

Rostra Economica

nummer 273 | jaargang 55 | februari 2009



Een periodiek van Studievereniging Sefa

A full-page photograph of a middle-aged man with grey hair, wearing a dark pinstriped suit jacket, a white shirt, and a blue and white striped tie. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a modern building with a grid-like facade.

Vastgoed

Interview Elco Brinkman

Interview met de voorzitter van Bouwend Nederland over vastgoed, de kredietcrisis en de kansen voor Nederland

Vastgoed en teakhout

Wat er allemaal mis kan gaan in een markt met oplichters en vermogende investeerders

of weet **jij***
een leukere
plek om
binnen te
lopen?

Financial Traineeship
www.werkenbijpwc.nl

Assurance • Tax • Advisory

*connectedthinking

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

© 2009 PricewaterhouseCoopers B.V. Alle rechten voorbehouden.

Colofon

Hoofredacteur

Hanne van Voorden

Eindredactie

Michiel Majoor
Orfirah Helstone

Redactie

Frank van Brussel
Toon Geenen
Christoph Hennes
Sanne Hettema
Jip Italianer
Paul van Kempen
Nadine Ketel
Steven Lenselink
Matthijs van Neerbos
Richard Nooij
Suzanne Ruwaard
Lennart Verhoef
Margarita Volodina

Met medewerking van:

Elco Brinkman
Victor David
Jeroen Lokerse

Columnisten

Prof. Dr. A.W.A. Boot
Prof. Dr. A. Jolink

Cartoons

Arend van Dam

Vormgeving

Yvin Hei

Adreswijzigingen

Studentenadministratie
Binnengasthuisstraat 9
1012 ZA Amsterdam

Jaarabonnement

5 nummers voor 15 euro

Voor reacties, brieven en open sollicitaties is de redactie te bereiken op:

Kamer E0.02
Roetersstraat 11
1018 WB Amsterdam
Telefoon: 020 5254024
Email: rostra@sefa.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van de redactie of de externe auteur overgenomen worden. De redactie is niet verantwoordelijk voor de inhoud van ingezonden stukken en behoudt zich het recht voor deze in te korten.

Oplage

3700

Advertenties

Amsterdam Business School
All Options
Berenschot
Deloitte
KPMG
Ministerie van Financien
PricewaterhouseCoopers
Watson Wyatt

Tarieven op aanvraag verkrijgbaar:

Ter attentie van Acquisiteur
Sefa: Lars Dekker
Telefoon: 020 5254024
Email: externezaken@sefa.nl

Zet- en drukwerk

Thieme Media Group, Almere

Inleiding

Wat hebben Bernard Madoff, Palm Invest en Stichting Terra Vitalis met elkaar te maken? Alledrie werden ze geïnspireerd door Charles Ponzi.¹

Iedereen kent natuurlijk de inmiddels legendarische *Madoff-affaire*. Bernard Madoff heeft naar verluidt zijn klanten voor in totaal 50 miljard dollar opgelicht. De affaire heeft ogenschijnlijk niets met het thema van deze *Rostra Economica* te maken, maar als men er wat dieper induikt zijn er wel degelijk overeenkomsten te vinden. Bernard Madoff was namelijk, net als sommige beheerders van vastgoedfondsen, geïnspireerd door de Italiaanse Amerikaan Charles Ponzi. Overigens verbaast het me niets dat uitgerekend een Italiaan ooit begon met deze oplichterpraktijken, maar dat terzijde. Charles Ponzi was een Italiaan die begin vorige eeuw zijn geluk ging beproeven in de Verenigde Staten. Naar hem zou uiteindelijk de 'Ponzi-fraude' vernoemd worden, een frauduleus investeringsplan dat het zelfs tot in de leerboeken van de propedeuse Economie heeft gehaald. Terwijl Ponzi beloofde het binnengehaalde geld in postzegels te investeren, worden beleggers tegenwoordig gelokt door zogenaamde lucratieve investeringen in resorts in Dubai en teakhoutbossen in Brazilië. Wat de belegger ondertussen niet weet, is dat de periodieke rentebetalingen alleen opgebracht kunnen worden door het binnenhalen van nieuw geld. Ponzi beloofde een rente van 50% na 45 dagen uit te betalen, wat hij natuurlijk niet lang volhield. Hij ging in 1921 dan ook roemloos ten onder en kwam in de gevangenis terecht.

Terug naar de *Madoff-affaire* en de link met vastgoed. Ook de vastgoedwereld wordt de laatste jaren steeds vaker opgeschud door affaires. Zo waren er de witwaspraktijken van Willem Endstra en de oplichterij van vastgoedfondsen zoals Palm Invest. In veel van deze fraudezaken blijkt een soortgelijke structuur als de 'Ponzi-fraude' gebruikt te zijn.

Helaas lijkt er nog geen einde aan de fraude binnen de vastgoedsector. Op moment van schrijven bleek dat de bestuursvoorzitter van de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale zich schuldig heeft gemaakt aan zelfverrijking. De *Rostra* redactie had dus genoeg stof tot schrijven!

Gelukkig bestaat de onroerend goedsector niet alleen uit frauduleuze praktijken. Daarom zult u in deze *Rostra* niet alleen sappige verhalen kunnen lezen, maar zijn er ook een aantal vertrouwde meer serieuze artikelen. In hoeverre heeft de vastgoedsector nu echt last van de kredietcrisis? En wat moet er structureel gebeuren aan de krapte en het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt? Hoe ziet de toekomst eruit voor het prestigieuze gebied rondom metrostation Zuid WTC, de Zuidas? Op deze vragen en meer krijg u antwoord in deze eerste editie van 2009.

Tevens bevat deze editie weer een interview en wel met een van de meest invloedrijke personen in de bouwsector (en ver daarbuiten): mr. drs. Elco Brinkman. De redactie zocht hem op in het futuristische hoofdkantoor van Bouwend Nederland, waarvan Brinkman voorzitter is. In dit gesprek kwam natuurlijk de bouwsector, de Zuidas en de gevolgen hiervoor van de kredietcrisis ruimschoots aan bod. De hoofdboodschap van Brinkman was er een van optimisme; hij ziet nu de kansen om de focus in Nederland te verleggen naar meer duurzaamheid. Dit geluid is de laatste weken vaker te horen en laten we hopen dat het niet bij mooie woorden blijft!

Hanne van Voorden

Hoofredactrice Rostra Economica

1) bron: <http://www.quotenet.nl/epiloog.doc>



De Zuidas: nieuwe toplocatie of gedoemd te mislukken?

7

Het gebied rondom station Amsterdam Zuid WTC, de Zuidas, heeft de afgelopen jaren een indrukwekkende metamorfose doorgemaakt. Hoe staat het project er nu voor en kunnen de grootse plannen nog doorgang vinden in de huidige kredietcrisis en aanstormende recessie? Rostra Economica biedt een overzicht.

Spaanse vastgoedmarkt op de rand van afgrond

12

Geen van de Eurolanden is zo sterk getroffen door de crisis op de huizenmarkt als Spanje. Na 20 jaar lijkt er een einde te zijn gekomen aan de schijnbaar grensloze groei en is de asset bubble gebarsten. Dit met alle gevolgen van dien voor woningeigenaars, projectontwikkelaars en kleine makelaars.

Machtsstrijd op het Damrak

8

Er is waarschijnlijk geen enkele Amsterdammer die met plezier over het Damrak fietst. Ook de gemeente is er niet trots op en wil deze straat herstructureren, maar dit gaat niet vanzelf. Een van onze redacteuren heeft tijdens een opdracht van een minor geprobeerd de wens van de gemeente dichterbij te brengen. Lees in dit artikel over zijn ervaringen.

Interview met Elco Brinkman

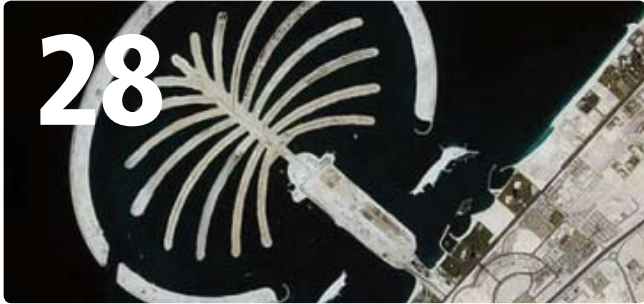
14

Het opnoemen van alle functies die oud-politicus Elco Brinkman vervult, is onbegonnen werk. Rostra Economica sprak met hem in het futuristische hoofdkantoor van Bouwend Nederland over vastgoed, de kredietcrisis en de reactie van de politiek hierop. Gelukkig is Brinkman een optimistisch man en ziet hij ook kansen voor Nederland.

Wat Jan Peter al jaren vergeet... de woningmarkt

20

De politiek lijkt weinig haast te maken om de krapte op de woningmarkt aan te pakken. In de FEB vraag vroegen wij studenten naar de oplossing, maar Rostra Economica onderzocht de situatie ook zelf en komt met aanbevelingen.



Commercieel vastgoed: cash cow of question mark? **22**

Het commercieel vastgoed komt de laatste tijd nogal vaak negatief in het nieuws. Ook nu lijken er een aantal vastgoedbeleggers flink te verduren hebben van de crisis. Wat hebben de varkenscyclus en vastgoed met elkaar te maken? En zullen er faillissementen vallen in deze sector?

Special Investerings in teakhout en vastgoed **28**

Zes pagina's over de zogenaamde 'professionele investeringen' boven de € 50,000, die niet onder toezicht van de AFM staan. Veel van deze beleggingen in bijvoorbeeld teakhoutbossen in Brazilië of golfesorts in Turkije bleken achteraf niet vrij van oplichterij of fraude.

Bankieren volgens de sharia **36**

Banken in moslimlanden lijken in mindere mate getroffen te zijn door de kredietcrisis. Is dit toeval of zit er meer achter? Uit dit artikel blijkt dat veel zaken die in het Westerse bankensysteem normaal zijn in de islamitische wereld verboden zijn. Zo mag er geen rente geheven worden en is speculatie verboden.

Wedstrijd PAV student van het jaar **38**

Iedere eerstejaarsstudent die het vak PAV volgt, heeft in december een beschouwing moeten schrijven over een actueel economisch onderwerp. In samenwerking met Rostra is er een wedstrijd uitgeschreven voor de beste beschouwing. Zie verderop in deze Rostra wie er heeft gewonnen en lees het winnende artikel!

En verder:

FEB-vraag	5
Niet verplicht, wél aanbevolen	18
Docent op onderzoek Dr. Jonatan Pinkse	24
Sefafont	26
Geschiedenis van de economie Albert Jolink	34
De Klaagmuur	40
Student in buitenland Ghana	42
FSR	44
Studieverenigingen	46
FEB Flits	48
Column Arnoud Boot	50

Hoe moet in Amsterdam de woningnood onder studenten worden opgelost?

Vraag het een willekeurige student in Amsterdam en hij of zij zal ongetwijfeld beamen dat het haast onmogelijk is om een goede, betaalbare kamer of woning te vinden in de stad. Voor een klein kamertje betaal je al gauw honderden euro's aan huur. En als je via de officiële wegen probeert te zoeken, moet je rekenen op zo'n acht tot dertien jaar wachttijd voor een woning in een leuke buurt. Daarom wordt het 'via via'- en antikraakcircuit steeds belangrijker. Het is dus hoog tijd om te horen wat de economiestudent aan de UvA hiervan vindt!

Tekst: Frank van Brussel

Bastiaan Rogmans, 24 jaar, 6e jaars Business Economics

'Een oplossing kan zijn om nieuwe, hogere studentenflats te bouwen, dus niet drie of vier hoog, zoals normaal in Nederland, maar gewoon zeven of acht hoog. Dan moeten het niet van die lelijke Bijlmerflats worden, maar smaakvoller, zoals de flats in bijvoorbeeld Barcelona. Daarnaast zijn die containerwoningen ook wel een goed idee, ze moeten het alleen wat grootschaliger aanpakken. Dus in plaats van er drie op elkaar te zetten, mogen dat er ook zes zijn.'

Thijmen Vierstra, 23 jaar, student Bedrijfs Economie

'Het grootste probleem is het tekort aan woonruimte. Een oplossing hiervoor kan zijn het neerzetten van meer containerwoningen. Ik woon zelf in zo'n container en dat bevalt goed, je hebt echt alles wat je nodig hebt. Een ander probleem is dat er geen doorstroming in de huurmarkt is'. Mensen met een hoger inkomen blijven gewoon goedkoop wonen en belemmeren hiermee de weg voor bijvoorbeeld studenten. Misschien moet er een soort inkomens-toetsing komen om dit 'scheefwonen' tegen te gaan.'



Koen Weenink, 22 jaar, 4e jaars Algemene Economie

'Eén van de oplossingen is woningen bijbouwen. Dat moeten woningen zijn die speciaal voor studenten bedoeld zijn. Als die studenten dan afgestudeerd zijn, moeten ze wat anders zoeken. Door deze doorstroming kunnen nieuwe studenten aan woonruimte komen¹. Vooral in de wijken rondom het centrum moet gebouwd gaan worden. Daarnaast staan er talloze kantoorpanden leeg, echt tienduizenden meters, die na wat aanpassingen veel mogelijkheden bieden voor studenten. En met die economische crisis en het niet al te beste vestigingsklimaat in Amsterdam, zal de vraag naar die kantoren de komende jaren zeker uitblijven.'

Rianne Roggema, 19 jaar, Propedeuse Economie en Bedrijfskunde

'Ik woon in een voormalig asielzoekerscentrum. Deze zijn goed te gebruiken voor studentenwoningen, maar ze worden ook afgebroken, dat snap ik niet. Antikraak kan ook een oplossing zijn voor de woningnood onder studenten, maar dan moet ook de doorstroom van antikrakers beter. Nu krijg je twee weken van tevoren bericht dat je eruit moet, dus dan sta je gewoon op straat. Er moet een regeling komen zodat je als antikraker gelijk wat nieuws krijgt aangeboden.'

Diandra Verel, 18 jaar, Propedeuse Economie en Bedrijfskunde

'In Amsterdam is de woonruimte ongeloflijk duur. Ik ben zelf ook op zoek, maar je betaalt zo 400 euro voor een klein kamertje. Misschien is er een nieuw soort huursubsidie mogelijk voor studenten om die hoge prijs te kunnen betalen. Met de studiefinanciering van 250 euro per maand kom je niet rond. Daarom zijn die containers echt een goed idee, ze staan op goede locaties, je betaalt een redelijke huurprijs en in die containers kun je prima wonen.'

1) Zie voor een uitgebreide discussie van de problemen in de woningmarkt en de mogelijke oplossingen, zoals betere doorstroming, het artikel op pagina 20.

De Zuidas: nieuwe toplocatie of gedoemd te mislukken?

“Een zakenman uit Londen kan sneller op de Zuidas zijn dan in Manchester,” schep- pen voorstanders van de Zuidas graag op. De metamorfose die dit stedelijke gebied op de zuidelijke ringweg tussen de Buitenveldert en Amsterdam-Zuid de afgelopen jaren heeft doorgemaakt is inderdaad indrukwekkend, maar de toekomst van dit project ziet er wellicht minder rooskleurig uit.

Tekst: Matthijs van Neerbos

Het succes

Waar, zoals de heer Brinkman elders in deze Rostra vertelt, vroeger weilanden waren, staan nu de hoge torens van internationaal gerenommeerde bedrijven. Nadat het WTC en Abn Amro hier jarenlang kwartier maakten, is de Zuidas inmiddels uitgegroeid tot een magneet voor financiële en juridische dienstverleners. Naast de banken Abn Amro/Fortis en de ING, is inmiddels bijna elk advocatenkantoor van internationale allure, zoals Baker & McKenzie en Nauta Dutilh, naar de Zuidas verhuisd. Adviesbureaus The Boston Consulting Group en Ernst & Young zijn de juridische grootmachten gevolgd. Daarnaast zijn dertien van de vierentwintig beursgenoteerde bedrijven van de AEX aan de Zuidas te vinden. De verklaring voor dit succes is niet alleen het prestige dat de Zuidas uitstraalt maar vooral ook de nabijheid van een internationale luchthaven. De Zuidas wordt wel de gouden oprijlaan van Schiphol genoemd. De Zuidas dient zo als een ontmoetingsplek voor werknemers die over de hele wereld zijn verspreid. Dat zo'n plek best wat mag kosten bewijzen de huurprijzen: 300-390 euro huur per vierkante meter per jaar. Dat bedrag staat in schril contrast met de huur die wij als

kreterige Amsterdamse studenten gemiddeld betalen, namelijk 16 euro per vierkante meter per jaar. De Zuidas is door zijn hoge prijzen uitgegroeid tot de duurste kantorenlocatie van Nederland¹.

De plannen

De bereikbaarheid van de Zuidas moet de komende jaren alleen nog maar beter gaan worden. Station Zuid moet gaan uitgroeien tot een tweede Centraal Station, met haltes voor onder meer de Noord/Zuidlijn, de HSL-Zuid en de hogesnelheidslijn naar Duitsland en reeds bestaande treinen metrodiensten. Met deze verbindingen wordt station Zuid voor 3 miljoen mensen binnen drie kwartier bereikbaar². Het zogenoemde dokmodel, dat zo'n twee miljard euro gaat kosten, spreekt nog meer tot de verbeelding. De A10, de metrolijnen en de spoorlijnen zullen over een lengte van 1200 meter in een tunnel worden gelegd, waardoor er 24 hectare aan nieuwe bouwruimte ontstaat voor kantoren, woningen, parken en sportterreinen¹.

De problemen

Ondanks bovengenoemde successen en indrukwekkende plannen is de situatie rond de Zuidas nu problematisch. Naast

fraudeschandalen en ontwikkelaars die zich terugtrekken zorgt de financiering van het dokmodel voor problemen. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat het Rijk voor veertig procent zou participeren, en dat private partijen voor

zestig procent zouden opdraaien. Dat er private belangstelling is staat vast: onder andere ING, de Rabobank en het ABP hebben zich al gemeld. Private partijen willen echter niet de infrastructuur gaan bekostigen en vinden de risico's nog te groot. Een studie van het CPB heeft uitgewezen dat de bovengenoemde huurprijzen ten tijde van exploitatie in 2020 niet meer haalbaar zijn. Het staat daarbij niet vast of er een constante economische groei tot die tijd is en of Amsterdam nog aantrekkelijk blijft voor internationale bedrijven. De financiële crisis heeft nog extra roet in het eten gegooid, omdat private investeerders nu helemaal op hun centen zitten. Tegenstanders van de Zuidas waarschuwen voor een nieuw miljardenverslindend fiasco.

De toekomst

Hoewel het kabinet en het college van Amsterdam allebei al voor het dokmodel hebben gekozen, lijkt de toekomst van de Zuidas niet vast te staan. De terughoudendheid van private investeerders is inmiddels zo groot dat een nieuwe investeringsronde tot nader order is uitgesteld. Puur publieke financiering lijkt, met de drama's van een Noord/Zuid- en Betuwelijn vers in het geheugen, niet haalbaar. Het economische tij afwachten is echter ook geen optie omdat Amsterdam nu al de hete adem van Frankfurt, Parijs en Barcelona voelt. Inmiddels worden alternatieven bekeken, waarbij het project misschien gefaseerd kan worden uitgevoerd of waar de overheid een groter deel van de investering op zich neemt. In dat laatste geval zouden private partijen wel moeten garanderen het nieuwe bouwgebied boven de grond te kopen. Er is in ieder geval publieke en private wil om het gebied tot een succes te gaan maken en wat het ook gaat worden, een weiland met de lelijke betonnen kolos van de VU aan het eind is het gelukkig al lang niet meer. **RE**

Matthijs van Neerbos is 23 jaar. Hij is derdejaars student Business Studies. Daarnaast volgt hij een minor Duurzame Ontwikkeling.

Bronnen

- 1 Diverse auteurs, Zuidas, <http://nl.wikipedia.org/wiki/Zuidas>, geraadpleegd op 17-12-2008
- 2 Onbekende auteur, De as van de macht – Waarom trekken bedrijven naar de dure Zuidas?, <http://www.intermediar.nl/artikel.jsp?id=662317>, geraadpleegd op 20-12-2008



Machtsstrijd op het Damrak

In het voorjaar van 2008 kreeg een groep studenten de opdracht om zich met de herstructurering van het Damrak te bemoeien. Wat volgde was een wonderbaarlijke blik op megalomane bestuurders, geslepen planologen, onwillige ondernemers en dubieuze vastgoedeigenaren. Tijd voor een resumé en een update.

Tekst: Richard Nooij

Het Damrak is een doorvoerhaven. Het is een straat waar wel 100.000 reizigers op een dag aankomen en weer vertrekken. Het is dé straat bij uitstek die de stad voedt met zijn bezoekers. Gelegen loodrecht op het Centraal Station met als eindpunt de Dam, is het Damrak voor vele bezoekers van Amsterdam de eerste kennismaking en vaak ook laatste aanraking met deze stad. De gemeente ziet het Damrak daarom als 'Rode Loper' van de stad en begon om die reden als onderdeel van Project 1012 met de herstructurering van de straat. Project 1012 behelst het postcodegebied 1012, waaronder de Wallen en het Damrak vallen. Het Project is kritisch op de laagwaardige functie van het Damrak, de slechte kwaliteit en het type bezoekers. In opdracht van de gemeente Amsterdam werd het Project Management Bureau (PMB) aangetrokken om hier wat aan te doen. De groep studenten, waarvan ondergetekende deel uit maakte, werd losgelaten binnen een wirwar van partijen, waaronder de gemeente, een groot projectbureau (het PMB) en de ondernemers van de straat, elk met een eigen agenda. Aan ons de opdracht om onze plek daarin te vinden en te proberen de straat te veranderen als onder-

deel van de module 'Maakbaarheid in de Grote Stad' van het Instituut voor Interdisciplinaire Studies.

Strijd om vastgoed

Het overdreven grote aanbod van souvenirwinkeltjes en laagwaardige horeca was voor het PMB een smet op de straat en het winkelaanbod moest daarom veranderen. Het beïnvloeden van het soort ondernemers dat zich in de straat vestigde bleek echter moeilijk. Pandjes kwamen slechts sporadisch vrij en vaak werden die al snel weer opgevuld met een souvenirwinkeltje. Maar met zoveel souvenirwinkeltjes was het moeilijk om te geloven dat de opbrengsten opwogen tegen de huur van de panden. Het was daarom in vele gevallen aannemelijk dat er andere opbrengsten waren, vermoedelijk uit criminele circuits. Maar het opkopen van panden was moeilijk door de hoge marktprijzen, die nog werden aangewoerd door het gegeven dat de gemeente zich zo nadrukkelijk met investeringen in de straat bezig hield. Het opkopen van slechts een fractie van de panden zou al in de honderden miljoenen lopen, geld dat er van de kant van de overheid simpelweg niet was. Investerin-

gen van grote vastgoedconsortia waren om andere redenen niet wenselijk, omdat dit vermoedelijk zou leiden tot een eenzijdig winkelaanbod van grote ketens. Er waren daarom grofweg twee opties om de invulling van de straat toch te veranderen. Een toegenomen samenwerking met de ondernemers en de ondernemersvereniging van het Damrak of het proberen te onteigenen van criminogene ondernemers via de wet BIBOP.

Touwtrekkerij, free-riden en Barazani

De ondernemers bepalen in hoge mate hoe het Damrak eruit ziet. Wij, de 'maakbaarheidsstudenten', hebben ons voornamelijk gericht op verbeterde samenwerking tussen de ondernemers onderling en met de gemeente. Wij waren tegen de megalomane houding van het PMB dat het liefst de hele boel op de schop wou nemen en het naar eigen goeddunken wou indelen. In plaats daarvan wilden we meer uit het huidige ondernemersbestand halen. Inspanningen om te coördineren (schreeuwelijke reclame en overdreven grote terrassen inperken en niet teveel van de zelfde soort winkels bij elkaar in de buurt laten



Project Rode Loper

De herstructurering van het Damrak geschiedt langs twee fronten. De kant die niet in dit artikel wordt beschreven is de nieuwe inrichting van de openbare ruimte, het zogeheten 'maaiveld'. De komst van de Noord/Zuidlijn zal worden aangegrepen om de straat een make-over te geven. Vooral het Beursplein zal veel aandacht krijgen en het stuk van het Centraal Station tot aan de Vijzelstraat zal voor voetgangers en fietsers flink verbeteren. Vermoedelijk gaan deze plannen sowieso door en hebben ze minder met de in het artikel beschreven machtsstrijd te maken, hoewel de inspraakrondes voor belanghebbenden langs het traject nog moeten beginnen in januari 2009! Zie ook het plaatje met een impressie van de toekomstige inrichting van het Damrak.

komen) zijn in het belang van het imago van de straat en kunnen indirect de opbrengsten verhogen. Er waren echter een paar problemen. Ten eerste was de verhouding tussen de ondernemers en de gemeente moeizaam. Er was een wederzijds wantrouwen: ondernemers zagen in alles bemoeizucht om de vrijheden en mogelijkheden tot geld verdienen in te perken en de gemeente zag in alles pogingen om onder regels en vergunningen uit te komen. De dialoog tussen deze partijen onttaarde daarom veelal in touwtrekkerij. Ten tweede was slechts een kleine fractie van de ondernemers op het Damrak geïnteresseerd in collectieve acties ter verbetering van de straat en gingen vele initiatieven (zoals het samen financieren van kerstverlichting) ten onder aan het free-rider probleem. Dit werd nog eens verergerd doordat een groot deel van de panden in bezit van de familie Barazani is, die niet wenste mee te werken met zowel de ondernemersvereniging als het PMB.



Asaf Barazani

BIBOB

Met deze invalshoek bereikten de gemeente en het PMB daarom niet wat ze wilden. Er waren daarnaast geen wettelijke kanalen beschikbaar om dit wel te bereiken. Het hanteren van 'zoning' bijvoorbeeld, een limiet stellen aan een bepaald soort



Sfeerimpressie van het Damrak nu.

Maakbaarheid in de Grote Stad

De module 'Maakbaarheid in de Grote Stad' begon in 2008 voor de eerste keer onder de vleugels van het IIS, het Instituut voor Interdisciplinaire Studies. Het idee was om in de praktijk te onderzoeken in hoeverre een samenleving maakbaar is. Populair onder beleidsmakers in de 20ste eeuw was het idee dat een samenleving van bovenaf kon worden gevormd. Voorbeeld in Amsterdam hiervan is de Bijlmer, waar architecten zorgvuldig een ideale leefomgeving samenstelden, met jammerlijke resultaten. Tegenwoordig is er sprake van een nieuw maakbaarheidsdenken, waar de bottom-up methodiek centraal staat: verandering moet van de mensen om wie het gaat zelf komen. De Gemeente Amsterdam bood de maakbaarheidsstudenten vier probleemgebieden aan om eens naar te kijken. Eén van die probleemgebieden was het Damrak. Vorig jaar was de module 10EC waard. In februari 2009 start het voor de tweede keer, nu als minor van 30EC. Er is een filmpje over de module van vorig jaar gemaakt. Tik maar eens 'maakbaarheid in de grote stad' in op youtube.

winkels dat zich ergens mag vestigen, zou een enorme juridische veldslag geven en dan nog miljoenen aan schadeclaims opleveren. De hoop voor het PMB berustte nog op één ding, de wet BIBOB. Via deze wet kunnen de vergunningen van ondernemers worden ingetrokken op grond van risico op crimineel misbruik. Deze wet kreeg bekendheid op de Wallen waar onder aanvoering van Lodewijk Asscher, de wethouder van Economische Zaken en Financiën, een flinke sanering werd doorgevoerd. Zo werden de vergunningen van Charles Geerts ontzegd en verkocht hij uiteindelijk achttien van zijn panden tegen lage prijzen. Op het Damrak kwam Barazani natuurlijk voor dezelfde procedure in aanmerking. Wij, de maakbaarheidsstudenten, zagen deze ontwikkelingen met argusogen tegemoet en vreesden de grote planologische plannen die op dictatoriale wijze de straat van nieuw leven moesten voorzien. Wij voorzagen juist een ondergang van de charme van de straat als deze van bovenaf werd ingevuld door een projectbureau en panden werden opgekocht, op soortgelijke wijze als dat op de Wallen was gebeurd. Onze ultieme poging de koers van het PMB te wijzigen volgde.

Forum in de Beurs van Berlage

In juni wisten we daarom de Berlagezaal in de Beurs van Berlage voor een avond te verkrijgen en probeerden we zoveel mogelijk onderne-

mers, ambtenaren, bestuurders en natuurlijk het PMB samen te krijgen. Er werd een Nieuwsflits bezorgd bij alle ondernemers van het Damrak (zie plaatje) en uiteindelijk kwamen er zo'n twintig opdagen. Inspringend op de ergernis dat de plannen voor de herstructurering van de straat een grote invloed zouden hebben op de ondernemers, maar dat zij zo weinig in de plannen betrokken werden, probeerden we hen te prikkelen om met goede ideeën te komen en die aan de aanwezigen voor te leggen. Helaas staken de bekende problemen weer de kop op. De ondernemers bleken, uitzonderingen daargelaten, de gemeente toch vooral te zien als instrument om zaken in hun belang te regelen (herhaaldelijk werd bijvoorbeeld opgeroepen tot het beter regelen van het ophalen van vuilnis) en niet als partner om samen tot een mooiere straat te komen. Als de gemeente wil investeren, prima, maar zij hoeft daar niets voor terug te verwachten. Daarnaast bleek het PMB best te willen luisteren naar ideeën, maar was het te allen tijde duidelijk dat zij de lijntjes strak in handen zouden houden. Het PMB deed zijn voordeel met de grote aanwezigheid van ondernemers, die moeilijk waren te mobiliseren, maar zouden hun eigen koers vervolgen. Het vak Maakbaarheid in de Grote Stad liep toen ten einde en we namen gekrenkt afscheid, vol van de overtuiging dat het PMB de foute kant op ging en toch nooit panden op zouden kunnen kopen om de straat naar eigen goeddunken in te kunnen delen.

Thriller

Inmiddels is de zaak uitgegroeid tot een heuse thriller en houden de acties van Barazani de plannen omtrent het Damrak ➔

in gijzeling. De ambitie van het PMB en de gemeente om het Damrak schoon te vege-lijk in hoge mate verbonden aan Barazani. Via de BIBOB-procedure dreigt Barazani zijn vergunningen kwijt te raken en het is onduidelijk hoe hij onder druk van deze ontwikkelingen reageert. Eind juli was er sprake van dat hij zijn hele imperium had verkocht aan NV Stadsgoed, nadat een deal met een particuliere vastgoedinvesteerder was afgeketst in verband met de commotie rond de BIBOB-procedure. NV Stadsgoed zou 100 miljoen voor de circa vijftien panden van Barazani betalen, maar kon hiervan slechts 30 miljoen zelf opbrengen. De rest zou geleend worden door Barazani. Dit leek een droomdeal voor de gemeente en de strijd leek beslecht. Maar later verklaarde Stadsgoed dat de deal helemaal niet rond was en dat zij nooit een lening van Barazani zouden aannemen. Het is nu nog steeds onduidelijk wat er met de panden van Barazani gaat gebeuren. De laatste geluiden van zijn kant: hij staakt zijn onderhandelingen met de gemeente en gaat ze bij opbod verkopen of hij timmert ze om tot luxe appartementen. Maar de uiteindelijke uitspraak in de BIBOB zaak van de kant van de gemeente begin volgend jaar kan de hele zaak weer veranderen.

Conclusie

Het is daarom vooralsnog onduidelijk of de gekozen weg van het PMB, herstructurering via het opkopen van vastgoed, zijn vruchten zal afwerpen. Los daarvan is het de vraag of deze methode gewenste resultaten zal geven. Wij als maakbaarheidstudenten waren destijds vel tegen en pleitten voor meer inspraak van burgers en ondernemers. Maar wat opviel was de grote invloed van het PMB op bestuurders en wetgevers, hoewel het slechts een uitvoerende partij is die in opdracht van de gemeente werkt. De besluitvorming rond het project werd over de hoofden van burgers heen getild waardoor er weinig tegenwicht kon worden geboden aan de grote plannen van het PMB. Maar het gevaar is dat als het Damrak wordt schoongeveegd het een voorspelbare plek wordt. Het verliest het sjofele, het stadse dat de straat zijn unieke karakter geeft. De entree van Amsterdam moet niet tot doel hebben om doormiddel van dure winkels andere topsteden te imiteren. De als laagwaardig omschreven functies van de straat (de horeca en souvenirwinkeltjes) zijn daarnaast voor toeristen

DAMRAK NIEUWSFLITS

Betreft: Forum over de Toekomst van het Damrak

Geachte ondernemers van het DAMRAK,

I.v.m. Project 1012 en de gemeentepannen voor het Damrak

wordt voor de ondernemers een Forum georganiseerd

op maandag 9 juni om 18.30 uur

in de Berlagezaal van de Beurs van Berlage

Het doel van het Forum is u te informeren over de huidige plannen van de gemeente voor herinrichting en —ontwikkeling van het Damrak. Het biedt u de gelegenheid uw wensen en ideeën kenbaar te maken en invloed uit te oefenen op de toekomst van de straat.

Door gebrekkige informatievoorziening en weinig mogelijkheden tot inspraak wordt er te weinig geluisterd naar de ondernemers. Het Forum probeert hier verandering in te brengen.

Tijdens het Forum krijgt u praktische informatie over de gemeentepannen en het project Rode Loper. Graag willen wij weten wat u van deze plannen vindt en wat uw eigen ideeën zijn. Afgevaardigden van de Gemeente, de projectleider Rode Loper en gebiedsmanagers zullen aanwezig zijn om naar u te luisteren en vragen te beantwoorden. Naar aanleiding van het Forum zal een aanbevelingsrapport worden opgesteld waarin uw wensen en ideeën zullen worden opgenomen. Dit rapport zal worden overhandigd aan burgemeester Job Cohen, stadsdeel Centrum en het Project Management Bureau.

Het is dus een unieke kans om in een vroeg stadium bij te dragen aan de toekomst van het Damrak.

U bent van groot belang voor het slagen van dit Forum.

Wij nodigen u daarom van harte uit om deze bijeenkomst bij te wonen. U kunt zich aanmelden via e-mail (toekomstdamrak@hotmail.com). Vergeet niet uw naam, bedrijf en eventuele ideeën te vermelden!

juist erg nuttig. Houd daarom met deze overwegingen in het achterhoofd de volgende keer dat je langs het Damrak fietst of loopt, in de gaten of er al wat verandert en wat je ervan vindt. Ik doe dat namelijk zeker. ^{RE}

Richard Nooij is 3e jaars student Algemene Economie en volgt dit semester de minor European Politics and Global Exchange.

Bronnen

Middelburg, B. (2008), Lot Damrak in handen van Asaf Barazani. Het Parool, 5 december 2008
Justitie.nl (2008), Wet BIBOB. Ministerie van Justitie, 2008 <http://www.justitie.nl/onderwerpen/criminaliteit/bibob/wet-bibob/>
NRC Handelsblad (2007), Amsterdam wil de Wallen beter maken. NRC Handelsblad, 21 september 2007
Stadsdeel Centrum (2008), Nota van Uitgangspunten Rode Loper. Stadsdeel Centrum, 3 december 2008 <http://www.centrum.amsterdam.nl/pdf/Rode%20Loper-72dpi.pdf>

Life is All about Options...

$$((4 + 3)^2 + 4) / 1/4 = \dots \quad \sqrt{576 + 11 \times 3^2} = \dots$$

$$11 + 6^3 = \dots \quad \sqrt{196} = \dots$$



<http://www.danmcfadden.com>

Spaanse vastgoedmarkt op de rand van afgrond

Tekst: Christoph Hennes

Geen van de Eurolanden is zo sterk getroffen door de crisis op de huizenmarkt als Spanje. De indrukwekkende ontwikkeling van de Spaanse economie in de afgelopen decennia heeft geleid tot een *asset bubble* in de vastgoedmarkt die nu gebarsten is. Dit brengt een einde aan een 20 jaar durende periode van schijnbaar grensloze groei. Vastgoed heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Zo is het aandeel van de bouwsector in het Bruto Nationaal Product twee keer groter dan dat van de meeste andere Europese landen.

In de rij voor een goedkope woning

Lange tijd was het kopen van een huis een zekere investering voor Spanjaarden. Velen hebben nog steeds moeite met het idee dat prijzen ook zouden kunnen dalen. In de grote metropolen Madrid en Barcelona staan de mensen zelfs nu nog in rijen om zich voor goedkope woningen in te schrijven. Gemeenten proberen op deze manier voormalige probleemwijken te hervormen en er zo aantrekkelijke woonwijken van te maken. In de wijk Raval in Barcelona wonen vooral immigranten uit Pakistan en de Maghreb staten, omdat ze hier goedkope huisvesting kunnen vinden. De autochtone bevolking vermijdt de wijk vanwege de grote aantallen junkies en prostituees die door de kleine straatjes van de vroegere havenwijk snuffelen. Maar Raval ligt in het centrum van de stad naast de beroemde Ramblas en bestuurders van de stad proberen daarom een verandering in de huidige situatie aan te brengen. Monica heeft een jaar geleden haar stulpje uit het hippe Gràcia voor een nieuw appartement in Raval verruild. Dit appartement heeft zij voor het gesubsidieerde bedrag van slechts € 180.000 kunnen aanschaffen. Voor Monica was het op het moment van aankoop vanzelfsprekend dat haar woning door de jaren heen veel meer waard zou worden. Nu is ze bang dat haar berekening niet op gaat omdat mensen in een dalende woningmarkt betere alternatieven hebben dan een appartement in Raval te kopen.

Het barsten van de bel

De markt daalt snel. Huizenverkopers geven op beurzen tot 60% korting op nieuwbouwhuizen en sommige reclames bieden zelfs 'twee huizen voor de prijs van een' aan. Minister voor vastgoed Beatriz Corredor geeft dan ook toe dat alle statistieken een daling van de markt laten zien. Echter, de meningen over het tempo van de daling

verschillen. Zo geeft een index van de regering een nominale daling van 1,3% voor de prijzen van bestaande huizen voor het derde kwartaal 2008 aan. De particuliere business school IESE spreekt van een veel hogere 8%.

Het grote aantal huizen dat nog in aanbouw is maakt de situatie nog ernstiger. Wie ooit per auto of bus door Spanje heeft gereisd, kan zich herinneren dat het landschap gekenmerkt wordt door bouwputten, grote bouwkransen en enorme posters die nieuwe hotels aankondigen. De cijfers spreken voor zich: 500 000 tot een miljoen onverkochte huizen. Dit aantal blijft stijgen. In juli van afgelopen jaar werden 70,691 nieuwe huizen opgeleverd. Een record binnen vijf jaar. In de eerste acht maanden van 2008 zijn er in totaal zo 429,711 woningen bijgekomen. Wat de Spaanse banken vooral hoofdpijn veroorzaakt zijn dan ook niet de hypotheekleningen die voor de woningen afgesloten worden, maar bouwleningen die door projectontwikkelaars afgesloten worden. Meer dan 40% van alle leningen bestaat uit dit soort kredieten. Het percentage van dit soort leningen dat door de Spaanse centrale bank als mogelijk niet inbaar wordt gekwalificeerd steeg in het tweede kwartaal 60% en is nu groter dan hetzelfde aantal van huishoudhypotheekleningen.

Het is vanwege dit soort statistieken niet verwonderlijk dat veel Spaanse projectontwikkelaars en gelieerde ondernemingen moeite hebben om hun hoofd boven water te houden. Twee van de vijf grootste bedrijven, Habitat en Martinsa-Fadesa, hebben al staatssteun aangevraagd. Twee andere schuldenaars, Metrovacesa en Colonial, zijn deels al in handen van hun kredietverstrekkers. Een vijfde, Sacyr Vallehermoso, heeft zijn tolwegen-divisie moeten verkopen en is in onderhandeling met de Russische oliiegigant Lukoil om haar aandeel in



het Spaanse Repsol YPF te verkopen.

De impact van de crisis is nog veel groter op de kleine makelaardijmarkt. De vereniging van makelaars geeft aan dat de helft van alle 80.000 makelaars tijdens 2007 failliet is gegaan. Voor meer dan 100.000 werknemers betekende dit het verlies van hun baan.

De bouwkransen in de voorsteden van Madrid en Barcelona zullen snel uit het straatbeeld verdwijnen. Hoewel er nu veel projecten afgerond worden, is het aantal nieuwe projecten miniem. Uiteindelijk zal dit nog meer mensen hun baan kosten. In het afgelopen jaar is de werkloosheid met 40% gestegen en de voorspellingen voor komend jaar zijn niet erg rooskleurig. De regering van minister president Zapatero heeft een noodpakket van ruim € 11 miljard euro aangekondigd met het doel 300.000 banen te creëren. De sterke immigratie, lang gezien als een leverancier van goedkope werkkrachten, wordt nu als een verdere last voor de Spaanse economie gezien. De regering is al aan een nieuw beleid begonnen met het doel het terugkeren van immigranten naar hun land van herkomst te stimuleren. Posters in metrostations beloven steunuitkering voor elke immigrant die besluit Spanje weer te willen verlaten.

De huizenprijzen zullen door dit terugkeerbeleid niet gaan stijgen. Sinds jaren mopperen Spanjaarden over te hoge vastgoedprijzen. Hier hoeven ze zich echter in de komende tijd geen zorgen meer over te maken. **RE**

Christoph Hennes is master student Algemene Economie. Hij heeft zijn bachelor in Maastricht gedaan en daarna een jaar in Barcelona gewoond.



”Door de extra activiteiten
voel ik me nog meer
betrokken”

Werken bij Deloitte Core Audit

Naam: Maarten Bosman

Opleiding: Accounting

Functie: Tweedejaars RA in opleiding

Afdeling: Core Audit

“Tijdens mijn studie deed ik de business course van Deloitte Audit in Athene en op basis daarvan schreef ik mijn scriptie. Daarna heb ik nog wel gesprekken gevoerd met andere bureaus, maar nergens was de combinatie van werkinhoud en sfeer zo goed als bij Deloitte.

De klanten en werkzaamheden bevallen goed, ik houd van de afwisseling en af en toe overwerken – ‘s winters, in het busy season - is helemaal niet erg. In de zomerperiode is het namelijk een stuk rustiger bij Audit. Doordeweeks haal ik voldoening uit mijn werk en in het weekend speel ik fanatiek hockey. Een prima balans.

Wat ik daarnaast waardeer aan Deloitte, zijn de extra activiteiten. Ik help vaak bij trainingen, recruitmentactiviteiten en zet me in voor Young Deloitte, waar je als jongere ‘staff’ feedback geeft op beleidszaken. Daardoor voel ik me nog meer betrokken.

Het is jammer dat mensen afzien van een baan in de accountancy omdat ze bang zijn dat het een saai vak is. Ga gewoon lekker aan de slag als het je aanspreekt. Mocht je dan later iets anders willen doen, dan kun je door alle bedrijven waar je binnenkomt via Deloitte, een weloverwogen keuze maken. Deloitte is daarmee een goed begin van je carrière.”

Geïnteresseerd?

Voor meer informatie www.deloitte.nl/carriere.



Interview met Elco Brinkman

“De crisis gaat ook zorgen voor meer duurzaamheid”

Het is een makkelijke tijd om pessimistisch te worden. Israel en Palestina zijn elkaar weer in de haren gevlogen, tussen kernmachten India en Pakistan rommelt het en de financiële crisis grijpt wereldwijd om zich heen. Vergelijkingen met de jaren dertig zijn in de media schering en inslag. Toch is Elco Brinkman een man met een positieve boodschap. ‘De crisis gaat ook zorgen voor meer duurzaamheid’. Als voorzitter van Bouwend Nederland, bestuursvoorzitter van het pensioenfonds ABP (dat de waarde van zijn beleggingen het afgelopen jaar met enkele tientallen miljarden zag dalen), president-commissaris van de Zuidas, lid van de SER en vice-voorzitter bij het VNO-NCW heeft hij als geen ander zicht op de gevolgen van de crisis. Rostra Economica sprak in het futuristische gebouw van Bouwend Nederland met de op één na invloedrijkste bestuurder van Nederland, een titel waar hij zelf trouwens weinig aan vindt. ‘Ik zou willen dat het niet in de krant stond, dan word ik er ook niet zo vaak over aangesproken’. Een gesprek over de crisis, de Zuidas, de pensioenen en de politiek.

Tekst: Mattijs van Neerbos en Nadine Ketel

Uw bent verkozen tot de op één na invloedrijkste man van Nederland: voelt u zich in deze tijd eigenlijk nog wel invloedrijk of is het enkel inspelen op veranderende omstandigheden?

‘Ik weet niet of invloedrijk wel het juiste woord is. Wat je ziet is dat er ontzettend veel gebeurt in het land, in de wereld, waardoor er behoefte bestaat aan mensen die naar het grotere geheel kijken en die ervaring weten in te brengen. Ik zie niet zoveel individualisering als waar men het steeds over heeft. Mensen hebben in deze complexe tijd juist behoefte om bij elkaar gebracht te worden. In tijden van crisis zoeken mensen zekerheid en houvast. Mijn werk is daardoor ook intensiever geworden; ik moet meer doorvragen om aan zekerheid te komen. Wij hebben de laatste jaren denk ik dingen iets te veel for granted genomen. Er is automatisch groei, de procedures worden goed gevolgd, experts zorgen voor mijn hypotheek dus ik hoef er zelf niet naar te kijken. Nu merk ik in de commissies waarin ik zit dat de discussie toch meer inhoudelijk is geworden, dat maakt het wel gecompliceerder.’

Is uw taak voor uw gevoel dan ook zwaarder geworden?

‘Ja want die individualiteit, dat sectorbelang, dat hebben wij wel gesublimeerd. Laten we het voorbeeld van de bouw nemen. Dat landschap heeft zijn eigen motivatie en milieu, en dat komt dan op voor de eigen tak van sport. In de commissies waarin ik zit moeten we de dingen juist met elkaar verbinden. Dan krijg je vaak het verwijt van weer dat gepolder en het compromis, maar het leven bestaat in de praktijk ook vaak uit het overbruggen van tegenstellingen om een sprong voorwaarts te nemen. Ik moet mij nu meer verdiepen in de argumenten van alle partijen. In tijden waarin de bomen tot de hemel lijken te groeien geef je iedere partij er een stuiver bij en dan is iedereen tevreden, maar dat is nu lastiger.’

Er moet dus in tijden van crisis veel meer overleg plaatsvinden tussen partijen. Verwacht u een herleving van het poldermodel?

‘Die is er, maar ik zie in de maatschappij ook meer behoefte aan leiderschap en besluiten. Wij willen als maatschappij wel dat iemand de bestuurlijke ruimte krijgt om zijn taken uit te voeren. Daarvoor moet hij of zij natuurlijk wel verantwoording afleggen, maar in deze crisis is er behoefte aan actie en niet aan eindeloos gekeuvel.’

Er zit natuurlijk ook een houdbaarheidsdatum aan besluitvorming. Nederland en Amsterdam moeten toch ook aan hun concurrentiepositie denken?

‘Ja dat is het punt. Decennialang was onze filosofie dat als je lang genoeg met elkaar praat, en alles nog een keer onderzoekt dat je dan vanzelf consensus bereikt. Maar at the end of the day moet iemand toch een besluit nemen. Partijen die daardoor schade lijden moeten daarvoor gecompenseerd worden, maar het is wel zo dat de meerderheid beslist en dat dingen door moeten gaan. Ik zag deze week een prachtige documentaire over de uitbreiding van het Rijksmuseum¹. Dan denk ik: het kan toch niet zo zijn dat waar wij als gemeenschap terecht honderden miljoenen uittrekken voor nationaal cultuurbehoud, en dat je dan jarenlang moet discussiëren over een

fietstunnel. Het is exemplarisch want het zit bij alle beslissingen, maar er zit een eind aan besluitvorming. Die vanzelfsprekendheid van het uitstellen is door de crisis toch weggevallen.’

U heeft het over het wegvallen van de vanzelfsprekendheid tot uitstellen, maar toch wordt de ronde waar private partijen in de Zuidas investeren tot nader orde uitgesteld. Zij vonden de risico's al groot en door de kredietcrisis is dat erger geworden.

‘Als je als gemeenschap vindt dat iets van belang is, wat bij de Zuidas zo is, dan moet je toch iets verzinnen om de beweging erin

‘Wij zitten in een kritische fase waar de overheid linksom of rechtsom zekerheid moet geven.’

te houden. Daar zijn mogelijkheden voor, misschien doe je dat dan gefaseerd of je begint aan de noordkant in plaats van aan de zuidkant, maar waar het om gaat is dat je laat zien dat wat zodanig van belang is doorgang kan vinden. Wij moeten als gemeenschap laten zien dat wat wij voor de crisis belangrijk vonden nog steeds belangrijk is. Niet als megalomaan project, maar als iets wat van grote betekenis is.’



Leendert Cornelis Brinkman

Geboren: 5 februari 1948 in Dirksland

Huidige functies: Voorzitter Bouwend Nederland, voorzitter bestuur ABP, president-commissaris van de Zuidas, lid van de SER, en vice-voorzitter bij het VNO-NCW

Lid politieke partij: CDA

Titulatuur: Mr.Drs.

Politieke functies:
1982-1989 Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur
1989-1995 Lid Tweede Kamer
1989-1994 Fractievoorzitter CDA

Is puur publieke financiering dan een optie om de ontwikkeling van de Zuidas door te laten gaan? Zodat de Zuidas het werkverschaffingsproject van de 21e eeuw wordt?

‘Ja, of je begint aan de overheidskant en je kijkt of er op onderdelen alvast private belangstelling is. En die belangstelling is er. Dat wordt nu allemaal uitgewerkt. Elk groot project, of dat nu het Rijksmuseum is of de Zuidas, wil je op de beste en mooiste manier uitvoeren. Je kunt het altijd wat kleiner maken maar er moet niet teveel op kwaliteit ingeleverd worden. Waar voor de crisis behoefte aan is daar is ook na de crisis behoefte aan, maar nu dingen wat onzekerder worden moet je aan stimule-

ringmaatregelen gaan denken. Dat kunnen garantieregelingen zijn of iets anders, maar het gaat er om dat het vertrouwen terug komt. Wij zitten in een kritische fase waarin de overheid linksom of rechtsom zekerheid moet geven.’

In Duitsland lijkt de regering al veel meer actie te ondernemen. Ze gaan de belasting verlagen en gaan investeren in scholen en in wegen. Wat vindt u van dit soort stimuleringspakketten?

‘Je ziet in Engeland, Duitsland, de Verenigde Staten en andere landen eenzelfde soort beslissingen. De gedachte is dat er tijdelijk extra geld in de economie gepompt moet worden, via welke techniek dan ook. Dat geld moet geconcentreerd gaan worden op de sectoren die een waarde voor de toekomst hebben. Het woord duurzaamheid zie je daar veel in terugkomen. Dat is ook nuttig. Een jaar geleden zei iedereen ook dat de nieuwe economie op duurzaamheid gebaseerd moet zijn. Dat geeft ruimte voor innovatie en biedt producten waar behoefte aan is. Bijvoorbeeld energiezuinige woningen. De kost gaat voor de baat uit maar je hebt daar wel decennialang plezier van. Wij zeggen ook tegen het kabinet dat men niet alleen naar de kosten moet kijken maar juist naar wat het opbrengt aan economische activiteit.’ ➔

U zegt dat wel tegen het kabinet, maar toch lijkt Nederland nog niet dezelfde stap te zetten als in de ons omringende landen.

‘Dat vind ik ook het verbazingwekkende. Het kabinet moet het vertrouwen geven zodat mensen zelf weer investeringen gaan doen. Je ziet het ook aan bedrijven. Die kijken nu naar hun balans en zijn daardoor

Dus Amsterdam heeft in 2030 een volwaardig tweede centrum bij de Zuidas, met woningen, winkels, bedrijven en een groot station?

‘Ik ken het gebied heel goed, want toen ik student was aan de VU was het een weiland. Als je dan ziet wat er in die veertig jaar allemaal ontwikkeld is, dat stopt echt niet. Toen de banken op omvallen stonden

economisch effect. Die orderstroom in de bouw moet op gang worden gehouden. Als je vandaag besluit om een trui niet te kopen kun je de volgende dag besluiten om hem toch te kopen, maar in de bouw valt zo’n optie weg. Als we nu de orders voor 2009 en 2010 niet op orde krijgen vallen er vele duizenden arbeidsplaatsen weg.’

Is uw angst op dit moment dat Amsterdam, door passiviteit van de overheid, achterop raakt op Frankfurt, Londen en Parijs?

‘Ja het kan toch niet zo zijn dat wij jarenlang stellen dat wij Amsterdam als internationaal centrum overeind willen houden en verdere mogelijkheden willen geven en we nu zeggen ‘we hebben er nog eens over nagedacht en we doen het toch maar niet’. Gelukkig denken ministers en burgemeesters er meestal net zo over. Het is misschien een merkwaardig argument maar ik denk dat die kredietcrisis ons ook wel helpt omdat er economisch behoefte is aan extra maatregelen die de economie op gang houden. Verkeer en Waterstaat vroeg laatst of wij niet een lijst met projecten hebben die we snel ten uitvoer kunnen brengen. In de vorige crisis in de jaren dertig had je de dienst uitvoerende werken en dan werden dingen als een Bosbaan, waar we nu heel blij mee zijn, aangelegd. De crisis werd toen gebruikt om maatschappelijk nuttige investeringen mee te doen.’

Denk u dat deze crisis vergelijkbaar is met een recessie zoals die in de begin jaren tachtig, of is 2008 echt een keerpunt?

‘Economisch gezien denk ik dat we er weer gewoon bovenop gaan komen en wat dat betreft is deze crisis niet uniek. Ik denk echter wel dat dit een psychologisch keerpunt is. Volgens mij gaan we ons leven anders inrichten in de zin dat we de milieu- en energiecomponent meer in onze besluitvorming gaan meenemen. De verduurzaming van de samenleving kan ook een enorme economische impuls gaan zijn. Daarom ben ik er ook niet somber over, maar we moeten dat wel helpen organiseren. De overheid moet duurzaamheid nu centraal gaan stellen. Ik denk verder dat we meer aan de lange termijn gaan denken. Het leven is de laatste jaren erg consumptiegericht en jachtig gewor-

‘Wij moeten als gemeenschap laten zien dat wat we voor de crisis belangrijk vonden nog steeds belangrijk is.’

terughoudend met investeringen, terwijl er aan die investeringen nog steeds behoefte bestaat. De economie op gang houden is een macro-economische functie van het kabinet. Dat kun je doen met garantiestellingen, belastingverlagingen, subsidies, aftrekposten etcetera, en het zal daar altijd een combinatie van zijn, maar het kabinet heeft die rol wel te vervullen.’

U ziet dus dat behoeften voor de crisis en na de crisis dezelfde zijn gebleven. Zijn uw eigen doelen ook onveranderd? Bijvoorbeeld met betrekking tot het dokmodel (het ambitieuze project op de Zuidas waarbij de ringweg, het spoor en de metro onder de grond komen te liggen, red.)²⁾

‘Ja dat dokmodel komt er. Er is daar zoveel reizigersverkeer en activiteit dat je niet met een simpel perronnetje kunt volstaan. De cijfers laten zien dat die ontwikkeling, ondanks de kredietcrisis, daar alleen maar toeneemt dus er moet een volwaardig station komen. Dat is één. Het tweede is dat het land vol raakt en er gebouwd moet worden op, onder en boven de grond. Bij uitstek in een dichtbevolkt stedelijk gebied als Amsterdam moet men dus efficiënt met ruimte omgaan. Zeker omdat je daar een gebied voor vastgoed mee wint waar je een deel van je investering mee kan terugverdienen. Die behoefte aan een goede infrastructuur en woning, werk en leefruimte is onmiskenbaar in alle segmenten. Amsterdam heeft die ontwikkeling nodig. Wat dat betreft hebben wij de wind mee.’

hebben wij de vingers wel even gekruist gehouden, maar ik weet van binnenuit dat er nog steeds grote particuliere belangstelling is. Niet alleen om te bouwen maar ook om te werken, maar die ondernemingen willen wel dat de overheid dan de infrastructuur op orde brengt. Wij willen wel dat private partijen daar ook aan meebetalen, maar de financiële wereld ligt op zijn gat. Het mag allemaal echter niet stil komen te liggen want dan kom je in een neerwaartse spiraal terecht. Ik ben er voor om zeker nu vanuit de overheid te investeren in infrastructuur, zoals Obama dat ook heeft beloofd. Het is ook niet zo dat we om te investeren maar een project moeten verzinnen, maar dit project loopt al en het blijkt uit de reizigersbehoefte dat hier een groot station moet gaan komen.’

De overheid moet dus gaan investeren in grote infrastructuurprojecten. Bent u er ook voor dat de overheid op een directe manier bedrijven steunt, bijvoorbeeld door krediet te verlenen aan bedrijven?

‘Ik denk dat de overheid er heel voorzichtig mee moet zijn individuele bedrijven te helpen. Maar de banken zijn zo van belang dat ik denk dat het terecht is dat daar is ingegrepen. Het kabinet moet generieke steun aan bedrijvigheid en werkgelegenheid geven. Zo pleit ik niet voor steun aan een individueel bouwbedrijf, maar ik wil wel dat de bouwmarkt in stand wordt gehouden. Wij zitten nu met een vraaguitval van 30-40%. Uit alle studies blijkt dat het investeren in bouw een multiplier heeft van minstens 1,5; een enorm macro-

den. Wij zullen weer een ‘eerst sparen dan investeren’-mentaliteit gaan krijgen. Dat zal economisch andere stromen op gang brengen. Men wil nu meer zekerheid, ook bijvoorbeeld wat betreft de pensioenen. Er zal een heroriëntatie in de bestedingspatronen komen waar men zijn pensioen en hypotheek prioriteit geeft boven vakanties en computers.’

U gelooft er dus in dat de crisis ook positieve gevolgen zal hebben door meer focus op duurzaamheid. Maar denkt u dat het lukt om die duurzaamheid vast te houden als er ontslagen vallen en faillissementen dreigen?

‘Je zal wel zien dat er bedrijven gaan sluiten omdat ze toch niet efficiënt genoeg produceren of een product hebben waar geen vraag naar is. Mensen zullen dan naar andere takken van sport verhuizen maar dat hebben we vaker gezien. Iemand die nu oliepompen maakt, kan dan windmolens of zonnepanelen maken. Ik maak me er dan ook niet veel zorgen over dat mensen een andere baan moeten zoeken. Ik ben meer benieuwd of we er in slagen om macro-economisch nieuwe sectoren te organiseren. In de jaren vijftig zijn we ook van de mijnbouw naar het aardgas overgestapt. Nu moet je in nieuwe technieken en sectoren stimuleren, want dat zorgt voor nieuwe werkgelegenheid. Dat wil niet zeggen dat bedrijven het nu niet moeilijk hebben. Men weet niet zeker hoe lang het gaat

‘De overheid moet duurzaamheid nu centraal gaan stellen. Ik denk verder dat we meer aan de lange termijn gaan denken.’

duren en met onzekerheid kan niemand leven. Bedrijven willen gewoon weten hoeveel ze kunnen leveren en wanneer.’

Ziet u deze zekerheid ook wegval- len bij de pensioenen?

‘Nederland heeft echt een groot kapitaal-dekkingsstelsel. Dat betekent een groot voordeel ten opzichte van andere landen, waar ze elk jaar het maatschappelijke debat moeten voeren of ze wel de financiële ruimte hebben om de premies op te bren-



Foto: René van den Burg

gen. Wij zitten nu somber te kijken dat onze kapitaalberg geslonken is, maar het is nog steeds een hele berg. Door de schok die we nu hebben gekregen zijn we wel onzekerder geworden en waar ik dan ook veel meer discussie over verwacht zijn de hogere premies die we blijvend moeten opbrengen. De jongeren komen zo extra onder druk te staan.’

Zijn pensioenfondsen ook niet pro- cyclisch bezig geweest door in goede jaren de premies te verlagen en in slechte te verhogen?

‘Dat is een wetenschappelijk juiste opmerking maar de werkelijkheid van de mensen is dat zij in goede tijden minder willen


gaan betalen. Daarom kom ik er ook op. Als wij de zekerheid van het kapitaaldek- kingsstelsel willen houden moeten we ac- cepteren dat we voor langere tijd hogere premies moeten betalen om dat appeltje voor de dorst te hebben. Wij zullen weer een andere verhouding krijgen tussen con- sumeren en investeren.’

U bent natuurlijk oorspronkelijk af- komstig uit de politiek (Brinkman was in 1994 als opvolger van Lub- bers lijsttrekker van het CDA, red.)

Wat vindt u van de huidige politiek en haar reactie?

‘Wat mij opvalt is dat de regeringspartijen waardering winnen nu ze actie onderne- men. Ik snap die opvatting wel. Ik denk wel dat er nog meer tegenslagen gaan ko- men. Veel industrieën hebben een redelijk 2008 achter de rug omdat dat orders van ver daarvoor waren dus die tegenslagen worden pas in het komende jaar duidelijk. De kleinere partijen, die wat terrein heb- ben verloren in de peilingen, zullen daar een ferm debat over beginnen. De vraag is dus of de regeringspartijen die waardering vast kunnen houden als er echt zware tij- den komen.’

En zien we u nog terugkeren?

Lachend: ‘Nee ik denk dat ik nu maat- schappelijk genoeg bezig ben.’ 

Voetnoten

1 ‘The New Rijksmuseum’ van Oeke Hoogendijks

2 Zie het artikel over de Zuidas verderop/eerder in deze Rostra op pagina 7.

Matthijs van Neerbos is 23 jaar. Hij is derdejaars student Business Studies en volgt een minor Duurzame Ontwikkeling.

Nadine Ketel is 23 jaar. Ze is vijfdejaars student Algemene Economie. Hiernaast volgt ze ook vakken bij econometrie en politicologie.

In de serie 'Niet verplicht, wél aanbevolen' behandelt de Rostra Economica in elke editie een boek dat niet bij je tentamenstof hoort, maar wel erg de moeite van het lezen waard is. Deze editie: 'De beleveniseconomie' van B. Joseph Pine II & James H. Gilmore.



De beleveniseconomie, een ware leesbelevenis?

Waarom kost een kop koffie in café Florian aan het San Marcoplein in Venetië meer dan in een eenvoudige koffieshop of thuis op de bank? Wat zoeken kinderen en volwassenen in Disneyland? Waarom zijn mensen bereid flink meer te betalen voor een kerstboom wanneer ze die kopen bij een tuincentrum met een volledig ingerichte kerstshow, compleet met rondwandele kerstman en glühwein?

Tekst: Suzanne Ruwaard

Inmiddels hebben we de agrarische, industriële en diensteneconomie gehad. Waar bevinden we ons nu in? Pine en Gilmore claimen dat er een nieuw tijdperk is aangebroken: de beleveniseconomie. In 1989 verscheen er een artikel in de Harvard Business Review waar ze dit concept introduceerden. Vlak daarna kwam het boek getiteld 'The experience economy' uit en al snel werd het bekroond tot bestseller. Hoogst interessant om de waarde van deze beschrijving van een nieuwe economie na tien jaar nog eens te beoordelen.

Wat trekt mensen naar de Starbucks? Onlangs hoorde ik iemand zeggen 'als je naar Starbucks gaat, koop je geen koffie, you are buying the dream!' En zo is het. Sommige bedrijven slagen erin van hun product iets unieks te maken. Mensen baseren uiteindelijk hun aankopen niet alleen op prijs en dus moeten bedrijven zich op andere manieren onderscheiden. Dit boek geeft talloze voorbeelden van bedrijven die succesvol inspelen op wat de consument echt wil.

De grote vraag is dus: wat wil de consument nu eigenlijk? Gilmore en Pine maken een duidelijk onderscheid tussen producten: 'Terwijl commodities inwisselbaar zijn, goederen tastbaar en diensten immaterieel, zijn belevenissen gedenkwaardig.' De sleutel tot succes blijkt het aanbieden van een gebeurtenis die mensen op een persoonlijke manier aanspreekt. Een belevenis op zich is niets nieuws, het wordt nu alleen als afzonderlijk te exploiteren fenomeen gezien. Ze spreken vooral vanuit het perspectief van het bedrijf die jou een belevenis aanbiedt. Ik denk dat je uiteindelijk ook in grote mate zelf bepaalt hoe je dingen beleeft. Er kan je

van alles aangeboden worden, maar je moet hier ook voor open staan. Daarnaast is iedereen anders, en kan de ene persoon een bepaalde gebeurtenis geheel anders ervaren dan jij. Om een echte belevenis te creëren wordt de fabrikant geadviseerd zich niet alleen bezig te houden met hoe het product functioneert maar zich meer te gaan richten op wat de klant bij het gebruik van zijn product ervaart. Des te meer zintuigen erbij betrokken worden, des te effectiever en gedenkwaardiger het wordt.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende vormen van belevenis. Ten eerste wat betreft het niveau van deelname; actief versus passief. Ten tweede, de soort relatie met de omgeving; absorptie versus onderdompeling. Bedrijven worden vervolgens vergeleken met theater, zoals de voorkant en de subtitel van het hier besproken boek suggereren: 'Werk is theater en elke onderneming creëert zijn eigen podium.' Ze hebben hier theater zeer creatief en effectief ingezet in vergeleking tot het bedrijfsleven. Ook al wordt het hier en daar naar mijn mening iets te commercieel. Zo beweert men bijvoorbeeld dat zodra de klant een winkel binnenkomt, de winkelier een zekere rol aanneemt en de werkvloer een podium is waar hij iets staat te verkopen. Dit is waar, maar als iemand geforceerd een rol aanneemt, komt dit niet authentiek over. Vier soorten theater (straat-, improvisatie-, podium- en montagetheater) worden behandeld. Er wordt speels ingegaan op wat wanneer van toepassing is, door één iemand een dag te volgen op het werk die binnen een functie in alle vier de soorten theater een keer speelt. Door middel van een aantal voorbeelden wordt het verband tussen toneel en werk duidelijk. Ook worden er richtlijnen gegeven aan iedereen die een van

de vele rollen moet spelen die in elke onderneming nodig zijn om belevenissen te creëren. Zo stellen ze dat 'succes afhankelijk is van het kiezen van de juiste mensen voor de juiste rol'. Ze sluiten af met wat zij beschouwen als het laatste en hoogste economische aanbod, de transformatiefase. Transformaties vormen kandidaten naar een 'beter' iemand, waar in het meest extreme geval een volmaakt mens uitkomt. Het boek eindigt met een interessante discussie in hoeverre we dit kunnen en moeten toelaten.

Voor ieder bedrijf is 'de beleveniseconomie' een inspiratiebron om opnieuw na te denken over hoe ze nog beter op de behoeften van de klant in kunnen spelen. Hoewel jammer dat alle voorbeelden gebaseerd zijn op Amerikaanse bedrijven. In het boek wordt beweerd dat 'belevenissen even verschillend zijn van diensten als diensten van goederen'. Waar de beleveniseconomie in grote mate doelt op de interactie tussen klant en verkoper(s), is dit ook zeker aan bod gekomen in de diensteneconomie. In hoeverre is dit echt een nieuw concept? Om terug te komen op het voorbeeld van Starbucks, indien men op elke hoek van elke straat een Starbucks café kan vinden – zoals in Amerikaanse steden het geval is – dan is een bezoek aan Starbucks een gewoonte, maar zeker geen belevenis'.¹

Het thema de beleveniseconomie heeft inmiddels vele mensen aan het denken gezet en verschillende meningen teweeg gebracht. De kritiek die met name uit Europa komt doelt op 'de overaccentuering van het oppervlakkige, het kunstmatige en het commerciële'.¹ Kortom, de een ziet het als een hype en de ander als het aanbreken van een nieuw economisch tijdperk. Lees het zelf om te kijken hoe jij er tegenover staat!

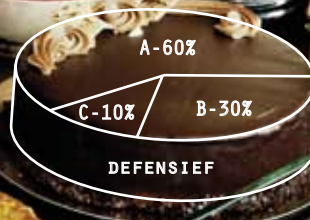
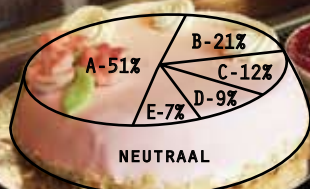
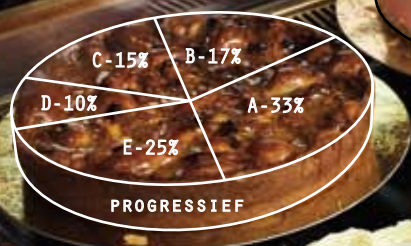
Titel: De Beleviseconomie	
Auteurs: B. Joseph Pine II & James H. Gilmore	
Aantal pagina's: 277	
Jaar van eerste uitgave: 1999	
ISBN: 90-5261-325-7	
Kwaliteit:	★ ★ ★ ★ ★
Leesbaarheid:	★ ★ ★ ★ ★
Actualiteit:	★ ★ ★ ★ ★

1 Van der Loo en Rohde, Experience Economy: Next Generation. 2003.

Suzanne Ruwaard is 20 jaar oud en is bachelorstudente Industrial Organization.

Bepaal de optimale beleggingsmix voor een pensioenfonds met een vermogen van 4.3 miljard euro.

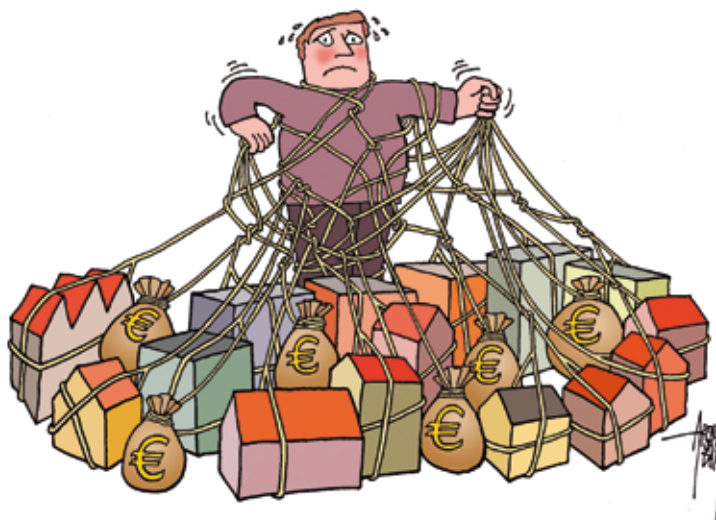
A-STAATSOBLIGATIES
B-BEDRIJFSOBLIGATIES
C-WERELDWIJDE AANDELEN
D-VASTGOED
E-ALTERNATIEVE BELEGGINGEN



Wat is haalbaar? En wat is verstandig? Hoeveel risico mag een pensioenfonds eigenlijk lopen? Je hebt het wel over de ouderdagvoorziening van honderdduizenden mensen. Er moet voor hen hoe dan ook een flinke taart overblijven. Bij Watson Wyatt kijken we verder dan de cijfers. Want cijfers hebben betrekking op mensen. En op maatschappelijke ontwikkelingen. Dat maakt ons werk zo interessant en afwisselend. Watson Wyatt adviseert ondernemingen en organisaties wereldwijd op het gebied van 'mens en kapitaal': pensioenen, beloningsstructuren, verzekeringen en

investeringsstrategieën. We werken voor toonaangevende bedrijven, waarmee we een hechte relatie opbouwen om tot de beste oplossingen te komen. Onze manier van werken is open, gedreven en informeel. We zijn op zoek naar startende en ervaren medewerkers, bij voorkeur met een opleiding Actuariaal, Econometrie of (toegepaste) Wiskunde. Kijk voor meer informatie op werkenbijwatsonwyatt.nl.

Watson Wyatt.
Zet je aan het denken.



Wat Jan Peter al jaren vergeet... de woningmarkt

De krapte op de woningmarkt is voor veel mensen al jaren een groot probleem. Met name studenten en starters hebben over het algemeen grote moeite om geschikte woonruimte te vinden. Toch lijkt politiek Den Haag tot nu toe weinig haast te maken om de situatie aan te pakken. Dit is opmerkelijk aangezien een dergelijke problematiek desastreuze gevolgen kan hebben voor de economie. Rostra Economica nam het vraagstuk onder de loep en komt met aanbevelingen.

Tekst: Steven Lenselink

Illustraties: Arend van Dam

Hoge prijzen

Al jaren is er grote schaarste op de Nederlandse woningmarkt. Met name in de Randstad is het lastig om een goed en betaalbaar huis te vinden. Sinds de jaren negentig zijn de huizenprijzen explosief toegenomen. Hiervoor zijn enkele redenen aan te wijzen. De belangrijkste zijn een sterke economie, een lage hypotheekrente en een hoge mate van vraag. Het laatste kan weer worden verklaard doordat er gemiddeld steeds minder mensen per woning (willen) wonen. Daarnaast is het percentage werkende vrouwen sterk toegenomen wat er tevens voor zorgt dat bijvoorbeeld tweeverdieners doorgaans meer geld voor een huis kunnen neertellen, wat de vraag en vervolgens de prijzen weer doet stijgen.

Weinig doorstroming

Een van de grootste veroorzakers van de schaarste is de slechte doorstroming.

Mensen blijven simpelweg zitten en stromen bijvoorbeeld niet door van een sociale huurwoning naar een huur- of koopwoning in de vrije sector. Dit komt vaak omdat het prijsverschil tussen een huur en koopwoning vaak te groot is en er daardoor als het ware een soort lastig te overbruggen kloof ontstaat.

Anderzijds bestaat er ook een groep die niet de behoefte heeft hun goedkope woning van relatief hoge kwaliteit te verlaten, ook al laat hun inkomen het toe om duurder te gaan wonen. Het gevolg is dat er vooral een tekort is aan woningen in de lagere prijsklasse.

Natuurlijk zijn er ook andere redenen voor de schaarste. In gebieden als de randstad is er weinig ruimte meer over voor nieuwbouw, zodat er niet door middel van het bouwen van woningen aan de vraag voldaan kan worden. Daarnaast lijkt het een

trend te zijn de overgebleven ruimte vol te bouwen met kantorencomplexen. Een groot percentage van deze kantoren blijft echter vaak lange tijd leeg staan, waarmee schaarse ruimte onbenut wordt gelaten. Hoewel kantoorgebouwen voor projectontwikkelaars doorgaans financieel interessanter zijn, is dit economisch gezien een slechte ontwikkeling. Op deze manier wordt namelijk de concurrentiepositie ondermijnd, doordat in principe de drempel wordt vergroot om het nodige personeel zich te laten vestigen. In andere woorden, de gewenste arbeidskrachten kunnen moeilijker aan een huis in de buurt van hun werk komen en moeten daarom naar een andere woonplaats uitwijken. De gevolgen hiervan zijn iedere ochtend en avond duidelijk: grote drukte en files op de snelwegen.

Naast de verminderde bereikbaarheid heeft een tekort aan huizen in de omgeving van de kantoorcomplexen ook invloed op de prijzen van huizen in de omgeving. De huren zijn hoog, en een huis kopen is voor veel mensen niet meer haalbaar. Op deze manier wordt het voor ondernemingen lastiger om aan goed gekwalificeerd personeel te komen. Ook een organisatie als de UvA zal hiervan hinder ondervinden. Bovendien zal dit zich voor hen niet alleen beperken tot het personeel,

maar ook in het aantrekken van studenten. Deze kunnen zich over het algemeen gezien hun geringe budget geen duur huis veroorloven en zullen zich daarom lastiger in Amsterdam kunnen vestigen. Hierdoor zou de UvA potentiële studenten kunnen verliezen.

Ten slotte zorgt de hypotheekrenteaftrek voor een stijging van de huizenprijzen van zo'n 20%.¹ Aangezien de huurprijzen ook gebaseerd zijn op de huizenprijzen zal deze stijging ook doorwerken in de huurprijzen. Dit zal vooral in de vrije huursector het geval zijn aangezien deze in tegenstelling tot corporatiewoningen wel aan dit soort marktmechanismen onderhevig zijn. Dit vergroot de kloof tussen sociale huur en de vrije sector. Bovendien schie-

Een andere belangrijke maatregel is het afschaffen van de overdrachtsbelasting. Dankzij de overdrachtsbelasting is verhuizen naar een koopwoning kostbaar, gezien de 6% belasting die over de koopsom betaald moet worden. Dit zorgt ervoor dat het vrije verkeer van werknemers wordt belemmerd. Mensen kunnen op deze manier niet makkelijk verhuizen (er van uitgaande dat zij een huis kopen) als zij bijvoorbeeld een nieuwe baan in een andere stad krijgen aangeboden, aangezien zij hierdoor een flinke smak geld aan belasting kwijt zijn. Dit is opnieuw slecht voor de economie. Het kan namelijk tot gevolg hebben dat mensen een nieuwe baan in een andere stad weigeren en ondernemingen dus niet aan geschikt personeel kunnen komen. Anderzijds kan dit tot gevolg hebben dat

tijd een dergelijke woning achterlaten en een woning gaan betrekken die past bij het inkomen. Op deze manier is deze maatregel ook maatschappelijk te verantwoorden. Daarnaast kan de overheid er ook voor kiezen om niet alleen de sociale huur te subsidiëren, maar ook de wat duurere vrije sector huurwoningen. Hierdoor wordt de stap van sociaal naar vrije sector opnieuw minder groot.

Conclusie

Het is evident dat het zowel in maatschappelijk als economisch opzicht hard nodig is om de woningmarkt te hervormen. Het overheidsbeleid lijkt met alle subsidies en belastingen de doorstroom alleen maar te belemmeren in plaats van te bevorderen. Het heeft kortom zijn langste tijd gehad. Als de overheid bovenstaande maatregelen zal doorvoeren zal er een beleid ontstaan waarbij de overstap naar een kwalitatief betere woning relatief gezien financieel een minder grote overstap is. Op deze manier zal de doorstroom bevorderd worden. Dit stimuleert de economie door een vrijer verkeer van werknemers en levert bovendien ook nog eens een vermindering van de dagelijkse files op. Dus ook Rita kan met een gerust hart gaan slapen. 

Bron

1 Don, F.J.H., Agenda voor de woningmarkt, Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde, Preadviezen 2008

Steven Lenselink is 24 jaar en onlangs gestart als trainee bij de Gemeente Amsterdam.

De hypotheekrenteaftrek zorgt voor een stijging van de huizenprijzen van zo'n 20%.

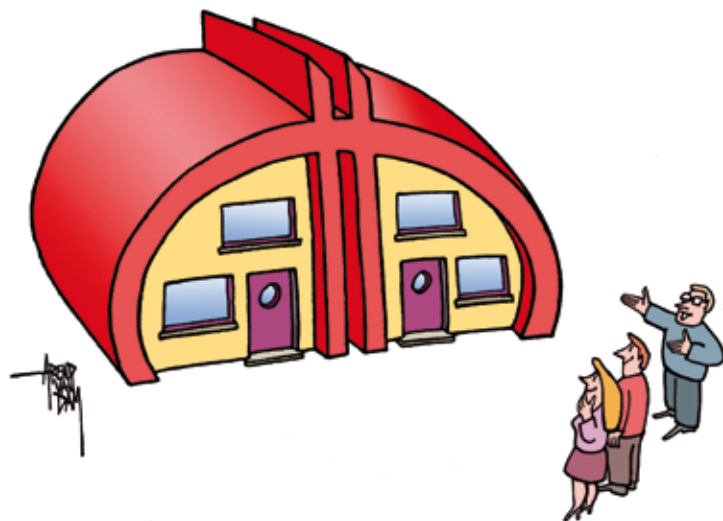
ten huizenbezitters er in principe per saldo niets mee op aangezien ze het voordeel van de aftrek weer kwijtraken door de hogere prijzen.

De maatregelen

Om de woningmarkt weer een beetje op gang te krijgen lijken een aantal maatregelen noodzakelijk. Waarschijnlijk de meest belangrijke en meest controversiële is het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor zullen de prijzen van koopwoningen en vrije sector huurwoningen met 20% dalen. Hierdoor zal de stap van een sociale huurwoning naar een woning in de vrije markt niet meer zo groot zijn en zal de doorstroom toenemen. Daarnaast scheelt dit de overheid een hoop geld en kan het geld worden ingezet voor andere doeleinden. Bovendien hebben op deze manier niet meer de rijkste mensen met de duurste huizen het grootste voordeel aangezien zij het meeste baat hebben bij de belastingaftrek. Dit systeem waarbij de sterkste schouders het meeste voordeel hebben zorgt voor een exponentiële toename van de huizenprijzen in de duurere prijsklassen. Dit zorgt er dus in andere woorden voor dat de kloof steeds groter wordt om duurder te wonen. Door de hypotheekrenteaftrek af te schaffen zal dus ook hierdoor een betere doorstroming op de huizenmarkt plaatsvinden.

mensen blijven wonen waar ze zitten en daardoor voor hun baan veel moeten reizen met bijvoorbeeld het ontstaan van files tot gevolg.

Ten slotte zal 'scheefwonen' moeten worden belast op inkomen. Mensen die dus niet (meer) gezien hun inkomen in aanmerking komen voor sociale huur, moeten worden belast zodat zij weer een prikkel krijgen om conform hun inkomen een passende woning te vinden. Het extra geld wat hiermee wordt opgehaald, kan weer worden ingezet om (vertrek)premies te verstrekken aan mensen die binnen een korte



Commercieel vastgoed

Cash cow of question mark?

‘Vastgoed, daar is ontzettend veel geld mee te verdienen’, verklaarde een voormalige klasgenoot aan mij kort nadat hij als stagiair aan de slag is gegaan in de vastgoedbranche. Deze business, die een verdeling kent tussen commercieel vastgoed en de woningmarkt, heeft naar aanleiding van de kredietcrisis met name in de Verenigde Staten een flinke neerwaartse druk op de resultatencijfers gekregen. In Nederland is de schade beperkt gebleven, maar de investeringen in het vierde kwartaal van 2008 bedroegen nog maar € 700 miljoen. In hetzelfde kwartaal in 2007 was dit nog € 3,1 miljard. Of commercieel vastgoed nog steeds een even lucratieve business is als voorheen? Jeroen Lokerse, partner van de Capital Markets Group bij Cushman & Wakefield vindt van wel en hij baseert zich hiervoor op de abc’s van de economische theorie. Tevens vertelt hij over de charmes van het vak.

Tekst: Margarita Volodina

Beleggen in vastgoed, hoe werkt het?

De basis is vrij simpel. Je koopt een gebouw en je financiert het met een zo hoog mogelijke lening. Als het gebouw stijgt in waarde, dan wordt het rendement verdeeld over een veel kleiner gedeelte aan eigen vermogen ten opzichte van het totaalbedrag dat nodig was om het gebouw aan te schaffen. Dit heet het hefboomeffect. Een logische implicatie hiervan is dat de kosten van het financieren een belangrijke rol gaan spelen voor het rendement. Aangezien banken nu in het licht van de kredietcrisis hogere risicopremies zijn gaan doorberekenen bovenop de rentestand is het beleggen in vastgoed momenteel minder aantrekkelijk geworden. Zo benadrukt Lokerse ook dat de financieringsmarkt een grote invloed uitoefent op de waardeschommelingen in de vastgoedmarkt.

Er zijn drie manieren om in vastgoed te investeren, of, vanuit een ander perspectief bekeken, zelf in vastgoed te ondernemen. De meest simpele manier is om zelf een gebouw aan te schaffen. Verder kan je een participatie kopen in een vennootschap die zich hierin specialiseert. Bedrijven die dergelijke participaties aanbieden staan bekend onder de categorie maatschappen of vastgoed cv’s. De term verwijst naar de juridische vorm die deze ondernemingen aannemen. Tot slot is het mogelijk om aandelen te kopen in beursgenoteerde

bedrijven. Maar zoals er vele verschillende soorten beroepen bestaan omtrent de gezondheidszorg, variërend van cardioloog tot gynaecoloog, zo zijn er ook binnen vastgoed vele verschillende soorten specialisaties. Als stagiair of als starter zou je ervaring op kunnen doen bij een taxateur, een adviseur of een al dan niet beursgenoteerde belegger of een projectontwikkelaar.

‘Je kan vanuit een breed perspectief ervaring opdoen bij een vastgoedadviseur’, beantwoordt Lokerse op de vraag wat de beste manier is om de vastgoedbranche te leren kennen. ‘Een vastgoedadviseur moet namelijk als *middle man* iets beter kunnen doen dan de koper of verkoper van een pand. Hij zal je namelijk alleen inschakelen als je waarde kan toevoegen. In vastgoed beleggen is niet hetzelfde als in aandelen op de beurs beleggen, maar het is meer een vorm van ondernemen. Beleggen in vastgoed draait namelijk niet alleen om de transactie maar ook om het optimaliseren van de waarde van het pand gedurende de exploitatieperiode. In geval van leegstand moet een huurder aangetrokken worden om zich in het aangeschafte pand te vestigen en er moet nagedacht worden over hoe je met zo min mogelijk kosten en inspanning die huurder tevreden houdt. Bij een vastgoedadviseur doe je de kennis en kunde binnen dit vakgebied op.’ Aangezien Lokerse een aantal keren benadrukt

dat er een aantal beleggende partijen zo behendig zijn geweest in het vak dat ze ver boven normale marktrendementen hebben gescoord, begin ik mij af te vragen wat zijn motieven zijn om bij de *middle man* in dienst te blijven en niet zelf aan de slag te gaan als ondernemer. Het blijkt de grootschaligheid en de dynamische werkomgeving te zijn die hem op dit moment aanspreken bij Cushman & Wakefield. ‘Bij een multinational verzorg je gigantische deals, als je zelf aan de slag gaat hou je je bezig met transacties van veel kleiner formaat.’

De credit crunch

Voor het behalen van een mooi rendement in commercieel vastgoed is een financieringsconstructie van groot belang. ‘Kleinere partijen konden voor de tijden van de kredietcrisis nog rond de 90% van de waarde van het vastgoed bancair financieren. Tegenwoordig ligt dat nog maar rond 70%’, weet Lokerse. Een aantal beleggers moet momenteel een gedeelte van de vastgoedportefeuille herfinancieren. Vanwege de kredietcrisis, de daaruit volgende hogere opslagen en lagere *loan-to-value ratio*’s is het voor deze partijen moeilijk om een aantrekkelijke lening te verkrijgen en moet in een aantal gevallen meer eigen vermogen ingebracht worden. Het zijn dan ook met name de partijen die expirerende leningen hadden ten tijde van de kredietcrisis die in problematische omstandigheden zijn komen te verkeren. De commerciële

vastgoedbranche kent echter meer problemen dan de vermindering van de hoeveelheid beschikbare kredieten en het duurder worden van deze kredieten.

Waar het herfinancieringsprobleem met name de vastgoed cv beleggers treft, treft het herwaarderingsprobleem vooral de grotere beleggingsfondsen. In de eerste negen maanden van 2008 behaalde het beursgenoteerde fonds NSI slechts 17% aan winst na belastingen ten opzichte van dezelfde periode in 2007¹. Over een ander beursgenoteerd vastgoedfonds, DIM Vastgoed, vermelden zowel Nuzakelijk als de Telegraaf: 'Het is voor de aandeelhouders van DIM Vastgoed even flink slikken'. Dit bedrijf heeft namelijk haar meeste beleggingen in de Verenigde Staten gedaan, in die regio's waar de bron van de kredietcrisis ligt. Door de waardedaling dreigen bepaalde partijen door het toegestane ratio

komen, is de economische malaise overgevaaid naar de vastgoedbranche.

De varkenscyclus

Het zijn voornamelijk negatieve berichten die op dit moment in de media wat vastgoed betreft weergalmen. 'Wat lopen we nou eigenlijk te zeuren?' vraagt Lokerse zich af. 'Als je het merendeel van je geld in aandelen had gestopt, dan had je misschien wel veertig procent daarvan in rook op zien gaan, met vastgoed is dat beperkt gebleven tussen de tien tot vijftien procent. Het probleem op dit moment is dat de neerwaartse trends in de vastgoedbeleggingsmarkt en de gebruikersmarkt samen vallen. 'Uiteindelijk valt het allemaal mee voor vastgoedbeleggers die een gespreide portefeuille in eigendom hebben en een redelijke eigen vermogenpositie hebben. Banken zijn niet gebaat bij een faillissement van een vastgoedbelegger die over

juist nu een als een goed instapmoment voor de commerciële vastgoedbeleggers ziet, mits zij een goede business case hebben. 'De hoeveelheid aan huurders zal weer toenemen over een aantal jaren en de waarde van het huidige vastgoed zal weer bijtrekken. Daar komt bij dat er in die periode weinig nieuwbouw op de markt zal verschijnen waardoor de schaarste aan vastgoed toeneemt. Verder zullen de marges die banken berekenen gaan dalen wanneer de financiële instellingen weer in concurrentie met elkaar zullen treden.' Een simpele vraag en aanbodanalyse voorspelt dus licht aan het einde van de tunnel.

De charmes van het vastgoedvak

Dat wat ooit de interesse van Lokerse voor vastgoed heeft gewekt, is de trots van neerzetten van onroerend goed en het er een aantal jaren later nog zien staan. Tegenwoordig, nu hij al tien jaar in het vak zit, bij verscheidene bedrijven heeft gewerkt en partner is bij één van 's werelds meest bekende commerciële vastgoedmakelaars, zijn er ook andere aspecten van de business die hem blijven aantrekken. 'Vastgoed is een ontzettend inefficiënte markt waar nog veel in geprofessionaliseerd kan worden. Vanwege deze inefficiëntie ontstaan er arbitragemogelijkheden die op de effectenbeurs niet te vinden zijn en zich vertalen in hogere rendementen. Waar het op de effectenbeurs erg moeilijk is om de markt te verslaan, heb je binnen vastgoed echte kansen om het beter te doen dan een ander. Bovendien,' grapt hij, 'je hebt als academicus een voordeel in een bedrijfstak waar het gemiddelde opleidingsniveau lager ligt dan dat van jou.' Een carrière binnen het vakgebied vindt hij dan ook een absolute aanrader voor de studenten van de Faculteit voor Economie en Bedrijfskunde. ^{RE}

Bronnen

- 1 www.vastgoedwereld.nl
- 2 www.vastgoedmarkt.nl

Margarita Volodina is 23 jaar en studeert bedrijfseconomie variant financiering.

Studenten die geïnteresseerd zijn in een stage in het vastgoed kunnen contact opnemen met Jeroen Lokerse via e-mail: jeroen.lokerse@eur.cushwake.com

Een simpele vraag en aanbodanalyse voorspelt dus licht aan het einde van de tunnel.

van vreemd vermogen ten opzichte van het totale vermogen te zakken. De boekhoudregels die het nog tamelijk nieuwe IFRS met zich meebrengt, eisen dat vastgoed direct afgewaardeerd wordt als er een waardedaling geconstateerd is in de markt. Dit leidt tot gedwongen verkoop van een bepaald percentage van de portefeuille in ongunstige omstandigheden.

Een ander groot probleem waar de heren en een enkele dame in de commerciële vastgoedbranche mee kampen is de algehele verslechterende economische realiteit van nu. Zolang de ondernemers in staat zijn hun hypotheek terug te betalen zullen ze het misschien zwaar hebben, maar zullen ze niet failliet gaan. Dit houdt wel in dat ze in staat moeten zijn het vastgoed te verhuren. De opnamecijfers van de eerste drie kwartalen van dit jaar vallen echter ontzettend tegen ten opzichte van dezelfde periode in 2007. Er werd 14,2% minder aan kantoorruimte gehuurd, 6,4% minder aan bedrijfsruimte en zelfs 24% minder aan winkelruimte². Doordat er in de gehele economie meer faillissementen zijn en bedrijven in zware tijden liever met een kleinere hoeveelheid aan kantoorruimte rond

onvoldoende eigen vermogen beschikt omdat ze dan het ondernemersaspect over moeten nemen van de beleggers, wat niet tot hun primaire activiteiten behoort. Mede daarom zijn er nog geen partijen omgevallen.'

De problemen in de vastgoedmarkt zijn ook van cyclische aard. Zo worden er momenteel niet of nauwelijks nieuwbouwprojecten gestart. Hierin ziet Lokerse de zogenoemde varkenscyclus doorschemeren binnen de vastgoedsector. Dit fenomeen staat in de economie bekend als de afwisseling van tekorten en overschotten voor een bepaald product doordat het aanbod in een bepaalde markt niet op korte termijn aangepast kan worden. De vastgoedmarkt is een van de standaardvoorbeelden van een markt waar een varkenscyclus optreedt, want over het bouwen van panden gaat namelijk een aantal jaren heen. Echter het initiëren van nieuwbouwprojecten gebeurt op basis van het aanbod van nu. Zo is het aanbod van nieuwbouw op dit moment afgesteld op de vraag van enkele jaren terug, waardoor de markt overspoeld wordt met goede voornemens uit de hoogtijdagen. Dit is een van de redenen waarom hij

DOCENT
OP
ONDERZOEK



Dr. Jonatan Pinkse

In de rubriek **Docent op Onderzoek** vertellen docenten over hun werkzaamheden op de universiteit. Docenten verwerven bekendheid onder studenten door het geven van colleges en werkgroepen. Wat doen de docenten naast hun onderwijstaken? In deze **Rosstra** een interview met Jonatan Pinkse. Hij houdt zich bezig met onderzoek op het gebied van duurzaamheid en 'global warming' en de effecten hiervan op het bedrijfsleven. Dit jaar verzorgt de heer Pinkse onder andere het master vak **strategy and sustainability**.

Tekst: Paul van Kempen

Hoe was uw eigen studententijd?

'Ik heb hier aan de UvA verschillende soorten economie gedaan. Eerst heb ik algemene economie gestudeerd met de specialisatie internationale economische betrekkingen met een aantal vakken finance ernaast. Daarnaast heb ik een jaar geschiedenis gestudeerd, vandaar dat ik ook geïnteresseerd ben in de geschiedenis van de economische wetenschap. Daarnaast zijn deze vakken ook de meest academische vakken, waaruit blijkt hoe de economie is opgebouwd.

Naast mijn studie heb ik in het bestuur gezeten van roeivereniging Skøll. Na het bestuursjaar ben ik een halfjaar in Engeland gaan studeren. Daar ben ik breder gaan kijken. Ik heb daar vakken internationaal recht gevolgd en gekeken hoe beleid nu werkelijk tot stand komt. Tijdens mijn studie heb ik altijd daarnaast activiteiten ontplooid. Het laatste jaar was ik student-assistent op Nyenrode waar ik ben afgestudeerd op het onderwerp duurzaamheid.'

Waarom onderzoek/onderwijs?

'De professor die ik assisteerde op Nyenrode was gespecialiseerd in duurzaamheid.

Zo was onderzoek op dit gebied een logische keuze. Uiteindelijk was er aan de UvA een plek vrij om te promoveren op het onderwerp duurzaamheid. Zodoende ben ik eigenlijk per toeval weer teruggekomen bij de UvA. Het interessante aan mijn onderzoek is dat het onderwerp zeer actueel is. Duurzaamheid als maatschappelijke discussie is voor mij een motivatie om door te gaan met het doen van onderzoek op dit gebied. Daarnaast is het interessant dat aan het klimaatprobleem ook discussies over maatschappelijk verantwoord ondernemen en energietekorten grenzen.

Wat betreft het onderwijs vind ik het leuk om mijn eigen kennis over te brengen aan andere mensen. Ik geef op dit moment het propedeusevak organisatie en omgeving, daarnaast heb ik hier de kans gekregen om onderwijs op mijn eigen vakgebied te geven. De meeste vakken die ik geef gaan over sustainable management. Aan het aantal studenten en scriptie-aanvragen merk ik dat het onderwerp duurzaamheid erg leeft onder de studenten. Ik heb daarnaast de kans gekregen om een aantal vakken zelf vorm te geven. Zo heb ik de projecten binnen bedrijfskunde een nieuwe

vorm gegeven. Deze projecten gaan over het doen van literatuur- en empirisch onderzoek.

Het mastervak **strategy and sustainability** en het MBA vak **business and sustainability** heb ik zelf vormgegeven. Deze vakken zijn gecombineerd; dat heeft het voordeel dat er veel verschillende mensen het vak volgen. Op een maatschappelijk onderwerp als duurzaamheid levert dit vaak levendige discussies op. In mijn studietijd in Engeland heb ik ervaren dat een divers publiek een college interessant kan maken. Mensen met verschillende achtergronden kunnen elkaar zo tot nieuwe inzichten brengen.'

Waar houdt u zich qua onderzoek momenteel mee bezig?

'Ik ben bezig met het onderwerp van mijn proefschrift: de reactie van bedrijven op de klimaatverandering. Het onderwerp is de laatste jaren zeer populair geworden, bijvoorbeeld door de film van Al Gore *An inconvenient Truth*. Duurzaamheid is zo tot een maatschappelijke discussie verworpen.

In mijn onderzoek kijk ik voornamelijk naar de reactie van de vijfhonderd grootste multinationals op klimaatverandering. Ik let ten eerste op de rol van het bedrijfsleven in de politiek. De auto-industrie is een goed voorbeeld van een bedrijfstak die zich bleef verzetten bij het bouwen van zogenaamde 'groene' auto's. Ten tweede kijk ik naar de pro-actieve houding die bedrijven hebben met betrekking tot klimaat-



verandering. Milieuvriendelijke bedrijven zijn minder populair geworden door de maatschappelijke discussie over klimaatverandering en proberen zich zelf aan te passen aan nieuwe doelstellingen op milieugebied. Een van de voorlopers op dit gebied is het olieconcern BP, die als eerste het probleem van klimaatverandering onderkent en zorgt voor het verminderen van emissie. Als reactie hierop volgden bedrijven als Shell, Ford en General Motors.

Momenteel heeft bijna elk groot bedrijf doelstellingen op het gebied van CO₂ reductie. Duurzaamheid en milieu is binnen

(ook energiekosten!) zorgt voor minder uitstoot, dat is een win-win situatie. Veel bedrijven kiezen vaak voor snelle winsten met meer emissie. Voor een duurzaam productieproces zijn grote investering nodig omdat het proces volledig moet worden omgevormd.

Bedrijven zijn vaak conservatief in hun keuze tot verduurzaming. Esso heeft bijvoorbeeld in de jaren tachtig geprobeerd milieubewuster te produceren, wat totaal mislukte. De economische theorie zou zo'n investering afwaarderen als *sunk costs*, hoewel deze investering toch invloed blijkt

implementeren waardoor emissie wordt verminderd. Uiteindelijk zullen landen als China en India deze technieken ook overnemen. Het grote probleem met een mondiaal overleg over emissiebeperking is de schuld van de ontwikkelde landen. De Verenigde Staten en West-Europa stoten al tweehonderd jaar CO₂ uit op grote schaal. Ontwikkelingslanden vinden de claim van ontwikkelde landen om emissie te beperken daarom niet geldig omdat zij tot nu veel minder hebben uitgestoten. Daarom gaan de onderhandelingen moeilijk.

Zelfs binnen de EU is het moeilijk om tot overeenstemming te komen. Zo heeft Polen – met een economie die op steenkool drijft – een andere positie dan de West-Europese landen.' ^{RE}

‘Een zonnepaneel of een windmolen wordt pas na twintig jaar terugverdiend.’

tien jaar een issue geworden binnen multinationals, dat is al een grote stap voorwaarts. Een volgende stap is innoverende technieken van grote multinationals om zuinige of zelfs CO₂ neutrale producten op de markt te brengen. Multinationals zijn hierin niet vooruitstrevend omdat innovatie vaak veel geld kost. Daarnaast heeft zich een aparte markt ontwikkeld op het gebied van ‘clean-tech’. Dit zijn nieuwe, milieuvriendelijke technieken.

Bedrijven en consumenten zouden eigenlijk moeten bedenken dat duurzaamheid en kostenbesparing hand in hand gaan. Veel producten werken op energie wat een kostenpost is. Verminderd energiegebruik

te hebben op een dergelijke toekomstige investering. In de praktijk werken investeringen dus anders dan in theorie.

De overheid kan een rol spelen in het verbeteren van duurzaamheid door betrouwbare, langetermijnsubsidies te verstrekken. Een zonnepaneel of een windmolen wordt pas na twintig jaar terugverdiend, de subsidie zal dan ook gelijk moeten staan aan de terugverdientijd van de investering.’

Is er een oplossing mogelijk voor het klimaatprobleem?

‘Eén oplossing ligt niet voor de hand. Het is wel mogelijk om als geïndustrialiseerde landen nieuwe, duurzame technieken te

Paul van Kempen is 6e jaars student economie en Oost-Europese Geschiedenis. Hij is 22 jaar.

Geïnteresseerd geraakt in het debat rondom klimaatverandering en duurzaamheid? Dr. Pinkse heeft samen met Ans Kolk een boek geschreven over de invloed van klimaatverandering op het bedrijfsleven: *International Business and Global Climate Change*. Het boek komt binnenkort uit en zal gebruikt worden in het mastervak.



Na twee weken vakantie, tentamen- en projectweken is de tijd weer aangebroken voor nieuwe vakken. Voor Sefa is het weer tijd voor nieuwe ervaringen, uitdagingen, evenementen en natuurlijk een hoop gezelligheid! Hieronder kijken we nog even terug op de laatste activiteiten van het afgelopen jaar en kijken we vooruit naar de mooie evenementen die nog te wachten staan.

Terugblik

Actieve leden uitje

Voor alle actieve leden van Sefa organiseerde de Zo-Goed-Als-Nieuw commissie het actieve leden uitje. De speurtocht, waar het uitje mee begon, eindigde bij het Comedy Café waar een heerlijk diner op ons stond te wachten. Daarna volgde een stand-up comedy show waar de lachspieren goed zijn getraind. Al met al een erg geslaagde avond met een hoop lol!

Congres

Woensdag 3 december stond in het teken van het Rostra Congres. Diverse sprekers kwamen over het onderwerp "Strijd der grootmachten. Europa, leider of eeuwige tweede?" vertellen en tussendoor werden er groepsdiscussies gevoerd tussen de deelnemende bedrijven en studenten. In de rubriek 'Commissie onder de loep' kun je de ervaringen lezen van de voorzitter en de penningmeester van deze Congrescommissie.

Flirt

Donderdag 4 december stond Escape de-Lux op zijn kop. Daar vond het uitverkochte Flirt feest plaats. Een mooie locatie, goede dj's en dance acts maakte het tot een onvergetelijke avond! Er is nog nooit zoveel geflirt in de Escape, op naar het volgende feest!



Karaoke borrel

De maandelijkse borrel van december stond in het teken van karaoke, één van de meest populaire bezigheden van de Japanse zakenman. Maar ook na een drukke studiedag is het natuurlijk heerlijk om onder het genot van een drankje je zangkunsten met je studiegenoten te delen. Café de Krater was daarom ditmaal omgebouwd tot een karaokebar inclusief glaasjes Sake en sushi hapjes. Het was weer een mooie borrelavond!

Gala

Voor alle (oud) actieve leden van Sefa werd op 19 december het jaarlijkse gala georganiseerd. Gehuld in Black Tie begon de avond met een driegangen diner in restaurant Humphrey's. Nadat alle buikjes vol zaten, barstte het feest los in de trendy club The Mansion. Na een kritische blik van de commissie werd later op de avond de 'prom king' en 'prom queen' bekend gemaakt. Dit jaar mogen we Olav Berendes en Eva Vijverberg feliciteren met deze titels! Iedereen heeft genoten van een geslaagd gala!

Nieuwjaarsactiviteit

Om het nieuwe jaar goed in te luiden werd er op dinsdag 6 januari een Nieuwjaarsactiviteit georganiseerd. Na een toast op het nieuwe jaar konden de actieve leden het jaar swingend beginnen door een salsa-



workshop te volgen. Volledig opgewarmd vertrokken we richting een restaurant waar een heerlijk Mexicaans diner en drankjes op ons te wachten stonden. Het jaar is goed begonnen!

Vooruitblik

Amsterdamse Carrière Dagen

Van 2 tot en met 6 maart vinden de Amsterdamse Carrière Dagen plaats in het World Trade Center op de Zuidas. Op deze dagen kun je ruim 70 gerenommeerde bedrijven ontmoeten. Naast bedrijfspresentaties, cases en individuele gesprekken is er nog veel meer te doen. Wat dacht je van een breed scala aan informatieve en interactieve trainingen om jouw competenties te verbeteren? Of een persoonlijke CV-check door professionals? Wie weet val je uiteindelijk wel zó op dat je naar huis gaat met een stage, traineeship of een startersfunctie! Meld je aan via www.acd.nu.

Wintersport

De koude natte Hollandse winter is in volle gang en dat betekent dat de 4e editie van de Sefa wintersport van start gaat! Dit jaar zal het pittoreske Risoul, gelegen in de zuidelijke Franse Alpen, maar liefst 10 dagen lang worden aangedaan. Risoul wordt het snowboardparadijs no.1 van Frankrijk genoemd en heeft maar liefst 180 km piste. Dit belooft weer een sportieve tijd met veel après-ski te worden.

Eén Dag Accountant

Sefa organiseert elk jaar in samenwerking met Aureus (VU) het evenement Eén Dag Accountant. Dit is een middag voor eerste-



en tweedejaars studenten die meer willen weten over het vakgebied Accountancy. Het evenement biedt een kijkje in het leven van beginnende en ervaren accountants door middel van presentaties, cases en speeddaten. Ben je eerste- of tweedejaars-student? Houd dan www.sefa.nl/eendagaccountant in de gaten!

Start nieuwe commissies

Goed voornemen om dit jaar aan je CV te gaan werken? Binnenkort gaan een aantal commissies van start.

Amsterdam Marketing Challenge

De commissie voor dit evenement bestaat uit leden van Sefa en Aureus (VU). Het is een intensieve commissie waar de nadruk vooral ligt op het vastleggen van sponsoren en sprekers (acquisitie). Daarnaast zijn de commissieleden verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte locatie, het samenstellen en de organisatie van het dagprogramma en de promotie van het evenement onder studenten. Als commissielid leg je nuttige contacten met grote multinationals en doe je belangrijke vaardigheden op voor je toekomstige carrière.

Het Consultancy Event

Het Consultancy Event wordt georganiseerd door een gecombineerde commissie van actieve leden van Sefa en de NSA. Als commissie ben je verantwoordelijk voor de acquisitie van bedrijven binnen de consultancysector, het vastleggen van de locatie van het evenement, de promotie van het project en de begeleiding van deelnemers tijdens het Consultancy Event. Deze commissie biedt jou als student de kans om je te verdiepen in het vakgebied Consultancy en in deze sector nuttige contacten op te doen.

Faculteitskamp

De organisatie van het Faculteitskamp 2009 start in het voorjaar. Het zoeken van een geschikte locatie voor ongeveer 150 studenten, het samenstellen van dagpro-



Commissie onder de loep: Rostra Congres

Inge Dimphy Brüll (Voorzitter Rostra Congres 2008)

Drie december was het dan eindelijk zover: het Rostra Congres 2008. Maandenlang hadden wij als commissie hier naartoe geleefd.

Het begon allemaal eind april. Brainstormen over het thema. Met als streven tot een onderwerp te komen dat een breed publiek zou aanspreken, maar ook kon inspelen op actuele zaken. Al snel waren wij het ermee eens dat "Strijd der grootmachten. Europa, leider of eeuwige tweede?" aan deze wensen voldeed. Nooit hadden wij verwacht dat de kredietcrisis ons onderwerp zo actueel zou maken. Hierna kon de periode van acquisitie van bedrijven en sprekers beginnen. Er is hard gewerkt om een zo interessant en breed mogelijk aanbod van deelnemende bedrijven en sprekers te bieden. En ik denk dat, ondanks de financieel-economisch iets lastigere periode, het ons toch gelukt is om een geslaagd congres neer te zetten!

Op de dag zelf hebben we vele enthousiaste studenten en bedrijven mogen ontvangen. Zij zijn na elke spreker met elkaar in discussie gegaan, om al dan niet samen tot een conclusie en/of nieuwe ideeën te komen. Ondanks de afwezigheid van de heer Middelkoop, ben ik van mening dat de keur aan sprekers ons allen een dieper inzicht heeft weten te verschaffen wat betreft de rol van Europa. En dat door het tweede optreden van de heer Boot (waarvoor wij hem zeer dankbaar zijn) iedereen zijn brandende vragen over de kredietcrisis heeft kunnen stellen.

Om het informatieve gedeelte van de dag af te sluiten vond er een Lagerhuis debat plaats. Dit ging gepaard met veel over en weer geloop, "Heir Heir" of "Boehhh" geroep en veelal verschillen in mening over de gebruikte definities. Na dit debat hebben wij ons naar de foyer begeven voor een borrel en om na te praten over de dag. Ik heb genoten en ik hoop alle aanwezigen ook!

Dirk van der Zwan (Peningmeester Rostra Congres 2008)

Mijn taak als penningmeester was in eerste instantie het regelen van de locatie en de financiën. Al gauw kwam hier ook de acquisitie van bedrijven bij. Hoewel dit soms wat stroef ging, was het des te meer een uitdaging. Uiteindelijk denk ik dat we zeer tevreden kunnen zijn met wat we als commissie hebben neergezet. Ik kijk dan ook met trots terug op 3 december. Voor mij was het een zeer mooie en nuttige ervaring. Daarom wil ik de hele Congrescommissie bedanken, jullie waren fantastisch!

gramma's, het onderhouden van contact met de faculteit, het promoten van het kamp en de organisatie van het Faculteitskamp zelf zijn de belangrijkste taken van de commissie. Je zult merken dat het organiseren van een leuk en gezellig Faculteitskamp voor een groot aantal studenten een absolute uitdaging is en om veel creativiteit en doorzettingsvermogen vraagt.

Bestuur 2009-2010

Sefa is dé faculteitsvereniging van de FEB. De vereniging behoort tot de top 3 studenteverenigingen van Amsterdam en qua

grootte en omzet tot de top 10 van Nederland. Dat is niet alleen iets om trots op te zijn, maar ook een grote verantwoordelijkheid. Durf jij de uitdaging aan om een jaar lang de touwtjes in handen te hebben van Sefa? Kom dan naar onze informatieavond op dinsdag 24 februari om 17.00 uur in de Marinus Berenszaal (Eo.20). Op deze avond komen ook de nog openstaande commissies aan bod.

Aanmelden voor het Sefa bestuur 2009/2010? Stuur je CV en motivatiebrief naar bestuur@sefa.nl.

Agenda voor maart en april

2 t/m 6 maart	Amsterdamse Carrière Dagen
6 t/m 15 maart	Sefa Wintersport
19 maart	Borrel
In april	Eén Dag Accountant

Vernuftige fraudeurs of idiote investeerders?

Tekortkoming in bescherming van particuliere beleggers

Particuliere beleggers in teakhout en vastgoedfondsen zijn de laatste tijd erg veel in het nieuws geweest, niet altijd even positief. Hoewel de overeenkomsten op het eerste gezicht minimaal zijn, blijken de twee investeringsmarkten veel met elkaar gemeen te hebben. En dan met name hun manier van marketing, hun ondoorzichtigheid en hun amateurisme. Rostra Economica geeft in twee artikelen een overzicht van de problemen met zelfregulering in een markt met oplichters en domme investeerders.

Tekst: Lennart Verhoef

Door particuliere investeerders in vastgoed wordt vaak belegd via een zogenaamde C.V.-constructie. Via deze Commanditaire Vennootschappen (CV's) werd in 2007 maar liefst 4,6 miljard euro belegd.¹ Hier van is het grootste deel, meer dan 4 miljard euro, goed voor bijna 30% van de totale markt. Ongeveer 500 miljoen euro werd geïnvesteerd in buitenlands vastgoed. Maar in dezelfde markt wordt ongeveer 400 miljoen euro beheerd door 'potentieel malafide' fondsen.² En met die malafide fondsen ging het de afgelopen jaar regelmatig mis. Drie grote vastgoedfraudezaken haalden het nieuws. De manier van zakendoen, de personen die er achter zaten en de gedupeerden kwamen uitgebreid aan bod. Ook kwam de discussie over de bescherming van beleggers steeds opnieuw op gang.

Golden Sun Resorts

Het begon rond september 2007 toen Golden Sun Resorts uiteen spatte. Het was het fonds van de firma Hooghuys en Versteeghe, een beleggingsonderneming. Met een mooie website en Tv-reclame op RTL Z werden de beleggers verleid te investeren in een golfresort in Bodrum, Turkije'.³ Een golfbaan, villa's en een hotel zouden er worden gebouwd. Alleen participaties boven de € 50.000,- waren moge-

lijk, hiermee was er geen toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op dit beleggingsproduct. Na een verloren kort geding, aangespannen door een andere beleggingsonderneming die claimde dat Hooghuys en Versteeghe hun prospectus had gekopieerd voor Golden Sun Resorts, was de firma al niet meer bereikbaar.³ Vervolgens kreeg het bedrijf problemen omdat het een keurmerk binnen de vastgoedwereld onterecht zou gebruiken.⁴ Al spoedig ontvingen de investeerders hun maandelijks beloofde dividend, van 12,8%, niet meer. Maar voordat de noodbel was geluid, was het kantoor verlaten en waren de rekeningen geplunderd. Kortom, de vogel was gevlogen. In totaal waren er ongeveer 700 gedupeerden die 60 tot 70 miljoen euro bij elkaar hadden gebracht. De mensen achter Hooghuys en Versteeghe waren - en zijn inmiddels weer - allemaal bekenden van justitie.⁶ De namen Hooghuys en Versteeghe waren bovendien verzonnen, teneinde meer vertrouwen te wekken.

Royal Dubai

Al snel na Golden Sun Resorts was het de 'beurt' aan Royal Dubai. Het bedrijf 'Royal Dubai Investments' werd in 2007 opgericht door Van Puijmbrouck Projectontwikkeling, ditmaal werd echter wel de naam

van de oprichter gebruikt. De minimale participatie grens was wederom 50.000 euro. Het geld zou in vastgoed in Dubai worden geïnvesteerd, de participanten werd een rendement van 12,5 % beloofd.⁷ Met een gelikte brochure, een professioneel uitziende website en reclame bij onder andere RTL-Z werden opnieuw vele beleggers verleid. Royal Dubai heeft naar schatting 20 tot 30 miljoen euro binnengehaald. Hoewel hij gezocht wordt door de politie loopt de hoofdverdachte, John van Puijmbrouck, nog steeds vrij rond.

Palm Invest

De overtreffende trap van Golden Sun en Royal Dubai heet Palm Invest. De brutaliteit, geraffineerdheid en omvang was ongehoord, echte 'Amerikaanse toestanden' gewoon in Nederland. Palm Invest wilde huizen in aanbouw kopen in de Palmeilanden in Dubai, deze korte tijd verhuren en vervolgens verkopen. Met natuurlijk een minimum inleg van € 50.000,- en een 'gegarandeerd' rendement van 9% maakte Palm Invest veel reclame. Met enorm veel commercials op RTL-Z, een prachtige stand midden op de Miljonair Fair en met billboards in de Amsterdamse Arena werden vele potentiële beleggers verleid.⁸ In november 2007 gaat het al rommelen



bij Royal Dubai. Dion Bartels, advocaat van Bartels Advocaten, eist openheid over de vastgoedposities die worden ingenomen met het geld. Maar Palm Invest wil niet vertellen waar zij het geld in investeert. Ook worden de rentebetalingen met contant geld betaald vanaf een grenswisselkantoor. Volgens het advocatenkantoor doet dit het vermoeden rijzen van een piramidespel, waarbij de nieuwe belegger het rendement van de andere beleggers betaalt. Niemand minder dan advocaat Oscar Hammerstein verdedigt Palm Invest in die tijd. In de tijd na de rechtszaak blijft het rommelen. Op 21 januari 2008 doet de



leefden zonder te investeren werd geantwoord: 'We hebben gelden naar voren gehaald maar hebben nooit de intentie gehad iemand te benadelen.'¹⁰

Naar schatting is er 23 miljoen euro opgehaald, waarvan 50% is gebruikt voor privédoeleinden.

FIOD-ECD een inval bij acht bedrijfspannen en privéwoningen van de bestuurders. Maar liefst 90 rechercheurs doen invallen in Bussum, Laren, Blaricum, Almere en Monaco. De vijf directieleden worden gearresteerd. Waarschijnlijk is de FIOD-ECD in deze zaak eerder in actie gekomen naar aanleiding van de bovenstaande twee zaken, waar de verdachten gevlucht waren voordat de instanties in actie kwamen. Naar schatting is er 23 miljoen euro opgehaald, waarvan 50% is gebruikt voor privédoeleinden. Wat de hoofdverdachten met het geld hebben gedaan is ongelofelijk. Zo zijn er twaalf Bentley's gekocht op Monegaskische kentekens, daarnaast is er een vliegtuig van 3 miljoen euro gekocht. Bij Oger is de P.C. Hoofdstraat is voor € 80.000,- aan kleding gekocht ook enkele juweliers in die buurt leverden een 'lading klokjes'. De manier van leven van de verdachten wordt mooi geïllustreerd door wat een van de hoofdverdachte deed op de dag voor zijn aanhouding. Hij vloog op en neer naar Dubai voor een 'avondje stappen'.⁹ In de rechtszaak die volgde op de aanhouding stelde het Openbaar Ministerie vast dat er honderden mensen zijn opgelicht en dat er van investeringen door Palm Invest geen sprake was. Volgens de advocaat van Palm Invest zijn er wel investeringen gedaan, die ook goed renderden. Maar de aangiften, de mediahype en het onderzoek van de FIOD-ECD maakte het werk van Palm Invest onmogelijk. Op de vraag waarom de verdachten op zulke grote voet

Overeenkomsten

De drie bovenstaande gevallen zijn slechts voorbeelden van oplichting van Nederlandse particuliere beleggers, het is helaas geen limitatieve opsomming. De overeenkomsten tussen Golden Sun Resorts, Royal Dubai en Palm Invest zijn strijkend. Driemaal betrof het buitenlands vastgoed, werd een uitstekend rendement beloofd, had men een professionele presentatie en kon alleen geparticipeerd worden met € 50.000,- of meer. Boven deze zogenaamde 'prospectusvrijstelling' heeft men geen AFM goedkeuring nodig op het financiële product dat wordt aangeboden.¹¹ De Nederlandse overheid gaat er dan vanuit dat het gaat om professionele beleggers of vermogende personen die professioneel advies kunnen inwinnen. Gezien de omvang van de fraudes lijken de Nederlandse beleggers misschien iets minder professioneel dan de AFM had gedacht. Zelfs enkele dagen voordat de fraude bij Hooghuis en Versteeghe voorpaginieuws was, maakte een 'vermogende particulier' in goed vertrouwen nog € 250.000,- over.⁵

Beleggingsobjecten

De vorm van investering die door de bovenstaande ondernemingen werd aangeboden zijn de zogenaamde beleggingsobjecten. Dit is geen effect zoals een aandeel of een obligatie maar een waardepapier waar rechten tegenover staan. Bijvoorbeeld het eigendomsrecht, het recht op vruchtgebruik, het recht op een deel van de op-

brengrst van het product. Een specifieke eigenschap van beleggingsobjecten is dat je het object niet zelf beheert.¹¹

Op grond van de Wet Financiële Toezicht (Wft) moet de aanbieder voldoen correcte informatie aanleveren voor geïnteresseerde beleggers. Deze informatie moet inzicht geven in onder andere de looptijd, risico's, opbrengsten, kosten en garanties. Ook moet het product een Financiële Bijsluiter bevatten. Op ondernemingen die beleggingsobjecten aanbieden houdt het AFM op drie manieren toezicht. Ten eerste geeft zij vergunningen af. En ook treedt zij op tegen partijen die geen vergunning hebben maar wel in de markt opereren. Ten tweede controleert de AFM de aanbieders. Het enkel in bezit zijn van een vergunning betekent niet dat de onderneming de wet niet overtreedt en daarom worden de ondernemingen ook actief gecontroleerd. Ten derde ziet de AFM erop toe dat er juiste informatie wordt verstrekt aan consumenten. Maar ondernemingen die beleggingsobjecten aanbieden vallen niet onder de Wft wanneer de minimale participatie € 50.000,- bedraagt.¹¹


Geen aanpassing

Ook de Nederlandse politiek heeft aandacht aan de vastgoedfraude besteed. Naar aanleiding van Golden Sun Resorts en Royal Dubai vond er een debat plaats in de Tweede Kamer. Groenlinks, CDA en SP vonden dat particuliere beleggers beter moesten worden beschermd. Maar de regering bleef bij haar standpunt dat € 50.000,- een goede grens was voor professionele beleggers. Minister van Financien, Wouter Bos, ziet hier geen taak voor de overheid in. 'Beleggers moeten zichzelf beter informeren', aldus Bos.¹² Daarnaast is Bos van mening dat het verhogen van het vrijstellingsbedrag meer lasten in de vorm van toezicht met zich mee zou brengen dan baten in de vorm van betere bescherming. Hierdoor zou ook het interprofessionele beleggingsverkeer onder het toezicht kunnen komen, terwijl de AFM juist de consumenten wil beschermen. 'Iedere vorm van toezicht is uiteindelijk niet opgewassen tegen puur bedrog noch tegen domheid' aldus Bos.¹² Daar wordt door Bos een pijnlijk punt geraakt. Zijn de beleggers in kwestie, die soms hun gehele pensioen belegden, te naïef geweest? Of is dit een kwestie van fraude waar tegen ➔

geen partij opgewassen is. Het antwoord ligt waarschijnlijk ergens in het midden. In de € 50.000,- grens komt echter wellicht wat beweging. Binnen de AFM gaan geluiden op om alleen op vastgoedbeleggingen boven deze grens toezicht verplicht te gaan stellen. De zelfregulering in deze markt faalt volgens de AFM. Het is de vraag of Den Haag, en uiteindelijk ook Brussel, hierin mee willen gaan¹³.

Oplossingen

Of er toezicht komt boven de grens van € 50.000,- blijft vooralsnog onzeker. Om toch tot een betere bescherming van particuliere bellegers te komen kunnen er enkele dingen gedaan worden. Zo kan er bijvoorbeeld een tweede lichtere vorm van toezicht komen op aangeboden beleggingsobjecten met een minimale participatie instap tussen € 50.000,- en € 100.000,-. Deze ondernemingen staan dan niet on-

der het intensieve AFM toezicht waar aanbieders onder de € 50.000,- aan bloot gesteld zijn maar aan een lichtere, minder intensieve variant. Onder dit light-toezicht waren echter wel de praktijken van Golden Sun Resorts, Royal Dubai en Palm Invest aan het licht gekomen. Een andere mogelijkheid is vrijwillige toezicht van de AFM in ruil voor een keurmerk. Hiermee word de beleggers dan zelf de keus gegeven of zij een dergelijk keurmerk van belang achten. 

Lennart Verhoef is 21 jaar en volgt de master Business Studies. Daarnaast volgt hij het schakeljaar Privaatrecht: Privaatrechtelijke rechtspraktijk.

Bronnen

- 1 Vastgoed CV's, Property NL Magazine, nr.5, 3 april 2008.
- 2 Malafide vastgoedfondsen beheren 400 miljoen euro, Volkskrant, 30-01-2008.
- 3 Mogelijk zwendel RTL-adverteerder, 17-09-2007, www.quotenet.nl, 20-12-2008.
- 4 Golden Sun Resorts fraudeert met keurmerk, 18-09-2007, www.rtlz.nl, 25-12-2008.
- 5 Tros Opgelicht, 02-10-2007, 27-11-2007 en 03-06-2008.
- 6 Persbericht Bartels Advocaten, 10-09-2008.
- 7 Beleggers mogelijk dupe van zwendel, Algemeen Dagblad, 08-10-2007.
- 8 Aangifte tegen belegger Palm Invest, Volkskrant, 17-11-2007.
- 9 Bartels: 'Hammerstein aangehouden', 21-01-2008, www.quotenet.nl, 25-12-2008.
- 10 Top Palm Invest pakte de helft, 14-04-2008, Quote, 23-12-2008.
- 11 Autoriteit Financiële Markten, www.afm.nl, 25-12-2008.
- 12 Kamervragen 396, KVR 29850, vergaderjaar 2007-2008.
- 13 AFM wil toezicht boven de 50.000 euro, 14-01-2009, Het Financieel Dagblad, 20-01-2009

Groene beleggingen met een luchtje

Het klonk als een ideale belegging die goed was voor het milieu én veel geld op zou brengen: beleggingen in hardhout. Het sprookje was helaas te mooi om waar te zijn. Ondanks dat hardhout en vastgoed twee compleet verschillende zaken zijn, heeft dit verhaal veel overeenkomsten met het voorgaande artikel over vastgoedbeleggingen. Ook voor hardhoutbeleggingen werd de 50.000 euro richtlijn van de AFM op een manier gebruikt zodat er geen vergunning nodig was om de beleggingsproducten aan de man te brengen. Ook hier bleek een groot deel van het geld nooit te zijn besteed aan het beloofde project. Twee van de hoofdrolspelers kochten zelfs, naar vermeend, 12 cabrio's. Ook hier werd gebruik gemaakt van een piramidespel om beleggers hun beloofde rendement uit te keren. En ten slotte werd hardhout ook, onder andere via de Stichting Terra Vitalis, aan de man gebracht met uitgebreide reclameblokken op RTLZ.

Tekst: Nadine Ketel

Het concept

Hardhout wordt gebruikt in allerhande toepassingen, van tuinmeubelen tot de inbouw van dure (zeil)jachten. Toen eind jaren '80 de prijzen van hardhout de hemel in stegen werd bedacht om het als beleggingsproduct aan te bieden. Met het ingelegde geld zouden hardhoutplantages worden opgestart; vaak in Midden-Amerika. Het idee was dat de geplante bomen na 20 jaar groot genoeg waren om gekapt te wor-

den, met beloofde rendementen van rond de 10% per jaar. Tussendoor zou enkele malen geld verdiend kunnen worden met de tussenkap, waarbij het bos uitgedund werd om de grootste bomen kans geven te groeien. De grootste winst kwam aan het eind van de looptijd, als alle bomen gekapt werden. Instappen kon alleen als je 50.000 euro of meer te besteden had, dat was namelijk de minimale inleg. Deze limiet was niet zomaar gekozen: beleggingen boven de 50.000 euro hoeven niet te voldoen aan de AFM-regels voor beleggingsproducten. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat mensen die 50.000 euro besteden genoeg tijd zullen steken in het uitzoekwerk over de veiligheid van een product of geld hebben om een adviseur in te huren. Daarnaast waren het geen aandelen of obligaties die beleggers kochten, maar participaties. Met een dergelijke participatie was je soms eigenaar van de bomen op een bepaald stuk grond, of soms was zelfs één hectare grond helemaal van jou.

Het vervolg

Er werd aanvankelijk met groot enthousiasme gereageerd op de nieuwe beleggingsvorm, ook grote verzekeringsmaatschappijen zoals OHRA, die 20 miljoen investeerde, deden er aan mee. Hoeveel er in totaal uiteindelijk belegd is, is niet precies bekend maar schattingen lopen uiteen van 500 miljoen tot 1 miljard euro. De eerste problemen lieten echter ook niet lang op zich wachten. Veel van de hardhoutfondsen hadden niet veel ervaring met boomplantages en problemen als plantenziektes, overstromingen en aardbevingen maakten dat de optimistische schattingen nooit gehaald werden. Daarnaast bleek dat het hout van bomen die maar 20 jaar gegroeid hadden lang niet zoveel opbracht als het oorspronkelijke teakhout, dat vaak een groeitijd had van rond de 90 jaar.

Dit alles gold voor de plantages die daadwerkelijk bestonden, maar er waren ook fondsen bij die überhaupt nooit een plantage kochten. De eigenaren van Eco Brasil bijvoorbeeld, dat 42 miljoen euro ophaalde bij beleggers, werden in 2006 tot 4 en 6 jaar cel veroordeeld wegens oplichting: de beloofde plantages in Brazilië bleken nooit te hebben bestaan. Het is natuurlijk ook een grote verleiding: de bestuurders kregen op één moment heel veel geld in handen terwijl de opbrengsten pas 20 jaar later binnen hoefden te komen.

De AFM grijpt in

Nadat de Nederlandse Bank een aantal pogingen tot ingrijpen had gedaan kreeg de AFM per 1 januari 2006 eindelijk toestem-



Foto: GoodWood.nl

ning waarmee ze ook producten mochten verkopen.

Met de fondsen die geen toestemming kregen is het over het algemeen niet goed afgelopen. Een groot deel ging failliet, omdat er geen nieuwe participaties meer verkocht mochten worden en de bestaande participatiehouders zodoende niet meer uitbetaald konden worden. Anderen zijn compleet van de wereld verdwenen; ze zijn uitgeschreven bij de KvK en het is compleet onduidelijk wat er van het fonds geworden is. Een aantal bestuurders die het heel bont gemaakt hadden, bijvoorbeeld door een plantage te verzinnen of 12 cabrio's aan te schaffen, zijn opgepakt en

hebben gevangenisstraffen gekregen. Vele anderen zijn echter vrijuit gegaan, en vaak zie je hun namen gewoon weer opduiken bij een nieuw opgericht hardhoutfonds. De klanten zijn het grote slachtoffer, getuige de fora die al jarenlang volgeschreven worden op sites van consumentenprogramma's als Radar en Kassa. Hier komen steeds meer verhalen naar boven, van agressieve verkoopmethodes tot loze beloftes. Hoewel veel mensen het nog niet willen geloven lijkt de kans klein dat ze ooit nog wat van hun geld terug zien.

Degenen die wél een vergunning kregen doen het niet veel beter. Goodwood en FIAM NV kregen slechts een vergunning voor het beheren van de bestaande participaties, wat beide bedrijven in ernstige liquiditeitsproblemen bracht. De opbrengsten van de beleggingen komen namelijk pas als de bomen gekapt worden, maar de beleggers willen wel jaarlijks hun rendement. Waar dit rendement voorheen uit de inleg van nieuwe beleggers werd betaald,

Sukkellijsten

De beleggingen in hardhout werden met zeer agressieve campagnes aan de man gebracht en deze verkoopacties mochten ook wat kosten. Stichting Terra Vitalis besteedde bijvoorbeeld 40 tot 55 % van de inleg van beleggers aan verkoopkosten; geld waarmee beleggers onder andere compleet vergoede reizen naar Costa Rica konden maken om de plantages te bezoeken. Advocaat Dion Bartels, van Bartels advocaten, beweert dat de beleggingsbedrijven gebruik maakten van zogenaamde sukkellijsten: lijsten waarop werd bijgehouden welke mensen goedgegelovig en eenvoudig op te lichten waren. 'Zeg je ja tegen Terra Vitalis, dan kun je daarna een telefoontje verwachten voor Top Real Estate' aldus Bartels in een interview met *Advocatie.nl*. Volgens hem komt ruim de helft van zijn cliënten in meerdere dossiers voor.

(Bron: www.advocatie.nl)

Er waren ook fondsen bij die überhaupt nooit een plantage gekocht hebben.

ming om toezicht uit te oefenen over de hardhoutfondsen. Aanvankelijk dienden 44 hardhoutfondsen en aanverwanten een verzoek in, waarvan een groot deel zich tussentijds terugtrok of geen toestemming kreeg. De AFM concludeerde onder andere dat gemiddeld slechts 50 tot 60 % van het ingelegde geld werd geïnvesteerd in de aanplant van bomen; de rest ging op aan management- en administratiekosten. Slechts enkelen kregen de vergunning (zie figuur), en alleen Teakwood International en Eco Direct kregen een volledige vergun-

De stand van zaken: hardhoutfondsen in 2009

Aanbieders	AFM	Aangetrokken gelden (schatting)	Betrokken beleggers (schatting)	Huidige staat
Goodwood	ja/alleen beheer	200.000.000	15.000	Beheert reeds verkochte participaties, liquiditeitsproblemen.
Stichting Terra Vitalis	nee/verkoopmaatschappij PBMG kreeg wel een beleggingsbemiddeling vergunning van de AFM.	100.000.000	3.500	Verkoopmaatschappij failliet, stichting bestaat nog. Schade voor beleggers kan oplopen tot 50 mln. Belofde 'Verhandelbaarheid' van de hectares is stil komen te liggen.
Groenewoud	nee	50.000.000	1000	Dreigend faillissement, aangeklaagd door beleggers voor het niet nakomen van betalingsverplichtingen.
Floresteca	nee	47.000.000		Verstrengeld met GoodWood. Koopt participaties van GW terug en geeft zelf zeer riskante obligaties uit die (wederom) niet onder AFM controle vallen.
Eco Brasil B.V.	nee	42.000.000	1.400	Failliet. Bestuurders zijn in 2006 veroordeeld.
FIAM nv (voorheen Green Fund)	ja/alleen beheer	40.167.000		Nog steeds actief. Maakte in 2006 winst, vooral dankzij herwaardering van eigen beleggingsactiviteiten. Cash-flowproblemen.
Nederlands Internationale Bosbouw Onderneming	nee	28.799.068		Nog steeds actief. Maakte in 2007 winst, vooral dankzij herwaardering van de plantages. Gaf in 2007 nog 5 mln. aan aandelen uit.
Flory Fauna	nee	28.000.000	12.000	Onduidelijk, uitgeschreven uit handelsregister.
Robinia Gold		17.000.000	1.150	Failliet. Notarissen betalen beleggers 1/3 van inleg terug na erkennen nalatigheid.
Global Green	nee	10.800.000	600	Failliet.
United Green		6.800.000		Failliet. Co2-compensatie programma's en teakplantages. Bleek niets van waar te zijn, eigenaar Kuipers in juli 2005 opgepakt.
Ecobel	nee	6.000.000	600	Verdwenen
Euro Greenmix Fund	nee	3.000.000	180	Verdwenen
EcoForest	nee	2.600.000	160	Kan niet meer uitkeren, eigenaar zoekt samen met beleggers naar oplossing.
Eco Direct	ja, vergunning voor het aanbieden van beleggingsobjecten	onbekend		Beweren in de zwarte cijfers te zitten.
Forest Returns	nee	onbekend		Nog actief. Maakte in 2006 winst.
Stichting Bosque Teca Verde (Green Capital)	nee	onbekend		Verdwenen
Teakwood International	ja, bemiddelen en aanbieden van beleggingsobjecten	onbekend		Verkoopt en beheert nog steeds.
Totaal		582.166.068	35.590	



als een soort piramidespel, was dit nu niet meer mogelijk. Goodwood heeft nog een ander probleem: aan de beleggers is inder tijd een garantieregeling beloofd zodat ze te allen tijde hun participatie terug kunnen verkopen aan Goodwood met een vaste rentevergoeding. Dit percentage ligt lager dan het door Goodwood beloofde rendement maar gezien dit rendement lang niet altijd betaald wordt en de toekomst helemaal onzeker is kiezen veel beleggers eieren voor hun geld en wisselen de participaties toch in. Dit verergert de liquiditeitsproblemen voor Goodwood nog meer, en de accountant voorziet in het jaarverslag van 2006 dan ook 'grote onzekerheid wat betreft de continuïteit van de entiteit'.

De balans opmaken

Als we na 20 jaren hardhoutbeleggingen de balans op maken ziet het plaatje er niet zo mooi uit. Zeker 4 van de aanbieders zijn ondertussen failliet verklaard terwijl een aantal anderen van de aarde verdwenen zijn. Waar grootste marktspeler Goodwood eerder verklaarde dat met het


AFM-toezicht de goede spelers wel boven zouden komen drijven, gaat het nu met de eigen zaken ook niet zo goed. De bedrijven die nog zwarte cijfers produceren (FIAM NV, Nederlandse Internationale Bosbouw Onderneming) lukt dit alleen omdat ze de eigen beleggingsactiviteiten, dus de waar-

Twee van de hoofdrolspelers kochten naar vermeend twaalf cabrio's.

de van de bomen, herwaarderen. Al met al lijkt het er op dat grote groepen beleggers kleine kans hebben nog wat van hun geld terug te zien.

Conclusie

Beleggingen in hardhout waren een mooi concept, maar helaas te mooi om waar te zijn. Het blijkt een zeer malafide wereldje te zijn waar bestuurders van het ene fonds na een faillissement hiervan rustig weer

een nieuw fonds oprichten en nieuwe beleggers oplichten. De eigen verantwoordelijkheid van de beleggers mag echter ook niet helemaal vergeten worden. Zeg het nou zelf, een rendement van meer dan 10 % per jaar waarbij mensen met jouw 50.000 euro naar Costa Rica vertrekken om bomen te planten die pas over 25 jaar wat op zullen brengen, dat klinkt toch als toch als een sprookje? Helaas was het ook een sprookje, maar dan zonder het goede einde wat hierbij gangbaar is. 

Bronnen

Bovenstaand stuk is gebaseerd op onderzoek in de registers van onder andere de KvK en de AFM. De andere bronnen zijn op verzoek beschikbaar.

Nadine Ketel is vijfdejaarsstudent Algemene Economie. Dit jaar doet zij de master Economics. Naast economie volgt zij vakken bij politicologie en econometrie en is ze werkzaam bij de Volkskrant als onderzoeksmedewerker.

Duistere zaakjes

De tabel links is gebaseerd op een onderzoek naar de huidige staat van de bedrijven die hardhoutbeleggingen aanboden. Het achterhalen hiervan was geen sinecure: gemiddeld verandert een bedrijfje zo'n twee keer per jaar van naam, wisselen de bestuurders constant van plek en was het compleet onduidelijk hoeveel er precies belegd was

in de fondsen. Sommige bedrijfssites waren soms al jaren niet meer bijgewerkt en de meest recente jaarverslagen die bij de KvK ingediend zijn, stammen uit 2006. De getallen komen dan ook vaak van sites of fora opgericht door gedupeerde beleggers, waarvan er legio zijn. Een andere bron was Bartels advocaten, een naam die ook al opdook bij het artikel over vastgoedbeleggingen. Waar-

dering voor dit advocatenkantoor, dat in veel van de duistere beleggingszaken optreedt als behartiger van de beleggerbelangen, is er niet bij iedere gedupeerde belegger. Sommigen zijn van mening dat het Bartels vooral om eigengewin te doen is, zo betaal je 2000 euro instapkosten om mee te doen met zijn claim en eist hij vervolgens ook nog 10% van de terug te vorderen investering.

Onbestendig

Onlangs hoorde ik dat dit een crisis is uit het boekje. De bedoeling van de spreker was waarschijnlijk dat wat er op dit moment in de economie gebeurt, goed te begrijpen of te verklaren is. Je weet wel, eerst maak je er een bende van in de bancaire sector en daarna stort alles in, in een vaste volgorde. Eerst zware industrie en de bouw, daarna de toeleveranciers aan industrie en bouw en daarna de dienstverlening, of zo iets. Het zal een beroepsdeform

Wat dat betreft is de huidige crisis er wel één uit een boekje, maar dan wel een heel oud boekje.

matie zijn, maar bij mij kwam eerder de vraag op welk boekje dat dan wel zou zijn. In mijn boekenkast staat al jaren een oud boekje van ene Roger W. Babson onaan-geroerd. Het boekje kwam uit een onverdeelde boedel van een medewerker van de universiteit en bleef over nadat een ieder een graai had mogen doen. Het boekje sprak me aan doordat in de wellevende titel het woord *Business Barometer* voorkwam, maar misschien nog wel meer omdat er uitvouwbare grafieken uit konden worden getoverd. Voor de volwassen wetenschapper in mij is de uitvouwbare grafiek zo iets als het pop-up boek uit mijn kinderjaren, waarin het platte vlak opeens een extra dimensie krijgt. Kortom: Babson kon bij mij geen kwaad meer doen.

Met de huidige economische recessie heb ik al meer dan eens het boekje van Roger W. Babson open geslagen, temeer daar de volledige titel (*Business barometers used in forecasting trade and security prices*) doet vermoeden dat economen eerder met dit bijltje hebben gehakt. De business barometer

van Babson was een zorgvuldig gekoesterd (soms zelfs geheimzinnig) instrument om de economische toekomst te voorspellen, en was gebaseerd op een potpourri van statistische indices met een vleugje inzicht. Bij het verschijnen van het boekje aan het begin van de twintigste eeuw was daar kennelijk nog een vertrouwen in bij het grote publiek, maar met het verdwijnen van de barometer uit de huishoudens verdween ook de behoefte aan een statistisch-economische barometer.

Achteraf gezien is het wel begrijpelijk dat de business barometer plaats moest maken voor de nieuwe technologie van die

tijd, namelijk het economisch model: net zoals het weerhuisje, inclusief mannetje en vrouwtje in Tirols kostuum, hebben plaats gemaakt voor www.buienrader.nl. Toch is dit ook wel weer jammer, want de charme van de barometer uit de jaren twintig was die van een aantrekkelijke eenvoud. Zo had de Harvard Barometer Group, in navolging van Babson, uitgevonden dat de barometer zich liet leiden door drie golfbewegingen die elkaar opvolgden: nadat de aandelenkoersen naar beneden duikelden, volgden spoedig de bedrijfsactiviteiten, om vervolgens een neerwaarts gevolg te hebben op geld en kredieten. Wat dat betreft is de huidige crisis er wel één uit een boekje, maar dan wel een heel oud boekje.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de economische barometer niet helemaal uit het straatbeeld is verdwenen. Wie 'economic barometer' googlet komt al gauw op zo'n 30.000 hits. In veel gevallen worden individuele bedrijven of werkgelegenheid in een bepaalde sector als graadmeter gezien, dus eBay als graadmeter of de werkgelegen-

heid in de horeca als economische indicator. In de economie wordt hier vaak wat wantrouwend tegenaan gekeken: want hoe kan nu één bedrijf of één economisch aspect voorspellende waarde hebben?

Het aardige is dat Franses en de Groot al jaren op basis van de cijfers over de uitzendkrachten bij Randstad hele treffende voorspellingen doen voor de Nederlandse economie. Hoewel beide onderzoekers niet kunnen verklaren waarom ze steeds dicht bij het officiële CBS groeicijfer zitten, hebben ze het gelijk wel steeds aan hun kant. De achterliggende gedachte is ook weer niet zo complex. Door te kijken naar de maandelijkse veranderingen in de aantallen uitzendkrachten kan men waarnemen of er sprake is van groei of krimp. Naar alle waarschijnlijkheid willen werkgevers snel reageren op de kansen die zich voordoen en de inzet van uitzendkrachten is dan voor de hand liggend. Tot nu toe hebben Franses en de Groot zich beperkt tot een relatief rustige periode van economische bloei maar met een recessie onder de lede zal blijken of de barometer zijn werk blijft doen. Hun voorspellingen verschijnen elke maand in het vertrouwde economenblad ESB. De huidige voorspelling van beide heren is een lichte groei voor het eerste kwartaal van 2009, maar volgens het boekje gaat dat er niet inzitten. We zullen zien wie er gelijk krijgt.



A woman wearing a dark riding helmet with a white stripe and a dark scarf is holding the lead rope of a brown horse. The background is a blurred outdoor setting with green foliage.

Hoe hoog leg jij de lat?

Spreekt het je aan om uiteenlopende klanten uit het bedrijfsleven of de publieke sector te adviseren? Berenschot zoekt een aantal ambitieuze academici die het vak van consultant willen leren. Ingewikkelde vraagstukken omzetten in werkbare constructies. En organisaties beter laten presteren. Al ruim zeventig jaar verrassen we onze klanten met nieuwe inzichten. Inzichten die garant staan voor opmerkelijke resultaten. En die de klant een voorsprong geven op de concurrent. Dat is onze grote passie – en onze kracht. Is dit ook jouw passie, bekijk dan je carrièremogelijkheden op www.berenschot.com/trainees.

Berenschot

Bankieren volgens de sharia

De islam lijkt op erg veel aspecten van het dagelijks leven van moslims invloed te hebben. Zo ook op hun financiële doen en laten. Dit is aan een aantal strenge regels gebonden. Daarom bestaat speciaal voor moslims het islamitisch bankieren.

Islamitisch bankieren is een vorm van bankieren die is toegestaan door de sharia, de islamitische wetgeving. Ten opzichte van het gangbare westerse bankieren, staat de sharia grofweg drie dingen niet toe. Ten eerste mag er geen rente, ook wel riba genoemd, worden geheven. Ten tweede mag men geen zaken doen met bedrijven die volgens de sharia onethisch zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld casino's, producenten van varkensvlees, alcoholproducenten en de seksindustrie. Ten slotte mag er niet gespeculeerd worden.

Tekst: Jip Italianer

De argumenten voor het verbod van riba zijn erg interessant. Geld verdienen mag volgens de islam alleen met koopwaar. Geld zelf is geen koopwaar, maar alleen een middel om ruilen makkelijker te maken. Door iemand rente te vragen over een lening maak je misbruik van het feit dat deze persoon al in financiële moeilijkheden zit. Daarnaast zijn alle aardse goederen in bruikleen gegeven door Allah en door rente te heffen eigen je jezelf eigenlijk meer toe dan dat je toekomt. De islam staat het wel toe dat je een zo goed mogelijke financiële positie voor je zelf nastreeft, maar als je rijk wilt worden moet je dat doen door er eerlijk voor te werken. Overigens kenden het jodendom en het christendom vroeger ook een verbod op rente. Dit is wat de Koran zegt over riba:

'Degenen, die woekerwinst maken, verrijzen zoals iemand, die door Satan met krankzinnigheid is geslagen. Dat komt, omdat zij zeggen: 'Handel is gelijk aan rente', terwijl Allah de handel wettig en de rente onwettig heeft verklaard. Die daarom

een vermaning van zijn Heer krijgt en er mee ophoudt, hem zal toebehoren, hetgeen hij vroeger heeft ontvangen en zijn zaak is bij Allah. En zij, die terugvallen, zij zijn de mensen van het Vuur, daarin zullen zij vertoeven.'

Koran (2:275)

Er bestaat wel enige kritiek op het feit dat er geen rente geheven mag worden. Volgens de controversiële arabist Hans Jansen

'Degenen, die woekerwinst maken, verrijzen zoals iemand, die door Satan met krankzinnigheid is geslagen.'

waren er in de tijd dat deze regels opgesteld werden nog helemaal geen banken waar je tegen een normale rente kon lenen. Er waren wel woekeraars die mensen tegen zeer hoge vergoeding lieten lenen. Het verbod op riba was dus een verbod op de woekerrente. Het kon geen verbod zijn op de

normale rente bij normale banken, omdat normale banken toen nog niet bestonden. Er zijn overigens verschillende interpretaties mogelijk van bovenstaand stuk. Tegenwoordig zijn er ook moslimgeleerden die soepeler omgaan met de regels. Zo zou rente om te compenseren voor inflatie wel zijn toegestaan. En volgens sommigen is rente als beloning voor kapitaal zelfs toegestaan, zolang er maar geen buitensporige woekerrentes worden geheven.

Constructies

Toch is het niet onmogelijk om rendement te halen op je geld. Als je je geld op een islamitische bank zet, krijg je geen rente, maar een aandeel in de winst. Als je van een bank geld wilt lenen om bijvoorbeeld een auto te kopen, is dat ook mogelijk. De bank koopt dan de auto en verkoopt hem door aan jou. Jij moet vervolgens de bank in termijnen terugbetalen. Dit is dus een sale-and-lease-back constructie, ook wel

murabaha genoemd. Formeel wordt er geen rente betaald, maar je betaalt wel een hoger bedrag aan de bank dan de auto oorspronkelijk kostte. De bank rekent een service-fee, omdat de bank betrokken is bij de aankoop van de auto, maar in feite wordt er natuurlijk gewoon rente betaald.

Ook bedrijven kunnen bij islamitische banken terecht voor financiering. Uiteraard wordt er dan geen rente afgesproken, maar banken of andere financiers nemen een aandeel in het bedrijf en delen in de winst. Dit heet Musharaka en betekent ongeveer durfkapitaal. Dit principe van delen in zowel winst als verlies is erg belangrijk binnen de islamitische financiële sector. Het argument is dat op deze manier de ondernemer die zijn eigen geld in het bedrijf steekt beschermd wordt. Als hij leningen moet aangaan zal hij eerst rente moeten betalen voordat hij zelf een stuk van de winst krijgt. Op deze manier hebben financiers geen “voorrang” op de ondernemer.

De Nederlandse situatie

Vanwege het grote aantal moslims in Nederland is er hier steeds meer belangstelling voor islamitisch bankieren. Uit onderzoek van Rabobank bleek dat er een potentiële markt is van 200.000 mensen. Minister van Financiën Wouter Bos heeft onlangs gezegd dat hij wil dat Nederland, net als Londen en Dubai, een internationaal centrum wordt voor islamitisch bankieren. In Nederland werd in 2006 de Bilaa-Riba Islamic Finance B.V. opgericht. Deze instelling wilde als eerste het islamitisch bankieren naar Nederland brengen. Dit bedrijf wilde onder andere halal-hypotheek verstrekken. Daarbij zou de bank het huis en vervolgens met een winstopleg door verkopen aan de cliënt, die het bedrag in termijnen af zou betalen. Dit komt overeen met de eerder genoemde murabaha-constructie. Het probleem was



Een werknemster van de sharia-afdeling van de Bank Negara Indonesia telt Indonesische roepia's.

echter dat er formeel geen rente zou worden geheven op deze hypotheek. Als er geen rente is kan deze ook niet worden afgetrokken van de belasting. Bovendien wordt het huis twee keer verkocht, eerst aan de bank en dan aan de cliënt. Dat betekent dus dubbele notariskosten en dubbele overdrachtsbelasting. Dit maakt het voor veel mensen, hoe graag ze ook conform hun religieuze overtuigingen zouden leven, onbetaalbaar om op deze manier een huis te kopen. Meerdere gesprekken met de Belastingdienst hebben tot niets geleid. Daarom heeft Bilaa-Riba onlangs haar deuren gesloten.

Kredietcrisis

Banken in moslimlanden worden in mindere mate getroffen door de kredietcrisis dan banken in de westerse wereld. Hiervoor zijn twee redenen aan te voeren. Ten eerste handelen islamitische banken

niet in schulden want dat is in strijd met de sharia. Ten tweede doen deze banken niet aan risicovol speculeren in het algemeen, zelfs als daar hoge rendementen te behalen vallen. Ze zijn dus niet zo vatbaar voor uiteenspattende bubbels. Daar staat tegenover dat deze banken in tijden van voorspoed minder winst behalen. Financiële vernieuwingen en risico horen nou eenmaal bij het huidige westerse financiële systeem.

Ik vind islamitisch bankieren persoonlijk een nogal vreemd fenomeen. Met name de constructie die men gebruikt voor bijvoorbeeld hypotheek is in feite een verkapt vorm van rente. Het komt er altijd op neer dat je iets krijgt en dat je later meer moet terugbetalen. Als het verbod op rente alleen symbolisch bedoeld zou zijn, snap ik het nut van deze constructie, maar volgens mij is dat niet het geval. Overigens vind ik wel dat de halal-hypotheek door de belastingdienst zou moeten worden toegestaan. Dat heeft geen negatieve gevolgen en op die manier kunnen meer moslims een huis kopen. Dat is alleen maar goed. ^{BE}

Jip Italianer is derdejaars student Algemene Economie.

PAV student van het jaar

Iedere eerstejaarsstudent moet het vak Practicum Academische Vaardigheden (PAV) volgen. Dit jaar hebben we bij de afsluitende opdracht van PAV 1, het schrijven van een beschouwing over een actueel economisch onderwerp, een wedstrijd in het leven geroepen. Iedere PAV-begeleider (een ouderejaarsstudent aan de FEB) heeft een van zijn studenten genomineerd. Van de 14 opdrachten (uit 14 P-groepen) is een *shortlist* van vier opdrachten opgesteld. Vervolgens heeft een deskundige jury, in de vorm van de eindredactie en hoofdredactie, hieruit een winnaar uitgeroepen. De winnaar is Pieter van der Giessen uit P3A. Zijn beschouwing, over de invoering van de zogenaamde vliegtaks, is hieronder te lezen.

Gevolgen van een heffing op vliegtickets in Nederland

Tekst: Pieter van der Giessen, P3A

1. Inleiding

De afgelopen paar jaren is er veel te doen geweest om de vliegtaks. Deze vliegtaks wordt door Significance en SEO Economisch Onderzoek (2007, p. 9) omschreven als 'een belastingheffing op alle luchtverkeer vanaf Nederlandse luchthavens'. Inmiddels is in België de invoering van een gelijksoortige belasting geannuleerd. De vraag kan dus gesteld worden in hoeverre een belasting op vliegverkeer van nut en terecht is. In dit artikel wordt allereerst een beschrijving gegeven van de vliegtaks, vervolgens worden beoordelingscriteria vastgesteld, om daarna met behulp van literatuur dieper in te gaan op de voor- en nadelen van een vliegbelasting. Na afweziging van deze voor- en nadelen zal tot slot een conclusie gevormd worden.

2. Beschrijving van de vliegbelasting

In Nederland is sinds 1 juli 2008 een heffing van toepassing op passagiers die vertrekken van één van de vijf grootste luchthavens. Vluchten van andere Nederlandse luchthavens, transferverkeer én vracht worden niet belast. Er zijn twee tarieven. Een vlucht tot 2500 kilometer kent een tarief van 11,25 euro en voor langere afstanden dient een tarief betaald te worden van 45 euro (CPB, 2008, p. 67). Verwacht wordt dat deze nieuwe vliegbelasting een bijdrage van 350 miljoen euro aan de schatkist levert (CPB, 2007, p. 1).

3. Beoordelingscriteria

De vliegbelasting is oorspronkelijk inge-

voerd om twee redenen. De staatssecretaris van Financiën, mr. drs. J.C. de Jager (2008, p. 1), geeft in antwoord op Kamervragen aan dat de budgettaire functie de belangrijkste was. Hiernaast geeft hij aan: "Maar het is ook een goede maatregel om deze belasting te heffen op een gebied

Kortom, het effect van de vliegbelasting op het milieu is in dat geval nihil.

waar de maatschappelijke lasten onvoldoende in de marktprijzen tot uiting komen. De vliegbelasting zorgt dat milieueffecten onderdeel worden van de prijzen van vliegtickets." Voor een goede beoordeling moet gekeken worden naar beide doelen van de heffing en dus naar in hoeverre de maatregel het gewenste effect oplevert. Tot slot moet men zich afvragen wat de positieve en negatieve gevolgen zijn van de belastingheffing.

4. Effecten op het milieu

Een manier om te bekijken of een belasting op vliegen een goed idee is, is om een reis per vliegtuig te vergelijken met een soortgelijke reis per auto, wat betreft maatschappelijke lasten. De nieuw ingevoerde vliegbelasting zou een goede tegenhanger moeten zijn van de al bestaande motorrijtuigenbelasting. Immers, wie vervuult, moet betalen (CPB, 2008, p. 67).

Levinson e.a. (1998, p. 236) concludeerden al in 1998 dat een reis per vliegtuig vele malen minder vervuulend is dan eenzelfde reis per auto. Daarnaast zijn de sociale kosten die gemaakt worden bij ongelukken met autovervoer een enorm hoge kostenpost. Vliegverkeer kan in verhouding gezien worden als de meest veilige vorm van transport (Levinson e.a., 1998, p. 231). Zowel auto- als vliegverkeer brengt geluidshinder met zich mee, maar uitvoerige berekeningen tonen aan dat de uiteindelijke overlast veroorzaakt door vliegtuigen en die van auto's vrijwel gelijk is (Levin-

son e.a., 1998, p. 236). Bovendien mag verwacht worden dat vliegtuigen door verschillende innovaties in de nabije toekomst minder geluid zullen produceren. Deze innovaties zullen ertoe leiden dat de totaal gemeten geluidsoverlast, en daarmee de sociale lasten, door vliegtuigen significant minder zal worden dan die van auto's (Levinson e.a., 1998, p. 236). Vanuit dit perspectief mag geconcludeerd worden dat het reizen per vliegtuig juist aantrekkelijker moeten worden gemaakt dan het reizen per auto. Een vliegbelasting zou daar niet aan meewerken.

Het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) heeft in haar *Beoordeling van milieumaatregelen in het Belastingplan 2008* onderzocht in hoeverre de vliegtaks invloed heeft op het vliegverkeer en daarmee het milieu. Verwacht wordt dat Schiphol in 2020 tegen de geluidsnorm aan zal zitten, waardoor

het aantal vluchten niet langer zal toenemen. De vluchten die door de invoering van de vliegbelasting achterwege gelaten zullen worden, worden in dat geval vervangen door vluchten die anders vanwege de geluidsnormen niet hadden mogen plaatsvinden. Kortom, het effect van de vliegbelasting op het milieu is in dat geval nihil (Milieu en Natuur Planbureau, 2007, p. 27).

Uit het voorgaande mag opgemaakt worden dat wat betreft het milieu deze maatregel geen succes lijkt. Niet alleen is vliegen op dit moment minder vervuilend dan een rit per auto (Levinson e.a., 1998, p. 236), ook de positieve effecten op het milieu, omdat men minder gaat vliegen, zijn op termijn nihil (Milieu en Natuur Planbureau, 2007, p. 27).

5. Economische effecten

Zoals eerder aangegeven verwacht het Centraal Plan Bureau een bijdrage van 350 miljoen euro aan de staatskas. Het CPB verwacht, door de duurdere prijs die mensen voor hun vliegticket moeten betalen, een stijging van de inflatie in 2008 met slechts 0,1 procentpunt (CPB, 2008, p. 15). De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) tot oktober 2008 laten inderdaad een hoge inflatie zien, maar Nederland behoort nog steeds tot de Europese landen met de laagste inflatie. Bovendien is de invloed van de vliegbelasting vergeleken met de invloed van de benzineprijzen nihil (CBS, 2008, p. 1).


Behalve een effect op de inflatie, heeft het CPB ook een verwacht effect op de werkgelegenheid beschreven. In een second opinion op het onderzoek van SEO rekent het CPB uit dat er op termijn op en rond Schiphol zo'n vijfduizend tot tienduizend minder werkplekken zullen zijn als gevolg

van de heffing op vliegtickets. Wel verwacht het CPB dat deze werknemers redelijk makkelijk aan het werk kunnen komen in andere regio's of sectoren, 'zodat het werkgelegenheidseffect voor Nederland als geheel inderdaad "nauwelijks waarneembaar" zal zijn' (CPB, 2007, p. 3).

6. Conclusie

De belasting op vliegen wordt door het kabinet in eerste instantie verantwoord als een belastingmaatregel. Dit lijkt terecht, want de effecten op het milieu zijn nihil of negatief te noemen. Het aantal vluchten op Schiphol zal op termijn niet minder worden door deze belasting. Bovendien is vliegen een minder vervuilende manier om een lange reis te maken dan vervoer per auto, dus dient de keuze voor de auto eerder ontmoedigd te worden.

Het effect op de schatkist van 350 miljoen is duidelijk en leidt verder niet tot redenen om de vliegtaks af te schaffen. Echter, de

hierboven genoemde bezwaren omtrent het milieuaspect zouden het afschaffen of aanpassen van de vliegbelasting rechtvaardigen. Een heffing zoals die op dit moment aanwezig is, bereikt niet het gewenste effect op het milieu, is daarom niet voldoende nuttig en is dus voor herziening vatbaar. 

De volgende personen verdienen een eervolle vermelding, zij behoorden namelijk tot de beste vier.

Isabel van Bruggen, P9B
Daan de Mink, P5B
Chantal van Moorselaar, P8B

Bibliografie

Centraal Bureau voor de Statistiek (2008). Inflatie weer onder 3 procent (<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2008/2008-072-pb.htm>), 12 november 2008.

Centraal Plan Bureau (2007). Het effect van een vliegticketbelasting: een second opinion (<http://www.cpb.nl/nl/pub/cpbreeksen/notitie/03aug2007/notitie.pdf>), 12 november 2008.

Centraal Plan Bureau (2008). Centraal Economisch Plan 2008 (<http://www.cpb.nl/nl/pub/cepmev/cep/2008/pdf/cep2008.pdf>), 10 november 2008.

Levinson, D.M., D. Gillen en A. Kanafani (1998).

The social costs of intercity transportation: a review and comparison of air and highway. *Transport Reviews*, 18(3), p. 215-240.

Jager, J.C. de (2008). Antwoorden naar aanleiding van de schriftelijke vragen van het lid Madlener (PVV) over de vliegtaks die juist méér vliegverkeer uitlokt ([HYPERLINK "http://www.minfin.nl/dsresource?objectid=49480&type=pdf"](http://www.minfin.nl/dsresource?objectid=49480&type=pdf) <http://www.minfin.nl/dsresource?objectid=49480&type=pdf>), 11 november 2008.

Milieu en Natuur Planbureau (2007). Beoordeling van milieumaatregelen in het Belastingplan 2008 (<http://www.mnp.nl/bibliotheek/rapporten/500076006.pdf>), 12 november 2008.

Significance en Seo Economisch Onderzoek (2007). Effecten van verschillende heffingsvarianten op de Nederlandse luchtvaart (<http://www.significance.nl/reports/2007-MINFIN-07014.pdf>), 11 november 2008.

De Klaagmuur

De broodjes! Echt een straf, mocht je een lange dag hebben en je vergeet wat mee te nemen uit huis.. Is meteen je halve portemonnee leeg. En dan is na 2 uur 's middags ook nog eens bijna alles op.

Een soms hongerige student

Derdejaars studenten Algemene Economie moesten in blok 2 het vak Behavioural Public Economics volgen. Dit werd gegeven door de heer Abbink. Elk groepje kreeg een onderwerp toegewezen dat was verkregen door in Wikipedia op de random-knop te drukken. Aan de hand van dit onderwerp moest je een economisch model maken. Het was de bedoeling dat je tijdens de werkgroep presentaties gaf waarin je je ideeën voor je model uitlegde, en dat de werkgroepgenoten en de docent feedback zouden geven. De heer Abbink gaf echter niet of nauwelijks feedback. Ook van de medestudenten was weinig commentaar te verwachten, wat overigens begrijpelijk is. Het resultaat was dat iedereen maar wat deed en niemand iets geleerd heeft. Dit vak was op geen enkel manier een toevoeging aan het programma.

Leen van der Kluit

Helaas heerst er enige verwarring over hoe het minorgedeelte van de minorvariant van de studierichting Algemene Economie moet worden ingevuld. Binnen het studieprogramma is hier in principe 30 EC voor gereserveerd in het laatste semester van het 3e jaar. Maar de meeste minors worden uitgespreid over twee of drie semesters en zijn daarom niet te voltooien in slechts dit laatste semester. Hier hadden ik en enkele anderen niet op gerekend en het resterende aanbod minors dat wel in één semester kon worden gedaan was klein en niet erg bevredigend! Het lijkt me dat dit in de toekomst beter aangegeven zou moeten worden.

Anoniem

Het is erg onhandig dat je zelf geen vakken kan verwijderen uit je Blackboard-lijst. Nu staan er soms vakken in van twee jaar geleden. Het zou makkelijk zijn als je deze zelf kan verwijderen. Daarnaast is de opslagruimte van je UvA-emailaccount veel te klein.

Leendert Vervaart

Als ik om negen uur 's ochtends, katerig en chagrijnig, aankom bij de universiteit, dan wil ik niet dat een paar mensen met gele hesjes mij dicteren waar ik m'n fiets wel of niet mag neerzetten. Alsof het een totale chaos was toen wij nog zelf mochten kiezen waar we onze fietsen neerzetten. Alsof je dat niet aan studenten kunt overlaten. Dus geef me mijn vrijheid terug!

Thijs

Wil jij ook je klacht kwijt of wilt u reageren op een van de klachten? Stuur een reactie of klacht op naar rostra@sefa.nl. Er is geen minimum of maximum aantal woorden en het is mogelijk om anoniem een klacht in te sturen. In de volgende Rostra is over één klacht te lezen hoe de FEB hierover denkt en of er wellicht achter de schermen al gewerkt wordt aan een oplossing.



Master your future Voorlichtingsavond

»Thinking Business«

Parttime masteropleidingen voor professionals:

- Accountancy (RA)
- Controlling (RC)
- Auditing (RO)
- IT-Auditing (RE)
- The Amsterdam MBA
- The Independent Executive MBA
- Financial Planning (MFP)
- International Finance (MSc)
- Enterprise Risk Management (MSc)
- Verzekeringskunde (MSc)
- Business Studies (MSc Bedrijfskunde)



Meer informatie en aanmelden: www.abs.uva.nl





In December 2006 a partnership started between Unilever and World Food Programme (WFP, the UN body for food aid to developing countries), for an initial period of three years. Unilever has chosen WFP as partner in her corporate social responsibility programme because it believes that every child deserves the nutrition and hygiene he or she needs for a vital start in life. Unilever sponsors WFP by financial assistance, knowledge transfers from Unilever specialists, and by selecting, funding and preparing interns to a WFP field office. I interned in the first year this joint programme existed, and was sent to Ghana for six months. Unilever facilitated the selection and training days in Rotterdam, and WFP facilitated their part of the preparation at the WFP headquarters in Rome, Italy. The ten selected students were put in teams of two and were sent to five different countries in which WFP operates.

WFP Ghana is currently phasing out of external food aid and stimulates local procurement of food so that the country gradually moves to a more self-sufficient food supply. In this endeavour, WFP hands some of her operations over to the Ghanaian government and works with the local private sector to enhance the local food supply. It was very interesting to see how this process is going. My particular task was to help phasing out communities connect to other development organisations that can help them further in other areas than food aid. Think of microcre-

dit, training for skills, supplies for starting a small firm or project, methods to yield more harvest from farming etc. By linking these phasing out communities to development organisations, they have an extra helping hand to move out of dependency on external food aid and start becoming self-sufficient.



When I started working on the internship, a predecessor already made contacts with eligible communities and interested development organisations, though no deals were made at that time yet. My task was mainly to stay in contact with the development organisations and lobby for ex-WFP communities to take them up in their programmes. It was sometimes difficult to attract development organisations, as WFP was not in the position to offer money for services and the development or-

ganisation often had already much work on their hands with other communities in the area. My assignment was a process of many calls, e-mails, meetings and in the end all selected communities were linked to at least one, but often more, development organisations that agreed to help them further. Meanwhile, I also visited communities that received help and evaluated their progress. It was quite special to sit under the big tree in a remote village consisting of a few clay-and-straw huts, talking to the elder or representative of a group through a translator, and figuring out together what the best next steps forward may be. Luckily I was often accompanied by a WFP programme officer with more experience and knowledge of the local situation and customs. I noticed that those communities, often represented by a women's group, had an entrepreneurial spirit and acted on most opportunities given to them. Problems they encountered were huge shifts in raw material costs and supplies, and a very limited market to sell their products to. In an area where about everyone is relatively poor, there aren't many individuals with buying power. Some of them are exploring the possibilities to connect to larger markets in the wealthier south or even world markets, but these endeavours are quite hard given their limited experience, creditworthiness and often lack of electricity, transport and phone facilities. A number of well-performing women's groups show that the project is worth the continuation and maybe even expansion to more communities.

For this assignment, I worked mainly from the small city Tamale in northern Ghana, where WFP Ghana has a sub-office. It was also interesting to see how other projects were going the office was working on. The remoteness of the place resulted in a close team, that warmly welcomed new staff, interns and temporary workers. It was also fun to hang out with other international volunteers and interns from other organisations in the city. After coming back to the Netherlands, I wrote my Master's Thesis about my assignment.

Students interested in this internship opportunity with Unilever and World Food Programme can find more information about the program and how to apply at www.unilever.nl/werken, or contact Unilever Peoplelink Recruitment at 0800-0201072 or recruitment.nl@unileverservices.com. Applications will be accepted between January 12 and March 20, 2009.



Op weg naar de top!

Commissie ervaring geeft jou een voorsprong op je medestudenten!

Wanneer je in een commissie van Sefa stapt, krijg je de mogelijkheid om je te ontwikkelen op vlakken die niet naar voren komen tijdens jouw studie. Gedurende de organisatie komen verschillende vaardigheden aan bod, zoals acquisitie, promotie, leidinggeven en werken in teamverband.

Door samen te werken in één van de commissies van Sefa kom je in aanraking met mogelijke werkgevers, bouw je verder aan projecten en kom je voor verschillende uitdagingen te staan. Dus wil jij organisatorisch talent opdoen, aan je CV werken en in contact komen met bedrijven? Neem dan plaats in één van de carrièregerichte commissies van Sefa!

Of ga jij verder?

Een jaar in het bestuur van Sefa is een geweldige ervaring. Jij staat met jouw medebestuurders aan het roer van een vereniging met 3000 leden. Gedurende het jaar begeleid je bijna 150 actieve leden bij het organiseren van ruim 30 evenementen.

Sefa behoort tot de top 3 studieverenigingen van Amsterdam en qua grootte en omzet tot de top 10 van Nederland. Dat is niet alleen iets om trots op te zijn, het betekent ook een grote verantwoordelijkheid. Durf jij de uitdaging aan te gaan om een jaar lang de touwtjes van Sefa in handen te hebben? Eis dan jouw plek op in het Sefa bestuur 2009-2010!

Ben je geïnteresseerd in een bestuursjaar of in het organiseren van een evenement bij Sefa? Kom dan naar onze informatieavond:

Wat: Sefa Informatieavond
Wanneer: 24 februari 17.00 uur
Waar: E0.20

Of mail naar bestuur@sefa.nl



De Facultaire Studentenraad Economie en Bedrijfskunde (FSR-FEB) beschermt jouw studentenrechten! We hebben adviesrecht en instemmingsrecht over de OER (Onderwijs en Examenreglement). Verder zijn we constant in gesprek met de decaan en andere kopstukken van de faculteit om de verschillende meningen en behoeftes van de student mee te laten tellen. Kortom, wij zorgen ervoor dat jouw klachten en ideeën worden gehoord!

Laatste helft 2008

Na een paar maanden hard werken en onderzoek doen naar zaken die op de faculteit spelen, is de FSR nu echt goed op dreef. Zo ligt er een adviesrapport klaar over het Bestuursconvenant FEB 2009-2012. Hierin adviseert de FSR over de volgende punten die de FEB de komende jaren wil aanpakken:

- minder herkansingen
- Bindend Studie Advies (BSA)
- internationalisering van de FEB
- Schakeljaar
- Honours programma

Daarnaast gaan we ons hard maken om, ondanks het 884 systeem wat niet meer te stoppen lijkt, te voorkomen dat het aantal herkansingsmogelijkheden achteruit gaat. Dit is niet vanzelfsprekend gezien de minder gunstige situatie het 884 systeem met zich meebrengt. Het 884 systeem heeft betrekking op de manier waarop een semester is ingedeeld. Bedrijfskunde studenten hebben al een semester van 8 weken plus 8 weken en dan nog een periode van 4 weken. De overige studenten aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde hebben dat nog niet.

Bovendien staan we ook achter de acties die platform BEST in het leven heeft geroepen, gesteund door de Centrale Studentenraad (CSR) en ASVA. Op gamaarpinnen.nl teken je de petitie als je het onredelijk vindt om te betalen voor het volgen van extra vakken, een tweede studie en een extra minor. Dit gaat om de punten die buiten de 180 ECTS in je bachelor vallen.

De toekomst

Behalve de adviezen die we geven aan de decaan en andere kopstukken van de faculteit zullen we ook nieuwe projecten introduceren. Zo is raadslid Ewoud de Kok bezig met duurzaamheid aan de faculteit. Je kunt voor meer informatie over deze en andere projecten terecht op onze vernieuwde website: www.studentenraad.nl/feb

En als je dan toch online bent, word ook lid van onze hyves!

Heb jij een klacht of suggestie? Of wil je gewoon meer informatie over jouw faculteit? Stuur dan een e-mail naar: naomi@studentenraad.nl



vlnr. Dirk, Melissa, Jelle, Otto, Thijs, Naomi, Ewoud en Koon-Sang



Facultaire Studentenraad FEB

Roetersstraat 11
1018 WB Amsterdam
Room E 1.26

+31 20 525 4384
feb@studentenraad.nl



Help ons de oorlog uit een kindsoldaat te halen. Kijk op www.warchild.nl

WAR
child

Vereniging Studenten Actuariteit en Econometrie & Operationele Research

De Vereniging Studenten Actuariteit en Econometrie & Operationele Research (VSAE) werd in 1963 opgericht en richt zich op alle studenten kwantitatieve economie van de Universiteit van Amsterdam. Inmiddels is de VSAE de toonaangevende studievereniging in haar vakgebied en de grootste in haar soort. Wij streven er naar om onze leden te helpen bij hun studie en bieden hen de mogelijkheid om zich breder te oriënteren. Daarnaast is er natuurlijk de nodige ruimte om je studiegenoten via ontspannende activiteiten beter te leren kennen.

Op inhoudelijk gebied organiseert de vereniging studiegerelateerde projecten zoals congresdagen, symposia en studiereizen. Naast de mogelijkheid tot deelname aan deze evenementen kunnen studenten via het actief lidmaatschap ervaring opdoen op het gebied van organisatie en bestuur.

Ook de afgelopen tijd heeft de VSAE niet stilgezeten. Zo hadden wij eind november een korte buitenlandse reis gepland staan. Met een groep van ruim vijftig studenten zijn wij naar Praag afgereisd en hebben wij kennis gemaakt met het dag- en nachtleven aldaar. In december hebben wij onder andere het achtste Actuaritaatcongres georganiseerd in het prachtige Okura hotel, waarbij we het thema "Transparantie van verzekeringen" volledig hebben uitgediept.

Op dit moment staat er weer een nieuw bestuur te trappelen om vanaf 1 februari het dagelijks bestuur op zich te nemen. Annelies Langelaar (Voorzitter & Interne Zaken), Lianne Marks (Secretaris), Allon van der Heiden (Penningmeester) en Daan de Bruin (Commerciële Zaken & Vice-voorzitter) zijn op dit moment druk doende om het beleid voor 2009 uit te stippelen.

Als je vragen hebt over de vereniging of wil deelnemen in de organisatie van één van onze activiteiten, dan nodigen we je van harte uit voor een nadere kennismaking.

Studievereniging VSAE

Roetersstraat 11, C6.06
1018 WB Amsterdam
e-mail: info@vsae.nl
tel.: 020-525 4134
website: www.vsae.nl

VSAE agenda voor de komende periode:

29 jan - 7 februari	Wintersportreis naar La Joue du Loup
10 februari	Algemene Ledenvergadering
11 februari	Gratis maandelijks borrel
4 maart	Landelijke Econometristendag

Financiële Studievereniging Amsterdam

De Financiële Studievereniging Amsterdam (FSA) is de studievereniging voor financieel georiënteerde studenten. Onze vereniging is gericht op innovatie, ambitie en enthousiasme, dat zich vertaalt in professionaliteit. Ons motto luidt dan ook 'the urge to improve is what makes the difference'.

Als lid van de FSA kun jij deelnemen aan alle internationale en nationale projecten die wij gedurende het gehele collegejaar organiseren. Daarnaast ontvang je vier keer per jaar het vakspecialistisch magazine Fiducie en het verenigingsblad FSA&Beyond.

Hierbij alvast een voorproefje van de projecten die de komende maanden op de agenda staan...

Congres

Wanneer: 28 april 2009

Waar: Concertgebouw

Hoe zal ons financiële stelsel er uit zien over vijf jaar? Wat wordt de rol van de toezichhouder? Op het komende FSA congres wordt er teruggekeken op de afgelopen periode. Het thema van het FSA congres 2009 luidt "The Financial System Under Review". Prominente sprekers, gemotiveerde topstudenten en een prachtige locatie zijn de ingrediënten voor dit topproject.

Website: www.fsacongres.nl

E-mail: congres@fsa.nl

Access Accountancy

Wanneer: april 2009

Voor studenten met interesse in accountancy is dit het ideale project om in contact te komen met de grote accountantskantoren. Deze leerzame dagen bestaan onder andere uit een rondleiding door het kantoor, het behandelen van interessante cases van de klant en het kennismaken met verschillende werknemers.

Website: www.accessaccountancy.nl

E-mail: accessaccountancy@fsa.nl

Amsterdam Investment Cruise

Wanneer: april 2009

Control your career! Tijdens deze Cruise vaar je met een selecte groep studenten door de Amsterdamse grachten en leg je aan bij enkele financieel georiënteerde bedrijven, gevestigd aan de grachtengordel. Meld je snel aan en bemachtig een plekje op de boot.

Website: www.investmentcruise.nl

E-mail: investmentcruise@fsa.nl

Een stapje verder... Bestuur 2009/2010?

Zoek jij nog net even iets meer uitdaging? Een jaar lang de touwtjes in handen hebben van je 'eigen bedrijf'? Een bestuursjaar bij de FSA is een uitgelezen kans om jezelf op organisatorisch en bestuurlijk vlak te ontwikkelen.

Met meer dan 2500 leden en een uitgebreide projectportefeuille, van een tweedaags carrière evenement tot het Research Project, is de Financiële Studievereniging Amsterdam de grootste financiële studievereniging van Nederland.

Ben jij benieuwd wat een bestuursjaar bij de FSA precies inhoudt, kom dan naar onze informatieavond die gehouden zal worden op donderdag 12 maart om 19.30u in het Baantjermuseumcafé de Heffer (Oudebrugsteeg 7). Natuurlijk ben je ook van harte welkom om langs te komen in onze kamer (C6.07) op de UvA. Aanmelden voor het FSA bestuur 2009/2010? Stuur dan je CV en motivatiebrief naar internebetrekkingen@fsa.nl

"The urge to improve is what makes the difference"



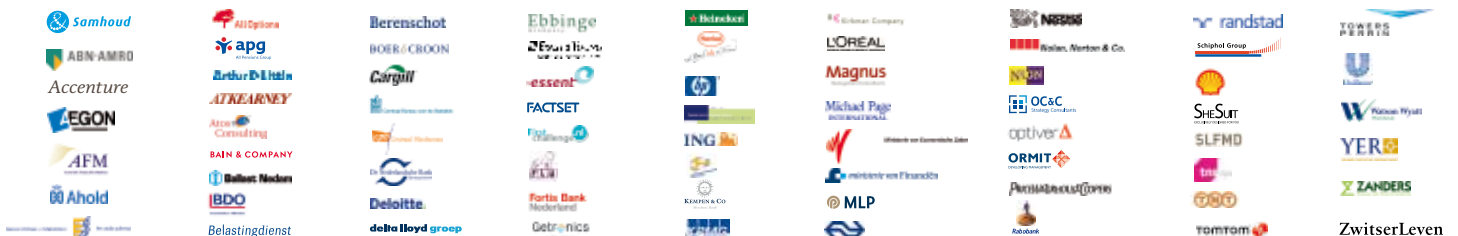
.amsterdamsse carrière dagen

Win een Vespa scooter of een Apple Macbook!

jouw toekomst nu!

2 t/m 6 maart 2009 / World Trade Center

www.acd.nu





FEB Flits

Amsterdam krijgt eerste universitair centrum voor diensteninnovatie

Onder de naam Amsterdam Academic Centre for Service Innovation (AMSI) starten de Universiteit van Amsterdam (UvA) en de Vrije Universiteit (VU) een van de eerste Europese universitaire centra voor diensteninnovatie. De diensteneconomie kenmerkt zich door een groot innovatief vermogen. In deze economie is er een toenemende behoefte aan managers die kennis hebben van zowel bedrijfskunde als informatietechnologie, en die de toepassing daarvan kunnen omzetten in succesvolle innovaties. Het nieuwe centrum gaat opleidingen voor executives verzorgen en stimuleert wetenschappelijk onderzoek naar het managen van innovatieprocessen in dienstverlenende bedrijven.

Onderzoeksgroepen uit diverse disciplines van de UvA en de VU werken samen in het AMSI. Het centrum wordt ondergebracht bij de Amsterdam Business School van de UvA. In 2009 zullen de eerste cursussen van start gaan. Het bijzondere van de opleidingen zit in de samenhang met de bedrijfspraktijk en het praktijkgerichte onderzoek op het terrein van diensteninnovatie. Daarbij is een multidisciplinaire aanpak noodzakelijk.

Diensteninnovatie en het bedrijfsleven

Het initiatief wordt gesteund door IBM Benelux, KLM, Rabobank Nederland, de gemeente Amsterdam en het Telematica Instituut. Volgens Harry van Dorenmalen, directeur IBM Benelux, sluit het initiatief goed aan op het onderzoek dat zijn bedrijf al geruime tijd op dit gebied verricht. 'Er wordt in dit nieuwe centrum over ketens heen gekeken hoe diensteninnovaties kunnen worden toegepast. Denk aan de zorg en de logistieke sector. Dit zal bijdragen

aan de ontwikkeling van innovatie in Nederland en daarmee aan de verdere ontwikkeling van het Nederlandse bedrijfsleven.'

'Onderzoek en opleidingen op het gebied van innovatiemanagement zijn de afgelopen jaren te veel gericht geweest op de innovatie van producten en businessmodellen', aldus Peter Hartman, President-directeur van KLM. 'KLM heeft als servicebedrijf bij uitstek juist behoefte aan kennis over de innovatie van diensten.'

'Als belangrijke financier van het Nederlandse bedrijfsleven ligt de keus om steun te verlenen aan dit universitair centrum voor diensteninnovatie voor de hand', vertelt Piet van Schijndel van de Raad van Bestuur van de Rabobank.

De gemeente Amsterdam ondersteunt dit nieuwe initiatief vanuit het programma Amsterdam Topstad. Lodewijk Asscher, wethouder Economische Zaken: 'Het cen-



Eredocraat UvA uitgereikt aan wiskundig econoom William Brock

Tijdens de viering van de Dies Natalis van de UvA op 8 januari 2009 zijn eredoctoraten verleend aan de Britse malariadeskundige Nick White en de Amerikaanse wiskundig econoom William Brock. Prof. dr. Cars Hommes, hoogleraar Economische dynamica, was erepromotor van Brock. Economen die eerder een eredoctoraat van de UvA hebben ontvangen zijn J. Tinbergen (1954), H.S. Houthakker (1972), en H. Buhlman en J. Kornai (1992).

trum voor diensteninnovatie is een voorbeeld van de krachtenbundeling tussen universiteiten én bedrijfsleven die nodig is om Amsterdam als kennisstad internationaal op de kaart te zetten.'

Mark de Jong, algemeen directeur van het Telematica Instituut en bijzonder hoogleraar aan de UvA, is een van de initiatiefnemers van het centrum. Hij stelt dat de Nederlandse economie, die voor zeventig procent uit diensten bestaat, niet zonder een dergelijk centrum kan: 'Vooral niet als je de groeimogelijkheden wilt benutten die de mondiale liberalisering van het dienstenverkeer biedt. Om bij herhaling succesvol innovatieve diensten te kunnen ontwikkelen, moet je het proces in je vingers hebben. Dat is een nieuwe discipline, waarin wetenschap en de internationale praktijk samenkomen.'

In de Verenigde Staten zijn op initiatief van het bedrijfsleven vergelijkbare opleidingen ontwikkeld onder het label Service Science, Management and Engineering. Het AMSI gaat samenwerken met de University of California in Berkeley om optimaal van die ervaring gebruik te maken.

Uitreiking Van der Schroeffprijs en HK-Nieuwenhuisprijs 2008

Van der Schroeffprijs

Tijdens de nieuwjaarsborrel op woensdag 7 januari kreeg Jan-Willem Stoelhorst de Van der Schroeffprijs 2008 uitgereikt. Uit het juryrapport:

'Jan-Willem is een uitstekende en zeer betrokken docent op het gebied van Strategie. Op een lovenswaardige manier weet hij hoge eisen aan zijn studenten te stellen en toch lovende kritieken van diezelfde studenten te verwerven, zoals blijkt uit de evaluaties van zijn vakken.'

De eerste prijs bedroeg 1000 euro en uiteraard de wisselbeker. De jury bestond dit jaar uit Tom Wansbeek (decaan FEB), Randolph Sloof (directeur van het College of Economics and Business) and Otto Kruse (voorzitter FSR, FEB).

Het doel van de Van der Schroeff-prijs is de kwaliteit van het onderwijs een impuls te geven. De prijs is vernoemd naar prof. dr.

H.J. van der Schroeff, vanwege diens bijzondere wijze van college geven gedurende een lange reeks van jaren - van 1945 tot 1970 - over een groot aantal bedrijfseconomische onderwerpen. Hij was bekend om zijn zeer persoonlijke onderwijsvorm, een geslaagde combinatie van doceren en acteren, en om zijn jaarlijkse Sinterklaascollege op rijm, waarvan generaties studenten hebben genoten.

HK-Nieuwenhuisprijs

De HK-Nieuwenhuisprijs 2008 voor de beste masterscriptie is op 7 januari uitgereikt aan drie gezamenlijke winnaars. De Faculteit Economie en Bedrijfskunde feliciteert Sander Gerritsen, Anouar El Haji en Arjen de Vetten van harte. Elke winnaar ontving een prijs van € 833.

Sander Gerritsen schreef een econometrische scriptie over het effect van drugsgebruik op schoolprestaties.

Anouar El Haji schreef een scriptie op het gebied van Management. Hij gebruikte inzichten uit de *behavioural economics*-literatuur om te onderzoeken welk effect overwegingen van *fairness* in de beloningsstructuur binnen een bedrijf hebben op de waardecreatie binnen het bedrijf.

De scriptie van Arjen de Vetten had als onderwerp Industriële organisatie, in het bijzonder de markt voor arbeidsbemiddeling.

De scriptieprijs van de Faculteit Economie en Bedrijfskunde van de UvA is genoemd naar Herman Karel Nieuwenhuis, die in 1929 als eerste cum laude afstudeerde in de Economie aan de Universiteit van Amsterdam. Na zijn overlijden in 1982 is de stichting H.K. Nieuwenhuis Memorial Fund opgericht, met als doel de economische wetenschap en studie te bevorderen met het regelmatig toekennen van scriptieprijsen.

Alexander Rinnooy Kan wederom invloedrijkste Nederlander

Alexander Rinnooy Kan, sinds september 2007 hoogleraar Policy Analysis in the Private and Public Sectors aan de Faculteit Economie en Bedrijfskunde (FEB), is ook dit jaar de invloedrijkste Nederlander.

Dit blijkt uit de Volkskrant Top-200, die gebaseerd is op een netwerkanalyse van de aan de UvA verbonden netwerksocioloog Wouter de Nooy. Rinnooy Kan is naast zijn hoogleraar-schap actief bij de Amsterdam Business School als lid van het Programme Committee van de Amsterdam MBA, waarvoor hij tevens het vak Negotiations verzorgt.



Foto: Sjaak Ramakers

Rinnooy Kan studeerde in 1972 cum laude af in de Wiskunde aan de Universiteit Leiden en promoveerde in 1976 aan de UvA op hetzelfde vakgebied. Sinds 2006 is hij kroonlid en voorzitter van de Sociaal-Economische Raad (SER). Daarvoor bekleedde hij verschillende functies in de academische wereld, onder andere als hoogleraar Operations Research en rector magnificus aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Daarna volgden vele bestuursfuncties binnen het publieke en private domein. Zo was hij lid van de Raad van Bestuur van ING Groep en voorzitter van ondernemingsorganisatie VNO-NCW. Rinnooy Kan ontving in 1994 een eredoctoraat in de economie van de Vrije Universiteit Brussel.

Alexander Rinnooy Kan

Lex Hoogduin benoemd tot directeur van De Nederlandsche Bank

Prof. Lex Hoogduin, deeltijdhoogleraar Monetaire economie aan de Faculteit Economie en Bedrijfskunde (FEB) keert per 1 januari 2009 terug naar De Nederlandsche Bank (DNB).

Lex Hoogduin gaat zich bij de toezichthouder bezighouden met economisch beleid en onderzoek, statistiek en informatie, betalingsverkeer, financiële stabiliteit en financiële markten.

Lex Hoogduin is sinds 2004 werkzaam als hoogleraar Monetaire economie aan de Faculteit van Economie en Bedrijfskunde en blijft naast zijn werk bij de DNB in die functie actief. Al eerder was hij werkzaam als DNB-directeur van de divisie Wetenschappelijk Onderzoek.

Van 1997 tot 2001 was hij door DNB gedetacheerd als adviseur van Wim Duisenberg, eerst bij het Europees Monetair Instituut en later bij de Europese Centrale Bank. Vanaf 2005 was Lex Hoogduin werkzaam als Chief Economist bij Robeco.

Zelfs in tijden van de grootste kredietcrisis in decennia vraag je jezelf af, is de kredietcrisis zelf geen symptoom van iets groters? Universiteiten zijn er om over fundamentele dingen na te denken. En jawel, er beweegt heel veel, alles is footloose en vooral verhandelbaar. Teveel wispelturigheid in de maatschappij werkt niet, en is dat niet precies wat de moderne maatschappij ondermijnt? De onderneming als samenwerkingsverband staat onder druk als de onderneming – bij wijze van spreken – elke dag kan worden opgekocht en in stukjes gehakt... Samenwerken vereist nu eenmaal een bepaalde mate van stabiliteit.

Maar wat betekent het als ondernemingen als 'warme broodjes over de toonbank' kunnen worden verkocht? Deze ontwikkeling is slecht voor de 'social fabric' van een organisatie. Niet alleen weet het manage-

'Het doen van transacties in de financiële markten was pas het echte spel.'

ment zich meestal financieel veilig te stellen in deze transacties en vergroot dit de afstand tussen management en rest van de organisatie, maar er is nog een veel fundamentele observatie. We leven in een maatschappij waar alles verhandelbaar is geworden: ondernemingen, bedrijfsonderdelen, en ja ook allerlei financiële instrumenten zoals hypotheek die eerst rustig op de bankbalans bleven staan. Verhandelbaarheid lijkt een goed iets. Maar

Alles verhandelbaar... en foot loose...

niet altijd. De geweldige *fees* die in de VS verdiend konden worden met het verpakken, doorverkopen en dus verhandelbaar maken van hypotheekverleningen, en zijn een directe aanleiding voor de huidige kredietcrisis.

De 'verhandelbaarheid' van ondernemingen tast in wezen het hart van een onderneming aan. Om optimaal verhandelbaar te zijn moeten ondernemingen overzichtelijk in mootjes te hakken zijn. Transparantie boven alles. Maar wat is een onderneming die permanent deelbaar is? Het heeft

geen ziel, maar is een losgeraakt zootje. En hoe ontkom je hieraan? Het is een onomkeerbaar proces. Als een baas van een groot Nederlands advocatenkantoor zegt dat hij de Nederlandse wortels van het bedrijf – en de klantrelaties – optimaal wil waarborgen en dus niet gaat fuseren met een Angelsaksisch collega-kantoor omdat die Angelsaksische praktijk het kantoor zal doen vervreemden van haar Nederlandse relaties, dan is dit hartverwarmend. Maar

wat koop je ervoor? Er is maar een toevallig moment in de toekomst nodig dat in een pennenstreek een onomkeerbare transactie gebeurt en het kantoor is verdwenen. Als je er over nadent is de verankering verdwenen, alles is footloose.

Bestuurders als passanten zijn eveneens footloose, en hoe managen zij? Een soort voetbaltrainer van een topclub. In korte tijd moeten ze resultaat laten zien, en vaak zijn ze even snel weer weg als die toptrainers. Transacties leiden vaak sneller tot een zichtbaar resultaat dan het van binnen uit laten groeien van een bedrijf; dat kost meer tijd. Juist met dit soort (riskant) macho-gedrag kan men zich manifesteren. En dat is precies wat in een transactiematschappij uitlokt. De kredietcrisis is een ander mooi voorbeeld hiervan. Waarom kwamen de banken in de problemen? Ze gingen hun relatieoriëntatie negeren, het doen van transacties in de financiële markten was pas het echte spel. En dat is een beetje alles of niets... Een ultiem symptoom van de footloose society en volstrekt ongrijpbaar.

U begrijpt het al. Debat is nodig. De maatschappelijke inrichting staat op het spel. Laten we weer kritisch gaan nadenken. Hier ligt onze verantwoordelijkheid als universiteit!!



Nu bestudeer je het beleid van het IMF. Binnenkort adviseer je erover.

Veel contacten met het IMF lopen via Financiën. Het ministerie dat zich ook bezighoudt met de begroting van de EU, het Stabiliteits- en Groeipact en de Wereldbank. Ons werkterrein blijft dus niet beperkt tot Nederland. Op dit zware ministerie werk je altijd op uitdagende projecten met grote maatschappelijke gevolgen. Ook als starter, want je doet direct mee als volwaardig teamlid. Dit betekent wel dat wij veel van jou verwachten.

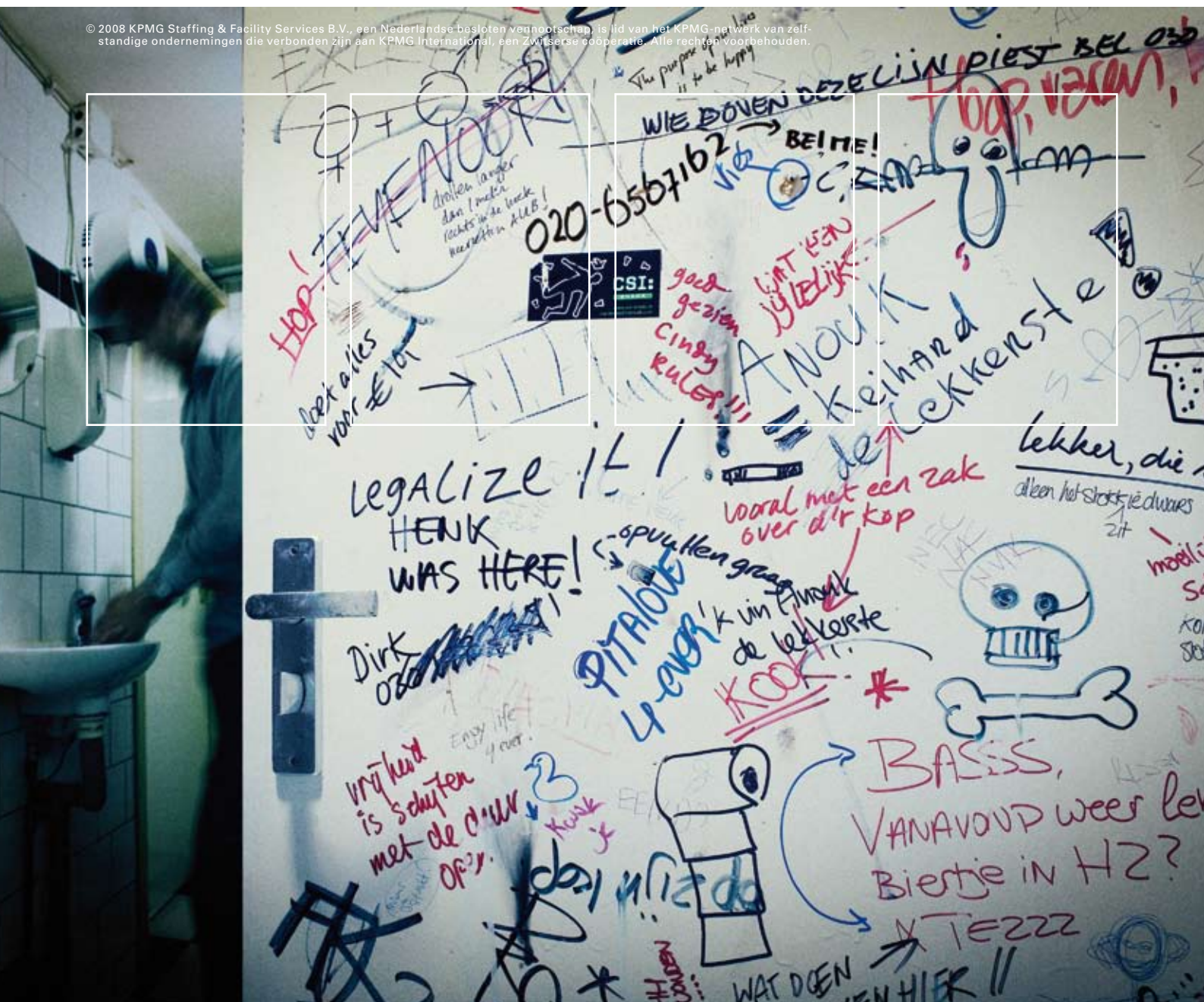
Bij Financiën tel je meteen mee.

Financiën zoekt startende algemeen economen

Wij bieden je van meet af aan veel ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. Het kan dan ook zomaar gebeuren dat je direct na je studie gevraagd wordt om de minister te adviseren op IMF-zaken. Dat moet je willen, dat moet je kunnen. Iets voor jou? Toptalent is van harte welkom. Zeker als je binnenkort als algemeen econoom afstudeert. Kijk voor meer informatie op www.minfin.nl. Je sollicitatie mail je naar recruitment@minfin.nl of je belt 070-3428532.

Wie schrijft blijft?

© 2008 KPMG Staffing & Facility Services B.V., een Nederlandse besloten vennootschap, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International, een Zwitserse coöperatie. Alle rechten voorbehouden.



Schrijf je scriptie of afstudeeropdracht bij KPMG.

Eerlijk is eerlijk, niet iedere tekst is even goed. Maar vaak zit er iets slims of moois tussen. En heel soms iets onvergetelijks. Zo is dat op de wc-deur van een kroeg en zo is dat bij KPMG, waar studenten als jij een scriptie of afstudeeropdracht kunnen schrijven. Zo'n scriptie of afstudeeropdracht is een ideale manier om kennis te maken met KPMG. Misschien zelfs het begin van een prachtige carrière: geef je al schrijvend blijk van passie voor het vak, dan moet je maar eens serieus overwegen om te blijven. Meer weten? Kijk op www.kpmg.nl/stages.