



BIG CITY BLUES

DOOR JEPPE DE BOER

Jean-Marc zit in Normandië, Frank in de Alpen en Christina in Cornwall. Elke Londenaar of Parijzenaar die ik spreek, is de stad ontvlucht, lijkt het wel. Ver van huis beleven ze hun quarantainetijd in rustige, landelijke omgevingen. Niemand verwacht een snelle terugkeer naar het normale leven in de megastad. Parken en restaurants gaan langzaam weer open, maar het quarantaineleven blijft taai in deze steden. Mensen wonen meestal klein en zonder veel buitenruimte. Voor hun bewegingsvrijheid zijn ze afhankelijk van openbaar vervoer. Het mooie weer van de afgelopen maanden konden ze enkel zien vanuit het raam. Dus als je weg kon, ging je weg.

Corona-Nederland lijkt wel een ander universum. In maart trokken best wat mensen naar Friesland of Zeeland, maar iedereen is nu al weken terug. We gaan voorzichtig weer naar school, naar de kroeg en naar kantoor. Zelfs tijdens de spannende eerste fase in maart bleef iedereen fietsen, varen en wandelen. De Nederlander is waarschijnlijk niet minder vatbaar of bang voor corona dan de Londenaar of Parijzenaar, maar onze omgeving is alleen totaal verschillend. Wij wonen in grotere huizen met meer buitenruimte, we werken in ruimere kantoren en reizen makkelijk met de fiets of auto.

De Nederlandse situatie is niet uniek. De wereldwijde facility manager van een bank vertelde me hoe hun kantoren in middelgrote steden als Frankfurt weer draaien. Ondertussen heeft hij geen idee hoe het kantoor Londen weer open kan. De reis met de underground naar kantoor levert al veel risico's op, laat staan het kantoor zelf. Een typisch Londens kantoor biedt slechts 7 m² per kantoorwerker. Deze menselijke legbatterijen zijn nu veel te klein om een veilige afstand te bewaren.

Door de coronatijd ben ik meer gaan twijfelen aan het succesmodel van de megastad. Met ons groeiende gezin leefden wij jarenlang in Europa's grootste steden, Moskou en Londen. We hebben warme herinneringen aan beide steden, maar zouden niet zo

snel teruggaan. Het zijn steden waar de hedgefund manager, de goedbetaalde expat en de rijke erfgenaam een aangenaam leven hebben, terwijl de meeste inwoners moeten ploeteren. Ze wonen in kleine, dure huizen en reizen ieder dag lang in overvolle treinen en metro's. Zelfs het leven van kinderen is niet onbezorgd. Goede scholen selecteren keihard en zijn vaak peperduur. Wij kenden medisch specialisten, advocaten en accountants die moeite hadden om rond te komen.

Steden als Londen, Moskou en Parijs schieten tekort als woonomgeving voor het grootste deel van hun inwoners. Ze zijn te groot, te overbelast en te duur geworden, en daarmee het slachtoffer van hun eigen succes. Veel inwoners kunnen voor hun gevoel niet weg. Alleen daarom blijven ze. Wat gebeurt er als grote groepen dit gevoel niet meer hebben? Als je maandenlang op afstand hebt kunnen werken vanuit de Alpen, is de stap naar Wenen niet zo groot meer.

Grote schokken zoals oorlogen en pandemieën werken vaak als versnellers van bestaande trends. De opkomst van e-commerce, de erosie van de winkelstraat en de ontwikkeling van thuiswerken kunnen nu allemaal sneller doorzetten. Hetzelfde geldt voor de groeiende populariteit van de 'kleine wereldstad'. Goede data liggen niet voor het oprapen, maar steden als Hamburg, Stockholm, Amsterdam en Wenen leken de afgelopen jaren al steeds meer geliefd te worden bij internationale bedrijven, werknemers en studenten. Ook bij veel beleggers staan deze plekken al een tijd op de radar. Het zijn kleinere steden met de allure van een megastad, maar met minder van de nadelen daarvan. Als deze steden de beste mensen aantrekken en daarmee de beste bedrijven en daarmee weer de beste medewerkers, ontstaat er een krachtige dynamiek. Het zou goed kunnen dat corona deze trend alleen maar versnelt.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam