

ALEX VAN KEULEN

Wat de gek ervoor geeft

**Leorzame en grappige verhalen van
de bekendste makelaar van Nederland**

HarperCollins



Voor het papieren boek is papier gebruikt dat onafhankelijk is gecertificeerd door FSC® om verantwoord bosbeheer te waarborgen.
Kijk voor meer informatie op www.harpercollins.co.uk/green.

HarperCollins is een imprint van Uitgeverij HarperCollins Holland, Amsterdam

Copyright © 2024 Alex van Keulen
Omslagontwerp: Pinta Grafische Producties
Foto's auteur omslag: © Gaby Jongenelen
Zetwerk: Mat-Zet B.V., Huizen
Druk: ScandBook UAB, Lithuania, met gebruik van 100% groene stroom

ISBN 978 94 027 1429 6
ISBN 978 94 027 7078 0 (e-book)
NUR 320
Eerste druk maart 2024

HarperCollins Holland is een divisie van Harlequin Enterprises ULC.
* en ™ zijn handelsmerken die eigendom zijn van en gebruikt worden door de eigenaar van het handelsmerk en/of de licentienemer. Handelsmerken met ® zijn geregistreerd bij het United States Patent & Trademark Office en/of in andere landen.

www.harpercollins.nl

Niets uit deze uitgave mag openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, internet of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Wat de gek ervoor geeft is gebaseerd op de ervaringen en herinneringen van Alex van Keulen. Een ander zou diezelfde gebeurtenissen misschien op een andere manier hebben weergegeven. Het is dan ook een subjectieve weergave van de werkelijkheid. Om redenen van privacy zijn sommige namen, gebeurtenissen, plaatsen en/of andere kenmerken van betrokken personen gewijzigd, gefingeerd of weggelaten.

In dit boek wordt het beroep van makelaar beschreven. Vaak wordt naar de makelaar en naar andere deskundigen verwezen met 'hij/hem'. In alle gevallen kan dat aangevuld worden met 'zij/haar' of een genderneutraal voornaamwoord.

INHOUD

Proloog: Ontroerend goed	11
Inleiding	15
Kijkje achter de schermen	21
Uitstel van Executie	21
Kopen Zonder Kijken	23
Het verhaal achter de inside joke	30
Kopen of Slopen	32
De woningmarkt	35
Wat wordt er bedoeld met de woningmarkt?	35
Misstanden op de woningmarkt	37
Uitsluiting van kopers	39
Geen bezichtiging zonder aankoopmakelaar	39
Onderling verdelen van woningen	41

Maximaal bieden	42
Geen ontbindende voorwaarden	42
Gebrek aan transparantie	44
Dubbele pet op	46
Huis verkopen	47
Verkopen	48
De woonladder	49
Vorbereiding	53
De gouden tips van Bob Sikkes	55
Onderhoud	66
De makelaar	73
Wie doet wat?	74
Adviesgesprek met de makelaar	77
Wat is de woning waard?	79
Bezichtigingen	89
Kijken, kijken... niet kopen	95
Plan B	101
Beestjes	102
Verkopen doe je samen	110
De gouden tips van Roos Reedijk	114
De juiste strategie	120
Onderhandelen	122
Het biedingsproces	123
Eindinspectie	126
Gedwongen verkoop	131

Scheiden	132
Betalingsachterstand	138
Huis kopen	147
Aan de slag	148
De hypotheekadviseur	153
Het inwinnen van informatie	155
Informatie van de overheid	156
Nieuwbouw of bestaande bouw?	166
Bestaande bouw	167
Kosten koper of vrij op naam	167
Op zoek	168
Onderzoeksplicht	170
Bouwkundig onderzoek	171
Meest voorkomende bouwgebreken	172
De buitenschil	173
De binnenschil	178
De techniek	181
Natrekking	182
Alles onder de loep	183
De burens	190
Bieden	190
Bieden vanaf	192
Vraagprijs	193
Schriftelijkheidsbeginsel	195
Clausuletje meer of minder...	198

Tekenen	205
De aankoopmakelaar	210
Geld uitgeven van een ander is simpel...	212
De taxateur	213
De opleverinspectie	218
De notaris	219
Nieuwbouw	225
Extra budget	227
De buitenschil	229
Nog meer kosten	231
Vergunning	233
Inspectie	236
Verklaring van erfrecht	237
De toekomst van de makelaardij	249
Wat als...	250
Dank	255

PROLOOG

Ontroerend goed

Vanuit mijn vriendenkring kreeg ik de vraag eens met Jacqueline te gaan praten om te zien of ik iets voor haar kon betekenen. Jacqueline had een koopwoning, was werkloos en kon de eindjes niet meer aan elkaar knopen.

Jacqueline stond in de voortuin te klussen toen ik bij haar aankwam en begroette me met een stralende lach en een positiviteit die me direct raakte. Een mooie blonde vrouw met helderblauwe ogen in de bloei van haar leven. Dat er veel verdriet achter die glimlach schuilging, was niet meteen te zien.

Als een volleerd makelaar liet ik mijn ogen al in de gang snel in het rond gaan. Sfeervol en liefdevol. Foto's van kinderen, schoentjes keurig naast elkaar en diverse kleurrijke

kinderjasjes aan de kapstok... alsof ze zo thuis konden komen. Maar dat was niet zo. Jacqueline vertelde me dat haar dochter Abby was overleden aan een vorm van epilepsie. Met een brok in mijn keel vervolgde ik het gesprek met Jacqueline, terwijl zij zich onwaarschijnlijk goed hield.

Het overlijden van Abby was niet het enige nare wat haar was overkomen. Abby was namelijk – ongelooflijk maar waar – haar derde kindje dat was overleden. Dat kwam wel even binnen. Haar eerste kindje, zoontje Joey, kwam levenloos ter wereld. Bij haar tweede kindje, dochter Joy, leek in eerste instantie alles goed te gaan, tot ze op driejarige leeftijd aan dezelfde aandoening als Abby overleed. Na het verlies van haar drie kinderen liep ook haar relatie stuk. De liefde van haar leven, de vader van het drietal, werd het te veel, en ze groeiden uit elkaar.

Tijdens het luisteren kostte het me echt moeite om mijn tranen te bedwingen. Ik heb zelf een dochter en een zoon en moet er niet aan denken een van hen te verliezen. Ook een makelaar heeft emoties. Het is niet alleen maar onroerend goed waar hij mee te maken heeft, maar soms ook letterlijk ‘ontroerend’ goed.

Tot overmaat van ramp bleek er ook nog een bank te zijn die nare brieven stuurde. Of ze even snel de hypotheekachterstand wilde inlopen om zo een gedwongen verkoop te voorkomen. Een zinloos dreigement, want het huis was vanwege een lift in de woonkamer onverkoopbaar. In de tijd dat Joy ziek was en het steeds zwaarder werd om

PROLOOG

haar de trap af te helpen, hadden vrienden Jacqueline opgegeven voor het programma *Hart in Actie* met Wendy van Dijk. Wendy en haar team hebben toen voor een lift gezorgd. Een mooie oplossing en destijds ook hard nodig.

Jacqueline liet me een foto van Abby zien. Ik zag een stralend poppetje met prachtige ogen en net als haar moeder een lach van oor tot oor. Ik dacht aan de schoentjes, de jasjes aan de kapstok en kreeg het te kwaad. Om die reden hield ik het gesprek kort, maar in de auto liet ik mijn tranen de vrije loop en besloot ik er alles aan te doen om haar te helpen en mijn vrienden van *Uitstel van Executie* te vragen om bij te springen. Het team was gelukkig snel overtuigd. Wij zouden Jacqueline gaan helpen.

Al direct op het moment dat we bij haar op de stoep stonden, bleek hoeveel mensen met haar begaan waren. Buren uit de hele straat boden hun hulp aan en gaven blijk van hun betrokkenheid.

Door onze hulp zag Jacqueline weer wat licht aan het einde van de tunnel. Eef pakte de problemen met de bank aan, Duncan zou regelen dat de lift werd verwijderd, en ik zou ervoor zorgen dat de woning voor een mooi bedrag werd verkocht. Eindelijk rust in haar hoofd. Helaas was die rust van korte duur. Een paar dagen later vertelde Jacqueline dat de vader van haar kinderen bij een verkeersongeluk was omgekomen.

Het is onvoorstelbaar, maar nadien is ze ook nog haar halfbroer verloren door een motorongeluk, werd haar

nichtje in Afrika door een leeuw gegrepen en overleed nog een andere broer aan een maagbloeding.

Jacqueline heeft uiteindelijk een mooi appartement kunnen kopen. Een plekje voor haarzelf om alles te verwerken. Geen geldzorgen meer, inmiddels een leuke baan en altijd die lach op haar gezicht.

In al mijn jaren als makelaar heb ik niemand ontmoet die zoveel tegenslag heeft gekend en toch zo overeind is blijven staan. Daar kun je alleen maar diepe bewondering voor hebben.

INLEIDING

Wie mij vijftien jaar geleden had verteld dat ik ooit bekend zou worden en een boek zou schrijven had ik voor gek verklaard. Ik ben geen schrijver, dus wat doe je dan? Dan win je advies in bij mensen die daar verstand van hebben. Het advies was duidelijk: je moet een goed begin en een sterk einde hebben. Volgens de kenners zouden deze twee in mijn geval heel dicht bij elkaar moeten liggen. Stelletje grappenmakers, alsof ik niets te vertellen heb.

Mijn hele leven staat in het teken van het helpen van mensen. Bij wat ik ook doe, mijn motto is altijd: je doet het goed of helemaal niet. Zo is het ook met het schrijven van een boek. Als dat wat je schrijft de wereld niet een stukje mooier maakt of niet van enig nut is, dan moet je het niet doen. Op het moment dat mij werd gevraagd een boek te schrijven, heb ik daar dan ook goed over nagedacht. Ben ik

wel de juiste persoon om een boek te schrijven en zit er wel iemand te wachten op een boek van mij?

Deze beoordeling laat ik graag aan anderen over. Maar als je twintig jaar vakmanschap, mooie herinneringen, bijzondere, emotionele en grappige verhalen in combinatie met handige tips bundelt, dan ontstaat er toch ineens een boek, mijn boek. Als ik hiermee ook maar één iemand kan helpen door te voorkomen dat er een kat in de zak wordt gekocht of valkuilen over het hoofd worden gezien, dan is mijn missie geslaagd.

Ik weet niet waar de drang vandaan komt om mensen te helpen, maar als kind was ik daar al mee bezig. Ik kom uit een gezin van tien kinderen en ben zonder vader opgegroeid. Waarschijnlijk dacht hij na het tiende kind dat het onderhoud van al die kinderen wel aardig in de papieren kon gaan lopen en dat het tijd werd om sigaretten te gaan halen. Nooit meer gezien dus.

Een alleenstaande moeder met tien kinderen, dat betekent pure armoede. Als ik vroeger de ijskast opendeed, wist ik één ding zeker, namelijk dat het lichtje zou branden. Of er ook wat voedzaams in zou liggen was altijd maar de vraag. Nooit een feestje, nooit vakantie en zeker geen luxe. Terwijl andere kinderen op merkschoenen liepen, ging ik met rubberen laarzen naar school, en dan nog van die lelijke groene ook. Daarbij kwam dat ik nog maar net elf jaar was toen ik naar de mavo ging en bovendien een enorme studiebol. Rubberen laarzen, grote schooltas, klein van stuk

en goede cijfers... dan ben je de klos. Dat was voor het eerst dat ik merkte hoe hard de wereld kon zijn. Pesten, slaan, schoppen... ik onderging het allemaal. Ben je een van de zwakkeren, dan is de kans groot dat er met je wordt gesold.

Tot het moment dat er een sportschool opende bij ons in de buurt, waar ik gratis les mocht nemen in een vechtsport en voor mezelf leerde opkomen. Tenminste, dat was de bedoeling. Ik weet nog wel dat mijn eerste keer in de ring een memorabel optreden was. Na ongeveer vijftien seconden voelde ik een bries in mijn gezicht net voordat het licht uitging. Maar door niet op te geven en hard te trainen deed ik op een gegeven moment zelf het licht uit bij iemand en was het pesten snel voorbij.

Wil je verandering in je leven? Dan moet je dat niet aan het toeval of aan je omgeving overlaten, maar ervoor zorgen dat je beter, slimmer of sterker wordt dan de rest. Voor jezelf opkomen, op jezelf vertrouwen en het altijd beter willen doen dan anderen, dat was mijn strategie.

Succes is geen toeval. Succes is het resultaat van de inspanning die je levert in combinatie met doorzettingsvermogen en intrinsieke motivatie. Maar succes is ook relatief, want wat is er nu echt belangrijk in het leven? Noem het voortschrijdend inzicht, levenservaring of wijsheid, maar het antwoord op deze vraag kwam bij mij onverwacht maar wel op tijd.

