEN!'

— SANDER AARTS, VOORMALIG TEAMLEADER VAN DE SPECIAL FORCES



KOOP JE RIJK

**HOE IEDEREEN
NOG STEEDS
VERMOGEN KAN
OPBOUWEN
MET VASTGOED**

MYRTHE DE GROOT

Inhoudsopgave

Inleiding	12
Hoofdstuk 1 - Schulden, Einstein en huisjesmelkers	18
1.1 Schulden maken de man (of vrouw)	19
1.2 Het achtste wereldwonder: rendement op rendement	25
1.3 Waarom vastgoed cooler is dan crypto's	28
1.4 <i>How to not be</i> a huisjesmelker: de morele bezwaren	32
Hoofdstuk 2 - Lamborghini's of Skoda's: hoe je geld verdient met vastgoed	38
2.1 Pensioenpotje of 'bijbaan': bepaal je doel	41
2.2 Keiharde cash: direct rendement	45
2.3 BAR in de kroeg	48
2.4 NAR: niet zo sexy, maar wel belangrijk	50
2.5 Spreadsheetridder of online tools: rendement berekenen	51
2.6 Pieken en dalen: indirect rendement	60
2.7 Snel geld: waardecreatie	63
Hoofdstuk 3 - Waar de rijken rijker van worden: typen vastgoed	68
3.1 Woningen: is het nog de veiligste keuze?	69
3.1.1 Sociale huur	70
3.1.2 Liberale huur	73
3.1.3 Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte	75
3.1.4 Appartementen	76
3.1.5 Eengezinswoningen	81

3.1.6	Studentenkamers	83
3.2	Vakantiewoningen: korte verhuur	86
3.2.1	De zondagochtenddroom: recreatiewoningen in Nederland	86
3.2.2	Wijngaard in Zuid-Frankrijk: recreatiewoning in het buitenland	90
3.2.3	Rolkoffertjes: verhuur van eigen woning via Airbnb	95
3.3	Grote klappers, groter risico: beleggen in BOG	97
3.4	Je verwacht het niet: beleggen in garageboxen en parkeerplaatsen	104

Hoofdstuk 4 - Kost dat? Geld, financieren en meer 112

4.1	Een kind kan de was doen: moneymindset	113
4.2	Enorme stenen pilaren en Archimedes: hefbomen	120
4.3	Slapend rijk worden: rendement op rendement	124
4.4	Maar hoe betaal je dat nou? Beleggingsfinancieringen	127
4.5	Iets met bomen en bos: waar kun je een financiering aanvragen?	131
4.5.1	Oldskool financieren: grootbanken	132
4.5.2	Klein maar fijn: de 'online financiers'	134
4.5.3	Met z'n allen, met z'n ààhàààllen: crowdfunding	137

Hoofdstuk 5 - Slimme structuren: juridische structurering en risicobeheer 142

5.1	Beleggen via een besloten vennootschap (bv)	144
5.2	Beleggen via een naamloze vennootschap (nv)	146
5.3	Holdingstructuren	147

5.4	Samenwerkingsverbanden	150
5.5	Erfbelasting en juridische structuren	157

Hoofdstuk 6 – Maar hoe kom ik eraan? Vastgoed vinden en kopen

6.1	Ouwe-jongens-krentenbrood: netwerken	163
6.2.	Praatjesmakers aka tussenpersonen en makelaars	165
6.3	Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het wel kan: zelf aanbod vinden	167
6.3.1	Funda	167
6.3.2	Andere websites, social media en veilingen	168
6.3.3	Oldskool flyeren, Kadaster en stalking	170

Hoofdstuk 7 – Kijken, kijken en kopen: aankopen in de praktijk

7.1	Voor een dubbeltje op de eerste rang: bieden	175
7.2	Het is maar net wat de gek ervoor geeft: waardebepalings en taxaties	179
7.3	Dubbel d: due diligence	183
7.4	Wie, wat, waar: de koopovereenkomst en de akte van levering	187

Hoofdstuk 8 – Beheren: jouw vastgoed, jouw regels

8.1	Wat is vastgoedbeheer?	193
8.2	Box 3 en normaal vermogensbeheer	195
8.3	Beheer uitbesteden	198
8.4	Zelf je vastgoed beheren	202

8.5	Hybride werken met een beheerder	208
-----	----------------------------------	-----

Hoofdstuk 9 - De duurste fout die je kunt maken:

(ruzie met) de Belastingdienst **212**

9.1	<i>Think outside the box</i> : 1, 2 en 3	213
9.2	Normaal vermogensbeheer vs. meer dan normaal vermogensbeheer	216
9.3	Juni-arresten en wijzigingen vanaf 2028	218
9.4	En eh... wat als ik toch dat huis in Dubai heb gekocht?	227

Hoofdstuk 10 - Let hierop als je niet bij de rijdende rechter terecht wilt komen: verhuren en huurovereenkomsten

10.1	Sollicitatiegesprekken voor gevorderden: een goede huurder vinden	233
10.1.1	Huurders voor woningen	234
10.1.2	Huurders voor BOG	236
10.2	Verhuurder vs. huurder: de huurovereenkomst	238
10.2.1	Huurovereenkomsten voor woningen	239
10.2.2	Overeenkomsten voor BOG	247
10.3	<i>No bueno</i> : als je huurder niet betaalt en wat als er iets kapotgaat?	253
10.4	<i>The circle of life</i> : de oplevering vs. de eindinspectie	255

Hoofdstuk 11 - Hetzelfde... Maar dan anders: alternatieve manieren van beleggen in vastgoed	260
11.1 Huizen flippen	261
11.2 Fondsen	264
11.3 Beleggen in hotelkamers	269
11.4 (Her)ontwikkeling	271
Nawoord	276
Dankwoord	278
Actiepunten	280
Begrippenlijst	284

INLEIDING

Dit is de herziene editie van *Koop je Rijk*, want sinds de eerste editie uitkwam in 2021 is er veel veranderd. De rentes stegen, vastgoedbeleggers werden ‘de bron van al het kwaad’ in het nieuws en zelfs de overheid bemoeide zich ermee en veranderde met *warp speed* de wetgeving. Terwijl ik dit typ, druppelen de eerste berichten binnen dat de Hoge Raad de nieuwe wetgeving in strijd vindt met onder andere het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, dus met een beetje geluk schrijf ik over een jaar wéér een nieuwe versie. Maar tot die tijd lees je in dit boek hoe het – ondanks de lastigere omstandigheden – nog steeds mogelijk is om te beleggen in vastgoed.

Ook als je nu nog wilt beginnen. Het is namelijk niet zo dat je met hoge rentes en meer regelgeving niet meer kunt beleggen in vastgoed; je moet gewoon anders naar de markt kijken. Doet een beetje cruijffiaans aan, dit, maar het is echt zo.

Voor het geval dat je de 2021-editie niet hebt gelezen, zal ik mezelf nog even kort voorstellen. Mijn naam is Myrthe de Groot en ik ben ‘per ongeluk’ in het vastgoed terechtgekomen. Ik kom niet van ‘oud geld’, integendeel: in mijn jeugd waren mijn moeder, broertje en ik afhankelijk van de Voedselbank. We kwamen rond van veertig euro per week en wat een geluksvogels waren wij dat we in Nederland geboren zijn, want ons leven had er vast heel anders uitgezien als organisaties als de Voedselbank er niet waren geweest. Dankzij die soms wat lastige start was ik des te gemotiveerder om ‘later als ik groot ben’ nooit meer van iets of iemand afhankelijk te zijn. Kennelijk was die drive meer dan voldoende om vastgoedbelegger te worden, want verder had ik daar precies nul verstand van.

Dat hele ‘per ongeluk in het vastgoed belanden’ gebeurde toen ik een kantoor wilde huren voor mijn eigen uitzendbureau Dwars (want dat ben ik) en echt met lood in m’n schoenen naar de verhuurder ging, want OMG, die is megarijk en indrukwekkend en daar kom ik aan op m’n 26e met m’n tweedehandskleding, maar niks bleek minder waar. Het bleek dat vastgoed-

beleggers ook maar mensen zijn. Dankzij dat eerste gesprek ben ik nooit meer met Dwars begonnen, maar ben ik aan de slag gegaan met Actief: mijn eerste ‘vastgoedbedrijf’ sámen met die indrukwekkende vastgoedbelegger.

Niet gehinderd door enige vorm van kennis begon ik aan mijn vastgoed-avontuur en inmiddels – jaren later – ben ik tot de conclusie gekomen dat iedereen vastgoedbelegger kan worden. Het enige wat je moet hebben is:

- kennis
- een netwerk
- een beetje geluk

Die eerste twee dingen heb je misschien al en anders hoop ik dat je ze hebt na het lezen van dit boek. Het laatste kan er op verschillende manieren uitzien. Ik had dus het geluk dat ik die vastgoedbelegger leerde kennen, waardoor ik kennismaakte met ons mooie vakgebied. Voor jou kan het misschien een bonus zijn waar je mee wilt gaan beleggen, of die ene garagebox die je via via tegenkomt. Het hoeft in ieder geval niets te maken te hebben met de loterij winnen of met de familie waarin je geboren bent. En eh... na het lezen van dit boek heb je in ieder geval al twee derde van het lijstje te pakken.

Huishoudelijke mededelingen

Op de eerste versie van dit boek kreeg ik vooral heel veel leuke reacties. Ik deel er een aantal achter in dit boek en dat doe ik niet om op te scheppen, hoor. Ik kwam namelijk tot de conclusie dat ik zelden blijer en trotser ben geweest dan wanneer ik een berichtje kreeg van iemand die zei: ‘Na het lezen van *Koop je Rijk* heb ik m’n eerste aankoop gedaan. Dat had ik anders niet gedurfd en wat ben ik er blij mee dat ik het tóch heb gedaan.’ Hoe leuk is het als je een heel klein steentje (*see what I did there...*) hebt kunnen bijdragen aan iemands toekomst!

Dat gezegd hebbende: ik ben in een restaurant ook weleens aangesproken

door ietwat aangeschoten mannen van vijftig plus die zeiden: ‘Zeg, ben jij niet dat meisje van dat boek? Hoeveel vastgoed heb jij? Want ik heb heel veel vastgoed en ik voel echt niet de behoefte er een boek over te schrijven.’ Daarop zei hun dochter of vrouw aan tafel dan vaak meteen: ‘Trek je niks van hem aan, hoor. Ik heb je boek gelezen omdat ik benieuwd was wat mijn vader/man nou precies doet met dat vastgoed en ik vind het superleuk.’

Hoewel ik niet het gevoel heb dat ik me moet verantwoorden aan de wandelende clichés die deze Rolex-dragende, Porsche-rijdende mannen zijn, doe ik het toch een beetje, haha. Ik heb dit én het vorige boek namelijk geschreven omdat ik graag wil laten zien dat vastgoed niet alleen voor Rolex-dragende, Porsche-rijdende, zichzelf-graag-horen-praten-mannen van vijftig plus is, maar ook voor hun dochter, vrouw, buurman, jongere neefje, et cetera.

En in dit boek probeer ik het tegenovergestelde te doen van wat zij doen: ik vertel jou niet hoe ik met ál mijn kennis over vastgoed vind dat jij het moet aanpakken, nee, ik laat allerlei experts aan het woord, deel praktijkverhalen en tips, en ik brei dat aan elkaar tot een hopelijk leuk en leesbaar boek over vastgoed, dat je niet het gevoel geeft in de studiebanken te zitten.

Tot mijn verbazing kreeg ik ook veel berichtjes van mega-ervaren vastgoedbeleggers die het boek hadden gelezen – niet omdat ze dachten er nog wat van te leren, maar gewoon, omdat ze benieuwd waren. En gelukkig waren de meesten (op die restaurant-mannen na) aangenaam verrast. Met hen in m’n achterhoofd heb ik in dit boek geprobeerd her en der iets dieper op de materie in te gaan – in de hoop dat zelfs de ervaren rotten in het vak nog steeds iets opsteken van een van de experts in dit boek. Als je de eerste versie gelezen hebt, ga je een aantal stukken herhaling tegenkomen, maar je gaat ook veel nieuwe dingen voorbij zien komen. Ik heb in ieder geval m’n uiterste best gedaan een boek te schrijven dat zowel leuk als nuttig is als je interesse hebt in vastgoed – of je nou net begint of al heel veel ervaring hebt.

Ergens in deze inleiding had ik nog willen benoemen dat ik niet verwacht dat deze versie net zo'n (totaal onverwacht) succes wordt als de eerste versie, want *holy sh*t*, die kwam dus gewoon binnen in de top tien van de bestsellerlijst. Maar de moraal van dit verhaal is dat veel boeken verkopen in elk geval niet mijn doel is. Je snapt inmiddels wel wat het doel van dit boek is en je hebt inmiddels waarschijnlijk ook door dat ik, als ik 'Ik zal me even "kort" voorstellen' zeg, 'kort voor mijn doen' bedoel.

Dat voelt als een goed einde voor deze tamelijk lange inleiding.

1

**SCHULDEN, EINSTEIN
EN HUISJESMELKERS**



1.1 Schulden maken de man (of vrouw)

In Nederland worden we vaak opgevoed met het idee dat schulden slecht zijn. Het liefst maak je zo min mogelijk schulden, spaar je voor een buffer, en – natuurlijk – los je je hypotheek zo snel mogelijk af, zodat je aan niemand meer iets verschuldigd bent. Dat klinkt misschien verstandig en dat kán het ook absoluut zijn, maar als je naar de lange termijn kijkt, is dat niet per se de weg naar financieel ‘succes’. En ugh, ik haat zulke termen, want wat is nou ‘succes’, hè? Maar bij gebrek aan beter gebruik ik ’m toch.

Terug naar m’n punt, want er bestaat een belangrijk verschil tussen ‘goede’ en ‘slechte’ schulden, en het begrijpen van dat verschil kan veel impact hebben op de manier waarop je je geld inzet.

Goede en slechte schulden

Robert Kiyosaki beschreef het voor het eerst (volgens mij) duidelijk in zijn boek *Rich Dad, Poor Dad*. Hij legt uit dat slechte schulden je geld kosten zonder dat je er iets voor terugkrijgt.

Als jij op vakantie wilt, maar het eigenlijk niet kunt betalen en daarom je creditcard tegen 8% rente leegtrekt, dan zorg je voor een ‘slechte’ schuld. Je krijgt voor het maken van die schuld namelijk niks terug, afgezien van een pina colada en een lekker kleurtje, maar van beide kun je geen boodschappen doen.

Hetzelfde geldt voor het op afbetaling kopen van een bank bij Wehkamp of voor het abonnement voor je mobiele telefoon, waarmee je ook meteen jouw nieuwe iPhone afbetaalt. In beide gevallen betaal je uiteindelijk veel meer voor de bank of de iPhone dan je anders zou doen en tegen de tijd dat je de schuld hebt afbetaald, is het product veel minder waard geworden, waardoor je eigenlijk geld hebt weggegooid. Zonde, dus!

En ik snap heus dat je jezelf soms iets gunt en daarom een schuld aangaat waar je niks voor terugkrijgt en dat is ook helemaal niet erg, zolang je maar

beseft wat je doet. Als ik op mijn 25ste een limited-edition-Chanel Boy Bag op afbetaling had kunnen kopen tegen 20% rente, had ik het misschien ook wel gedaan. We zijn toch maar mensen.

Goede schulden, aan de andere kant, zijn schulden die je aangaat om iets te kopen wat je uiteindelijk meer geld oplevert. Denk bijvoorbeeld aan een studieschuld, die je aangaat om je kansen op een hogere baan en een hoger salaris te vergroten. Of, in het geval van vastgoed, een beleggingsfinanciering, die je helpt een pand aan te schaffen waarvan je weet dat het huurinkomsten gaat genereren.

