



‘EEN BEROEP OP DE WONINGNOOD KAN PROJECTEN MOGELIJK VLOTTREKKEN’

Sinds juni 2019 is stikstof hét hoofdpijndossier voor de vastgoedsector. **ENVIR Advocaten**, gespecialiseerd in omgevingsrecht, probeert soelaas te bieden. **ENVIR-partner Iris Kieft** legt uit welke projecten geraakt worden en wat de mogelijke oplossingen zijn.

Dit interview vond plaats op 17 oktober 2019. De thema's stikstof en PFAS ontwikkelen zich zo snel dat er op het moment van het verschijnen van Wintergasten alweer nieuwe ontwikkelingen kunnen hebben plaatsgevonden.

Ruim vijf jaar geleden richtten Marieke Kaajan en Fleur Onrust ENVIR Advocaten op, als verwijzing naar environment (milieu). De twee, afkomstig van Stibbe, vonden dat er behoefte was aan een gespecialiseerd kantoor in bestuurs- en omgevingsrecht. Het bleek een gouden zet. Het milieu ging de afgelopen jaren een steeds grotere stempel op de vastgoedsector drukken. De grote behoefte aan juridische experts op deze lastige terreinen leidde tot een snelgroeiende opdrachtenportfolio, uitbreiding naar vijf partners en opening van een tweede kantoor in Leeuwarden.

Sinds eind mei het Programma Aanpak Stikstof (PAS) juridisch van tafel werd geveegd, loopt het helemaal storm bij ENVIR. Het PAS moest ervoor zorgen dat boeren kunnen blijven boeren, bouwers blijven bouwen en flora en fauna zouden verbeteren. In 2015 trad het programma in werking, op 29 mei 2019 zette de Raad van State er een streep door. Talloze vastgoedpartijen kloppen nu aan bij het advocatenkantoor. Niet vreemd, want zo'n 18.000 (geplande) bouwprojecten liggen sinds juni stil. Intussen heeft zich een nieuw probleem aangediend. Op veel plekken blijkt de bodem vervuild met PFAS, een verzamelnaam van allerlei schadelijke chemische stoffen.

Iris Kieft



De vraag die op ieders lippen brandt: kunnen de gestrande vastgoedprojecten weer worden vlotgetrokken. ENVIR-partner Iris Kieft, ook gespecialiseerd in natuurbeschermingsrecht, vertelt over het jonge advocatenkantoor maar geeft vooral uitleg over de stikstofcrisis.

Hoe ben je bij ENVIR Advocaten beland?

‘Ik ben er ruim 1,5 jaar geleden bijgekomen. Daarvoor heb ik negen jaar gewerkt bij De Brauw en een jaar bij CMS in de vastgoedpraktijk. Marieke belde me dat ENVIR ging uitbreiden en ze vroeg of ik me wilde aansluiten. Het kantoor sprak me enorm aan. Als gespecialiseerd kantoor kan je je cliënten veel meer gerichte en persoonlijke aandacht geven en een meedenkende, oplossingsgerichte adviseur zijn. ENVIR bestaat alleen uit partners met gemiddeld minstens 10 jaar ervaring. Zo kan het zijn klanten garanderen dat ze met een expert aan tafel zitten. Dus ik was snel om. Het leek me ook geweldig om eigen baas te zijn en met gelijkgestemden de koers uit te zetten.’

Hoe staat het kantoor er nu voor?

‘Goed. We hebben het enorm druk. We worden overspoeld met stikstofzaken. Tot nu kunnen we aan alle verzoeken voldoen. Dit jaar zijn er gelukkig nog twee partners bijgekomen, Erwin Noordover en Derek Sietses. Omdat er in het noorden veel energievraagstukken spelen en er weinig gespecialiseerde juristen zijn, hebben we een tweede kantoor in Leeuwarden geopend. Derek is hiervan het gezicht. In ons Amsterdamse kantoor aan de Keizersgracht zijn we echt onderdeel van de stad. Hiervoor zaten we ieder in grote kantoorloftoren op de Zuidas, waar je weinig feeling hebt met wat er buiten gebeurt. Door de uitbreiding zijn we wel op zoek naar nieuwe kantoorruimte.’

Hoe komt het dat omgevingsrecht zo belangrijk is geworden voor de vastgoedsector?

‘Dat was het altijd al. Maar het klopt dat de bouw- en vastgoedsector nu voor enorme uitdagingen staat die met omgeving, natuur en milieu te maken hebben. Niet alleen de stikstofcrisis en de PFAS-problematiek – de verzamelnaam voor 6.000 chemische stoffen die in de bodem kunnen zitten – spelen. De sector heeft ook te maken met de energietransitie en de nieuwe Omgevingswet. ENVIR Advocaten kan partijen op al deze gebieden bijstaan.’

Welke zaken geven je de meeste voldoening?

‘Als kantoor werken we het liefst met partijen die een project willen realiseren en die we tot en met vergunningverlening en eventuele beroepsprocedures bijstaan. We gaan dan na welke omgevingsrechtelijke vragen spelen en werken nauw samen met alle benodigde experts. Door in een vroeg stadium in te stappen, kunnen we anticiperen op de risico’s en onze cliënten ondersteunen bij het maken van strategische keuzes. We doen daarnaast ook veel handhavingsvragen, bijvoorbeeld voor retailers die Amsterdam uit het centrum wil hebben in verband met winkeldiversiteit en voor grond- en vastgoedeigenaren die te maken krijgen met krakers.’

Hoe kon het zo misgaan met de stikstofwetgeving?

‘Het PAS stond stikstofdepositie toe vooruitlopend op maatregelen die de veerkracht van natuurgebieden zouden verbeteren en stikstofuitstoot zouden verminderen. De Raad van State schoot het PAS af, omdat niet bewezen was dat die maatregelen schade aan de natuur zouden voorkomen. Niet duidelijk was wanneer een maatregel werd genomen en welk effect die dan had. Het PAS is daarmee in strijd met de Europese Habitatrictlijn. Die schrijft voor dat economische bedrijvigheid nabij stikstofgevoelige natuur alleen mogelijk is, als die bedrijvigheid de wezenlijke kenmerken van die gebieden niet aantast, bijvoorbeeld omdat die gebieden robuust genoeg zijn. Dat blijkt in 118 van de 160 Nederlandse Natura 2000-gebieden niet het geval te zijn.’

Wat voor soort projecten zijn gestrand?

‘Dat zijn vastgoedprojecten die een natuurvergunning nodig hadden. Sinds eind mei zijn die niet meer verleend. Projecten waarvan de vergunning toen niet onherroepelijk was, hebben ook een grote kans om alsnog onderuit te gaan. Dan zijn er nog projecten waarvan de stikstofdepositie onder de drempelwaarden van het PAS lag. Tot eind mei hadden die geen vergunning nodig, maar nu wel. Dit gaat toch al gauw om enkele duizenden projecten. In de Randstad kun je denken aan vastgoedprojecten nabij duingebieden. Die lopen gevaar omdat veel duingebieden Natura 2000-gebieden zijn en duinen heel gevoelig zijn voor stikstof. Een bouwproject in Den Haag heeft bijvoorbeeld al snel een natuurvergunning nodig.’

Waar kunnen projectontwikkelaars zelf rekening mee houden bij nieuwe projecten?

‘Elk bouwproject heeft te maken met stikstofuitstoot. Zowel de bouw als het gebruik van woningen en kantoren leiden tot stikstofuitstoot. Dan gaat het om machines, betonmolens en vrachtverkeer tijdens de bouw en autoverkeer en gasgebruik na de bouw. Ontwikkelaars moeten goed nadenken hoe ze hun project realiseren. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden om stikstofuitstoot te voorkomen of te verminderen? Denk aan gebruik van prefab, vervoer met elektrische vrachtwagens en duurzaam en gasloos vastgoed. Ook kunnen ze alvast anticiperen op een mogelijk PFAS-probleem. Tot

nu toe lieten de resultaten van een grondanalyse lang op zich wachten, omdat de meeste laboratoria er niet op zijn ingericht. Gelukkig breiden ze de capaciteit nu flink uit, zodat een veel snellere check mogelijk wordt.’

Is een oplossing snel in zicht?

‘Ik vrees dat een algemene quick fix van het stikstofprobleem niet mogelijk is. Een noodwet is lastig, want zonder sluitende ecologische beoordeling zal die in strijd zijn met Europese wetgeving. Voor individuele projecten kan salderen helpen. Daarmee kan stikstofdepositie voor een bouwproject worden toegestaan als er gelijktijdig stikstofdepositie wordt weggenomen, bijvoorbeeld van een industriële activiteit of boerenbedrijf. De provincies hadden hiervoor beleidsregels vastgesteld, maar na de boerenprotesten zijn in een aantal provincies deze beleidsregels weer ingetrokken. Hopelijk komt de vergunningverlening door de provincies snel weer op gang. Een ADC-toets kan mogelijk uitkomst bieden. Als het project een dwingende reden van groot openbaar belang dient, er geen alternatieven zijn en er voldoende compenserende maatregelen worden getroffen, kan een project doorgang vinden. De woningnood kan zo’n dwingende reden zijn. Beleidskeuzes op bijvoorbeeld nationaal niveau zijn dan wel van belang, omdat anders individuele woningbouwprojecten snel zullen stranden op de alternatieven-toets. Bovendien is het van belang dat maatregelen worden getroffen om de stikstofgevoelige natuur weer robuust te maken.’

TERUGBLIK 2019

Beste zakenlunch of diner:

Het Captains’ Diner na een avontuurlijke zeilwedstijd in Friesland georganiseerd door de Friese ondernemersorganisatie Stichting Laverend Ondernemen.

Mooiste deal:

Ontruiming van het ADM-terrein.

Beste bijeenkomst:

Bijpraten van vastgoedpartijen over de gevolgen van vernietiging van het PAS, zoals de Business Meeting Stikstofproblematiek waar Marieke Kaajan

heeft gesproken

over de valkuilen en oplossingen voor woningbouw.

Grootste verlies:

Voor de vastgoedmarkt dat bouwprojecten op losse schroeven staan als gevolg van de vernietiging van het PAS.

Opvallendste nieuws:

Dat er bij het ministerie van LNV geen plan B aanwezig was, terwijl er al geruime tijd twijfel bestond over de juridische houdbaarheid van het PAS.



VOORUITBLIK 2020

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken:

Hoe we in Nederland kunnen blijven bouwen en ontwikkelen met behulp van nieuwe technologieën. Die nieuwe technologieën willen we begrijpen en

onze cliënten helpen om vanuit juridisch perspectief de juiste keuzes daarin te maken.

Waar kijk je naar uit:

Verder bouwen met cliënten aan nieuwe ontwikkelingen, ondanks de PAS- en PFAS-problematiek.

Wat ga je anders aanpakken:

We willen graag midden in de maatschappij en dichtbij bedrijven staan. Daarom hebben we kantoor-Leeuwarden geopend om ook in Noord-Nederland ter plaatse advies en ondersteuning te kunnen bieden.

Iris Kieft (l) en Marieke Kaajan