

# GASTVRIJ, WARM EN COOL

TRENDRAPPORT LISSABON



1

Het kloppend hart van Portugal is lang onderschat, maar nu weet iedereen dat Lissabon absoluut een bezoek waard is. Als second tier city voor grote merken en investeerders moet de hoofdstad het nog vaak afleggen tegen de iconische hoofdsteden van Europa, die door massatoerisme zijn platgetreden en hun eigenheid daardoor dreigen te verliezen. Lissabon bezit nog die unieke combinatie van gemoedelijkheid en kleinschaligheid in combinatie met de meeste zonuren van Europa per jaar. Een vriendelijke oude ziel die jong van geest is en kosmopolitisch van aard. Conceptontwikkelaar Markus Konings en stedenexpert Rupert Parker Brady doen verslag van hun ontdekkingsstocht.

Lissabon is een droomplek voor de jaarlijks vele miljoenen bezoekers die op sociale media hun ervaringen graag met de wereld delen. Elk plaatje is raak. Het licht, de kleuren, de schaduwen, de tegels op de muren, de natuurlijke uitkijkpunten, de fraaie zichtlijnen, de gesubsidieerde graffiti op verweerde muren. Al deze ingrediënten tezamen maken de stad betoverend mooi. Eenmaal geweest, blijf je terugverlangen naar de schilderachtige doorkijkjes en smalle straatjes die omhoog- en omlaagkronkelen. Naar de majestueuze brede winkelavenues, pleinen, standbeelden en fontein die Lissabon rijk is. De stad met 600.000 bewoners is zeker geen openluchtmuseum, maar het bruisende hart van een dynamische metropool van 2,9 miljoen zielen. Toeristen



2 3



↳ **SLOOP MAAKT STEEDS MEER PLAATS VOOR BEHOUD VAN DATGENE WAT LISSABON ZO KARAKTERISTIEK MAAKT** ↴

4



5

1 Goed lopende horeca in oude havenloodsen aan de oever van De Taag.  
2 Livraria Ler Devagar ('lees langzaam' in het Portugees) is gevestigd in een oude textiel

fabriek in LX Factory.  
3 De Italiaanse kunstenaar en uitvinder Pietro Proserpio is kind aan huis bij Ler Devagar in LX Factory. Hij maakt wonderlijke combinaties

van vintage mechaniekjes en nieuwe technologie die tot de verbeelding spreken.  
4 Heuvelachtig Lissabon.  
5 Bloemenzaak op Rua Garrett.







6



7

zijn voorlopig niet overheersend aanwezig, maar dankzij de goede lijnverbindingen en lage prijzen nemen hun aantallen snel toe. Iedereen wil de gastvrijheid, de cultuur, de zee, de prachtige tradities, het verse eten en de werelderfgoedlocaties ervaren. Lissabon is daarnaast een van de veiligste hoofdsteden van Europa, waar het gevaar van terrorisme niet op de loer lijkt te liggen.

**ECONOMISCH VITAAL EN BRUISEND**

Lissabon, door romantici betiteld als de ‘witte stad’, is net als Rome op zeven heuvels gebouwd en ligt aan de monding van de alom aanwezige rivier De Taag, die overgaat in de Atlantische Oceaan. Te voet verandert het perspectief voortdurend. Een must zijn de voormalige getto’s rond het São Jorge-kasteel waar de gele trammetjes omhoogkruipen en het hip is om in een van de vele Airbnb-appartementen jezelf onder te dompelen in het leven. In het najaar van 2017 bezocht ons koningspaar nog de kleurrijke volkswijk Intendente, die tijdens de crisis werd bestempeld als de grimmigste plek van Lissabon vanwege criminaliteit en drugscene. Het bruist er tegenwoordig van de bedrijvigheid dankzij inventieve stadmakers en een daadkrachtig gemeentebestuur dat leefbaarheid voorop heeft gesteld. Sloop maakt steeds meer plaats voor behoud van datgene wat Lissabon zo karakteristiek maakt. De rauwe schoonheid van oude panden met de kenmerkende Portugese tegels is een asset die na jaren verwaarloozing wordt erkend.

Portugal verwelkomde 20 miljoen bezoekers in 2017, van wie bijna 700.000 uit de VS. De totale opbrengst uit toerisme bedroeg € 15 miljard, wat neerkomt op 10 procent van het bnp. Lissabon telde tussen januari en november 2017 8,2 miljoen overnachtingen. Dat verklaart ook de opening van twaalf nieuwe hotels met naar verwachting 25 nieuwe units voor het einde van 2019. De vraag naar bedden is groter dan het aanbod. De regering stimuleert deze investeringen



8

door de gastvrijheidssector en bedrijven de mogelijkheid te bieden om historische gebouwen aan te huren.

**FEESTSTEMMING**

Het kan verkeren. Lissabon stond in 2010 nog bovenaan op de lijst van steden in de Europese Unie waar sinds de eeuwwisseling het meest sprake was van ontvolking van de binnenstad en het hoogste percentage inwoners van 65 jaar en ouder (24 procent) telde. In de dertig jaar eraan voorafgaand verloor Lissabon iedere tien jaar zo’n 100.000 bewoners, met op het dieptepunt in 2010 een bevolking van een half miljoen zielen van wie slechts een kwart behoorde tot de beroepsbevolking van 650.000 mannen en vrouwen. Een kwart van de bevolking leefde acht jaar geleden onder de armoedegrens, terwijl de rijken zich vestigden op de meest gewilde plekken in de metropool, zoals Estoril en Cascais. Het was kortom een gesegregeerde stad waar de fado als levenslied nog echt in de arme kroegen werd gezongen, niet om toeristen te behagen maar als uitlaatklep voor het verdriet van de stad.

Deze melancholie heeft anno 2018 plaatsgemaakt voor een feeststemming onder de Portuge-

- 6 Zoetigheid bij patisserie Alcôa.
- 7 De mooiste Portugese tegels vindt je Cortiço & Netos.
- 8 Veel graffiti-kunstenaars zijn actief in de oude binnenstad.
- 9 Een biertje bij O Das Joanas Café in de wijk Intendente.



9

- 10,11 Fábrica da Nata. Vroeger moest je voor de beste pastéis de nata naar Pastéis de Belém, een halfuur buiten het centrum. Sinds 2016 is er een specialist geopend in het centrum van Lissabon. Deze winkel annex fabriek heeft een tweede vestiging in de wijk Baixa waar je ook voor € 1 zo’n knapperig taartje van geklopt ei en room kunt eten.
- 12 Tram 28.
- 13 Vrienden drinken espresso bij Cafe a Brasileira, het oudste schrijverscafé van Lissabon waar dichter Fernando Pessoa graag kwam.
- 14 De buitenkant van A vida Portuguesa, de Dille en Kamille van Portugal.



10

**LISSABON IS EEN VAN DE VEILIGSTE HOOFDSTEDEN VAN EUROPA**

14



11



12



13





15



16

economie waar landbouwproducten (groenten, fruit en wijn) groeipercentages van 20 procent of meer kennen. Maar ook de productie van auto's, luchtvaart, mechanische producten en software groeit op jaarbasis met 15 procent. Bedrijven uit met name het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Frankrijk vestigen zich nu in Portugal vanwege de aantrekkelijke randvoorwaarden. Van alle transacties in 2017 ter waarde van € 2 miljard was 80 procent afkomstig van buitenlandse investeerders. Naar verwachting wordt in 2018 het record verbroken met € 2,5 miljard aan investeringen in Portugal. Het kan niet op.

Het economische wonder van Portugal en de metropool Lissabon in het bijzonder dwingt respect af. Het had weinig gescheeld of het historische hart van de stad was vier jaar geleden bijna ten onder gegaan door een decennialang gebrek aan investeringen. Minder dan tien jaar geleden stonden in beroemde wijken als Chiado, Baixa, Alfama, Graça en Alcântara nog veel huizen leeg. Zelfs in de stadsdelen trof je tussen chique winkels, hotels, banken en multinationals vervallen gebouwen. Lissabon telde 55.000 gebouwen, waarvan 4000 leegstonden. De laatste drie jaar staan overal panden in de steigers, worden rotte kiezels getrokken en staan de buitenlandse projectontwikkelaars in de rij om tegen de lage rente te bouwen. Het is vernieuwing, herontwikkeling en renovatie wat de klok slaat.

In vergelijking met andere Europese hoofdsteden biedt Lissabon een hoge levensstandaard tegen veel lagere kosten. Een extra stimulans is dat buitenlanders die meer dan € 500.000 uitgeven aan vastgoed, het recht hebben om zich met een 'gouden visum' permanent te vestigen. Dit beleid trekt veel Noord-Europeanen aan die het belastingklimaat in eigen land ontvluchten. Lissabon is tegenwoordig voor gepensioneerden een van de tien beste plekken wereldwijd om naartoe te emigreren. Het liberale belastingregime heeft ook Airbnb en Uber aangetrokken.

15, 16, 17 Casa da Índia en Solar dos Presuntos. Twee uitersten hebben we bezocht. Casa da Índia is een tasca, een traditioneel restaurant waarvan de beste zijn te vinden in de oude buurten. Huisgemaakte gerechten in grote porties tegen lage prijzen. Solar dos Presuntos wordt al jaren vermeld in de Michelin-gids. Het is een van de beste vis-restaurants waar ze ook topwijnen schenken.

Van het toeristische plein Praça do Comércio langs het station Cais do Sodré, helemaal tot aan Bélem. Een trekpleister zijn sinds 2014 de foodhallen van Lissabon: Time Out Market. In de ene hal vindt je 's ochtends de beste marktkoopluis van Lissabon die groenten, fruit, bloemen en verse vis verkopen. In de middag geniet je in de tweede hal van al het lekkers in het foodcourtconcept. Iedere eettent uit de stad, die door de redactie van Time Out als fantastisch wordt beoordeeld, mag hier een kraampje huren. De twee hallen vertegenwoordigen het beste van Lissabon met 24 foodkraampjes en restaurants, acht bars en enkele winkels.

18, 19 A vida Portuguesa  
Het is een beetje de Dille & Kamille van Portugal. Authentieke producten van vroeger die je nergens

anders meer kunt krijgen, krijgen in dit bij toeristen populaire concept een nieuw leven: woonaccessoires, servies, keukengerei, zeepejes,

kleden, boeken, en typisch Portugese foodproducten als amandelen met chocola, sardientjes in blik, en wijn. Het telt vier locaties.

18



## HET ECONOMISCHE WONDER VAN DE METROPOOL LISSABON DWINGT RESPECT AF

19



17

zen. Het groeiende optimisme danken de mensen aan de voormalige burgemeester van Lissabon die alweer 2,5 jaar premier is. Het eerste besluit van de marxist António Costa was om weer te investeren in plaats van aan de wurgende randvoorwaarden van de Europese Bank en het IMF te voldoen om de in 2011 verstrekte lening van € 78 miljard terug te betalen en de torenhoge staatsschuld af te lossen. Premier Costa wist na zijn aantreden de braindrain te stoppen. Hij verhoogde de pensioenen en ambtenarensalarissen en verlaagde de btw op consumptiegoederen. De particuliere consumptie nam door deze maatregelen zienderogen toe. Buitenlandse technologiebedrijven en multinationals werden met succes verleid met aantrekkelijke belastingdeals en gunstige vestigingsvoorwaarden.

### BUITENLANDS KAPITAAL

In 2017 groeide de economie met 2,5 procent en lag de werkloosheid onder 10 procent. Steeds meer fashionretailers en merken hebben hun productie van onder meer kleding, tassen en schoenen verplaatst naar Portugal, dat van oudsher een goede maakindustrie heeft. De groei van 'out of home'-consumptie en vers in de Europese supermarkten is ook gunstig voor de Portugese



20



21



22



Zeker in Lissabon valt het op dat elke bewoner die een centje wil bijverdienen gretig gebruikmaakt van deze deelplatformen.

### COMMERCIEEL VASTGOED

De stad heeft in de huidige overgangsfase van oud en bouwval naar nieuw en renovatie wellicht nog te weinig de allure en aantrekkingskracht van Parijs, Madrid, Rome en Londen. Evengoed weet Lissabon luxe merken als Prada, Hugo Boss, Louis Vuitton, Bulgari, Armani Exchange, Gucci, Hackett, Guess, Michael Kors en Cartier te trekken, omdat er gewoon veel geld van onder anderen expats tegen de plinten klotst. De retailsector verbetert volgens Cushman & Wakefield in rap tempo vanwege het toerisme en het feit dat Portugezen de laatste jaren dankzij een verlaagd btw-tarief op consumptiegoederen meer uitgeven dan sparen. Een bijkomend gevolg van het toerisme is dat het shoppen in winkelstraten een serieus alternatief wordt als tegenhanger van de goed functionerende overdekte winkelcentra die van oudsher populair zijn bij Portugezen.

De behoefte aan commercieel vastgoed op de beste A1-locaties is met sprongen toegenomen. De grote vraag, met name voor het openen van restaurants, heeft in alle oude wijken van Lissabon de huren doen stijgen, bijvoorbeeld in Chiado en Baixa met vestigingen van H&M, Fred Perry en Tiger. Een opkomende wijk als Cais do Sodré is populair voor uit eten gaan en het nachtleven. Hier vind je de trendy concepten. Príncipe Real is ook populair vanwege de restaurants. Het populaire district Baixa breidt uit naar de rivieroever richting Alfama. Op deze plek komt een wandelroute tussen de stad en de nieuw aan te leggen cruiseterminal. Op de chique Avenida da Liberdade (zeg maar de Champs-Élysées van Lissabon) zijn de huren in 2017 enigszins gezakt vanwege het aanbod aan leegstaande middelgrote en grote retailunits die op dit moment niet populair zijn om te huren. Opvallend zijn de zwarte borden van ProWinko van Max Vorst op de Avenida da Liberdade en Rua Garrett. Het is allemaal tijdelijke leegstand, want Lissabon blijft hot en de huurprijzen stijgen.

### CONCLUSIE

Onze slotsom is dat een bezoek aan Lissabon meer dan de moeite waard is. Er is wel één kritische noot te plaatsen. Het unieke karakter dat Lissabon zo eigen maakt, staat onder druk. Oorspronkelijke Portugese retailers maken zichtbaar plaats voor internationale ketens die zich



23



24

richten op de massa en de gestegen huren wel kunnen betalen. De autochtone bevolking kan ook niet meer de huurverhogingen en woningprijzen in de oude stad betalen, die op het niveau van Noord-Europese hoofdsteden ligt. Juist de aanwezigheid van mensen die in hun eigen stad wonen, werken en leven, maakt onderdeel uit van de charme. En dat heeft weer een aanzuigende werking op de creatieve industrie en culturele sector. Bewoners ondersteunen de lokale middenstand, niet de toerist of expat. Het is een wankel evenwicht, waarbij we Lissabon nu nog het voordeel van de twijfel geven.



25

23 Kicks: Sapatilhas e Sneakers Multi-oprichter Hans van Veggel, die in Lissabon woont, herontwikkelde eind jaren negentig midden in het kernwinkelgebied het door een brand verwoeste warenhuis Armazéns do Chiado tot een uniek binnenstedelijk winkelcentrum. Er komen jaarlijks 8,5 miljoen bezoekers. Hier vind je naast vele bekende merken ook een hemel voor sneakerfans: Kicks. 24 De oudste jazzclub is Hot Club Portugal 25 Livraria Bertrand: In de wijk Chiado vind je de oudste en grootste boekhandelsketen van Portugal. Het heeft ook een vestiging in het populaire

winkelcentrum Colombo naast het Benficastadion, maar de winkel uit 1732 op Rua Garrett is de oudste boekenzaak ter wereld die nog geopend is. 29, 30 MAAT, Museo di Arte, Architettura e Tecnologia: Museum MAAT is sinds het najaar van 2016 een waardevolle attractie in de historische wijk Belém. De gevel van het architectonisch iconische witte gebouw is geïnspireerd op de textuur van de Portugese traditie van keramiektegels ofwel azulejos. Het museum is gedeeltelijk gevestigd in een gerenoveerde elektriciteitscentrale van rode baksteen.



26

26, 27, 28 LX Factory, alegria no trabalho Het terrein van 23.000 vierkante meter industrie recht onder de 25 aprilbrug heeft sinds 2008 een nieuwe bestemming gekregen. LX Factory is een ministad

voor creatieve ondernemers met winkels, barretjes, ateliers, restaurants, galeries en een concertzaal. Hier gelden andere regels en heerst een ware 24 uurseconomie met continue bedrijvigheid.



27

29



**HET IS HIER  
VERNIEUWING,  
HERONTWIKKELING  
EN RENOVATIE WAT  
DE KLOK SLAAT**



28



30