



Detail van een office building. Foto: Jens Schott Knudsen

Nieuw vocabulaire in vastgoed- financialisering

We ontmoeten Michael Pryke en Rachel Weber in de lobby van het Swiss Hotel tijdens de jaarlijkse conferentie van de Association of American Geographers in Chicago. Beide hebben prikkelende ideeën over onderzoek naar de financialisering van vastgoed. Waarom nemen sociale wetenschappers bijvoorbeeld zo vaak klakkeloos financieel-economisch jargon over?



Michael Pryke

In 1994 redigeerde Michael Pryke twee themanummers over vastgoed en de financiële sector voor het wetenschappelijke tijdschrift *Environment and Planning A* waarin het onderwerp van deze AGORA verkend werd, vooral met casussen uit het VK en de VS. In zijn eigen werk staat de perceptie van het financiële als cultureel systeem centraal. Hij heeft veel onderzoek gedaan rondom de culturele constructie van financiële markten en geld, maar ook naar de financialisering van infrastructuur. Kan je ingewikkelde nieuwe financiële

producten, zoals de derivaten, ook zien als een nieuw soort geld? En, welke rol speelt macht bij dit soort producten; zeker als de ene partij, vaak de bank, een gigantische informatievoorsprong heeft op de tegenpartij, bijvoorbeeld het midden- en kleinbedrijf of woningbouwcorporaties, en daarvan vaak ook financieel profiteert? Maar Pryke probeert ook te verklaren wat er gebeurt met infrastructuur wanneer het getransformeerd wordt tot een belegging: verandert dan bijvoorbeeld het gebruik en de betekenis?



Rachel Weber

Rachel Weber besteedt in haar werk veel aandacht aan ruimtelijke fixatie (spatial fix), ofwel, hoe financieel kapitaal continu op zoek is naar ruimtegebonden investeringen. In 2001 suggereerde zij reeds dat in het sturen van deze kapitaalstromen belangrijke actoren rondom de staat, de financiële sector en de vastgoedsector een cruciale rol spelen. Met veel empirisch werk vanuit 'haar stad' Chicago laat Weber zien hoe het stadsbestuur steeds weer nieuwe technieken ontwikkelt om stedelijke waarde om

te zetten in geld. Dit gebeurt bijvoorbeeld door toekomstige (vastgoed)belastinginkomsten te verkopen aan beleggers, waarbij de onderliggende contracten ervoor zorgen dat de beslissingsbevoegdheid van het stadsbestuur sterk beperkt wordt. Zo moet de stad de komende 75 jaar compensatie betalen aan de eigenaars van geprivatiseerde parkeergarages wanneer een straat gesloten wordt, bijvoorbeeld vanwege een festival. Maar ook worden subsidies ingezet om projectontwikkeling aan te jagen. Zo krijgen bedrijven een verhuissubsidie oplopend tot 21 miljoen dollar wanneer zij naar een nieuw kantoorpand verhuizen, waarna het oude pand vaak structureel leeg komt te staan.

AGORA: "Er bestaat een spanning tussen de snelheid van geldstromen en de langdurigheid van vastgoedinvesteringen: aandelen worden per nanoseconde verhandeld terwijl een gebouw decennia of soms zelfs eeuwen blijft staan. Welke rol speelt het vastgoed/financieel-complex om deze spanning onder controle te krijgen?"

Weber: "Ruimtelijke fixatie draait om het liquide maken van vastgoed, het meer verhandelbaar maken van vastgoed en om de leesbaarheid van vastgoed voor financiële actoren te verhogen. Voor dit proces zijn vaak nieuwe juridische kaders nodig die de circulatie van kapitaal versnellen. Om de leesbaarheid van de investering te verhogen worden er modellen geïntroduceerd die alle uniekheid uit gebouwen zuigen. Op die manier wordt er een eentonig stedelijk landschap geproduceerd. Ook worden deals zeer complex gemaakt. Het lijkt erop dat financieel kapitaal alleen kan werken in een omgeving van zeer complexe, intransparante contracten die vaak verschillende entiteiten en jurisdicties bestrijken. Ondanks dat de deals vaak zeer grote gevolgen kunnen hebben voor de publieke actoren blijven ze omgeven met geheimzinnigheden."

Pryke: "Bij nutsvoorzieningen en infrastructuur zie je een vergelijkbaar proces. Wanneer deze zijn geprivatiseerd, worden ze overgedragen aan private actoren. En ook al is het waar dat sommige institutionele investeerders (pensioenfondsen, verzekeraars, investeringsfondsen, red.) ervoor kiezen om voor een lange periode eigenaar te zijn, dat creëert geen stabiliteit. Het faciliteert juist het tegenovergestelde: inkomstenstromen worden gebruikt om schuld op te nemen zodat de investeringen meer volatiel en meer afhankelijk van internationale kapitaalmarkten worden. Daarnaast doen investeerders er alles aan om investeringen liquide te houden. Ze willen altijd de mogelijkheid hebben om investeringen om te zetten in geld. Immers, een hogere gerapporteerde waardegroei betekent vaak een hogere beloning voor de manager. De druk om geld sneller te laten stromen, is nog extremer wanneer er wordt gewerkt met tussenpersonen, zoals zakenbanken, die beleggingsfondsen rondom infrastructuur en nutsvoorzieningen creëren. Deze tussenpersonen krijgen meestal een percentage van elke nieuwe deal en hebben daarom een sterke stimulans om meer te handelen op kortere termijn, zowel aan de schuld- als aan de bezettingkant van de belegging."

AGORA: "De steeds verdere vervalting van de vastgoedsector, de financiële sector en de staat lijkt het sterkst zichtbaar te zijn op het schaalniveau van de stad. Niet alleen is dat de plaats waar financiële functies en activiteiten clusteren, ook leent het aanwezige vastgoed en infrastructuur zich uitstekend om waarde uit te onttrekken. Hoe gaan stedelijke besturen hier mee om? Kunnen zij wel partij bieden aan de geslepen jongens uit het vastgoed en de financiële sector?"

Weber: "Het bestuur in Chicago ziet 'finance' niet als een kracht waartegen weerstand geboden zou moeten worden, of die gefilterd zou moeten worden. Ik zie juist het tegenovergestelde: er is een nauwe samenwerking tussen actoren uit de financiële wereld en ambtenaren. Deze samenwerking is een onderlinge verwevenheid waarbij publieke actoren pogen om financiële stromen te kanaliseren naar stedelijke projecten. Wat zij te vaak over het hoofd zien, is dat financiële actoren alleen denken aan winstmaximalisatie en de ruilwaarde, die vaak het realiseren van publieke doelen, de gebruikswaarde, in de weg staan."

Pryke: "Ook is de zoektocht naar winstgevende investeringen noodzakelijkerwijs ongelijk. Zo staan niet alleen veel steden niet eens op de radar van financiële actoren, ook interesseren zij zich niet voor grote delen van de steden waar ze wel in investeren."

Weber: "Om financialisering in Chicago een halt toe te roepen, heb ik dit voorjaar actief meegewerkt aan de campagne van Jesús 'Chuy' García om burgemeester te worden. Een prominent onderdeel van zijn strategie was om anti-financialiseringsterminologie een belangrijke rol te laten spelen in de verkiezingscampagne. Financialisering gaat vaak samen met privatisering en grotere autonomie voor semipublieke actoren waardoor zaken vervolgens vaak verkeerd gaan. Een goede casus was de financialisering van het schoolsysteem in Chicago die heeft geleid tot gigantische financiële tekorten (1 miljard dollar op het moment van schrijven, red.) en sluiting van scholen. Hier beïnvloedt financialisering direct het leven van kinderen en hun ouders. Maar ook toont deze casus andere karakteristieke elementen van Chicago's financialisering zoals corruptie, ondoorzichtigheid, belangenconflicten en het gevoel dat gewone mensen de controle hebben verloren over hoe lokale infrastructuur en publieke diensten georganiseerd worden. Ondanks dat deze ideeën veel bijval kregen van de media en kiezers (44% van de stemmen) verloor García wel van Rahm Emanuel, een voormalig zakenbankier die nog steeds nauwe banden onderhoudt met de financiële sector."

Financiële modellen zuigen alle uniekheid uit gebouwen

Pryke: "Voor een krachtig, blijvend tegengeluid hebben we een andere taal nodig. Academics moeten ontrafelen wat financialisering precies is en betekent en dit vervolgens vertalen in begrijpelijke taal. Hierdoor zullen mensen zich gaan realiseren dat hun leven in grote mate gefinancialiseerd is en zullen zich daar waarschijnlijk tegen gaan verzetten. Bijvoorbeeld, wanneer mensen zich realiseren dat doordat hun waterrekening nu een inkomstenbron is geworden die op internationale markten wordt doorverkocht, deze ook veel duurder wordt. De watervoorziening is sowieso een goed voorbeeld. Momenteel doe ik onderzoek naar de financialisering van water in Californië waarbij het essentieel is om processen rondom financialisering niet te isoleren van andere processen. Cruciaal is bijvoorbeeld de verschuiving naar een situatie waarin de burger niet meer gezien wordt als burger die een grondrecht heeft op schoon (drink)water maar als een consument die alleen een mening mag hebben over de prijs en kwaliteit van het product 'water'. Hierdoor wordt financialisering genormaliseerd."

AGORA: "Het recente verzet in Griekenland en Spanje tegen de privatisering van waterbedrijven laat zien dat verzet tegen financialiseringsprocessen ook echt plaatsvindt. Echter, in de literatuur over financialisering zijn nauwelijks casussen te vinden waarbij financialisering betoegeld wordt. Ook zijn er, ondanks dat de opkomst van financialisering in veel landen vaak samen ging met een stijging van de welvaart, nauwelijks papers die (mogelijke) positieve aspecten van financialisering belichten. Hoe zien jullie dat?"

Pryke: "Ook al bewees de crisis het tegenovergestelde, het zou misschien kunnen dat financialisering nieuwe manieren om risico's meer efficiënt te spreiden kan introduceren. De cruciale vraag is hoe, of misschien zelfs of, dit gedaan kan worden op een verantwoorde manier. Met de opkomst van talloze verschillende investeringsmodellen en een gigantische berg van geld die vaak in bezit is van arbeiders via hun pensioenfondsen (zie het artikel 'Een muur van geld op zoek naar vastgoed', red.) zijn er ook mogelijkheden ontstaan om ruimtelijke mismatches op een constructieve en verantwoorde manier op te lossen. Als publieke partijen het slim opzetten, dan zou het bijvoorbeeld fantastisch

zijn wanneer een Australisch pensioenfonds bereid is om, op een verantwoorde wijze, Spaanse infrastructuur te financieren. Hiervoor is het noodzakelijk dat tussenpersonen, zoals zakenbanken, worden buitengesloten, omdat tussenpersonen altijd vergoed worden via honoraria en op zoek zijn naar hoge, kortetermijnwinsten. Zij proberen altijd om de lange termijn te transformeren tot een opeenvolging van kortetermijnacties waarbij het hele proces financiële in plaats van publieke doelen, zoals betrouwbare en betaalbare infrastructuur, gaat dienen. Ook zijn transparantie en aansprakelijkheid (accountability) cruciaal. Daarnaast moeten we niet in simpele tegenstellingen denken. De gedachte 'publiek is goed en privaat is slecht' slaat nergens op, de werkelijkheid is veel vager, gelaagder, minder eenduidig."

Weber: "Inderdaad, de literatuur kent een gebrek aan cases waarin publieke actoren 'winnen'. Het zou kunnen dat we teveel aandacht besteden aan de negatieve aspecten van financialisering. Zo'n casus die onderbelicht is gebleven, is bijvoorbeeld de veiling van de Skyway, een tolweg in Chicago, waarbij het winnende bod het dubbele was van de verwachte verkoopprijs. Echter, de gemeente gaf het ontvangen geld meteen uit aan schuldaflossingen rondom eerdere gefinancialiseerde infrastructuurprojecten die verkeerd waren uitgepakt. Een ander positiever voorbeeld zijn de vele nieuwe initiatieven rondom de financiering van kleine gemeenschappen en alternatieve financieringen waar actoren behoorlijk succesvol zijn om kapitaalstromen te sturen naar 'goede dingen'."

AGORA: "De literatuur rondom financialisering is vooral gebaseerd op termen en taal uit de economie en de financiële wereld. Dit is niet altijd bevredigend. Moeten we geen niet-financiële, niet-economische taal ontwikkelingen? En, zo ja, welke concepten, woorden of termen kunnen een nuttig startpunt zijn?"

Weber: "Vaak komen academics uit de hoek van cultuur- en taalstudies met de meest interessante ideeën rondom processen van financialisering. Het baanbrekende werk *Wall Street: How It Works and for Whom* van Doug Henwood uit 1998 is daar een uitstekend voorbeeld van. Vaak worden dit soort academics minder gelimiteerd door kennis over finance zodat zij naïef ogende vragen



De interviewers en geïnterviewden tijdens het AAG-congres in Chicago.

kunnen stellen die vaak onverwachte en innovatieve antwoorden opleveren. Hieruit ontstaan nieuwe ideeën en een nieuwe taal. Daarnaast wordt er in culturele benaderingen zoals Social Studies of Finance nieuwe, niet-economische taal ontwikkeld om de rol van sociale actoren in de creatie van finance beter te begrijpen. In mijn eigen werk staat het idee van leesbaarheid (legibility) cruciaal. Hoe worden gebouwen leesbaar gemaakt zodat investeerders ze begrijpen en gebouwen investeringsobjecten worden? Bijvoorbeeld, de transformatie van een winkelcentrum naar een investeringsobject: alle unieke vastgoedkarakteristieken van een gebouw worden nu leesbaar gemaakt door ze via een gemakkelijk begrijpbare vorm te verhandelen, zoals via aandelen. De investeerder hoeft niet meer de gebouwen of hun locatie te kennen, hij/zij heeft genoeg aan simpele rendementcijfers.”

In een gefinancialiseerde samenleving zijn burgerrechten ingewisseld voor consumentenwensen

Pryke: “Ik deel Rachel’s positie, er is fascinerend werk in de sociale wetenschappen, vooral in de antropologie, dat algemeen geaccepteerde categorieën uit de financiële wereld en taal deconstrueert. In de literatuur over de financialisering van infrastructuur is er zeer interessant werk dat Latour’s concepten van ‘translatie’ (translation), ‘mediatie’ (mediation) en ‘intermediatie’ (intermediation) gebruikt om de rol van tussenpersonen, zoals zakenbanken en fondsbeheerders, beter te begrijpen. Deze tussenpersonen zijn verantwoordelijk voor de translatie/transformatie van het materiële goed (de infrastructuur) naar een verhandelbare investering, een soort geldeenheden. Deze tussenpersonen veranderen dus niet alleen de manier waarop infrastructuur wordt begrepen, ze veranderen ook de manier waarop infrastructuur functioneert.”

Weber: “We hebben grote behoefte om dit proces van de creatie van leesbaarheid, zoals Michael ook beschrijft, op andere manieren te benoemen. We moeten op zoek gaan naar nieuwe metaforen. Het is bijvoorbeeld erg interessant om te zien hoe Marieke de Goede water als metafoor voor financieel kapitaal neemt. Dat vloeit ook. Dus, inderdaad, de literatuur over financialisering heeft dringend behoefte aan wat extra verbeeldingskracht uit niet-financiële disciplines.”

Wellicht kan een volgende speciale editie van AGORA over het vastgoed/financieel-complex ons niet alleen een nieuwe niet-financiële taal presenteren, maar ook voorbeelden van werk dat de limieten van financialisering toont.

Literatuurselectie

Henwood, D. (1998) *Wall Street: How It Works and for Whom*. New York: Verso.

Pryke, M., red. (1994) *Property and finance, parts 1 and 2*. *Environment & Planning A* 26, nr 2 en nr 5. Open access: www.envplan.com/contents.cgi?journal=A&volume=26.

Pryke, M. & J. Allen (2013) *Financializing household water: Thames water, MEIF, and ‘ring-fenced’ politics*. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society* 6, nr 3, pp 419-439.

Weber, R. (2010) *Selling City Futures: The Financialization of Urban Redevelopment Policy*. *Economic Geography* 86, nr. 3, pp. 251-274.

Weber, R. (2015) *From Boom to Bubble: How Finance Built the New Chicago*. Chicago: University of Chicago Press.

Cesare di Felicianantonio (cesare.difelicianantonio@ees.kuleuven.be) en **Jannes van Loon** (jannes.vanloon@ees.kuleuven.be) maken als PhD-student deel uit van de onderzoeksgroep ‘The Real Estate/Financial Complex’ onder leiding van Manuel Aalbers. Cesare richt zich vooral op stedelijke tegenbewegingen in Italië en Spanje terwijl Jannes zich meer richt op vastgoedinvesteringen en projectontwikkeling in Nederland en België.



Foto: Cesare di Felicianantonio & Jannes van Loon