



## 120 OLYMPISCHE ZWEMBADEN IN DE CITY OF LONDON DOOR JEPPE DE BOER

**H**et gevaarte van glas en staal torent 60 verdiepingen uit boven de Londense city. Niet een ranke toren, maar een massief blok waar op iedere verdieping 2 Olympische zwembaden zouden passen. Het komende voorjaar wordt 22 Bishopsgate met zijn 124.000 kantoor meters opgeleverd. Drie jaar na de start van zijn project, is pakweg de helft van de kantoorverdiepingen nog beschikbaar voor verhuur. Tijdens een recente ontbijtsessie in Londen klonk de 78-jarige ontwikkelaar van het project toch nog vol zelfvertrouwen.

Het is geen verrassing dat een monsterproject als 22 Bishopsgate niet alleen maar fans heeft. Criticasters vinden het te hoog, te breed, te dicht op andere gebouwen en architectonisch saai. Toch is het is ongelooflijk knap hoe een veteraan als Sir Stuart Lipton dit project voor elkaar heeft gekregen. Ondanks zijn gevorderde leeftijd heeft hij dit project naar zich toe weten te trekken. Daarnaast heeft hij via AXA een slordige £ 1,5 mrd weten te organiseren. Het geld kwam van beleggers uit Singapore en Canada.

Een opmerkelijk detail is dat deze beleggers de knoop moesten doorhakken in de periode rondom het Brexit-referendum in 2016. Zoals we weten, pakte het referendum totaal verkeerd uit voor beleggers, die nooit van onzekerheid houden. Met een slim staaltje omgekeerde logica wist Lipton zijn beleggers aan boord te houden: alle andere ontwikkelingen zouden immers wegvallen door de Brexit. Hierdoor zou zijn project bij oplevering geen concurrentie hebben van andere projecten.

Dat de Brexit-onzekerheid tot de dag van vandaag zou voortduren, hadden Lipton en zijn beleggers waarschijnlijk niet verwacht. Na het Brexit-referendum zijn de Londense kantoorhuren gestagneerd. Daarnaast zijn de aanvangsrendementen hoger gebleven dan in markten als Parijs, Berlijn en ook Amsterdam. Op vrijdag 13 december zal hij dus met enige opluchting wakker zijn geworden. De Conservatieve partij van Boris Johnson haalde een klinkende overwinning bij de Britse parlementsverkiezingen. Hiermee krijgt

het VK eindelijk weer een regering met een duidelijke meerderheid. Veel Britten maakten zich zorgen over een regering onder de extreem linkse Jeremy Corbyn. Ook dit risico is nu geweken.

De uitslag van de Britse verkiezingen is voor veel Britten niet alleen goed nieuws. De kans op een tweede referendum en het terugdraaien van de Brexit lijkt nu voorgoed verkeken. De Brexit wordt dus een voldongen feit. Hoe deze Brexit uiteindelijk gaat uitpakken, blijft een grote onzekerheid. Johnson zal zijn 'echtscheidingsdeal' met de EU nu snel kunnen doordrukken. Hiermee weten we hoe het VK en de EU uit elkaar zullen gaan. De manier waarop ze blijven samenleven, moet echter nog helemaal worden vastgelegd in een handelsovereenkomst.

Het nieuwe sterke mandaat van Johnson zal helpen bij het onderhandelen over deze handelsovereenkomst. Met zijn grote meerderheid is hij niet langer met handen en voeten gebonden aan de eisen van de 'Brexit-extremisten' binnen zijn partij. Hij kan nu proberen te komen tot een handelsovereenkomst die breed gedragen wordt binnen het VK en die het minst slecht is voor de economie. Voor de rest van de EU is dit waarschijnlijk goed nieuws.

Aan het eind van 2019 durf ik nu voorzichtig aan te nemen dat de Brexit geen zware wissel zal trekken op de Europese economie. Daarnaast lijkt de Duitse economie te stabiliseren, terwijl de Franse economie het stiekem niet zo slecht doet. De handelsoorlog tussen de VS en China blijft een grote onzekere factor. Tegelijkertijd lijkt het in het verkiezingsjaar 2020 in het belang van president Trump om 'vrede' met China te sluiten. De internationale vooruitzichten zijn dus voorzichtig positief. De Nederlandse economie zal meebewegen met deze internationale trends. Binnen Nederland wordt de 'wooncrisis' van dag tot dag een groter thema. Hiermee zullen politieke ontwikkelingen ook in Nederland een hoofdrol gaan spelen voor de vastgoedsector.

*Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam*