Circulariteit als nieuwe werkelijkheid

Spanningen in de wereldpolitiek, onzekerheid op de financiële markten en daarbovenop nog een stikstofprobleem: de vastgoedbranche staat voor enorme uitdagingen. Bij het internationale advocatenkantoor Allen & Overy volgen de deskundigen uit het Projects & Real Estate team alle ontwikkelingen op de voet. ‘Er zijn lichtpuntjes!’, zegt partner Leon Hoppenbrouwers.

Vl.n.r. Leon Hoppenbrouwers, Werner Runge, Felicitas Stern en Baljit Singh

Werner Runge
of-counsel

Allen & Overy is in 1930 in Londen opgericht en telt inmiddels meer dan 5.600 medewerkers, verspreid over veertig vestigingen in dertig landen. Het Amsterdamse kantoor ontstond in 2000 na een fusie met Loeff Claeys Verbeke. Met driehonderd professionals neemt het ook maatschappelijk zijn verantwoordelijkheid, onder andere door zich in te zetten voor internationale en lokale non-profitorganisaties. In de vastgoedmarkt ziet het Projects & Real Estate team vooral toekomst in een circulaire economie met concepten als 'product-as-a-service'. 'Dat stimuleert technische innovatie, doorbreekt de wegwerpcultuur en vermindert de financiële investeringsbehoefte van de ontwikkelaar of belegger aanzienlijk', zegt Leon Hoppenbrouwers.

Ingewikkeld

Van alle uitdagingen veroorzaakt de stikstofproblematiek het vastgoedteam de meeste hoofdbrekens. Dat zit 'm vooral in de complexe technische berekeningen van het model en in het ongrijpbare van Europese regelgeving. Hoppenbrouwers: 'Veel van de huidige crises zijn financieel van aard; daar komen partijen onderling vaak wel uit. Het stikstofprobleem los je niet even met elkaar op en werkt door in alle ontwikkelingen binnen het vastgoed. Ook de nationale overheid verandert daar weinig aan. Die vond een uitweg in een 'geitenpaadje' waarbij de uitstoot tijdens de bouw niet mee zou tellen. Maar de Raad van State keurt dat voorstel vrijwel zeker af, want het is in strijd met de Europese regels. Dat maakt het zo ingewikkeld. Deze regels belemmeren ook de aanleg van duurzame wind- en zonne-energieparken en zorgt op allerlei terreinen voor stagnatie in de vastgoedmarkt.'

Efficiëntie en samenwerking

'De stikstofproblematiek stimuleert binnen de bouw- en productieketen wel een ontwikkeling naar duurzaamheid', zegt Felicitas Stern. 'Pijnpunt is dat zoiets jaren duurt. Elektrische hijskranen, trucks en gereedschap zijn er nauwelijks en heb je ook niet binnen een paar weken geregeld.' Hoppenbrouwers: 'Alles draait nu om de vragen: waar ga je bouwen en hoe? Niet alle bouwlocaties hebben te maken met een Natura 2000 gebied in de buurt. Maar bouwverkeer is overal een belastende factor. Het is positief dat deze hele situatie bedrijven aanspoort tot efficiëntie en samenwerking bij het transport en de realisatie.'

Volledig hergebruik

'De echte oplossing ligt uiteindelijk in verduurzaming van de hele keten', is de overtuiging van Hoppenbrouwers. 'Het is indrukwekkend wat er, dankzij technische innovaties, allemaal al kan. Modulair bouwen scheelt heel veel transportbewegingen. Ontwikkelaars en investeerders kijken steeds kritischer naar hun CO_2-footprint en proberen die te verkleinen. Bijvoorbeeld door het gebruik van warmtepompen in de utiliteitsbouw en het aanleggen van grote zonnepanelendaken.'

Werner Runge: 'Uiteindelijk hebben alle complexe problemen waar we nu mee te maken hebben een enorm positief effect op het milieu. Er worden steeds meer duurzaamheids of circulaire eisen gesteld aan producten. Inkopers, bouwers en leveranciers van installaties onderzoeken hoe zij hun product groener kunnen aanbieden. Daarbij ontstaat een trend naar volledig hergebruik van materialen, wat uiteindelijk zorgt voor een heel andere economie. Een circulaire economie, niet gericht op 'take, make, waste', maar op 'trash is cash'. Afvalstoffen worden grondstoffen en volledig verwerkt in producten.'

Product-as-a-service

Het product-as-a-service of PAAS-model is volgens Runge zeer dienstbaar aan zo'n circulaire economie. Hierbij sluiten partijen voor producten een gebruiks- of service-overeenkomst af met de leverancier. Die blijft eigenaar en verantwoordelijk voor het product. Felicitas Stern: 'Signify is daar een mooi voorbeeld van. Die heeft nieuwe verlichtingsproducten, -systemen en -services ontwikkeld om het complete energietraject duurzamer te maken. 'Lampjes' vormen niet langer het product, maar 'verlichting'. Signify voorziet een gebouw van verlichting, sluit met de investeerder een gebruiksovereenkomst af en blijft dus zelf eigenaar en verantwoordelijk voor de kwaliteit. Als belegger investeer je alleen in de functionaliteit van het product.'

Runge: 'Producent en leverancier weten als beste hoe het product tijdens de gehele levensduur onderhouden moet worden, hoe het zo min mogelijk energie verbruikt, zo lang mogelijk meegaat en hoe materialen hergebruikt kunnen worden.'

Groen effect

'Dit model komt vooral in de bebouwde omgeving op allerlei terreinen op', ziet Hoppenbrouwers. 'Zonnepanelen, warmtepompen, liften en zelfs slimme gevels worden geplaatst en onderhouden door de producent en leverancier. Product as-a-service heeft voor producent én afnemer belangrijke voordelen. Een leverancier sluit een langlopend contract af met de afnemer die op zijn beurt verzekerd is van een kwaliteitsproduct dat voldoet aan de nieuwste technische standaard. Dat de leverancier zelf eigenaar blijft, prikkelt hem iets te ontwikkelen wat lang meegaat en steeds kan worden aangepast aan de nieuwste technologische ontwikkelingen. Het is daarom een ontwikkeling met een groen effect. Voor allerlei producten is dit model nuttig.'

Felicitas Stern
senior associate

'Met 'product-as-a-service' investeer je in functionaliteit en circulariteit'

'Er ontstaat een trend naar volledig hergebruik van materialen'

Baljit Singh
advocaat

Creativiteit van juristen

Er zijn wel juridische consequenties wanneer een gebouw voor de helft bestaat uit onderdelen die geen eigendom zijn van de belegger of investeerder. ‘De wetgeving en rechtspraak is daar nog niet op ingesteld’, zegt Stern. ‘Via contractuele afspraken werken wij aan een oplossing om dat te doorbreken. Bij het opstalrecht en erfpachtrecht is dat al gebeurd. Wij bedachten een structuur waarbij het niet meer nodig is om opstalrecht of erfpachtrechten te vestigen die wel financierbaar is. Dit ‘opstalloos financieren’ vergroot de kans dat projecten daadwerkelijk ontwikkeld worden en geeft investeerders en financiers daarvan de benodigde zekerheid.’

‘Het is aan de creativiteit van juristen om de starheid van het recht te doorbreken en een oplossing te vinden die eenvoud met zich meebrengt’, zegt Hoppenbrouwers. ‘Aanvankelijk was het behoorlijk ingewikkeld om de constructie van product-as-a-service juridisch vast te leggen. Dankzij onze oplossing zijn partijen voortaan met één overeenkomst klaar. Deze eenvoudige, kleinschalige regeling kost slechts een fractie van wat zo’n juridisch traject met zekerheidsrechten voorheen kostte.’

‘Circulariteitslabel’

Volgens Baljit Singh zijn dit soort kleinschalige juridische oplossingen belangrijk voor financiers. ‘Net als investeerders hechten ook financiers steeds meer belang aan verduurzaming en stimuleren die ontwikkeling op hun manier, bijvoorbeeld door het aanbieden van groene leningen. Er zijn verschillende varianten, zoals leningen die korting geven op de rente.’ ‘Groenleningen geven ook de mogelijkheid meer te lenen’, weet Werner Runge. ‘Een interessante ontwikkeling die aantoont dat vergroening in de sector steeds vaker een wens is van beleggers.’

Singh: ‘In 2030/2035 moeten gebouwen energieneutraal zijn. Dat heeft invloed op alle facetten van vastgoedontwikkeling. Financiers eisen ook vaker dat de portefeuille grotendeels het BREEAM-certificaat heeft.’

Runge: ‘Naast het energielabel komt het circulariteitslabel op. Met een materialenpaspoort moeten bouwbedrijven aantonen hoe circulair het gebruikte materiaal is. Dat is de volgende eis van financiers en beleggers.’

Stern: ‘Gebouwen in een aantal jaren afschrijven, suggereert dat ze uiteindelijk niets meer waard zijn. Maar de materialen vertegenwoordigen zeker nog waarde. We moeten daarom toe naar een systeem waarbij niet het gebouw als investering wordt gezien, maar de materialen waarvan het is gemaakt.’

Aanbod creëren

Voor internationale vastgoedinvesteerders is het economisch en politiek stabiele Nederland altijd een interessante markt geweest met goede rendementen. Maar door toenemende regulering vanuit de politiek ziet Hoppenbrouwers de belangstelling afnemen. ‘Zorgelijk’, vindt hij. ‘Onze vastgoedmarkt kan niet zonder buitenlands kapitaal. De huidige krapte op de woningmarkt moet leiden tot maatregelen die de aanbodzijde stimuleren. Wat nu gebeurt, is de vraag reguleren in plaats van aanbod creëren. Daarmee maak je de problemen uiteindelijk groter. Een internationale investeerder heeft al afgezien van een project vanwege de verplichte aantallen sociale en middelhoge huurwoningen. Zijn investering leverde daardoor onvoldoende rendement op. Gebeurt dit vaker, dan daalt het investeringsvermogen in ons land en loopt de woningbouw verdere vertraging op.’

Nieuwe werkelijkheid

Toch blijft Hoppenbrouwers positief. ‘Crises en stress initiëren innovaties op allerlei terreinen. Voorwaarde is dat partijen buiten de gebaande paden durven treden. Denk in mogelijkheden, niet in beperkingen. De markt zal stagneren, maar er komen nieuwe partijen die in staat zijn waarde toe te voegen. Circulariteit speelt daarin een grote rol.’

Werner Runge: ‘Zoek samenwerking met partijen die de technische expertise hebben om een project te vergroenen. Dankzij product-as-a-service daalt ook de financieringsbehoefte bij de ontwikkelaar of belegger. Banken en andere financiers hoeven bijvoorbeeld nog maar vijftig procent van een pand te financieren en hebben daarom ook baat bij het product-as-a-service model. Voor bijvoorbeeld een lift zullen zij liever Mitsubishi financieren die een lift-as-a-service aanbiedt dan met een ontwikkelaar die niet dezelfde technische expertise van liften heeft.’

Leon Hoppenbrouwers
partner

‘Traditionele modellen van beleggen, passen zich langzaam ook aan de nieuwe werkelijkheid aan’ stelt Hoppenbrouwers. ‘Investeren in houtbouw was lang ingewikkeld, maar nu in Amsterdam een toren van hout verrijst, zie je de interesse onder beleggers groeien. Ook dat is innovatie. Houtbouw is een van de oplossingen voor het stikstofprobleem. Zo zie je hoe, gedreven door beperkingen, de markt zich vernieuwt en aanpast aan een nieuwe economische werkelijkheid.’

‘Het is aan de creativiteit van juristen om de starheid van het recht te doorbreken’

‘Onze vastgoedmarkt kan niet zonder buitenlands kapitaal’