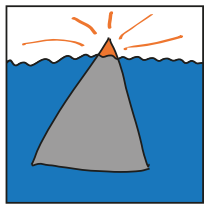
Inhoud

1. *Slimme*Financiering.nl, hoezo en waarom?

Rationeel

2. Beslisboom Slimme Financiering, is geld het probleem?
3. Verdienmogelijkheden, om welke principes gaat het?
4. Rendement, hoe bepaal je dat?
5. Als het om geld gaat, financieringsconstructies


Denkfouten

6. Casus spaarlamp, speelt geld hier een rol?
7. Financiële denkfouten, wanneer maak je ze en hoe voorkom je ze?
8. Denkfouten: waarom doen we dat eigenlijk?
9. Een denkfout is zo gemaakt: is deze wijn echt zo lekker?

Dynamiek

10. Volop leegstand en toch geld verdienen, hoe kan dat?
11. Wie verdient er aan bouwgrond?
12. Leegstand kantoren: opsloopfonds als oplossing?
13. Kijken naar dynamiek (macro): groei en leefomgevingskwaliteit
14. Kijken naar dynamiek (micro): groei en klantgerichtheid

Transparantie

15. Epiloog: Transparant Beslissen
16. Visualiseren: waarom niet zelf doen?
17. Nawoord

2. Beslisboom Slimme Financiering, is geld het probleem?

- Hoe neem ik een besluit over financiering?
- Welke vragen zijn daarbij van belang?
- Welke vuistregels kan ik gebruiken?
- Is er sprake van een rendementsprobleem of van een financieringsprobleem?
- Centraal begrip: Rendement

Een van de eerste echte infographics was onze beslisboom. Je zou kunnen zeggen: een gouwe ouwe. De boom bestaat uit 2 delen: rendement en financiering. Onze stelling is dat financiering niet goed mogelijk is als het rendement onvoldoende is. Dus je mag niet door 'naar beneden' als je rendement niet op orde is.
Maar wat is dan 'rendement'? Rendement is gedefinieerd als de mate waarin je maatregel je doel dichterbij brengt. Dat klinkt abstract maar het dwingt je wel heel goed na te denken over wat je nu werkelijk wilt bereiken met een ingreep. En, goed na te denken over de alternatieven die je ook tot je beschikking hebt.
Als je doel helder is, dan is het zaak de ingreep zo efficiënt mogelijk te maken. Dat betekent: de kosten minimaal en de opbrengsten maximaal. Ja, wij kunnen het niet vaak genoeg herhalen: economie is in wezen heel simpel.
Als je dan helder hebt dat deze ingreep het doel echt dichterbij brengt, dan ben je er nog niet. Soms wordt de één er beter van en de ander juist niet. Dan is onze stelling:

Als het rendement positief is, dan valt er ook wat te verdelen!

In principe moet je er dan met onderhandelen onderling uit kunnen komen. Pas als wat wij noemen 'de belangen zijn gefuseerd' kun je gaan nadenken over financiering. Financiering is overigens alleen een issue als het benodigde kapitaal niet beschikbaar is. Soms heb je een keigoed plan en iedereen wil wel maar het geld is gewoon niet beschikbaar. Dan moet je naar een bank of ga je een 'financiële constructie' bedenken die realisatie van je plan alsnog mogelijk maakt.

© 2013, Stijn van Liefland & Rudy van Stratum • Geld is een middel; SlimmeFinanciering.nl, over de rol van geld bij het realiseren van kwaliteit

Rendementsvraag

Toelichting

Om te kunnen bepalen of er rendement is dient het doel vooraf duidelijk te zijn. Wat willen we bereiken? Wanneer zijn we tevreden?

De eerste stap om tot financiering te komen is het zo efficiënt mogelijk uit voeren en beheren van het project.

Pas als de ingreep als geheel rendeert komt financiering in beeld. Hierbij gaat het om financieel en maatschappelijk rendement. Voor dat laatste is het stellen van een doel belangrijk.

Financieringsvraag

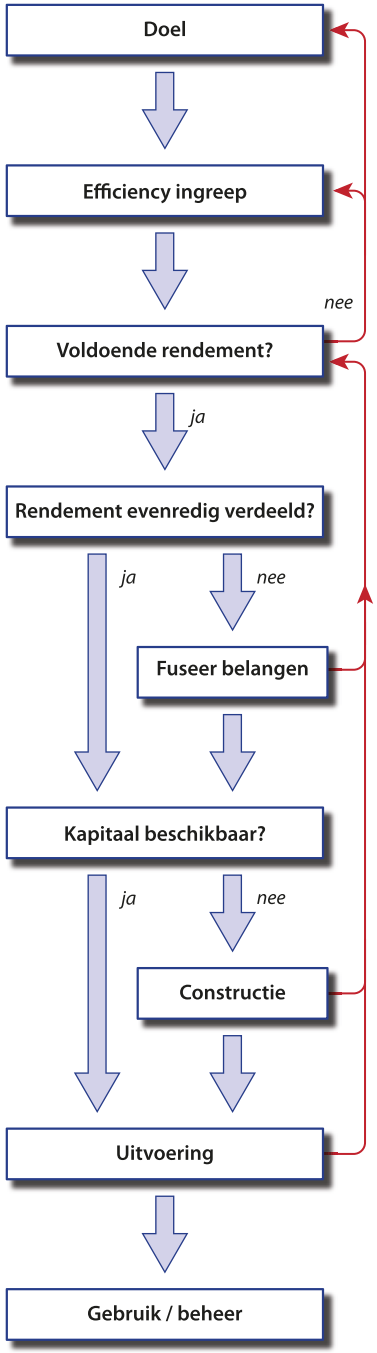
Het verdelingsvraagstuk. Heeft iedereen voldoende rendement of is dit onevenredig verdeeld over partijen?

Als het rendement niet evenredig verdeeld is moeten belanghebbenden tot afspraken komen over de verdeling van de investering en het rendement.

Als er kapitaal beschikbaar is kunnen partijen zelf investeren. Zo niet dan moet er door middel van een constructie financiering bij externe partijen geregeld worden.

Als ook het kapitaal beschikbaar is staat in principe niets de uitvoering meer in de weg.

Start



Vuistregels

Rendementsvraag

Zoek naar verdienmogelijkheden:
- Meer opbrengst
- Oogsten van bestaande kwaliteit
- Toevoegen van kwaliteit
- Minder uitgeven

Rendement bepalen:
- Alle partijen in beeld
- Alle kosten en inkomsten in beeld, ook verborgen kosten
- Aandacht voor lange termijn
- Aandacht voor risico's

Financieringsvraag

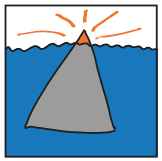
Twee mogelijkheden:
- Alle partijen hebben voldoende rendement
- Sommige hebben voldoende rendement, andere niet

Drie mogelijkheden:
- Investering anders verdelen
- Rendement anders verdelen
- Rechtspersoon oprichten (stichting, onderneming)

Basisvormen:
- Afstaan eigendom
- Geld lenen
- Financiering onderaf

Bij veel stappen kan het misgaan waardoor het niet tot uitvoering komt. Meestal is dit terug te voeren op te weinig rendement. Als een project stokt vanwege bijvoorbeeld een slecht gevoel, dan zijn er blijkbaar verborgen kosten die nog niet in beeld zijn of acht men de risico's te groot. Dit betekent stappen terug om het rendement opnieuw te berekenen en om zo nodig een andere ingreep te bedenken.

© 2013, Stijn van Liefland & Rudy van Stratum • Geld is een middel; SlimmeFinanciering.nl, over de rol van geld bij het realiseren van kwaliteit



8. Denkfouten: waarom doen we dat eigenlijk?

→ **Waarom gaan slechte plannen met negatief rendement toch door?**

→ **En, waarom gaan goede plannen met positief rendement niet door?**

→ **Hoe kan ik kritisch beoordelen of een plan zinvol en succesvol is?**

Fouten maken, waarom doen we dat eigenlijk? Het simpele antwoord is dat we in wezen nog apen zijn en onze hersens dus ook zo werken. Bedenk: onze hersens en de werking ervan zijn ontstaan in een miljoenen jaren durende strijd op overleving. Onze hersens zijn dus optimaal toegerust op survival. Maar de wereld om ons heen is enorm snel veranderd terwijl we met diezelfde beslismachine zijn blijven zitten.

We hebben de denkfouten van een structuur voorzien. Op de assen staan horizontaal ikzelf versus 'de ander' en verticaal 'tijd speelt wel / niet een rol'. Uit psychologisch onderzoek blijkt dat we onszelf niet objectief kunnen zien. We vinden onszelf vaak te goed, onderschatten risico's omdat het 'ons niet zal overkomen' etc. Evolutionair is dat goed, want zo komen we tot actie. Verder willen we graag bij de groep horen. Dat betekent dat we minder snel een afwijkende mening zullen vormen en opkijken naar onze bazen (slijmen!).

Ook dat is nuttig: een groep beschermt ons in slechte tijden. En tenslotte vinden we het lastig de korte termijn verleiding te weerstaan. Vet en zoet eten is slecht, dat weten we echt wel. Toch is de supermarkt en onze koelkast in staat ons op andere gedachten te brengen. Door deze 'afwijking' aten we al het voedsel wat beschikbaar was snel op, juist vanuit het besef dat er de komende weken weleens niks lekkers meer voorbij zou kunnen komen.

© 2013, Stijn van Liefland & Rudy van Stratum • Geld is een middel; SlimmeFinanciering.nl, over de rol van geld bij het realiseren van kwaliteit

Ik (1e positie) ← Plaats → De ander(en) (2e positie)

Tijd speelt geen rol

↑

Tijd

↓

Tijd speelt wel een rol

Les 1: een te positief zelfbeeld

Denkfouten:
- Overconfidence effect
- Survivorship bias
- Winnaarseffect
- Confirmation bias

ik

Tip:
- Neem afstand (3e positie / buitenstaander)

Les 2: op zoek naar een betere plek in de groep

Denkfouten:
- Group think
- Wederkerigheid
- Social proof
- Authority bias

wij

Tips:
- Ga na wat de belangen zijn
- Geef complimenten

Les 3: korte termijn bevrediging

Les 4: intuïtie voor de korte termijn, ratio voor de lange termijn

Denkfouten:
- Hedonic treadmill
- Hyperbolic discounting
- Action bias

nu

Tip:
- Tijd lijkt belangrijk maar is het vaak niet, neem de tijd en zet de feiten op een rij

Les 5: ga uit van het systeem

Denkfout:
- Tunnelvisie

later

Tips:
- 4e positie, bekijk het systeem, dynamiek is de resultante, snap wat er gebeurt en bedenk passende interventies
- Verwacht het onverwachte