In 2006 werkte ik als hypotheekadviseur voor een landelijke keten. Ik weet nog goed dat ik tegen mijn vrouw, toen

mijn leidinggevende en nog steeds de baas in huis, vertelde dat ik moe was en naar huis zou gaan. Ik dacht aan griep, maar het bleek myocarditis te zijn, een ontsteking van de hartspier. De situatie was dusdanig ernstig dat we rekening moesten houden met het ergste en familie moesten gaan bellen om afscheid te nemen. Op werkelijk het slechtst denkbare moment zou ik tegen mijn vrouw gezegd hebben: ‘Als ik het overleef, gaan we trouwen.’ Maar volgens mij heb ik in werkelijkheid gezegd: ‘Als ik het overleef, hoef je niet te rouwen.’ Scheelt niets, toch? Afijn, toch maar getrouwd en nog steeds gelukkig.

Ik heb veel geluk gehad en het overleefd, ook al was de kans één op een miljoen. Ik kan me nog herinneren dat mijn vrouw toen stellig tegen de arts zei: ‘Dan gaat hij die één op een miljoen zijn.’ Ze kreeg nog gelijk ook, zoals altijd.

Zoals zoveel mensen die zoiets ingrijpends meemaken, ging ik nadenken over het leven. Je hoeft niet altijd de beste of de snelste te zijn. Geluk zit hem ook in de kleine dingen en niet altijd in succes. Het was tijd voor verandering. Tijd voor ontslag en het maken van nieuwe toekomstplannen.

Ik was voor het eerst in mijn leven werkloos en wist niet wat de toekomst me zou brengen. Ik kwam in contact met een vrouw wier man recentelijk was overleden. Ze had hem dood aangetroffen in hun vakantiewoning. Mooie bungalow op een zeer gewilde locatie, maar zij wilde er nooit meer naar terug. Ze had sterk het gevoel dat de makelaar en

de notaris onder één hoedje speelden en haar het huis voor een veel te lage prijs afhandig probeerden te maken. Hoewel ik nog geen makelaar was, besloot ik haar te helpen. Ze had gelijk: de mannen hadden een verborgen agenda.

Vanaf dat moment wist ik wat ik wilde gaan doen: mensen helpen die buiten hun schuld om in de problemen waren gekomen. Mensen die geen partij waren voor gerechtsdeurwaarders, advocaten, makelaars, bewindvoerders en meer van dat soort zwaargewichten.

Om de strijd aan te kunnen gaan, diende ik zelf zo'n zwaargewicht te worden, dus ik ben direct de opleiding gaan volgen tot makelaar/taxateur. Niet geheel toevallig heb ik me in het bijzonder verdiept in de juridische aspecten van ons vak.

Zoals Martijn Krabbé altijd zegt, ik ben een bekende Nederlander tegen wil en dank. In de eerste aflevering van *Uitstel van Executie* was een collega-makelaar te zien. Tijdens de opnames stond ik te geinen met Duncan, de bouwspecialist. Dat vond de regisseur zo leuk dat hij al snel opperde dat ik de makelaar van het programma moest worden. Tegen wil en dank dus.

Zo belandde ik per toeval in *Uitstel van Executie*. Het kan gek lopen in het leven, van straatschoffie uit een achterbuurt naar de bekendste makelaar van Nederland. Nooit verwacht, nooit gedacht, en toch is het me overkomen.

Hoe succesvol ook, ik vergeet nooit waar ik vandaan kom. Mijn moeder was niet in staat voor de kinderen te

zorgen. Gelukkig had ik oudere broers en zussen die deze taak hebben overgenomen. Ieder kind heeft recht op een onbezorgde jeugd, maar helaas is dat niet voor ieder kind weggelegd. Kinderen hebben geen keuze in wat hun overkomt of hoe hun leven is ingericht. Pleegkinderen zijn vergeten kinderen. Ook ik had een pleegkind kunnen zijn. Om die reden zijn mijn vrouw en ik pleegouders en ben ik een trotse ambassadeur van Pleegzorg Nederland.

Dankzij de televisie hebben wij voor veel mensen écht het verschil kunnen maken. Er zijn in de afgelopen jaren veel momenten voorbijgekomen die ik voor altijd met me mee zal dragen. Momenten van trots, vreugde, maar ook van verdriet.