



INNOVATIE  
2021



'DIE LAGE  
RENTE  
BLIJFT NOG  
HEEL LANG  
BIJ ONS



LEES VERDER





**TEKST: MARTIJN VAN LEEUWEN**

**Vastgoedprofessionals kunnen opgelucht adem halen. Waar veel analisten speculeren op een blijvend hoge inflatie en stijgende rente, ziet econoom en journalist MATHIJS BOUMAN de financieringskosten nog jarenlang laag blijven. Een nieuw Lehman-moment verwacht hij al helemaal niet. 'Hooguit knappen er wat lokale zeepbellen.'**

Exploderende energiekosten, een inflatie die richting de 4 procent gaat. Het IMF en voormalig DNB-directeur Nout Wellink die stagflatie vrezen, een periode met lage economische groei en hoge inflatie. FD- en Nieuwsuur-journalist Mathijs Bouman blijft er nuchter onder. 'We komen net uit een crisis en zitten nu in de herstelfase. Voor dit en volgend jaar verwacht Nederland groeicijfers tussen de 3 en 4 procent. Dat de inflatie nu fors hoger is, heeft een volstrekt logische oorzaak. Nadat de coronapandemie uitbrak, trapte de wereld keihard op de rem. Overall werden orders afgezegd en schroefden fabrikanten hun productie terug. Iedereen, mezelf inclusief, is verbaasd hoe snel de mondiale vraag weer is hersteld. De wereldeconomie heeft nu een gruwelijk opstartprobleem; iedereen wil nu alles, terwijl talloze fabrieken nog stilliggen door corona en er tot voor kort hele havens gesloten waren. Het gevolg is een enorme schaarste en forse prijsstijgingen; of het nu gaat om computerchips, energie of hout. Maar over een paar maanden zullen vraag en aanbod weer in balans komen en zal de inflatie afnemen, verwacht ik.'

#### VERKRAPPING

Vastgoedbeleggers hoeven zich volgens Bouman voorlopig geen zorgen te maken over een renteverhoging. 'De Europese Centrale Bank hanteert nog altijd het obligatie-opkoopprogramma van na de vorige crisis. Daarbij loopt het extra corona-opkoopprogramma nog steeds. Pas nu is er enige discussie om eventueel te stoppen met die extra stimulering. Mogelijk wordt in 2022 het algemene stimuleringsbeleid tegen het licht gehouden. Van enige verkrapping zal dan nog steeds geen sprake zijn. Een eerste stap is te stoppen met het herinvesteren van aflopende obligaties. Pas daarna wordt besloten of de geldkraan dicht moet. Alleen dan pas komt de geldmarktrente in beeld. De centrale bankiers zullen de rentetarieven niet zomaar verhogen. In 2011 verhoogde de ECB de rente ook twee keer, waarna in 2012 de eurocrisis uitbrak. Die fout willen ze niet herhalen.'



**'VASTGOED-PROFESSIONALS RAAD IK AAN ENKEL IN DUURZAAM VASTGOED TE BELEGGEN'**

**MATHIJS BOUMAN**

#### GEEN EUROCRISIS

De kans dat we nog heel lang in een lagerentewereld zitten, acht Bouman dan ook aanzienlijk. 'Gezond is anders. Door de absurd lage Europese rente kan Griekenland goedkoper lenen dan de Verenigde Staten. Stel dat de rente naar een normaler niveau van 3 à 4 procent gaat, ziet de wereld er totaal anders uit. Dan zullen kapitaalmarkten weer nerveus worden van de hoge staatschuld van de Zuid-Europese landen. Maar als de Italiaanse rente hard oploopt, zal de ECB net als in 2012 weer whatever it takes zeggen. Dus tot een eurocrisis zie ik het niet meer komen. De lagerentewereld houden we dan wel in stand. Het mondiale kapitaal zoekt rendement, dus blijven net als de afgelopen jaren de prijzen van aandelen, commercieel vastgoed en woningen stijgen. Dat kunnen we niet alleen de centrale banken kwalijk nemen. Het is ook demografie. Mondiaal gaan nu veel meer mensen met pensioen; ook heel veel spaargeld zoekt rendement, terwijl bedrijven te weinig investeren.'

#### ENGE HUIZENMARKT

Een financiële crisis als in 2008 ziet hij evenmin aan de horizon. 'Zolang de mens bestaat, verwacht hij gestraft te worden met de eindtijd. Dat is niet de goede basis van een economische analyse. Natuurlijk zullen we de komende jaren lokale of regionale crashjes hebben. Her en der zullen zeepbellen barsten, zoals nu op de Chinese woningmarkt. Dat wordt echter geen Lehman Brothers-moment. Er zijn niet veel connecties met de internationale kapitaalmarkten zoals in 2008. Een crash op de volstrekt ongereguleerde cryptomarkt, lijkt me aannemelijker. Een flinke prijsdaling op de Nederlandse woningmarkt in de volgende jaren, is ook niet uitgesloten. Als er alleen een only way is up-gevoel heerst en je een loser wordt genoemd als je geen koophuis hebt, wordt het eng. Over de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt heb ik dat gevoel niet. Met de ellende van 2008-2013 nog in het achterhoofd laten de meeste beleggers zich niet gek maken.'

#### ENERGIETRANSITIE

Covid is geen gamechanger, meent de econoom. 'Covid heeft slechts bestaande trends versterkt. De kantorenmarkt zal waarschijnlijk de grootste gevolgen ondervinden. Als de helft van de werknemers structureel thuiswerkt, zie ik bedrijven de komende jaren veel kantooruimte afstoten. Klimaatopwarming is de echte gamechanger. De grootste uitdaging is om Nederland klimaatneutraal te maken. Geld is niet het probleem. De overheid heeft miljarden klaarliggen. Ook het politieke draagvlak is er. Na de overstromingen in Duitsland, België en Limburg is zelfs de VVD definitief om. De bottleneck zijn mensen. Nu de coronacrisis bijna over is, zien we hoe krap de arbeidsmarkt is. Er zijn simpelweg te weinig technici om die energietransitie uit te voeren. De oplossing? Met arbeidsmigranten stellen we de vergrijzingsgolf alleen maar uit. Het beste is innovatie en het verhogen van de arbeidsproductiviteit. Bedrijven moeten daarom massaal investeren in nieuwe technologie, machines, robotisering. Vastgoedprofessionals raad ik aan enkel in duurzaam vastgoed te beleggen. Probeer je dan wel zolang mogelijk te financieren, als hedge tegen inflatie.' •

#### EXTRA

1. Wat wilde je vroeger later worden?  
**Havenmeester (nog steeds, eigenlijk)**
2. Welke wijze les neem jij ter harte?  
**De reis is de bestemming**
3. Van wie heb je het meeste geleerd?  
**Niet iemand, wel iets: de kredietcrisis**
4. Ben jij altijd zeker van je zaak?  
**Zeker niet!**
5. Waar kunnen ze jou voor wakker maken?  
**Onraad**
6. Waar ben je trots op?  
**Al vijftien jaar zzp'er. Nog steeds niet failliet**
7. Wat/wie maakt jou boos?  
**Feitenontkenners. En: 'dat-vind-ik-gewoon'-zeggers.**
8. Wat maakt je blij?  
**Flakke zee, oostenwind 3 tot 4.**
9. Waar moet je heel erg om lachen?  
**Bitcoinbeleggers**
10. Waar kun je wakker van liggen?  
**Of ik het kippenhok wel heb dichtgedaan**