



STRANDHUISJES IN SOMALIË

DOOR JEPPE DE BOER

Achteraf was 1932 geen gelukkig jaar om een skihotel in Oostenrijk te openen. Een jaar later zou Hitler in Duitsland de macht grijpen, zes jaar later zou Oostenrijk opgaan in het Duitse Rijk. The rest is history... Het duurde 20 lange jaren. Toen begon het hotel van Marcus Berger (niet zijn echte naam) eindelijk te draaien. De snelgroeiende Europese middenklasse raakte verslingerd aan skiën. De derde generatie Bergers is inmiddels zeer vermogend, met een prachtig hotelcomplex. Alles dankzij de visie en volharding van Marcus. Nog steeds kijken de Bergers naar de lange termijn: de winters worden warmer, maar de Aziaten komen er aan. Die komen niet voor de sneeuw, maar voor het pure zomerse Alpenlandschap. Dus bouwen ze nu zwembaden en yogaruimtes.

Met hun langetermijndenken en aanpassingsvermogen kunnen wij veel leren van de Bergers. We weten dat we naar de lange termijn moeten kijken, maar de praktijk is weerbarstig. Zeker aan het begin van 2019. Brexit, gele hesjes, handelsoorlogen en renteverhogingen liggen op de loer en houden ons wakker. Eigenlijk is wakker liggen zonde van de tijd. We kunnen weinig veranderen aan mogelijke uitkomsten. Wel kunnen we ons aanpassen. Daarbij helpen twee ijzere wetten van de geschiedenis: (1) De meeste problemen van vandaag zijn over 20 jaar totaal vergeten. (2) Diegenen die zich het beste aanpassen, overleven.

Koop strandhuisjes in Somalië. Dit opmerkelijke beleggingsadvies van Hans Rosling trok veel aandacht in 2015. Deze Zweedse professor werd wereldberoemd met zijn interpretaties van economische en demografische data. Als volksgezondheidswetenschapper was hij zeker geen vastgoedexpert. Hij keek simpel naar langetermijndata. Deze data voorspellen dat de wereldbevolking tot 2100 groeit met 3 mrd mensen: 1 mrd in Azië en 2 mrd in Afrika. Daarbij zullen Aziatische en Afrikaanse economieën 2 tot 6 maal zo snel groeien als westerse economieën. Volgens Rosling zal hiermee het draaipunt van de wereld verschuiven van de Atlantische naar de Indische Oceaan. Somalië heeft eindeloze witte stranden aan de azuurblauwe Indische

Oceaan. Ooit wordt dit een ideale bestemming voor de Aziatische en Afrikaanse middenklasse. Dit staaltje van langtermijndenken is minder raar dan je zou denken. Zelfs de populaire kusten van Kroatië waren 25 jaar geleden nog oorlogsgebied.

Terug naar onze dagelijkse praktijk in Nederland. Het jaar 2018 brak alle records. Nog nooit werd zo veel belegd in Nederlandse woningen. Met hun liefde voor Nederlandse woningen maken beleggers een schijnbaar logische keuze. Er komen ieder jaar veel meer huishoudens bij dan we woningen kunnen bouwen. Een prima strategie dus voor de korte termijn, maar is dit ook verstandig voor de lange termijn?

Vele factoren drijven de woningmarkt. Van die factoren staat de groei van het aantal huishoudens centraal. Meer mensen en huishoudens leidt tot een grotere vraag naar woningen. Een grotere vraag leidt tot stijgende prijzen. Al meer dan 100 jaar groeit onze bevolking veel sneller dan gemiddeld in Europa. Intussen zijn huishoudens steeds kleiner geworden, waardoor het aantal huishoudens nog sneller groeide. Het is dus niet zo gek dat Nederlandse woningprijzen sinds 1945 structureel stijgen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) ziet het aantal huishoudens nog zeker 10 jaar fors groeien. Vanaf 2030 zal die groei snel afnemen. Sommige regio's zullen zelfs krimp vertonen. Als het PBL gelijk heeft, komt de Gouden Eeuw van de woningmarkt dus langzaam in zijn eindfase.

Dit levert een mooi vraagstuk op. Wat voor woningen moet je bouwen in gebieden die straks gaan krimpen? Een mogelijk antwoord staat recht tegenover ons Amsterdamse kantoor. Een mooi gebouw met 800 studentenwoningen. Niet gebouwd voor de eeuwigheid, maar modulair. Volledig aanpasbaar aan veranderende omstandigheden. Over een paar wordt het gedemonteerd en elders weer opgebouwd, misschien wel in Somalië.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam