



## BLIJ MET BIEBER JEPPE DE BOER

**A**ls er in Amsterdam een appartement van € 25 mln verkocht wordt, is dat nieuws. Het is helemaal nieuws als de Canadese koper een wereldberoemde muzikster is. Journalisten verheugen zich al op verhalen over drank en drugs. De kans is groter dat Justin Bieber hier gewoon komt om te werken, want Nederland is een belangrijke producent van dance music. Dit biedt een uitdagende werkomgeving voor artiesten als Bieber.

Bieber is geen uitzondering. De tijd is voorbij dat Amsterdam enkel aantrekkelijk leek voor beschonken Britten en inhalerende Italianen. Buitenlanders zien Nederland, met Amsterdam en Rotterdam voorop, als een modern, creatief en vooral leuk land met goede opleidingen en geweldige zakelijke mogelijkheden. In onze eigen omgeving is dit goed zichtbaar. Toen wij bij Masterdam onlangs een nieuwe stagiair zochten, ontvingen wij een Verenigde Naties aan brieven: Italianen, Chinezen, Bulgaren, Russen, Grieken en hier en daar een Nederlander. Het is verbluffend hoe het imago van Nederland in korte tijd veranderd is van 'no go area' in een diepe crisis naar hippe Europese hotspot.

Imago is alles voor landen en steden. Succesvolle steden trekken succesvolle mensen aan, en succesvolle mensen trekken weer succesvolle bedrijvigheid aan, die op hun beurt weer succesvolle mensen aantrekken. Deze opwaartse spiraal, kan, eenmaal in gang gezet, eindeloos doorgaan. Imago zorgt ervoor dat de prijzen in Amsterdam in 5 jaar tijd veel sneller gestegen zijn dan in de rest van Nederland.

Het wordt spannend om te zien welke gebieden en welke spelers het meest gaan profiteren van deze trend. Onze grote steden zijn geliefd en gewild, maar lopen snel vol. In Amsterdam is de drukte zelfs een belangrijk politiek thema geworden. Het is dan ook logisch dat de stadjes en dorpjes rondom de grote steden aan een opmars begonnen zijn. Op de statige Herengracht in Weesp kan je op 15 treinminuten van de Zuidas nog kopen voor minder dan € 3500/m<sup>2</sup>. Geen slechte deal ten opzichte van de Herengracht in Amsterdam. Daar ben je meer dan het dubbele kwijt, terwijl de reistijd naar de Zuidas ook nog eens 7 minuten langer is. Stijgende prijzen zijn leuk voor huizenbezitters en voor lokale ontwikkelaars, maar professionele beleggers staan gedwongen langs de zijlijn.

De institutionele woningfondsen in Nederland hebben onvoldoende capaciteit voor nieuwe beleggers. Daarnaast zijn bestaande beleggingswoningen erg duur geworden. Veel beleggers zouden dus liever participeren in nieuwe ontwikkelingen.

Voor uitkomst komen we onvermijdelijk uit bij de grote woningontwikkelaars en bouwers zoals BPD, AM en Dura Vermeer. Hun grondposities zijn vaak uitstekend gelegen langs de randen van grote steden. Daarnaast belooft hun planvoorraad in de tienduizenden woningen, genoeg om vele miljarden aan beleggingsgeld te plaatsen. Helaas kunnen beleggers nu nog niet goed bij deze spelers terecht. De grootste woningontwikkelaars zijn, zonder uitzondering, onderdeel van een groter concern of in private handen. Om aantrekkelijk te zijn voor professionele woningbeleggers zullen ze hun structuur dus moeten aanpassen. De kans is groot dat ze hier de nodige stappen voor gaan zetten. Er is namelijk niet alleen veel aanbod van beleggingsgeld, er is ook enorm veel behoefte aan beleggingsgeld in de Nederlandse woningbouw. De nationale woningproductie loopt al jaren achter bij de groei van nieuwe huishoudens en er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen rond de grote steden. Kansen te over dus voor beleggers en bouwers om samen op te trekken. Dit is ook broodnodig, want zonder betaalbare woningen worden onze steden snel minder aantrekkelijk voor gewone Nederlanders.

Wat er kan gebeuren als een stad te duur wordt voor autochtonen, zien we nu in Londen. Voor de Engelse boulevardpers is het sinds de Brexit vrij schieten op alles wat niet Brits is. Europeanen voelen zich niet meer thuis in het VK. Joris Luyendijk verwoordde dit beklemmend in The Guardian: 'In Brexit Britain, being a foreigner marks me out as evil.' In Trump's Amerika kunnen vergelijkbare sentimenten ontstaan. Nederland is gelukkig nog blij met Bieber en met alle andere getalenteerde nieuwkomers. Dit willen we graag zo houden, en daarin speelt de vastgoedsector een grotere rol dan we denken.

*Jeppe de Boer is founding partner van real estate corporate finance firma Masterdam*