

A man in a dark suit and white shirt stands with his arms crossed in a modern, brightly lit interior. The ceiling is a complex, perforated structure with many small, circular lights. The background shows a large, open-plan space with a curved wall and a circular logo. The overall atmosphere is professional and modern.

**‘In Dubai is geen sprake van een kredietcrisis! De Staat van Dubai neemt adequaat en snel de juiste maatregelen om de economie verder te stimuleren.’**



# Marco de Baat Maakt korte metten met vooroordelen

Tekst: Esther Kreukniel Fotografie: Bastiaan van Musscher

Dubai is de stad van de toekomst, gelegen aan een azuurblauwe zee, met witte stranden en wuivende palmbomen. Talloze celebrities hebben hun weg al gevonden naar de palm-eilanden, de driehonderd privé-eilandjes of het enige 7-sterrenhotel ter wereld, de Burj Al Arab. Kortom, the sky is the limit en Dubai is the place to be. De Nederlandse ondernemer Marco de Baat bouwde hier binnen no time een vastgoedonderneming op die de meest unieke projecten realiseert. 'Al mijn klanten hebben binnen een jaar dubbele rendementen ontvangen. Met dit interview wil ik eens korte metten maken met de vooroordelen over Dubai en Palminvest.'

## *Ben je altijd zo'n ondernemend type geweest?*

'Vanaf mijn achttiende ben ik werkzaam in het bedrijf van mijn vader, Cargo Floor, een ontwikkeling- en assemblagefabriek die horizontale laad- en lossystemen produceert voor de transportsector in Drenthe. Ik was nog maar een paar jaar in dienst toen in 1987 mijn vader en de financieel directeur overleden. In één klap was ik directeur van het moederbedrijf, dat ook substraten produceerde voor de professionele tuinbouw. In 1998 zijn we gefuseerd met een groter bedrijf en werd ik aandeelhouder in plaats van directeur. Niet veel later startte ik Logitec Plus, een ontwikkeling- en marketingbedrijf voor hydraulische persen en doseerbunkers ten behoeve van de bulk verwerkende industrie.'

## *Welke wijze lessen heb je geleerd in de praktijk?*

'De praktijk is een harde leerschool geweest waarin ik ontzettend veel heb geleerd. Het is heel belangrijk om de juiste mensen om je heen te verzamelen en het vertrouwen te behouden van je klanten.

intuïtie varen. Als ondernemer moet je bereid zijn zes dagen in de week vijftien uur per dag te werken. Maar met alleen hard werken kom je er niet! Je moet ook slim zijn, de handel en de winst zien. Ik heb in mijn leven voor veel problemen gestaan maar ik heb wel geleerd dat voor ieder probleem een oplossing bestaat. Ik geloof in mijn eigen kracht en visie en laat me niet leiden door vooroordelen!'

## *Hoe ben je in het onroerend goed terecht gekomen?*

'De stap naar onroerend goed was niet zo groot want door ons bedrijf hadden we al veel onroerend goed binnen en buiten Nederland. Ik wilde daar dus mee gaan doen. Maar als nieuwkomer besefte ik dat geld verdienen in deze sector heel moeilijk is. De gevestigde orde heeft in Nederland en Europa al een plaats veroverd en de minder goede projecten blijven over.'

## *Vanwaar je interesse in Dubai?*

'Ik hoorde tijdens borrelpraatjes zoveel wilde verhalen over Dubai dat ik dat wel eens met mijn eigen ogen wilde zien. In

vooroordelen. Tegen alle adviezen in ben ik toch begonnen want ik zag de potentie. Maar de vooroordelen zijn er nog steeds! Ongelooflijk en jammer genoeg. Terwijl Dubai echt het land van de toekomst is; het is transparant, er is geen criminaliteit, alles kan er en ook nog snel. The sky is the limit, er is geen belasting en een liter benzine kost dertig euro cent!'

## *Omschrijf eens wat zo uniek is aan Dubai*

'Het is de snelst groeiende stad van het Midden Oosten en the sky is the limit! Nergens ter wereld zie je zoveel mooie hotels, geweldige shoppingmalls en goede restaurants bij elkaar. Het is niet voor niets dat er zoveel internationale celebrities en ondernemers een vakantiehuis op de Palm hebben aangeschaft! Het klimaat is goed, het is slechts zes uurtjes vliegen en het is the place to be voor de meest verwenste toerist en investeerder. Je kunt er van alles beleven; van een geweldige safaritrip tot en met indoor skiën. Er wordt zelfs een Disneyland gebouwd. Maar ook veel internationale bedrijven vestigen zich er vanwege

# **‘Investeren in stenen op de Palm Jebel Ali is op dit moment het beste wat je kunt doen!’**

De concurrentie ligt altijd op de loer en om succesvol te zijn moet je over een grote portie doorzettingsvermogen beschikken. Tijdens de afgelopen jaren hebben we veel overnames en fusies gehad. Begin dit jaar heb ik het substraatbedrijf verkocht zodat ik financieel onafhankelijk ben. De verkoop van Logitec Plus heb ik ook nagenoeg afgerond. Ik concentreer me nu alleen nog op Cargo Floor en AA Properties.'

## *Wat is het geheim van jouw succes?*

'Hard werken, op tijd je koers bijstellen, positief blijven denken en op je eigen

2003 ben ik er heen gegaan en kwam erachter dat er nog geen Nederlandse makelaar was die daar in vastgoedprojecten bemiddelde. De gerenommeerde vastgoedmakelaars en investeerders vonden het risico te groot of zagen er geen brood in. Ik heb me er toen heel erg in verdiept. Mijn conclusie was dat er een enorme markt open lag en dat iedereen zijn sceptis en terughoudendheid alleen maar baseerde op negatieve vooroordelen!'

## *Zoals?*

'Iedereen verklaarde me destijds voor gek! Dubai is een Moslimland, het is veel te ver weg, te heet en nog veel meer

het belastingvoordeel, de lage personeelskosten, het luxe internationale leven en de neutrale ligging. De sjeik wil er het Singapore van het Midden Oosten van maken. Dubai is booming.'

## *Dus je was echt een Nederlandse pionier?*

'Dat kun je wel zeggen, ik heb het aangedurfd en inmiddels heeft AA Properties meer dan achthonderd transacties gedaan met een contractwaarde van meer dan zeshonderd miljoen euro. Je kunt zwart op wit stellen dat alle klanten dubbele rendementen hebben gehaald.'

## Heeft de kredietcrisis een grote invloed?

'Ook Dubai ontkomt momenteel niet aan de financiële malaise, alleen met dat verschil dat er in Dubai nagenoeg geen financieringen (hypotheeken) zijn. Er is dus ook geen sprake van een kredietcrisis! De Staat van Dubai neemt adequaat en snel de juiste maatregelen om de economie verder te stimuleren. De groei van het aantal bedrijven en inwoners neemt nog steeds toe en op dit moment is er een tekort. Alleen laten mensen zich veelal leiden door vooroordelen of negatieve berichtgeving van derden, dus het is belangrijk alle feiten voor jezelf op een rijtje te zetten. Investeren op de Palm in Dubai is in vele opzichten uniek in de wereld.'

## Is het veilig om in Dubai te investeren?

'Je belegt in een staatsproject wat een ongeëvenaarde zekerheid biedt voor zowel je inleg als ook je rendement. Nu is het moment om te kopen; de prijzen van opgeleverde woningen zijn stabiel. Daarnaast zijn er gelegenheidsdeals tot 50 procent onder de marktwaarde van mensen die elders verlies hebben geleden en hun huis moeten verkopen. Investeren in stenen op de Palm Jebel Ali is op dit moment het beste wat je kunt doen!'

## Wie kopen er een huis in Dubai?

'Mensen die in Dubai komen werken en wonen, tweedehouseigenaren die na bijvoorbeeld Spanje nu in Dubai kopen en investeerders vanuit de hele wereld! De meesten verhuren hun villa of appartement, ook heel interessant.'

## In de krant stond het schandaal over vastgoedfonds Palminvest waarvan de eigenaren met andermans geld smeten, breed uitgemeten in de pers. Wat is jouw mening over Palminvest?

'Het is een zwarte pagina voor de hele sector geweest. In tegenstelling tot AA Properties is het Vastgoedfonds Palminvest een pijnlijke ervaring voor heel veel mensen geweest. Ik heb lang niet kunnen geloven dat de eigenaren zo stom zouden zijn om geld van de obligatiehouders te gebruiken voor

andere doeleinden. Ze zijn hiervoor nog niet veroordeeld maar een en ander zal snel duidelijk worden. Spijtig is dat de reputatie van Dubai en indirect van AA Properties hier zwaar onder heeft moeten lijden. Het had niets met AA Properties noch met Dubai te maken; Palminvest is een Nederlands fonds met Nederlands management.'

## Welke bijzondere projecten liggen er in het verschiet?

'De eerste Palm is net in gebruik genomen en dat is gevierd met een reusachtig feest! Vuurwerk, tal van internationale artiesten zoals Oprah Winfrey, Kylie Minogue, Robert de Niro, Sharon Stone waren aanwezig om het nieuwe palmeiland officieel te openen met het Atlantis Hotel als grote toeristische trekpleister. De ontwikkeling van het tweede palmeiland voor de kust is in volle gang. Net als De Wereld; de 303 privé-eilandjes voor de kust. En zo zijn er nog veel meer projecten zoals Dubai Land (Disney World), Burj Dubai hoogste toren ter wereld, Dubai International Airport en Health Care City. Stuk voor stuk unieke projecten!'

## Heb je nog tips voor jonge mensen die daar willen beginnen?

'Dubai is the place to be als je geld wilt verdienen. Nederlanders hebben een hele goede reputatie en vooral op managementniveau zitten ze in Dubai te springen om goed opgeleid personeel. Maar ook als je zelf een uniek product hebt of een goed idee zijn er tal van mogelijkheden. Ik zou jonge mensen aanraden er eens naar toe te gaan en te kijken. En gebruik te maken van de goede naam die Nederlanders hebben. Het is een gemiste kans als je het niet probeert!'

## En wat zijn je ambities voor de toekomst?

'Ik hoop een goede balans te vinden tussen mijn privéleven en mijn werk. De afgelopen jaren ben ik erg druk geweest maar ik geniet er ook van als ik bezig ben! Ik vind het heerlijk om bedrijven op te zetten en dingen te ondernemen. AA Properties staat als een huis en het lijkt me toch nog een grote uitdaging om een goed investeringsfonds op te zetten.' •

## CV Marco de Baat,

gehuwd, twee kinderen.

### Opleiding:

niets van betekenis, wel gezegend met een flinke dosis ondernemerschap en doorzettingsvermogen!

### 1982- heden

Cargo Floor, een ontwikkeling- en assemblagefabriek die horizontale laad- en lossystemen produceert voor de transportsector in Drenthe

### 1987- 2007

Producent van substraten voor de professionele tuinbouw

### 1994 – heden

Logitec Plus: een ontwikkeling en marketingorganisatie voor hydraulische persen en doseerbunkers voor de bulk verwerkende industrie  
2004 – heden: AA Properties: makelaar voor diverse ontwikkelaars in Dubai voor de Benelux

