



▲ © Jeroen Santen

Jeroen (42) investeerde twee ton overwaarde: ‘Neem nu genoeg met klein huurhuis’

Jeroen verkocht vorig jaar zijn Amsterdamse appartement, met twee ton overwaarde. Hij had het sinds 2012 in bezit, en kon het nu voor 377.000 euro van de hand doen. Inmiddels woont hij al samen, in een sociale huurwoning in Utrecht. „Ik vond het mooi om er vervolgens over na te denken wat ik met dat geld kan doen”, zegt Jeroen, die zelf ervaring heeft in de financiële dienstverlening. Samen met zijn vriend Thijs maakt hij een podcast, *De Geldvrienden*, waarin ze luisteraars slimmer in geldzaken proberen te maken.

„Heel veel mensen kiezen meteen voor een groot en fantastisch nieuw huis, omdat iederéén dat doet; omdat het zo ‘hoort’. Maar dan zit je vaak met enorm hoge maandlasten, die je 30 jaar lang iedere maand moet ophoesten. Wij hebben geluk gehad met de sociale huurwoning waar mijn vriendin al 10 jaar woont. Die is recent gerenoveerd, en we hebben een gunstige huurprijs. Ik heb daarom de keuze gemaakt om de overwaarde op mijn rekening te laten storten.”



Ik wil een hoger rendement dan ik krijg op mijn spaarrekening

- Jeroen Santen

Waarom heb je dat gedaan?

„Ik ben freelancer, wat betekent dat je inkomen iedere maand kan verschillen. Doordat ik nu vermogen heb uit de overwaarde, heb ik nooit meer stress, maar juist vrijheid, en rust in mijn hoofd. Ik heb spaarpotjes kunnen maken als buffer en de rest van de overwaarde zet ik in om hopelijk over een aantal jaar minder te kunnen gaan werken of misschien zelfs helemaal te stoppen. Dat doe ik door gespreid te beleggen. Vooral op een supersaai en verstandige manier, door elke maand wat in te leggen en de markt te volgen met indextrackers.”

Je hebt natuurlijk wel geluk gehad met je overwaarde.

„De een noemt het geluk, ik noem het ook een bewuste keuze. Ik neem genoeg met een eigenlijk net iets te klein huis. We hebben wel een grote tuin, het is een typisch jarennegentigwoning in Utrecht. Op eigen kosten hebben we een de nodige verbouwingen doorgevoerd. Zo hebben we op Marktplaats een tuinhuis op de kop getikt, zelf daar water en licht aangelegd, zodat we daar onze wasmachine kunnen neerzetten. Zo creëren we extra ruimte. Waarom zou je wel een tuin mooi maken in een koopwoning, maar niet in een huurwoning, als je er zomaar twintig jaar woont?”

Je hebt flink vermogen en woont in een sociale huurwoning. Is dat niet scheef?

„Aan de ene kant wel. Het scheefwonen is bij ons ontstaan en dat komt natuurlijk wel vaker voor. Bijvoorbeeld als je meer gaat verdienen. Het is niet verboden, maar ik snap dat het wrang kan voelen. Maar beseft wel: ik ben freelancer. Een ander bouwt met een vaste baan pensioen op, en dat telt niet mee als vermogen. Dat zie je niet op je bankrekening. Ik bouw daarentegen niets op. Dit zijn voor mij pensioen, sociale verzekeringen en buffer in één. Als ik ineens niets meer zou verdienen, blijft er helemaal niet zoveel meer over.”

Waarom beleg je jouw overwaarde?

„De belangrijkste component van mijn geldboom is mijn vermogen. Ik wil een hoger rendement dan ik krijg op mijn spaarrekening. Dan moet ik de inflatie en de belasting voorblijven. Ik beleg iedere maand een stukje van mijn vermogen. Ongeveer twee procent. Spreiding over tijd, heet dat. En ik stap in als de markt laag is. Dan beleg ik ongeveer vijf tot tien procent. Mijn doel is om financieel vrij te worden, zodat ik over enkele jaren zelf kan bepalen wat ik doe in mijn leven.”

Leef je dan heel zuinig?

„Ik let wel op. Onze auto is een Cliotje uit 2004 en we gaan kamperen in plaats van op een luxe vliegvakantie. Veel mensen vergeten te leven omdat ze hun materiële zaken te belangrijk maken. Ze geven vrijheidskeuzes snel op voor materiële keuzes. En een huis is misschien wel de grootste materiële keuze die er is.”

Heb je weleens spijt gehad?

„Spijt valt wel mee, maar ik heb weleens twijfels. Als ik vrienden een nieuw huis zie kopen, dan denk ik: dat is ook leuk. Daar heb je ook iedere dag plezier van; niet morgen maar meteen. Waarom doen wij dat dan niet? Draven we niet een beetje door? Maar ik weet waar ik écht gelukkig van word: vrijheid. Geen geldzorgen en lekker op z’n tijd op de racefiets stappen. Het idee om vroeg te kunnen stoppen of korte werkweken te gaan maken. Het leven is kort.”

„Achteraf had ik ook nog wat langer kunnen wachten met de verkoop van mijn appartement voor een nog betere prijs, of het appartement kunnen blijven verhuren. Ik verhuurde het eerst voor een schappelijke prijs aan mijn beste vriend. Maar een huis voor financieel gewin zo duur mogelijk verhuren, dat vind ik moreel ook lastig. Daarbij zijn er ook risico’s, zoals onverwachts onderhoud, rottende fundering of een nieuw dak. Dat merkte ik wel toen de balkonnetjes van de bovenburen slecht bleken.”



Als ik vrienden een nieuw huis zie kopen, dan denk ik: dat is ook leuk. Daar heb je ook iedere dag plezier van

- Jeroen Santen

Wat wil je mensen meegeven?

„Gun het jezelf om anders te denken. Trek je niets aan van de geldende gewoontes en praat erover. Ik merk dat geldzaken wat taboe zijn, terwijl het allemaal niet zo spannend is. Ik ben ook helemaal niet superrijk, maar ik heb wel een calamiteitenpotje, een pensioen en een vermogen. Ik kan jaren overbruggen zonder een dag te hoeven werken, mocht dat nodig zijn. En ik weet exact hoeveel ik nu en straks nodig heb, zodat ik precies weet hoeveel ik bij elkaar moet verzamelen om mijn levensstijl tot mijn dood te kunnen veroorloven zonder stress. Ik kan je vertellen dat door die overwaarde, samen met de lage huur, mijn complete financiële vrijheid nu al behoorlijk dichtbij is. Dat geeft mij rust en vrijheid.”

Is het verstandig?

Financieel adviseur Nihal Vogels neemt Jeroens verhaal onder de loep. Zij noemt de stappen van Jeroen niet uitgesproken verstandig. „Hij had met de huur uit zijn appartement namelijk al een passief inkomen en nu belegt hij zijn volledige overwaarde. Het is nog maar de vraag of dit meer gaat opbrengen dan toen hij zijn geld in stenen had zitten. Belastingtechnisch is het ook niet de beste keuze, omdat hij vermogensbelasting moet gaan betalen.”

„Wel merk ik aan alles dat Jeroen weet wat hij doet. Ik zie dit soort situaties wel vaker voorbijkomen. De stap naar financiële vrijheid zetten, is niets nieuws. Steeds meer mensen zijn het niet eens met de regeltjes; ze willen niet meer tot hun 67ste of langer doorwerken. Het gevaar is alleen dat veel mensen voor het grote geld naar de korte termijn gaan kijken om meer rendement te behalen. Dat betekent meer risico nemen. Kijk maar naar crypto. Beleggen doe je voor de lange termijn.”

„Mijn advies is: denk eerst na over wat je wil en welke inkomsten er tegenover de uitgaven staan. Door inflatie wordt je geld minder waard, dus maak een plan voor je toekomst. Wil je de belasting, transactiekosten van het beleggen en de inflatie voor blijven, dan moet je jaarlijks ongeveer vijf procent rendement maken. Het beste kun je daarvoor je vermogen zoveel mogelijk spreiden.”

„Hou verder altijd voldoende geld op je spaarrekening, voor onvoorziene zaken als boetes en onkosten. Hou er ook rekening mee dat je je baan kunt verliezen. Zorg er daarom voor dat je minimaal 3 tot 6 maanden salaris kunt opvangen.”



▲ Nihal Vogels twijfelt of Jeroen verstandig heeft gedaan aan het verkopen van zijn woning. © Nihal Vogels