Het verschil maken met slimme schulden

Laten we even een voorbeeld nemen dat je waarschijnlijk herkent als je tv-programma's kijkt over schulden. Stel, je hebt een aantal kleine leningen: een bankstel op afbetaling van Wehkamp en een iPhone die je nog afbetaalt via je telefoonabonnement. Beide schulden kosten je 8% rente per jaar. Niet ideaal. Maar stel nu dat je een nieuwe lening afsluit bij je bank voor € 5000 tegen 4% rente en je lost daarmee de dure leningen af. Wat je dan eigenlijk doet is de dure schuld vervangen door een goedkopere. Het blijft een schuld, maar het is een stuk minder duur en je bespaart geld op de lange termijn. Dit is wat Kiyosaki bedoelde met een 'goede' schuld. Een kleine, slimme zet kan een flink verschil maken.

VOORBEELD: Stel, je wilt een appartement van € 230.000 kopen en je hebt € 230.000 gespaard. Je kunt het volledige bedrag zelf betalen en ontvangt vervolgens € 950 per maand aan huurinkomsten. Dat levert je jaarlijks € 11.400 op: geen schulden en mooie huurinkomsten. Maar het kan ook anders.

Stel, nog een keer, je koopt datzelfde appartement voor € 230.000, maar gaat nu 80% van de aankoop prijs, oftewel € 184.000 financieren. Je eigen inbreng is daarmee € 46.000. Je verhuurt het appartement voor € 950 per maand, wat neerkomt op € 11.400 per jaar aan huurinkomsten. Met een rente van 4% betaal je jaarlijks € 7360 aan rente over de lening. Na aftrek van de rente houd je € 4040 netto huurinkomsten over.

Met het resterende bedrag van € 184.000 ($€ 230.000 - € 46.000$) kun je een tweede appartement kopen met wederom een financiering van 80%. Je leent dan weer € 184.000 en brengt zelf € 46.000 in. Dit tweede appartement levert hetzelfde op: € 950 per maand met netto huurinkomsten van € 4040 per jaar. In totaal verdien je nu € 8080 per jaar met twee appartementen. Maar je bent er nog niet, want je hebt nog steeds € 138.000 ($€ 184.000 - € 46.000$) eigen inbreng 'over' dus je kunt ditzelfde 'trucje' nog 3 keer doen. Je koopt met dezelfde € 230.000 dus 5 appartementen ($5 \times € 46.000$) in plaats van 1. Je houdt dus aan nettohuurinkomsten € 20.200 over in plaats van € 11.400.

Je verdubbelt dus je inkomsten en je hebt nu 5 appartementen in plaats van 1. Die 5 appartementen worden theoretisch door de jaren

meer waard en daarmee stijgt je indirecte rendement (waarover later meer) waarschijnlijk ook. Vervolgens bestaat er ook nog de optie om te herfinancieren op een later moment, als bijvoorbeeld de rentes lager zijn (ook hierover later meer) en dan wordt deze rekensom nog gunstiger.



***Pro-tip:** in een stijgende vastgoedmarkt, waarbij de waarde van je pand toeneemt, kun je overwegen je bestaande hypotheek te herfinancieren. Zo maak je kapitaal vrij voor nieuwe investeringen, zonder dat je je pand hoeft te verkopen. Dit kan je groeitempo aanzienlijk versnellen.*

Stel, je koopt een appartement voor € 230.000 en leent 80% van de aankoopprijs, oftewel € 184.000. Je eigen inbreng is € 46.000 en je ontvangt maandelijks € 950 aan huurinkomsten (€ 11.400 per jaar).

