



MAAR WE NOEMEN HET BREXIT DOOR JEPPE DE BOER

Het leek een vrij normale dag in Londen, 29 maart. Goederen waren een paar overtrokken krantenkoppen. Verder leek de stad zich niets aan te trekken van de Prime Minister die de Brexit officieel in werking zette. Geen uitzinnige Engelse menigte voor Buckingham Palace en geen paniek bij de internationale professionals die ik ontmoette. De schijnbare rust in Londen bedriegt. De financiële wereld maakt zich grote zorgen over de toekomst na de Brexit. De Europese vastgoedbeleggingssector, bij monde van Inrev, Epra en Rics en vele anderen, heeft zich hierover uitgelaten in een opmerkelijke brief aan de Brexit-onderhandelaars.

De titel 'Guiding Principles for Future EU-UK Relations: the real estate investment perspective' is meer dan een mond vol. De inhoud is kort en duidelijk. De waarde van miljarden aan Europees vastgoed loopt gevaar door de Brexit. Om dit te voorkomen wordt de onderhandelaars in feite gevraagd om zo veel mogelijk bij het oude te laten: Voorkom nieuwe belemmeringen, houd vrije markttoegang in stand, bescherm verworven rechten en stel gezamenlijke kennis en competenties veilig. Tenslotte vraagt de brief om verdere integratie van financiële markten middels de CMU (Capital Markets Union). De brief wekt de duidelijke indruk dat de Europese vastgoedsector niet op een Brexit zit te wachten en zelfs meer 'Europa' wil in plaats van minder.

Het idee van de CMU verdient extra aandacht. Uitgerekend de Britse Eurocommissaris Jonathan Hill maakte zich hier vorig jaar sterk voor. Hill gaf aan dat onze Europese kapitaalmarkt onvoldoende is geïntegreerd, en daardoor inefficiënt is. Je hoeft maar naar de verschillen tussen de Duitse en Nederlandse financieringsmarkt te kijken om de zien dat Hill een punt had. Voor ontwikkelingen in Hamburg staan banken in de rij. Voor ontwikkelingen in Amsterdam mag je blij zijn met een of twee termsheets. Onze Europese financieringsmarkt wordt gedomineerd door lokale banken. Dit zet een rem op

Europese groei. CMU kan dit helpen oplossen. De obligatiemarkt is een goed voorbeeld. In de VS is de obligatiemarkt driemaal zo groot als in heel Europa. Met uniforme regels, rapportages en belastingen zou deze markt in Europa veel makkelijker kunnen groeien. Veel meer bedrijven zouden hierdoor obligaties kunnen plaatsen bij veel meer beleggers in veel meer landen. Door CMU kan de afhankelijkheid van lokale banken afnemen.

De brief met Guiding Principles voor de Brexit-onderhandelaars is op zijn plaats en terecht. Met name de grote groep Londense spelers moet zich zorgen maken over nieuwe belemmeringen om in de EU te mogen opereren. Als de City straks niet mee gaat doen met CMU is dat een gemiste kans voor heel Europa. Het is dus niet voor niets dat een uitgesproken Engelse organisatie als de BPF (British Property Federation) medeondertekenaar is van deze Europese brief.

Je zou kunnen zeggen dat deze brief te laat komt. Kiezers hebben al gestemd voor een Brexit, de uitslag is al geaccepteerd door de regering en de regering heeft al gekozen voor een harde Brexit. Ik ben minder negatief. Het VK heeft te veel te verliezen bij een echt harde breuk met Europa. Als vastgoedmensen dat kunnen bedenken, dan kunnen politici dat ook. Het is opvallend dat de Britten sinds kort minder ferm zijn in hun Brexit-positie. Zo blijken ze open te staan voor een langere overgangsfase na de Brexit, inclusief vrij verkeer van personen. Theresa May's keuze voor vervroegde verkiezingen past mogelijk ook in dit beeld: een direct mandaat van de kiezer maakt haar sterker ten opzichte van Brexit hardliners.

De kans is groot dat politici geluiden zoals in de brief met Guiding Principles serieus gaan nemen. Een keiharde Brexit blijft natuurlijk een mogelijkheid. Wees alleen niet verbaasd als uiteindelijk veel bij het oude blijft. Maar we noemen het Brexit.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam