

BOUW JE EIGEN GELDMACHINE

In 7 stappen

binnen 10 jaar

een lachende miljonair!

BOUW JE EIGEN GELDMACHINE

**In 7 stappen binnen 10 jaar een
lachende miljonair**

Dick de Nijs



Amersfoort – Maastricht
Onderdeel van de Nijs Finance

Uitgave 1^e druk 2020

Dit boek is ontworpen om informatie te geven die volgens de auteur accuraat is met betrekking tot het onderwerp dat het behandelt, maar wordt verkocht met dien verstande dat noch de auteur, noch de uitgever individueel advies geeft dat is toegesneden op een specifiek portfolio of op de individuele behoeften van een individu, of het geven van beleggingsadvies of andere professionele diensten zoals juridisch of boekhoudkundig advies. De diensten van een bekwame professional moeten worden gezocht als men deskundige hulp nodig heeft op het gebied van investeringen, juridisch en boekhoudkundig advies. Deze publicatie verwijst naar prestatiegegevens die over vele tijdsperiodes zijn verzameld. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor toekomstige resultaten. Bovendien veranderen prestatiegegevens, naast wet- en regelgeving, in de loop van de tijd, wat de status van de informatie in dit boek zou kunnen veranderen. Dit boek biedt uitsluitend historische gegevens om de onderliggende principes te bespreken en te illustreren. Bovendien is dit boek niet bedoeld als basis voor enige financiële beslissing; als aanbeveling van een specifieke beleggingsadviseur; of als een aanbod om effecten te verkopen of te kopen. Alleen een prospectus mag worden gebruikt om aan te bieden om effecten te verkopen of te kopen, en een prospectus moet zorgvuldig worden gelezen en overwogen voordat er wordt geïnvesteerd of geld wordt uitgegeven. Er wordt geen garantie gegeven met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie in dit document, en zowel de auteur als de uitgever wijzen specifiek elke verantwoordelijkheid af voor enige aansprakelijkheid, verlies of risico, persoonlijk of anderszins, die als gevolg daarvan direct of indirect ontstaat, over het gebruik en de toepassing van de inhoud van dit boek. De auteur ontvangt geen compensatie voor verwijzingen. In de volgende tekst zijn de namen en identificerende kenmerken van veel mensen gewijzigd.

Voor het eerst gepubliceerd in Nederland door Beleg Sempel, 2020
Beleg Sempel is onderdeel van de Nijs Finance

Copyright (C) 2020 Dick de Nijs
1^e uitgave

Dit boek is auteursrechtelijk beschermd onder de Berner Conventie
Geen reproductie zonder toestemming
Alle rechten voorbehouden

Het recht van Dick de Nijs om te worden geïdentificeerd als de auteur van dit werk is door hem
uitgeoefend in overeenstemming met de artikelen 77 en 78 van de Copyright, Designs and Patents Act,
1988.

www.belegsempel.nl

Beleg Sempel, Amersfoort

ISBN: 9789403605852

De auteur en de uitgevers hebben alle redelijke inspanningen geleverd om contact op te nemen met
auteursrechthouders voor toestemming en excuses aan te bieden voor eventuele omissies of fouten in
de vorm van verstrekte eerbewijzen. Er kunnen correcties worden aangebracht in toekomstige afdrucken.

Illustraties en omslagontwerp door Dick de Nijs
Redactie door Danielle de Nijs – van der Heiden

Voor Gijs en Charlotte

**Mogen jullie nooit genoeg nemen met minder dan
jullie kunnen zijn, doen, delen en geven**

Bouw je eigen geldmachine!

Voorwoord.....	6
Deel 1 INZICHT	8
SLIM AFLOSSEN Stap 1: investeer in jezelf	24
SLIM AFLOSSEN Stap 2: Investeer in bedrijven	28
SLIM AFLOSSEN Stap 3: Los consumptief krediet af.....	49
SLIM AFLOSSEN Stap 4: Koop een eigen woning	54
SLIM AFLOSSEN Stap 5: koop nog meer huizen (voor verhuur).....	61
SLIM AFLOSSEN Stap 6: Los schulden van verhuurd vastgoed af	73
SLIM AFLOSSEN Stap 7: Los de schuld van je eigen woning af	109
Nawoord	112
Over mij	114
Bijlagen.....	115

BOUW JE EIGEN GELDMACHINE!

Voorwoord

Je hebt geld, maar het doet niets. En iedereen vertelt je dat je moet gaan beleggen of het vastgoed in moet gaan. Je wil wel, maar je weet niet hoe? Hoe zorg je er nou voor dat dat geld voor jou gaat werken en niet andersom? En de beurs... dat is toch hartstikke eng? Je kunt alles verliezen! Toch? Nou, alleen als je niet weet wat je aan het doen bent.

Dit boek is geschreven als een introductie om je te laten zien hoe je je geld op een eenvoudige manier voor je kunt laten werken door je vermogen te laten groeien met het investeren in aandelen en je inkomen te laten groeien door te investeren in verhuurd vastgoed. Je hoeft geen accountant of belastingadviseur te zijn om dit te begrijpen. Het enige wat je nodig hebt is de lef en de moed om in actie te komen en de wil om te begrijpen hoe je het denkmodel van slim aflossen steeds beter kan toepassen.

Je zult erachter komen dat er niet veel nodig is om miljonair te worden. Het belangrijkste aspect is het gewoon gaan doen. De rest leer je wel tijdens de rit. Focus? Ja hoor, dat komt wel, na de eerste paar missers. Maak je geen zorgen. Gewoon beginnen, in beweging komen en in beweging blijven. Dat is de enige sleutel tot succes die je hoeft te begrijpen. Hoe meer tijd je jezelf geeft, hoe minder geld je nodig hebt om miljonair te zijn. Het is nooit te laat om te beginnen, maar hoe later je begint hoe slimmer je het moet aanpakken. En mijn SLIM AFLOSSEN stappenplan geeft je de snelheid van denken om je doelen een stuk sneller te bereiken.

“Risk comes from not knowing what you are doing” – Warren Buffett

Op het moment van schrijven ben ik zelf de veertig alweer voorbij. Vrouw, kinderen, huisje, boompje, beestje alles erop en eraan. Ik kan wel zeggen dat ik mijn zaakjes goed op orde heb. Ik kwam er na mijn 35^e achter dat een groot deel van de mensen met wie ik werkte moeite had om de eindjes bij elkaar te knopen. En ik begreep in eerste instantie niet helemaal waarom. Iedereen bewandelt toch min of meer hetzelfde studiepad?

Het werd mij duidelijk dat veel mensen wel een papiertje hebben, maar zichzelf niet daadwerkelijk scholing gegund hebben. Tijdens de studie, en het maakt niet uit of dat MBO, HBO of WO is geweest, is het gros van de studerenden met maar één ding bezig: zorgen dat ze het tentamen halen. Het daadwerkelijk begrijpen van de stof is van ondergeschikt belang.

Leuk dat je een tien had op je tentamen en je opleiding binnen 4 jaar af had, maar als de stof niet blijft hangen in je hoofd, wat heb je er dan aan? Hoe anders is dat als je daadwerkelijk wilt leren hoe iets werkt, wanneer je de pijn in je portemonnee voelt op het moment dat je beseft dat je iets echt nog niet begrijpt of kunt. Alle kennis die je aangereikt krijgt, zuig je dan op als een droge spons in een emmer water. En het zal je een zorg zijn hoe lang het duurt voor je het begrijpt, want jij weet dat als het kwartje eenmaal valt, het geld naar je toe rolt én blijft rollen.

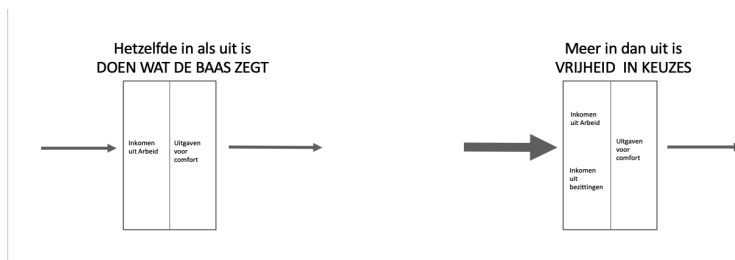
En ik weet al één ding over jou; jij wil de kennis die ik je ga aanreiken

OPZUIGEN ALS EEN DROGE SPONS IN EMMER WATER!

Deel 1 INZICHT

Rijkdom is de uitkomst van consistent gedrag, armoede ook

Het ultieme doel van investeren is het opbouwen van inkomen, niet persé het verhogen van je vermogen. Daarom is het niet nodig om vermogend te zijn om wel financieel vrij te zijn. Je uitgavenpatroon bepaalt je inkomensbehoefte. En inkomen is datgene waarmee jij iedere maand je rekeningen betaalt. De geldstromen die iedere maand je portemonnee in en uit gaan, bepalen hoe vrij je bent. Komt er minder binnen dan eruit gaat, dan ben je niet vrij. Komt er meer binnen dan eruit gaat, dan ben je op weg naar rijkdom. Om echt vrij te worden is het de kunst om het geld dat iedere maand binnenkomt, binnen te laten komen zonder dat jij daar actief voor hoeft te werken. Als je dat kan bereiken, dan ben je financieel vrij en kun je in wezen doen en laten wat je wil.



Financiële vrijheid is dan ook slechts een maatstaf van hoe makkelijk je je rekeningen kan betalen van geld dat iedere maand binnenkomt, maar waarvoor jij geen of nauwelijks werk hoeft te verrichten. Hoe meer rekeningen je kan betalen van geld waarvoor je niet actief hoeft te werken, hoe hoger je gevoel van financiële vrijheid is.

In formule vorm voor de whizzkids onder ons:

100% VAN JE REKENINGEN BETALEN GEDEELD DOOR 0% ARBEID = ONEINDIG GEVOEL VAN VRIJHEID ($100\%/0\% = \infty$)

Stel, je kunt 100% van je rekeningen betalen door maar 50% van je tijd te werken, dan heb je overwegend een 2 keer rijker gevoel dan iemand die 100% van zijn tijd moet werken om zijn rekeningen te betalen. Kijk maar: $100\%/50\% = 2$. Werk je nog maar 10% van je tijd om je rekeningen te betalen? Nou, dan heb je een 10 keer rijker gevoel. Kijk maar: $100\%/10\% = 10$. En werk je helemaal niet meer om je rekening te hoeven betalen, dan heb je een oneindig rijk gevoel. Kijk maar op je rekenmachine: $100\%/0\% = \infty$.

Ik ga je net als alle andere mensen die financieel onafhankelijk zijn, vertellen dat je in ETF's en aandelen moet stappen om je startvermogen te verhogen. En dat je in vastgoed moet stappen om je inkomen blijvend te borgen. Ik ga je niet alleen vertellen DAT je het moet gaan doen, maar ik ga je ook precies vertellen HOE je dat moet doen en WELK resultaat je mag verwachten.

Is het makkelijk te begrijpen? Ja, het is makkelijk te begrijpen. Is het makkelijk om te doen? Ja, het is makkelijk om te doen. Iedereen kan het. Waarom doet dan niet iedereen het, als het zo makkelijk is? Echt GEEN IDEE.

Er zijn in Nederland zo'n 7,7 miljoen huishoudens en 1,2 miljoen daarvan beleggen in enige vorm. Dat is dus een goede 15% van Nederland. Volgens het Nederlands Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) is tenminste 1,5 vriend in je netwerk aan het beleggen. Als jij niemand kent die belegt, is het misschien tijd je netwerk uit te breiden.

De 15% van de Nederlandse huishoudens die in enige vorm beleggen zijn overwegend financieel onafhankelijk. En daarvoor hebben ze allemaal dezelfde succesformule gehanteerd, namelijk;

Verhoog je vermogen met beleggen in aandelen en verdrievoudig dat vermogen door een slimme hefboomfinanciering. Koop vervolgens met je vermogen én de verworven financiering slimme bezittingen die geld genereren waarvoor je zelf nauwelijks hoeft te werken. Herhaal totdat je rekeningen kan betalen zonder dat je ervoor hoeft te werken.

Hoewel er veel combinaties zijn die deze simpele strategie kunnen laten werken, wordt financiële vrijheid het snelst behaald met de combinatie van investeren in bedrijven (aandelen) en het aankopen van vastgoed voor verhuur. Mensen zijn echter achterdochtig en geloven de resultaten niet. Sommige mensen verwarren investeren namelijk met speculanten die gewoon geluk hadden omdat ze de loterij gewonnen hebben of omdat ze voor de “cryptogolf” zaten. En dan zijn er nog de mensen die niet het geduld hebben om op resultaten te wachten. Die proberen het één keer en zeggen na een week; “zie je wel, het werkt niet.” Houden er vervolgens mee op en zeggen tegen iedereen die wil starten: “mij is het niet gelukt, dus jou ook niet.” En saboteren dan meteen iedere poging die jij doet. En zodra het je wel lukt, zijn ze stik jaloers en blijven ze saboteren. Want ze willen dat je faalt. Ze willen niet dat jij hen eigenlijk dwingt om zichzelf als FALERS te zien. Want, jou lukt het wel. Dus zij hebben gefaald. En nooit andersom. Mijn tip als je dit soort mensen in je omgeving hebt: NEGEREN.

Laat me je alvast uit de droom helpen; snel rijk worden bestaat niet. Rijk worden door niets te doen bestaat ook niet. Maar rijk worden door steeds hetzelfde te doen volgens een bewezen succesformule gedurende een langere tijd... kijk... dat bestaat wel. Mensen overschatten vaak wat ze in één jaar kunnen bereiken en onderschatten wat ze in tien jaar kunnen bereiken. Denk dus in tientallen jaren en niet in tientallen maanden of dagen.

10-10 Regel

Ik ga in al mijn investeringen tenminste uit van een 10-jaars horizon. En laten we afspreken dat jij dat ook doet. Ben jij dan diegene die misschien in één jaar toch een miljoen op de bank heeft. Nou, dat zou best wel eens kunnen. Het is niet onmogelijk. Ik ga er alleen niet standaard van uit. Ik mik op 10 jaar en alles wat eerder is, is mooi meegenomen.

“People overestimate what can be done in one year, and underestimate what can be done in ten.” – Bill Gates

Het mooie van investeren is dat je nooit uitgeleerd raakt. Net als eigenlijk alle vaardigheden, bestaat de basis uit een set van een paar simpele concepten. Het meesterschap zit in het begrijpen en toepassen van de juiste combinatie op het juiste moment. Neem bijvoorbeeld de vechtsport Krav Maga of Wing Chun. Degenen die meesterschap bereikt hebben, laten korte en krachtige bewegingen zien en lijken telkens nieuwe bewegingen te ontdekken. Maar dat is niet zo. De basis van beide sporten bestaat maar uit drie bewegingen. Die paar bewegingen worden echter door een echte meester volledig begrepen en in de juiste combinatie op het juiste moment toegepast.

Het inzetten van een halve beweging kan lijken op een volledig nieuwe, maar dat is het niet. Het is gewoon een groter inzicht en begrip van de beweging die hen de mogelijkheid geeft om de beweging effectiever in te zetten.

Maar er is nog iets wat veel mensen over het hoofd zien. Deze meesters waren bereid en welwillend om tenminste een deel van hun leven te wijden aan het meester maken van slechts één enkele vaardigheid. En dat geldt eigenlijk voor alle vaardigheden. Wil je ergens succesvol in zijn of wil je iets doorgronden, dan zul je er tijd aan moeten besteden. Zo ook aan beleggen. Om succesvol te zijn