Jaar 0 (aankoop):

- aankoopprijs: € 230.000
- hypotheek (80%): € 184.000
- eigen inbreng: € 46.000
- huurinkomsten: € 11.400 per jaar
- rente (4%): € 7360 per jaar

Na 5 jaar:

Laten we aannemen dat de woningwaarde jaarlijks met 3% stijgt. De waarde van het appartement na 5 jaar is: $\text{€ } 230.000 \cdot (1,03)^5 = \text{€ } 266.633$. Dit betekent dat je in die 5 jaar $\text{€ } 36.633$ aan waardestijging hebt gerealiseerd.

Herfinanciering na 5 jaar:

Stel dat de rente in de markt is gedaald naar 2,5%, en je besluit om te herfinancieren om kapitaal vrij te maken voor nieuwe investeringen (of gewoon omdat de looptijd van je financiering voorbij is).

Banken financieren doorgaans tot 80% van de huidige marktwaarde van een pand. Je kunt dus een nieuwe lening afsluiten op basis van de nieuwe waarde van het appartement:

- nieuwe lening (80% van $\text{€ } 266.633$): $\text{€ } 213.306$
- oude lening: $\text{€ } 184.000$
- extra kapitaal na herfinanciering: $\text{€ } 213.306 - \text{€ } 184.000 = \text{€ } 29.306$

Dit betekent dat je $\text{€ } 29.306$ extra kapitaal kunt vrijmaken zonder dat je je appartement hoeft te verkopen. Je hebt dit geld beschikbaar voor een nieuwe investering, terwijl je huurinkomsten blijven binnenkomen.



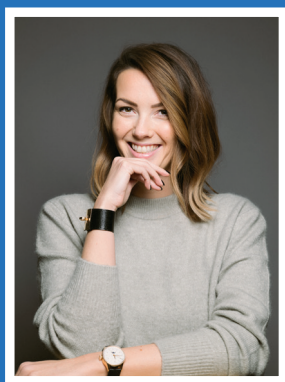
Experttip van Bastiaan Breugem, eigenaar en commercieel directeur van Financieringsgilde:

‘Vaak wordt niet stilgestaan bij de mogelijkheid herfinanciering te gebruiken om kapitaal vrij te maken, terwijl dit een goede optie is. Houd wel rekening met de kosten voor een notaris, geldverstrekker en advies. Neem deze kosten mee in de berekening om onaangename verrassingen te voorkomen.’

IEDEREEN KAN BELEGGEN IN VASTGOED. Je hoeft niet over veel geld te beschikken of overmatig rekentalent. Dat is de boodschap van *Koop je Rijk*. Of je beleggen overweegt voor je pensioen, voor extra inkomen of meer zekerheid of vrijheid, vastgoed is een mooie manier om geld voor je te laten werken.

In deze geactualiseerde editie van *Koop je Rijk* laat vastgoed-specialist Myrthe de Groot zien dat beleggen in vastgoed nog steeds financieel aantrekkelijk is. Ook met de nieuwe Wet Betaalbare Huur zijn er mogelijkheden om vermogen te laten groeien. Zo staat de herziene editie boordevol tips om een hoger rendement te behalen door out of the box te denken, samen te werken met huurders, verder te kijken dan verhuur van woningen en vastgoed slim te beheren. Een aangepaste beleggingsstrategie, verkooptips en uitleg van de nieuwe regels en wetten zijn onderdeel van deze uitgave.

Myrthe de Groot neemt je stap voor stap in begrijpelijke taal mee door het hele proces: hoe bepaal je je doelen, wat is het principe achter deze vorm van beleggen, waar vind je geschikt vastgoed, hoe financier je het en wat zijn de consequenties op belastinggebied. Ook bevat het boek verhalen uit de praktijk over beleggen in huurwoningen, garageboxen, winkelcentra, woningen om te flippen en vakantiehuizen.



MYRTHE DE GROOT rolde bij toeval de vastgoedwereld in. Inmiddels is ze mede-eigenaar van meerdere succesvolle vastgoedbedrijven en laat ze graag zien dat iedereen kan beleggen in vastgoed.

NUR 794
KOSMOS UITGEVERS
UTRECHT/ANTWERPEN



WWW.KOSMOSUITGEVERS.NL