

De vastgoedkansen voor 2009

De vastgoedbranche stond het afgelopen jaar niet bepaald in het teken van goed nieuws. En het is de vraag of daar in 2009 verandering in komt. Toch zijn er lichtpuntjes, zo leert een rondgang langs experts. Acht tips om 2009 mee door te komen. "In de VS koop je nu voor 30.000 dollar een huis."

Tekst MARVIN JACOBS

1 HUURAPPARTEMENTEN IN DE VS

Ook al hebben de Amerikaanse projecten van Global State flink te lijden onder de kredietcrisis, het bedrijf zet de vorig jaar ingezette koers voort: namelijk het investeren in de ontwikkeling van huurappartementen in de VS. Een kansrijke sector, zo meent AJF Span, die als *business unit manager real estate USA* verantwoordelijk is voor de Amerikaanse activiteiten van Global State: "Al moet je nu meer dan ooit goed ingevoerd zijn in de locatie waar je actief bent."

Steden die niet geraakt worden door grote ontslaggolven zijn volgens Span nog altijd interessante plekken voor het ontwikkelen van huurappartementen. "Neem Texas," zegt hij, "daar valt het allemaal nog wel mee met de crisis. Daar is nog voldoende werkgelegenheid." Naast de groei van banen, die de vraag naar huurwoningen garandeert, is een andere voorwaarde dat er niet te veel concurrenten op dezelfde locatie actief zijn.



2 KOOPWONINGEN IN DE VS

Met het instorten van de woningmarkt in de VS, gaan huizen op dit moment voor een prikkie van de hand. Hypotheken rusten hier op het huis en niet op een persoon, zodoende leveren talloze Amerikanen de sleutels van hun huis in bij de bank. En omdat banken liever cash hebben dan een huis dat onderhoud vergt, worden de woningen geveild – soms wel tot 75 procent onder de marktwaarde, zo weet Thijs Jochems, *managing director* bij *private banker* Credit Suisse: "Je kunt daar op de veiling huizen kopen voor 30.000 of 40.000 dollar."

Net als Span merkt ook hij op dat de locatie van wezenlijk belang is: "Er moet voldoende economische diversiteit zijn. Bij een stad als Detroit, waar nu alles instort vanwege de malaise in de auto-industrie, zou ik bijvoorbeeld wegblijven." Nu zouden koopwoningen geschikt kunnen zijn voor de verhuur, en later – wanneer de economie weer aantrekt – zouden ze met flinke winst verkocht kunnen worden. Jochems erkent dat je voor zo'n investering goed de weg moet weten in de VS, maar het voordeel is dat het opkopen van huizen gunstig is, hoe de economie zich ook ontwikkelt. Want, zo redeneert hij, bij inflatie stijgen de huizenprijzen en daarmee dus ook de belegging. En bij deflatie leveren de huurinkomsten een rendement op dat je in zo'n situatie nooit met aandelen of obligaties krijgt.

Neerlands grootste vastgoedbobo's

Tekst MIRJAM VAN IMMERZEEL

COR VAN ZADELHOFF de netwerker



Zellen, polo, ouderen, fondsenwerving voor goede doelen: is Cor van Zadelhoff de bedrijfsmakelaardij en vastgoedhandel dan eindelijk ontstegen? Een schouderklopje voor de zeventigjarige ondernemer was wel op zijn plaats, en dat is er inmiddels gekomen in de vorm van een heuse egoglossy: *Vastgoed Personality*. Goed, het is dan een eenmalige uitgave, maar het is wel een 'stukje erkenning' van zijn veertigjarig bestaan als vastgoedondernemer en beroepsnetwerker. Want de vader der makelaardij houdt volgens Miljonair's Most Invited Top 100 wel van een (netwerk)feestje. Ook al is hij er zelf niet eens bij. Zoals afgelopen najaar, toen hij de voltallige VVD-top wist te strikken voor een informeel goededoelendineetje chez Cor. Alleen zat Van Zadelhoff zelf die avond in de VS om de verkiezing van Obama van nabij mee te maken.

Motto: "Maak je niet druk over zaken die je niet kunt beïnvloeden."

Grootste deugd: Supernetwerker.

Mooiste ondeugd: "Materialisme begrijp ik niet. Liefde voor het vak drijft me."

Hobby's: Polo, zeilen, sigaren en tja, werk, werk, werk.

Geschat vermogen: 273 miljoen euro.

JAN RIEDSTRA de onverstoorbare



Met 65 jaar zou vastgoedmagnaat Jan Riedstra (Rimag Beheer) volgens Drees wel eens met pensioen mogen. Maar de Fries heeft niet zo veel op met 'welverdiende rust'. Liever gaat hij nog even door met zijn pandjeshandel. En gelijk heeft hij: zijn vermogen groeide vorig jaar naar schatting ruim 36 procent. Niet heel veel ondernemers kunnen dat zeggen. "Still going strong", laat hij *Miljonair* weten, en vervolgens legt hij zijn nuchtere kijk op de toestand in de vastgoedwereld uit. "Als je de krant nu leest, zou de wereld vergaan. Ik denk: je kunt nu tenminste scherp inkopen. Recessie? Crisis? De jaren 1979 en '80 waren voor mij ook topjaren. Ik zit al dertig jaar in vastgoed en vind dat er eigenlijk niet zo veel verandert. Kijk, als je geen hoofd hebt, kun je het ook niet uit het raam steken: je gebruikt nu wat meer eigen geld om te financieren. Ook prima. Daar maak ik mij niet druk over. Dat doemdenken past mij niet."

Riedstra zegt vooral te houden van de spanning van het aankopen van vastgoed. Heeft hij het goed gezien? Wordt het wat? Zelf heeft hij inmiddels zijn stulpje in Saint-Tropez weer verruild voor de luxe boerderij in zijn oude vertrouwde Friesland, waar hij opgroeide als zoon van een bescheiden autosloper. Het kan verkeren.

Motto: "Werk vooral lekker door als je dat mooi vindt."

Grootste deugd: Geduld.

Mooiste ondeugd: Reizen, met de zeilboot naar Brazilië. "Misschien reis ik iets te vaak, maar het kan mij eigenlijk niet vaak genoeg zijn."

Hobby's: Auto's, SC Cambuur, de oude meesters.

Geschat vermogen: 150 miljoen euro.

HANS VAN VEGGEL

de dominante



Een kien oog voor kunst en cultuur, inzet voor duurzaamheid en een enkel goed doel: het brengt de sores van de vastgoedbusiness een beetje in balans. Hans van Veggel (60) is CEO van Multi Corporation (ontwikkelaar en beheerder van winkelcentra in heel Europa) en participeert daarnaast graag met zijn vrienden in allerlei grootse vastgoedprojecten. Zo opende hij met Rattan Chadha (Mexx) en Theo Dietz (O'Neill) golfresort Groendael in Wassenaar, en participeert hij samen met Dietz in *family office* Commonwealth, dat wordt geleid door Marc Dreesmann. Van Veggel opereert het liefst in de luwte, zonder al te veel media-aandacht, en staat bekend als een even dominante als creatieve man. Ooit zei hij niet in projecten en stenen te geloven maar wel in mensen, en dat leiderschap over een beursgenoteerd bedrijf niets voor hem is. Zou zijn hts-diploma textiel ooit nog van pas komen?

Motto: "Zonnekoninggedrag is slecht voor de business."

Grootste deugd: Creativiteit.

Mociste ondeugd: "Iedereen denkt dat ik wild ben."

Hobby's: Architectuur, schilderijen, beelden, golf.

Geschat vermogen: 410 miljoen euro.

3 HOOGWAARDIGE HUURWONINGEN IN NEDERLAND

Nederland heeft een structureel tekort aan hoogwaardige huurwoningen. Zodoende denkt Dirk Brounen, als hoogleraar vastgoed verbonden aan de Rotterdam School of Management, dat daar kansen liggen voor ontwikkelaars. "Door alle tumult in deze tijden van crisis zijn starters eerder geneigd om te huren dan te kopen", zegt Brounen. "Maar er zijn vrijwel geen mogelijkheden. Meer dan je op de wachtlijst laten zetten bij een woningcorporatie kun je eigenlijk niet doen." Ook op langere termijn denkt Brounen dat de huursector het goed zal doen, want door de vergrijzing telt Nederland steeds meer senioren. "En deze groep gaat ook vaak weer huren."

Uit onderzoek blijkt volgens de hoogleraar dat Nederlanders een sterke voorkeur hebben voor een landelijke woonomgeving en genoeg hebben van de grootstedenproblematiek. "Dat zouden dus interessante locaties kunnen zijn om projecten te ontwikkelen."

4 LANDBOUWGROND IN ZUID-AMERIKA

Thijs Jochems van Credit Suisse voorziet de komende jaren een glanzende toekomst in landbouwgronden. "De komende 35 jaar gaat er wereldwijd een tekort komen aan voedsel. **Als ik nu een vermogend particulier was, zou ik investeren in het opkopen van landbouwgronden** – in bijvoorbeeld Brazilië, Peru en misschien ook Oekraïne. Die gaan namelijk alleen maar meer waard worden." Jochems maakt hierbij wel de kanttekening dat een dergelijke investering zich niet gelijk terugverdient en een kwestie van lange adem is.



HARRIE VAN DE MOESDIJK de fixer



Het cv van Harrie van de Moesdijk (52) leest als het recept voor rijkdom. Men neme een zoon van een marktkoopman en vermengt dit met een dosis initiatief, lef en een snufje charme. Roer dit samen goed door met ervaringen in vlekkenwater en computerhandel, en zie: een *selfmade* ondernemer die samen met vastgoedmaatje Tom Moeskops een fijne neus heeft voor lucratief anticyclisch handelen en graag de zaken in eigen hand houdt. **"Geen vreemd kapitaal. Hypothecaire leningen en verder niets"**, aldus Harrie. Daarnaast is hij er niet vies van om zijn geld te laten rollen. Vastgoedcollega Richard Homburg: "Er komt geen geldwagen achter de lijkwagen aan." Als u begrijpt wat hij bedoelt. Van de Moesdijk deed evenwel zijn collectie van 51 Ferrari's ("auto's om te aaien") van de hand aan Frits Kroymans. Hij was het zat. Als het goed is, hangt zijn nieuwe hobby al aan de muur: een Renoir. Zou de rest van de opbrengst naar de Vrienden van Thuiszorg zijn gegaan, het goede doel van vrouw Brigid?

Motto: "Koop niets wat je zelf niet kunt betalen."

Grootste deugd: "Alle mensen zijn gelijk."

Mooiste ondeugd: "Een Arabische manier van geld uitgeven", aldus Harry Mens.

Hobby's: Postzegels... uh, Ferrari's... of nee: kunst!

Geschat vermogen: 270 miljoen.



5 COMMERCIEEL VASTGOED IN MIDDEN- EN OOST-EUROPA

Het bedrijf Global State is naast de VS actief in Midden- en Oost-Europa. Volgens Alf Span biedt sommig commercieel vastgoed daar nog mogelijkheden. Volgens hem is er in middelgrote steden in landen als Roemenië, Bulgarije en Polen sprake van een 'inhaalvraag': het winkelaanbod op dat soort plekken is vaak nog beperkt, terwijl er wel vraag naar is. Global State investeert in de ontwikkeling van winkelcentra waarin grote ketens samenkomen met wat minder bekende formules. Overzichtelijke projecten, volgens Span: "De voorontwikkelingsrisico's proberen we zo veel mogelijk te beperken, verder kan er dan niet zo heel veel verkeerd gaan." En een partij als Global State heeft de luxe van een flinke database met klanten die graag uitbreiden naar dit soort steden. Span: "Een vermogensgroei van 50 procent in twee jaar moet je nog steeds kunnen realiseren."

RONNY ROSENBAUM de verzamelaar



"Een mooie zeperd heb je daar gekocht, Ronny." Rosenbaum (62) herinnert zijn eerste vastgoedaankoop in de P.C. Hoofstraat nog goed dankzij de smalende reacties uit het Amsterdamse vastgoedwereldje indertijd. Het bleek ook echt een zeperd te zijn, maar het was wél mooi zijn pandje. "Later is het helemaal goed gekomen, en een veer krijg je meestal toch pas achteraf in je reet", vertelt hij vanuit zijn woonplaats in België. Het telijke eendje in de P.C. bleek de start van een opmerkelijke opmars in de vastgoedhandel. Rosenbaum vergaarde zijn eerste miljoenen **mat kledingverkoop** en stapte vervolgens in vastgoed. Om precies te zijn: in winkelpanden op A1-locaties. Rosenbaum zit graag op zijn bezit. "Ik zie mijzelf eerder als belegger dan als handelaar. **Wanneer ik langs een van mijn pandjes loop, dan denk ik: die stenen zijn lekker van mij, nu nog die van de buurman erbij.**"

Rosenbaum feliciteert zichzelf hartelijk met deze aanpak. "Ik heb de snelle Kalverstraat, de dure P.C. en zo nog wat van dat type winkelstraten in de Benelux en Duitsland. Ik kan heel snel beslissen. Als je mij vandaag een Kalverstraatje aanbiedt tegen een goede prijs, dan doe ik het. **Je moet handel niet kapot beslissen door maar te blijven wikken en wegen.**" Maar de ondernemer zit nadrukkelijk niet in de 'cowboyhandel'. "Als in het ergste geval de wereld kapotgaat, dan vallen mijn straten als laatste om. Maar in dat geval maakt het ook allemaal niet meer uit."

Motto: "Aan het verleden heb je niets, schrap het woordje 'hadden'."

Grootste deugd: Snel beslissen, korte lijnen.

Mooiste ondeugd: Alles wat mooi is.

Hobby's: Zijn seksbom Tatjana Simic.

Geschat vermogen: 175 miljoen euro.

6 ZORGVASTGOED

Om de marktwerking in de zorg te stimuleren, worden alle zorginstellingen in ons land verantwoordelijk voor hun eigen vastgoed. Dat betekent dat ziekenhuizen en klinieken moeten kiezen of ze hun panden willen bezitten of verkopen en dan huren. In feite ontstaat er dus een compleet nieuwe vastgoedsector, waar volgens hoogleraar Dirk Brounen veel kansen liggen: "Het is misschien niet heel opwindend omdat het stabiel is, maar het is wel een markt die door de vergrijzing flink zal groeien." Het grote voordeel daarbij is dat zorginstellingen trouwe huurders zijn die niet snel failliet gaan. Brounen: "Het is lastig te voorspellen hoeveel instellingen hun panden gaan verkopen, maar een paar procent van het totaal is al een flinke hoeveelheid."



7 KANTOREN OP GOEDE LOCATIES

Met een teruglopende economie lijkt het investeren in kantoorgebouwen niet de meest interessante investering, ook al vanwege de leegstand in deze sector. Toch ziet Eric de Clercq Zubli, *managing director* van de internationaal opererende vastgoedaadviseur Jones Lang LaSalle, wel degelijk mogelijkheden op 's lands kantorenmarkt. Volgens hem staat deze sector een tweedeling te wachten tussen oude en nieuwe kantoorpanden. De Clercq Zubli: "Vooral oudere gebouwen op slechte locaties zullen te maken krijgen met leegstand en dalende huurprijzen. Maar er zal schaarste komen aan nieuwe panden op goede plekken, omdat er de komende twee jaar veel minder kantoorruimte opgeleverd zal gaan worden." Als voorbeeld noemt hij de kantoren aan de Amsterdamse Zuidas; die zullen volgens hem stuk voor stuk verhuurd worden voor goede prijzen. Het is voor investeerders in kantoren overigens wel essentieel dat een betrouwbare huurder, zoals bijvoorbeeld de overheid, er zich voor langere tijd wil huisvesten.

JO ROELOF ZEEMAN

éminence grise



"Wat? Stoppen? Luister mevrouw, de geraniums hier zijn drie centimeter hoog", meldt Jo Roelof Zeeman (74) over het groen in de plantenbakken van zijn landhuis in Wognum. "Moet ik dáár achter gaan zitten? Kom nou toch." Omdat duimendraaien niet in het vocabulaire van de vastgoedman past, is hij na de lucratieve verkoop van zijn vastgoedbelang in Nieuwe Steen Investments toch maar weer een onderneming gestart: Zeeman Trust. **"Mijn hobby is werken, en wie een hobby heeft, hoeft niet te werken."**

Zeeman kan het roepen. Hij toucheerde 99 miljoen met de verkoop van zijn voormalige paraparaadje NSI. De rijkenslijst vindt de ondernemer grote flauwekul, maar hij heeft wel een geschreven portret aan zijn muur hangen. Ter lering ende vermaak, zegt hij. Het houdt hem scherp. "Weet u, als architect ben ik de enige in het wereldje met echt verstand van stenen. **Die kabouters in vastgoed zijn allemaal te schrokkerig**, druk bezig met ingewikkelde financiële constructies om snel rijk te worden. En nu zijn ze ineens bang. Logisch, je moet wel wakker blijven, en dat ben ik." In de markt heb je ups en downs, die noren erbij, vindt Zeeman. Daarom raadt hij anticyclisch handelen aan. "De huizenprijzen zijn nu nog veel te hoog, dat moet gecorrigeerd worden. De regering moet zeker niet met subsidies komen. De overheid kan namelijk niets toevoegen aan de economie. Zo'n correctie is hartstikke gezond. Er is nu helemaal geen crisis, alleen een beetje recessie. Dit jaar komt het weer goed."

Motto: "De tijd regelt alles."

Grootste deugd: Positief denken en handelen.

Mooiste ondeugd: Veel geld uitgeven.

Hobby's: Vastgoed, "echt waar, het is alleen een beetje uit de hand gelopen".

Geschat vermogen: 125 miljoen euro.

KITTY BLANK

de amazone



"Voor ieder huis is een koper geboren." Makelaar Kitty Blank (41) weet van geen wijken, ook niet met economische tegenwind. Dertien jaar geleden begon Blank voor zichzelf en bouwde gestaag een naam op in het hogere segment van Amsterdam-Zuid en Amstelveen. "We zijn een echt vrouwenkantoor. **We hebben het één keer met een man geprobeerd, maar dat werd niets.** Ik denk ook dat klanten ons selecteren op de vrouwelijke touch. Wij hebben meer inlevingsvermogen en organisatietalent, en dat is belangrijk in de woningmarkt. Mensen zijn meer belang gaan hechten aan goede sfeer en presentatie." Natuurlijk merkt Blank de huidige legenhoudendheid op de woningmarkt, maar brand en alarm schreeuwen vindt ze verwerpelijk. "Een journalist belde eens over een huis op Funda, dat twee jaar te koop stond om redenen die helemaal niets te maken hebben met de kredietcrisis. Dat geloof je toch niet? Zo uit zijn verband getrokken, heel calvinistisch." Toch denkt de makelaar dat in dit soort tijden de goede bedrijven zich van de slechte zullen scheiden. "Er zullen er best een paar omvallen. En het gaat allemaal ietsje langzamer. Ik gebruik de tijd om nieuwe ideeën voor mijn bedrijf te ontwikkelen. Ik heb gigantische tijden mogen meemaken, en minder tijden. Dat is de dynamiek die erbij hoort."

Motto: "Pluk de dag. Elke dag is er een om een koper te vinden."

Grootste deugd: Lijnen uitzetten en snel schakelen.

Mooiste ondeugd: "Shop till you drop."

Hobby's: Sporten, als haar huishouden met man en vier kinderen het toelaat.

Geschat vermogen: In blanco.

HARRY MENS de strijdbare



Makelaar en mediaondernemer Harry Mens vond 2008 best een goed jaar ("ik zit namelijk nooit in aandelen"). Dit jaar ziet hij het vooral vanaf de zomer zonnig in, zegt hij in een gesprek met *Miljonair*. "Ik vind een correctie van 10 à 15 procent wel meevallen. **Okay, iedereen heeft nu winkeldochters die eerst aan de kant moeten.** En het wordt een jaar van consolideren. Maar de soep gaat lang niet zo heet gegeten worden als hij wordt opgediend." Volgens hem wordt er veel te hard geroepen dat er crisis is. **"Ik heb bij de Ako zo'n filmpje van mijn geboortjaar 1947 gekocht. Nou, dát was pas crisis:** alles op de bon. Je kon één aardappel krijgen, dat was het."

Intussen kijkt Mens ook al een beetje terug. "Succes is een kwestie van tijd, waardoor je bagage aan kennis en contacten groeit. Vroeger schoot ik nog wel eens met hagel, nu schiet ik in één keer raak. Ik heb heus wel eens een pak slaag gehad op de vastgoedmarkt. En ik heb ook wel wat economische crisissen meegemaakt. Dan kwam Den Uyl op de televisie vertellen dat het nooit meer goed zou komen. Crisis wordt altijd geromantiseerd in negatieve zin. Allemaal onzin. Ik denk maar zo: voor je 35^e mag je best wel een keer alles verliezen." Over de reputatie van vastgoed maakt Mens zich geen zorgen. "Die is nooit goed geweest. Honderd jaar geleden was het de man die de huur kwam ophalen. Vastgoedhandel is in de ogen van mensen altijd slecht gebleven."

Motto: "Doe in het leven wat je denkt dat je moet doen."

Grootste deugd: Street smart.

Mooiste ondeugd: Mooie vrouwen.

Hobby's: Zingen, kunstcollectie, zijn vier dochters.

Geschat vermogen: "Enkele tientallen miljoenen" – naar eigen zeggen.

8 VERENIGD KONINKRIJK

Ruben Langbroek, hoofd Research bij Jones Lang LaSalle, denkt dat in ons buurland aan de andere kant van de Noordzee de markt binnenkort wel weer eens zou kunnen aantrekken. "Engeland heeft al zulke klappen gehad, en die markt is veel volatieler dan de Nederlandse. Ik vermoed dat je daar in Europa als eerste weer een opgaande lijn zult zien."

Thijs Jochems van Credit Suisse kijkt met name naar Londen. Hij weet dat op sommige plekken in het centrum de prijzen van appartementen 25 procent zijn gedaald ten opzichte van de piek. Lettend op de cyclus van deze woningmarkt, kun je er vrijwel zeker van zijn dat de prijzen weer zullen stijgen. "Bovendien weet je dat daar altijd voldoende vraag naar huurappartementen zal blijven bestaan. Met het grote aantal ontslagen in de Londense financiële wereld in het achterhoofd, op dit moment vooral goedkope huurwoningen."



Wat u dit jaar vooral niet moet doen

VROEG INSTAPPEN

Zoals Alf Span van Global State het formuleert: "Pick your cherries." Omdat het financieren van de meeste projecten tegenwoordig geen sinecure is, is grote haast en spoed nu helemaal niet goed. Er is alle tijd om projecten uit te kiezen en te beoordelen. Span: "Gewoon wachten tot het plan panklaar op tafel ligt."

WONINGEN KOPEN IN OOST-EUROPA

Op de woningmarkt is in Oost-Europa de flinke jaren een inhaalslag geweest. In bijvoorbeeld de Letse stad Riga, zo weet Span, is flink gebouwd en zijn ook de prijzen behoorlijk gestegen. Maar de mondiale kredietcrisis heeft ook hier zijn sporen achtergelaten: de prijzen zijn inmiddels tot soms wel 25 procent gekelderd. "Ik zou nog zeker twee jaar wachten voor je daar weer gaat investeren."

INVESTEREN IN AZIË

Hoewel landen als China en India op de langere termijn onmiskenbaar potentie hebben, is het nu een werelddeel dat vastgoedinvesteerters beter links kunnen laten liggen. Lokale gebruiken, vaak niet al te goede juridische bescherming van eigendomsrechten en de ondoorzichtigheid van de markt maken het lastig zakendoen.

GELD STOPPEN IN PROJECTEN IN DUBAI

Het grootste nieuwbouwproject ter wereld komt piepend en knarsend tot stilstand. Omdat het, net als overal, lastig is om financiering rond te krijgen, komen veel projecten niet meer van de grond. Thijs Jochems: "Dubai is failliet. Het duurt nog zeker tien jaar voor het vastgoed zich daar herstelt."

IN SPANJE HUIZEN KOPEN

Alle experts die werden geraadpleegd, zijn het over één ding roerend eens: blijf weg uit Spanje. Aangezien de Spaanse economie voor een groot deel afhankelijk is van de bouw, een sector die inmiddels tot totale stilstand is gekomen, zal de werkloosheid daar de komende tijd flink stijgen. Wat de gevolgen daarvan zijn voor het Spaanse vastgoed, laat zich raden.

LESLEY BAMBERGEN het wonderkind



Als eigenaar van de internationale Kroonenberg Groep had Lesley Bambergen (43) vorig jaar een, laten we zeggen, best interessant jaar. Zover we weten werd hij in elk geval niet afgeperst door Israëlische maffia. In plaats daarvan werd hij midden in de kredietcrisis uitgeroepen tot meest succesvolle vastgoedman van 2008. Die eer zou hij vooral te danken hebben aan zijn investeringen in de herontwikkeling van het voormalige ABN AMRO-kantoor aan het Rembrandtplein in Amsterdam. Of de erfgenaam van 'ome Jaap' en societykoningin Christine met The Bank de concurrentie van de Zuidas kan winnen, moet de tijd leren. Intussen zit de projectontwikkelaar niet alleen in stenen, maar tegenwoordig ook in bedrukt glanspapier. Samen met Roland Kahn (Cool Cat) investeerde Bambergen begin 2008 in vrouwenglossy *Bacio*. Maar in media-aandacht heeft hij nu even geen zin.

Motto: "Spreken is zilver, zwijgen is goud."

Grootste deugd: Spreken is zilver, zwijgen is goud.

Mooiste ondeugd: Spreken is zilver, zwijgen is goud.

Hobby's: Zeilen langs de Côte d'Azur.

Geschat vermogen: 545 miljoen euro.

CHRIS THUNNESSEN

de big spender



Praten met het journaal over zijn vastgoedbusiness doet Chris Thunnessen (58) liever niet. Maar zo nu en dan is hij toch even BN'er. Bijvoorbeeld toen zijn collega Richard Homburg zijn privéjet aan de ketting legde, omdat Thunnessen nog wat onbetaalde rekeningen had liggen. Of toen bleek dat hij na Pim Fortuyn en LPF ook Rita Verdonk royaal steunde (met 100.000 euro). En toen een videoverslag van zijn drie dagen durende feestje in Monaco in 2007 deed vermoeden dat enkele ongenode gasten uit de onderwereld waren aangeschoven. Boos, boos, boos natuurlijk. Maar over het algemeen is het leven voor Thunnessen en zijn vrouw Tonney één groot feest, dat ze het liefst groots vieren met de Hollandse jets. De privéjet vliegt af en aan met vrienden, relaties en zangeressen van naam en faam. Het kan: deze zomer kon het stel ruim 60 miljoen euro bij-schrijven dankzij de verkoop van het Atlantic Hotel en een winkelcentrum in Kijkduin.

Motto: "Ik ben op de wereld om geld te verdienen."

Grootste deugd: Fan van Shirley Bassey.

Mooiste ondeugd: Stewardessen en hun roklengtes, volgens Richard Homburg.

Hobby's: Politiek.

Geschat vermogen: 324 miljoen euro.

2009 – het jaar om toe te slaan

Thijs Jochems (Credit Suisse): "2009 gaat als dramatisch slecht de geschiedenisboeken in, het wordt nog erger dan 2008. Ik verwacht bedrijfssluitingen en werkloosheid. Alle vastgoedsectoren gaan klappen krijgen, met uitzondering misschien van goedkope huurwoningen. Herstel krijgen we pas over twee jaar."

Eva Buijs (makelaar bij Voogd Makelaardij, Amsterdam): "Ik ga er vanuit dat de woningmarkt zich dit jaar gaat herstellen, zeker vergeleken met het niveau van november en december 2008. Veel mensen moeten eraan wennen dat de markt is veranderd. Als ze zien dat het niet slechter wordt en het stabiel blijft, verwacht ik dat het aantal transacties weer toeneemt. De woonbehoefte blijft immers bestaan."

Ruud de Wit (hoofdredacteur Vastgoedmarkt): "Het wordt een rampzalig jaar. Ik vermoed wel dat we dit jaar het dieptepunt bereiken. In de eerste helft van volgend jaar komt het herstel, dan sluit ik zelfs een flinke spurt niet uit. Er is nog altijd genoeg geld voor handen, banken moeten alleen het vertrouwen weer terugkrijgen. Vastgoedsector is en blijft een gezonde sector."

Alf Span (Global State): "Veel verder omlaag kan bijna niet. Wie nu begint in vastgoediand, kan daarom goed verdienen. Helaas zijn dat er maar weinigen, vooralsnog is iedereen zijn wonden aan het likken. De markt ligt behoorlijk open, maar er moet wel geld die markt in, anders zullen de prijzen niet stijgen."

Dirk Brounen (hoogleraar vastgoed): "Dit jaar wordt het dieptepunt, maar in de tweede helft van 2009 zullen we in de woningmarkt oplevingen zien. Ik vermoed niet dat dit jaren gaat duren. Het probleem zit vooral in de financiële sector en dat wordt wel opgelost op termijn. Ik zie het komende jaar met optimisme tegemoet."

Eric de Clercq Zubli (Jones Lang LaSalle): "Ergens dit jaar bereiken we de bodem, dus 2009 is het moment om toe te slaan. Je kunt nu echt een aantrekkelijk rendement halen voor de langere termijn. De grote uitdaging van dit jaar is alleen om banken mee te krijgen, en dat zal niet één, twee, drie geregeld zijn." □