



HET GELUK VAN DEN HELDER

DOOR JEPPE DE BOER

In vastgoed maken we ons graag druk over de komende twee tot drie jaar. Dit is begrijpelijk, maar eigenlijk onlogisch. Megatrends, zoals bevolkingsgroei, zijn uiteindelijk veel belangrijker. Langetermijnontwikkelingen van één regio worden prachtig beschreven door Marcia Luyten in Het Geluk van Limburg. Luyten brengt het Heerlen van 60 jaar geleden naar voren als de op één na rijkste stad van Nederland. Het was het centrum van de voor Nederland vitale mijnindustrie. In diezelfde tijd was Maastricht een armoedige en verpauperde stad: ‘De Stokstraat was een getto waar vrouwen van lichte zeden uit de ramen hingen.’

Het is duidelijk dat de rollen 60 jaar later zijn omgedraaid. Maastricht is nu een geliefde en populaire stad. De Stokstraat is zelfs een van de meest prestigieuze winkelstraatjes van Nederland. Heerlen staat ondertussen op alle verkeerde lijstjes. Het wordt pas echt interessant als je kijkt hoe dit is gekomen. Heerlen werd in de jaren '60 hard geraakt door de sluiting van de Staatsmijnen. Met de mijnsluitingen verdwenen meer dan 60.000 directe arbeidsplaatsen. De stad, waar alles om één industrie draaide, is nooit echt hersteld van deze klap. Het herstel van Maastricht werd ingezet door de komst van de universiteit in 1969. Dit werd gevolgd door bijna 100 internationale instituten, die ook in Maastricht neerdaalden.

De invloed van overheidsbeleid is dus verbluffend groot geweest op de ontwikkeling van Heerlen en Maastricht. Dit is een belangrijk inzicht. Het is verleidelijk om te denken dat de invloed van grote politieke beslissingen uiteindelijk zal meevallen. Denk aan de reacties op Brexit van veel Engelse vastgoedmensen. In Limburg weten ze inmiddels beter.

Nederland had deze maand verkiezingen. De uitslag was bij het schrijven van deze column niet bekend. Wel is duidelijk dat de verkiezingen net als in andere landen draaien om de vergeten groepen: boze witte mannen en vrouwen buiten de succesvolle steden. Tegelij-

kertijd staat defensie voor het eerst sinds lange tijd weer prominent in de programma's. Van links tot rechts willen partijen weer tot miljarden extra per jaar uittrekken voor defensie.

Ons nieuwe kabinet kan dus twee vliegen in één klap slaan. Om dit te begrijpen moet je kijken waar onze militairen werken. De landmacht heeft belangrijke kazernes en terreinen op de Veluwe en in Brabant. Ook de luchtmacht is groot aanwezig in Brabant, met F-16's in Volkel en een groot opleidingscentrum in Woensdrecht. De marine werkt grotendeels vanuit het Noord-Hollandse Den Helder. Geld naar defensie staat dus gelijk aan geld en werkgelegenheid naar landelijke regio's. Dit komt maatschappelijk goed uit. Uitgerekend in deze regio's wonen veel groepen die zich vergeten voelen. De PVV haalde in 2015 bijna 20% van de stemmen in plaatsen als Helmond, Woensdrecht en Den Helder.

Den Helder is een mooi voorbeeld van wat dit kan betekenen voor vastgoedbeleggers. Het ligt geïsoleerd van Nederland en wordt gedomineerd door de marine. Jarenlange defensiebezuinigingen zorgden voor een structureel krimpende bevolking. Een woning kost er gemiddeld 30% minder dan in de rest van Nederland. Extra miljarden naar defensie betekent als snel honderden miljoenen extra per jaar naar de marine en dus naar Den Helder. Meer geld leidt tot extra banen en daarmee tot extra inwoners en consumenten. Niet alleen goed nieuws voor Helderse woningen, maar ook voor winkels, kantoren en bedrijfsruimte.

Moeten vastgoedbeleggers nu al hun pijlen richten op Den Helder, Woensdrecht of Helmond? Net als bij de Maastrichtse Universiteit zal het op korte termijn zo'n vaart niet lopen. Op de lange termijn zijn dit soort grote omslagen echter bijna meer regel dan uitzondering. Ik zou onze defensiebegroting dus goed in de gaten houden.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam