

# HAAGSE DAMES IN DE MAKELAARDIJ



Noor de Vries Robbé

---



# Haagse dames in de makelaardij

*Voor mijn Jan*

© 2017 N. de Vries Robbé / Uitgeverij U2pi

Titel: Haagse dames in de makelaardij

Auteur: Noor de Vries Robbé

Uitgeverij U2pi BV, Den Haag

ISBN: 978-90-8759-709-2

NUR: 320

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

# Inhoud

|           |    |
|-----------|----|
| Voorwoord | 11 |
|-----------|----|

## Deel 1

### Hoofdstuk 1

#### Mijn voorgeschiedenis 1939 - 1973

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Beroepskeuze               | 15 |
| Naoorlogse jaren           | 16 |
| Groningen                  | 18 |
| Werken in Den Haag         | 19 |
| Switch naar de makelaardij | 22 |

### Hoofdstuk II

#### Geschiedenis van de makelaardij in Nederland, Amsterdam,

#### Den Haag en de ontwikkeling van het feminisme 1898 - 2000

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Makelen                         | 23 |
| Nederland                       | 24 |
| De MVA                          | 27 |
| De economische situatie         | 28 |
| Een kritische markt             | 30 |
| De NBM                          | 31 |
| De NBM transparanter            | 33 |
| Fusieplannen                    | 34 |
| NVM - makelaar versus handelaar | 36 |
| Hoogconjunctuur                 | 37 |
| Vergelijkingen en grafieken     | 38 |
| Wetgeving                       | 41 |
| Vereniging Eigen Huis           | 42 |
| Herstel economie                | 44 |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Haags erfpachtbeleid                         | 47 |
| Feminisme                                    | 50 |
| Vrouwelijk ondernemerschap in de makelaardij | 53 |
| Wetenschappelijk onderzoek                   | 54 |
| Notaris Wenda                                | 56 |

## Hoofdstuk III

### Geschiedenis van Buro van Boetzelaar 1973 - 1978

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Een kantoor met vrouwen         | 59 |
| De tijdgeest                    | 60 |
| De makelaarstitel               | 61 |
| De beurs                        | 61 |
| De stijl van het kantoor        | 63 |
| Locatie Jan van Nassaustraat 14 | 67 |
| Vergaderen I                    | 69 |
| Zeven vrouwen                   | 70 |
| Werkgebieden                    | 72 |
| Introductie fotografie          | 73 |
| Ongemakkentoeslag               | 74 |
| Luilekkerland                   | 75 |
| Alleen eenzijdig makelen        | 76 |
| Courtages                       | 78 |
| Veranderingen bij BvB           | 81 |
| Monopolie                       | 82 |
| Een dienstbaar beroep           | 83 |
| Wat maakte BvB zo speciaal?     | 84 |

## Deel 2

### Hoofdstuk IV

#### Geschiedenis van Makelaarskantoor De Vries Robbé 1978 - 2000

|                   |    |
|-------------------|----|
| Een eigen kantoor | 89 |
| Locatie Peppelhof | 91 |
| Weer beunhaas     | 91 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Praktijkproef                  | 93  |
| Feest I                        | 94  |
| De marktsituatie               | 95  |
| Seinpost                       | 97  |
| Benzenidorm                    | 99  |
| Locatie Nieuwe Uitleg 34       | 101 |
| Secretariaat I                 | 103 |
| Slavenburgs' Bank              | 104 |
| Nu ook verkoop                 | 107 |
| Publiciteit                    | 108 |
| De eerst aan- en verkooppanden | 111 |
| De Orangerie                   | 112 |
| Vergaderen II                  | 113 |
| Bijkantoor met boegbeeld       | 115 |
| Een maatschapscontract         | 117 |
| Breuklijntjes                  | 118 |
| Appartementen en woonhotels    | 120 |
| Bruidegom                      | 122 |
| Huur en verhuur                | 124 |
| Normal wear and tear           | 125 |
| Beheer                         | 128 |
| Vier lammetjes en een katje    | 129 |
| Vertrouwen valt niet te meten  | 130 |
| Bouwkundige keuringen          | 132 |
| Feest II                       | 135 |
| Uit elkaar                     | 137 |
| De Vries Robbé                 | 140 |
| Weer examens                   | 141 |
| Belangrijk landelijk nieuws    | 142 |
| Belangrijk plaatselijk nieuws  | 144 |
| De makelaars showbizz          | 146 |
| Een bijzonder project          | 150 |
| Secretariaat II                | 153 |
| Onrust                         | 155 |
| Een MAN                        | 157 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Moeilijke tijden             | 158 |
| 2000 Verkoop van het kantoor | 160 |

## Deel 3

### Hoofdstuk V

#### Verhuizen

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| ‘Ik heb een huis gekocht!’ | 165 |
| Dieren en geuren           | 166 |
| De post-aankoopneurose     | 168 |
| Oude huizen en olietanks   | 169 |
| De intake                  | 171 |
| Het ideale huis            | 172 |
| Escape to the country      | 173 |
| Wat krijg je cadeau?       | 174 |
| Een huis heeft een ziel    | 175 |
| Bezichtigen                | 176 |
| Beroepsdeformatie          | 177 |

### Hoofdstuk VI

#### Een kijkje achter de schermen en voorvallen uit de praktijk

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Vraag en aanbod             | 179 |
| Prijsadvies                 | 180 |
| De vraagprijs               | 183 |
| Onderhandelen               | 184 |
| De zwarte notaris           | 185 |
| De inschrijving             | 186 |
| Voorvallen uit de praktijk  | 188 |
| Een snoepje van een rechter | 189 |
| Een dikke man               | 189 |
| Beton                       | 191 |
| Koolmonoxide                | 192 |
| Een plantage in de Archipel | 193 |



|                      |         |
|----------------------|---------|
| De Euro              | 194     |
| My home is my castle | 195     |
| Bijzondere wensen    | 197     |
| De rondvaartmakelaar | 197     |
| Afwas                | 197     |
| Marktkennis          | 198     |
| Knetemann            | 199     |
| Pand met 9 kamers    | 199     |
| Kookpunt             | 200     |
| Trix                 | 200     |
| Win - win            | 200     |
| Caesar to the rescue | 201     |
| Zonnige tuin         | 202     |
| Lastige klant        | 202     |
| Gelukkige klant      | 203     |
| Humor                | 204     |
| <br>Nawoord          | <br>205 |
| <br>Dank             | <br>207 |



# Voorwoord

In de jaren tussen 1973 en 2000 ben ik makelaar geweest in Den Haag en als ik samenvat hoe dat was, dan geven de volgende woorden het ongeveer weer: afwisselend, humoristisch, interessant, leerzaam, leuk, ontroerend, spannend, verrassend, moeilijk, teleurstellend, uitputtend, verdrietig en nog veel meer, maar het was *nóóit* saai. Het is namelijk een vak vol menselijke emoties.

In de jaren 70 waren vrouwen in de makelaarswereld een uitzondering; het was bij uitstek een mannenberoep. Dat de Vries Robbé & Partners uit louter vrouwen werd samengesteld, was destijds baanbrekend en een nieuwtje van de eerste orde; er ging een voorbeeldfunctie vanuit.

Dit boek beschrijft mijn ervaringen. Het zijn veelal momentopnames van de samenwerking tussen cliënt en makelaar gedurende het traject van aan- en verkoop, maar daarnaast gaat het over het verwerven van een plek als vrouw in de maatschappij. Ik heb daarbij behalve uit mijn herinneringen vooral geput uit de notulen van de kantoorvergaderingen en uit dagboekantekeningen. Daarnaast vertelden cliënten, collega's en medewerkers mij over hun belevenissen.

Ik heb prettige, enthousiaste partners en medewerkers gehad. Met hen is samengewerkt, gefeest en geleden. En met z'n allen hebben we honderden cliënten begeleid bij het nemen van een belangrijke beslissing: het kopen en verkopen van een huis. Een aantal van hen - zowel partners, medewerkers als cliënten - zijn goede vrienden geworden

Zouden de dames het in dit vak beter doen dan de heren? Hebben zij misschien meer inlevingsvermogen? Misschien is dat zo, maar je hebt behalve empathie ook een grote dosis nuchterheid en gezond verstand nodig, zonder dat lukt het niet. Zeker is dat de inbreng van vrouwen het aanzien van het beroep gunstig heeft beïnvloed.

Meerdere malen werd ik geconfronteerd met vooroordelen tegen makelaars. Mensen blijven hardnekkig het beeld voor zich zien van een snelle jongen op een hip scootertje die de cliënt taxeert op de inhoud van zijn

portemonnee om hem daarna in het eerste beste huis te proppen.  
Met dit boek hoop ik bij te dragen aan een juister en met name positiever  
beeld van de bedrijfstak.

Ik kijk in ieder geval met veel genoegen terug op mijn werkzame jaren in  
de makelaardij.

Noor de Vries Robbé - Corwin



Deel I



## Hoofdstuk 1

### Mijn voorgeschiedenis 1939 - 1973

*De blanke huisvrouwen vormen een groot en ideaal arsenaal aan arbeidskrachten: redelijk goed opgeleid, ijverig, ongeorganiseerd, bereid om voor relatief lage lonen te werken en al een heel leven lang gewend om aan mannen te gehoorzamen.*

Marvin Harris, antropoloog

#### Beroepskeuze

'Zou je dat wel doen?' vroeg mijn schoonmoeder met een lichte ongerustheid in haar stem toen ik haar op een regenachtige middag in 1973 bij een kopje thee vertelde dat ik van plan was om in de makelaardij te gaan. Het vak werd zelden door vrouwen uitgeoefend. Het was een gesloten mannenbolwerk en het had - dat was erger - geen goede naam.

Ik had twee opleidingen met veel kunst erin achter de rug. Van 1956 tot 1960 op de AKI - de Academie voor Kunst en Industrie - in Enschede, waar eerst een jaar met schilderen en algemene vormgeving op het programma stond. Daarna volgde een driejarige opleiding tot binnenhuisarchitect. Aansluitend studeerde ik met veel plezier ruim vier jaar kunstgeschiedenis aan de Rijksuniversiteit Groningen. Het was dus geen wonder dat mijn schoonmoeder moeite had mij met deze vooropleiding aan een carrière in de makelaardij te verbinden. Het leek mijzelf juist een uitdaging, bovendien verlangde ik na alle studie naar werk dat meer interactie kon bieden. Ik was dan ook vastbesloten. De eigenschap om tegen de stroom in te zwemmen, zou me ook later nog vaak van pas komen.

Tijdens mijn enthousiaste betoog hoe ik het allemaal dacht aan te pakken, werd de thee langzaam koud.

Ik ben geboren In 1939 in het Overijsselse Hengelo, de jongste van drie meisjes. Mijn vader was eigenaar van een textielfabriek in Oldenzaal waarin poetsdoeken werden gemaakt, een branche die bij uitstek kon floreren dankzij de grote spinnerijen en weverijen in Twente.

In verband met de oorlogsdreiging verhuisden we van Hengelo naar Bloemendaal, in het idee ons veilig achter de Waterlinie te kunnen verschansen. In '42 keerden we weer terug naar Twente. Ten eerste omdat de Waterlinie niet de bescherming had geboden waarop we hadden gehoopt en ten tweede omdat mijn grootvader in Oldenzaal was overleden. Wij gingen in zijn grote, nu leegstaande huis wonen; het stond vlakbij de fabriek. Mijn vader heb ik in die eerste jaren niet zo vaak gezien, hij was het grootste deel van de oorlog ondergedoken. In die tijd had mijn moeder de verantwoording voor ons drieën en het huishouden.

Na de oorlog gaf hij echter in alle contacten de toon aan, dat was ook thuis het geval. Hij was een vrolijke positief ingestelde man en een echte ondernemer. Zo maakte hij ons alle drie duidelijk dat je de handen uit de mouwen diende te steken en zelf initiatieven ontplooiën als je iets wilde bereiken. Niet dociel afwachten en alleen maar doen wat je wordt opgedragen, was zijn motto. Als hij dit boek zou kunnen lezen dan zou hij vast tevreden zijn over zijn aandeel in mijn opvoeding.

In de oorlogsdagen werd ons huis gevorderd door de bezetter. Wij vonden onderdak bij een wat ouder echtpaar zonder kinderen dat in dezelfde straat als wij woonde. Zij hadden een heel klein huis en wij pasten er net in, maar ik heb aan deze inwoning de beste herinneringen. De eigenaren stapten namelijk met hart en ziel in de grootouderrol.

Het delen van een woning was in die tijd de enige oplossing voor mensen die 'ausgebombd' waren of die in verband met andere oorlogshandelingen niet meer in hun huis konden blijven. Deze oplossing bleef ook nog lang na 1945 noodzakelijk.

## Naoorlogse jaren

Om na de oorlog de vraag naar woonruimte enigszins te reguleren, kwam de toewijzing van alle beschikbare huur- en koopwoningen in handen van



de overheid. De gemeentelijke instanties begonnen bovendien kamers te vorderen in reeds bewoonde panden. Eigenaren van ruimere huizen zagen dan ook met angst en beven de ambtenaar aankomen die aanwees welke kamers, keukens en badkamers afgestaan of gedeeld moesten worden met wildvreemde mensen.

Inwoning leverde vaak moeizame situaties op. Niet iedere nieuwkomer paste namelijk in de levenssfeer van de zittende bewoner en dat is nog heel voorzichtig uitgedrukt.

Over dit onderwerp is in 1949 de hilarische film *Een koninkrijk voor een huis* gemaakt met Heintje Davids in de hoofdrol. Bekende medespelers waren Johan Kaart en Rob de Vries. De rol van bijdehante volkswrouw was Heintje op het lijf geschreven. Prachtig was de scene waar ze in een schommelstoel op haar balkon zat te wiebelen en luidkeels zong: 'K zit fijn in het zonnetje, op mijn klein balkonnetje, hoera! hoera!' De benedenburen keken vanachter de gesloten vitrage '*not very amused*' toe.

Mijn moeder en ik zijn destijds samen naar de film gaan kijken; ik was toen tien jaar. De enige bioscoopzaal die Oldenzaal rijk was, zat vol en het was er rumoerig. Het publiek zat voortdurend te lachen, gaf luid commentaar en applaudisseerde om de haverklap: alles was immers zo herkenbaar. Na afloop vertelde mijn moeder dat ze veel huiseigenaren kende die op deze manier in onmogelijke situaties terecht waren gekomen. Dat was niet voor eventjes: zo'n inwoning kon jaren duren. Mijn nichtje Frieda, die op haar twintigste als enige van haar familie uit Auschwitz terugkwam, maakte zelfs het volgende mee. Zij kon niet in haar ouderlijk huis; daar woonde nu een NSB-echtpaar. Ze logeerde daarom steeds bij verschillende vriendinnen. In 1948 kreeg ze vergunning om op de bovenverdieping van haar eigen huis twee kamers te huren. Dat bleek geen pretje: de benedenburen lieten niets na om hun onvrede met haar aanwezigheid duidelijk te maken. Deze situatie heeft tot 1952 geduurd.

Op deze manier begreep ik al vroeg dat ergens ongestoord wonen een groot goed is.