

# Join the pound!

**A**ls de Verkiezing van de Grootste Nederlander aller tijden gaat om de meest invloedrijke Nederlander aller tijden dan verdient Koning Stadhouder Willem III wellicht deze titel. Stadhouder Willem III werd in 1688 door opstandige Engelsen uitgenodigd om Koning van Engeland te worden. De twee achteraf belangrijkste daden van Willem als Koning van Engeland waren de oprichting van de London Stock Exchange en de oprichting van de Bank of England. Door oprichting van deze twee instituten kon Londen het toonaangevende financiële centrum van de achttiende eeuwse wereld worden met een modern functionerende kapitaalmarkt. Deze modern functionerende kapitaalmarkt lag vervolgens aan de basis van veel Engelse militaire successen tegen de eeuwigdurende Franse concurrent. Dankzij hun goed functionerende kapitaalmarkt konden de Engelsen hun oorlogen financieren met 'goedkoop' vreemd vermogen (obligaties) terwijl de Fransen voornamelijk waren aangewezen op de beperkte mogelijkheid van hogere belastingen. De Engelsen konden dus gemakkelijker aan meer geld komen voor de financiering van hun oorlogen met een minder remmend effect op hun economie. Dit zorgde ervoor dat Engeland met een veel kleinere bevolking Frankrijk financieel, en daardoor ook militair vaak de baas kon zijn. Het financiële 'geheime wapen' van de Engelsen zorgde niet alleen voor overwinningen op Frankrijk maar stelde Engeland ook in staat de dominante wereldmacht van de achttiende en negentiende eeuw te worden. Amerika nam het stokje aan het begin van de twintigste eeuw over en zodoende leven wij al meer dan 300 jaar in een wereld die wordt gevormd en overheerst door Angelsaksische invloeden. Dit alles dankzij de oprichting van de Bank of England door onze Willem III. Dit historische voorbeeld, laat zien dat overheden op financieel terrein in hetzelfde schuitje zitten als onroerendgoedondernemers: goed financieel beheer en optimale toegang tot goedkope financieringsbronnen vormen basisingrediënten voor succes. Dit inzicht brengt me bij de euro. Ik heb de indruk dat de euro op dit moment een belangrijker discussieonderwerp is in de politiek en op straat dan zeven jaar geleden toen de eurobeslissing als een soort hamerstuk is genomen. De man op de straat klaagt over hogere prijzen en de politiek klaagt over machtiger Europartners die de afgesproken begrotingsspelregels van het stabiliteitspact flexibel willen interpreteren. Iedere discussie lijkt echter te eindigen met de conclusie dat er geen alternatief is, dus Nederland moet maar roeien met de euriemen die ze heeft. Dit roeien kan nog knap lastig worden want Nederland is immers een klein land. Daarbij is de kans groot dat Nederland alleen komt te staan op een van de belangrijkste monetaire beleidsterreinen van de toekomst, namelijk de financiering van de ouderdagsvoorzieningen. Nederland is het enige euroland met een pensioenspaarsysteem, alle andere eurolanden maken gebruik van een pensioenomslagsysteem. Daarbij heeft Nederland, volgens bevolkingsvoorspellingen van de Verenigde Naties, in de toekomst een minder groot vergrijzingsprobleem dan gemiddeld in Europa. De druk die vergrijzing legt op pensioenomslagsystemen kan zeer waarschijnlijk leiden tot overheidsfinancieringstekorten en daardoor oplopende rentes en inflatie binnen het Euroblok. Op deze wijze zou



Nederland via hogere rentestanden en ontwaarding van pensioenreserves, meedelen in de last van de tekortschietende pensioenomslagsystemen van onze europartners. Ik denk dat het duidelijk is dat snel stijgende rentes het ondernemingsklimaat voor met name onroerendgoedondernemers niet ten goede zullen komen.

Gelukkig heeft Nederland een goed alternatief voor de euro. Dankzij de discussie over een euro deelname die de Britten wel hebben gevoerd bestaat de Britse pond nog steeds als potentiële nooduitgang voor Nederland. Groot-Brittannië heeft net als Nederland een pensioenspaarsysteem en het verwachte vergrijzingsprobleem is relatief klein. De huidige Britse regering voert een beleid dat is gericht op het beperken van begrotingstekorten, hetgeen in lijn is met het beleid van de Nederlandse regering. Daarnaast geven de vele succesvolle voorbeelden van economische samenwerking tussen Nederlanders en Britten vertrouwen dat toekomstige Nederlandse en Britse regeringen in staat zullen zijn een gezamenlijke begrotingsdiscipline te bewaren. Tenslotte lijkt Groot-Brittannië op dit moment

weinig last te ondervinden van betalen in ponden in plaats van euro's. De goed draaiende en flexibele Britse economie is zelfs een voorbeeld voor de rest van Europa.

De Britten zelf zouden natuurlijk ook akkoord moeten gaan met de eventuele combinatie, maar ik geef het plan een goede kans. Voor de keep the Pound-groep zou de combinatie een versterking van de pond inhouden, voor de pro euro-groep zou het een gewenste eerste stap naar monetaire samenwerking kunnen vertegenwoordigen met de rest van Europa.

Laat er geen misverstand over bestaan dat de euro op dit moment een belangrijke stimulans is bij de totstandkoming van vrij verkeer van geld, goederen en arbeid binnen de Europese Unie en dat met name Nederland als handels- en doorvoerland hier op dit moment veel baat bij lijkt te hebben. Maar onze wereld lijkt op dit moment sneller te veranderen dan ooit tevoren en daarom is over alternatieven nadenken een noodzaak en alternatieven hebben een groot goed. Daarom kan de Nederlandse onroerendgoedindustrie blij zijn dat de pond nog steeds bestaat, dankzij de Britse eigengereidheid binnen Europa en een heel klein beetje dankzij onze eigen Stadhouder Koning Willem III.

**JEPPE DE BOER**

De auteur schrijft dit artikel op persoonlijke titel. Jeppe de Boer is Executive Director bij Goldman Sachs International waar hij hoofd Real Estate Investment Banking in Europa is. Daarnaast is hij lid van de management board van Epra. Eerder was hij werkzaam als onroerendgoedaandelen analist bij zowel Goldman Sachs als ABN Amro. Hij begon zijn loopbaan bij Richard Ellis in Amsterdam.

Jeppe de Boer geeft het estafettestokje door aan Maarten Hulshoff, Chief Executive Officer van Rodamco Europe.