



## DE MAAND DIE DE WERELD VERANDERDE

DOOR JEPPE DE BOER

**M**ijn dochter Vera heeft zojuist haar eindexamen cadeau gekregen. Als tweede in onze familie maakt zij dit mee. De eerste was haar opa in 1943. Een klein voorbeeld van de bizarre periode die wij doormaken.

Ergens ben ik trots op onze wereld in deze tijd. Bij vroegere pandemieën gingen er gewoon heel veel mensen dood, terwijl de wereld doordraaide. Tussen maart 1918 en maart 1919 stierven zo'n 50 mln mensen aan de Spaanse griep. In diezelfde periode ging de Dow Jones Index met zo'n 23% omhoog. Honderd jaar later leggen we onze hele wereldeconomie plat om het leven van zo veel mogelijk mensen te sparen. De zure cultuurpessimisten, die graag beweren dat de wereld enkel om geld draait, hebben dit keer het nakijken. Niemand weet hoe lang deze coronacrisis gaat duren. Niemand weet hoe de wereld er straks bijstaat, maar het zal een andere wereld zijn. Ons wereldbeeld verandert nu al. Het westerse vertrouwen in eigen superieure kennis is geschaad. Veel Aziatische landen bleken beter voorbereid op deze pandemie dan wij in Europa. Zij onderkenden het gevaar van het virus veel eerder en konden terugvalen op bestaande noodscenario's. Ondertussen keken wij verbaasd naar de paniecreacties van die gekke Aziaten met hun mondkapjes. Toen we eindelijk ontdekten dat virussen lak hebben aan grenzen of huidskleur, was het al te laat. Dit zal ons hopelijk geen tweede keer gebeuren. In ieder geval is de Aziatische eeuw weer een stapje dichterbij.

Een andere megaverandering betreft de rol van onze overheden. Uit het niets zijn we blij en dankbaar voor een overheid die heel erg aanwezig is in onze economie. Europese overheden hebben duidelijk hun lessen getrokken uit de bankencrisis. Ze reageren adequaat op deze crisis, door de markt te overspoelen met geld. Dit is precies wat de Russen en later ook de Amerikanen deden tijdens de bankencrisis in 2008 en 2009. Beide landen kwamen er veel sneller bovenop dan de eurolanden. Met name de Russische overheid bleef daarna een veel grotere rol spelen in de economie. Ook

Europese overheden zullen hun gewonnen terrein niet zomaar prijsgeven. Een langdurig grotere rol van de overheid in de economie kan verstrekkende gevolgen hebben. Het zou kunnen leiden tot expansief beleid, hogere belastingen, een wederopstanding van inflatie en stijgende rentes.

Uiteraard zal ook de vastgoedmarkt straks niet meer hetzelfde zijn. Hotels en winkels lijken op dit moment de grote verliezers, maar waarschijnlijk blijft niemand buiten schot. Wat te denken van de Amsterdamse kantorenmarkt met megagebruikers als Booking.com en Uber? Vooruitkijkend blijft het een grote vraag hoe snel normaal vliegverkeer weer op gang komt. Zonder een goed vaccin kunnen we enkel door minder menselijk contact het virus afremmen. Ook als corona in Nederland en Europa is ingedamd zal het op veel andere plekken blijven woekeren. We moeten dus rekening houden met langdurige reisbeperkingen. Dit zal een weerslag hebben op onze hele open Nederlandse diensteneconomie. Zelfs de woningmarkt zal dit merken.

Het afgelopen decennium was vastgoed de absolute beleggersliefeling. De sector bood stijgende prijzen, beperkte volatiliteit en een mooie 'inflatiehedge'. Na deze periode zullen de kaarten opnieuw geschud zijn. Wereldwijd zullen institutionele beleggers hun portefeuilles heroverwegen. Wakker geschud door zwarte zwanen die toch bleken te bestaan, zullen ze hun risicopremies verhogen. Ze zullen vastgoed opnieuw beoordelen ten opzichte van aandelen en vastrentende waarden. Binnen hun vastgoedportefeuilles zullen ze landen en sectoren opnieuw beoordelen. Waar dit toe gaat leiden weet nu nog niemand, maar grotere veranderingen lijken onvermijdbaar.

Belangwekkende gebeurtenissen dus, maar totaal onbelangrijk voor hen die nu doodziek in bed liggen. Zij willen alleen nog maar een ding. Laten we dat niet vergeten.

*Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam*