



ALS JURISTEN ZIJN WE ECHT SCENARIO-DENKERS

De weg naar 'Parijs' is inmiddels op grote schaal ingezet, constateren Leon Hoppenbrouwers, partner en notaris bij Allen & Overy en zijn collega Pieter Tieskens, counsel en kandidaat-notaris. Modulair bouwen is in het kader van de Parijs-doelstellingen helemaal hot en niet meer weg te denken. Ging het voorheen vooral om onderdelen, nu worden complete gebouwen modulair geproduceerd. Dat roept in juridische zin complexe vraagstukken op over onder meer eigendom. 'We moeten creatief zijn om overeenkomsten geschikt te maken voor nieuwe manieren van bouwen.'

Leon Hoppenbrouwers (L) en Pieter Tieskens

Iedereen wil nu op weg naar carbon neutral, oftewel emissievrije gebouwen, om de Parijs-doelstellingen te behalen, zegt Leon Hoppenbrouwers. Dat betekent nogal wat voor de vastgoedmarkt. Zoals het verduurzamen van de bestaande bouw, maar ook: hoe ga je om met nieuwbouw, hoe maak je nieuwe gebouwen Paris Proof? Hoppenbrouwers: 'Een circulaire economie, Cradle to Cradle, het zijn mooie toverwoorden en belangrijke doelstellingen maar helaas zitten we met een juridisch kader dat uit een ander tijdperk stamt en niet is ingericht op het faciliteren van zaken als hergebruik, eigendom en het volgen van materialen.' Hoppenbrouwers en Tieskens zijn beiden verbonden aan de praktijkgroep Projects & Real Estate, waarvan Hoppenbrouwers voorzitter is. De praktijkgroep houdt zich onder meer bezig met vastgoedrecht, commerciële contracten, projecten en vastgoed- en projectfinancieringen. Tieskens: 'Het unieke aan deze structuur is dat alle competenties bij elkaar zitten die je nodig hebt bij zowel transacties, projecten als financieringen. Wij denken echt vanuit de behoefte van de markt'.

Voordelen

Opdrachtgevers zijn projectontwikkelaars en de grote investeerders, assetmanagers zoals APG,

maar ook grote internationale partijen, banken en private equity-partijen die actief zijn in het vastgoed. Als onderdeel van circulariteit is modulair bouwen in de huidige vorm nog een relatief jonge loot aan de stam en enorm in opkomst. Ooit begonnen als 'opgevaardeerde containerwoningen' is het nu een thema dat raakt aan actuele thema's zoals stikstof. Pieter Tieskens: 'Er gaat nu veel modulair gebouwd worden in Nederland. Projectontwikkelaars gaan relaties aan met fabrieken die modules kunnen leveren of ze gaan zelf fabrieken bouwen die modulaire onderdelen maken.' Modulair bouwen heeft dan ook veel voordelen, zoals dat het sneller gaat dan traditioneel bouwen. Tieskens: 'De bouw wordt verplaatst van de bouwplaats naar de fabriekshal, waarmee je minder last hebt van weersomstandigheden. Bovendien kun je processen

'BIJ MODULAIR BOUWEN MOET JE ECHT CREATIEF ZIJN MET OPLOSSINGEN IN OVEREENKOMSTEN'



Pieter Tieskens, counsel en kandidaat-notaris



Leon Hoppenbrouwers, partner en notaris

'MET MODULAIR BOUWEN KUN JE OP PLEKKEN WAAR TE HOGE STIKSTOFEMISSIES ZIJN, TOCH BOUWEN'

standaardiseren, waardoor bouwprocessen minder lang duren. En een belangrijk bijkomend voordeel is uiteraard dat je de stikstofuitstoot die je normaal op de bouwplaats hebt, verplaatst naar een andere locatie, waardoor je minder vrachtverkeer hebt en een minder grote bouwplaats nodig hebt.'

Zekerheden

Het doel is om straks ook emissievrij te bouwen, vult Leon Hoppenbrouwers aan. 'Zo ver zijn we nog niet, maar er zijn wel al veel apparaten in de bouw die elektrisch zijn. Daarmee kun je op plekken waar al te hoge stikstofemissies zijn, toch bouwen.' Waar je op moet letten met modulair bouwen is wel dat er andere contracten voor nodig zijn, omdat er op een andere locatie wordt gebouwd. Pieter Tieskens: 'Normaal als je bouwt en je financiert die bouw, dan wordt alles wat er gebouwd wordt automatisch van de grondeigenaar en betaal je naarmate de bouw vordert om je eigen risico te dekken. Maar als die bouw op een heel

andere locatie plaatsvindt wordt je niet automatisch eigenaar. Daar bedenken wij dan oplossingen voor in overeenkomsten om die geschikt te maken voor deze nieuwe manieren van bouwen. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat je bepaalde zekerheden vestigt op onderdelen. Bij modulair bouwen moet je echt creatief zijn met oplossingen en dat is ook juist waar wij goed in zijn.'

Eigendom

Ook met circulariteit zul je creatief moeten zijn omdat regelgeving niet altijd aansluit. Bijvoorbeeld als het gaat om producten die worden geleverd als een dienst, oftewel PaaS: Product as a Service. Hoppenbrouwers: 'In het vastgoed is dat nog niet heel gebruikelijk maar we zien het wel steeds meer. Bijvoorbeeld een gevel, of een lift van een gebouw, die wordt dan door de producent van de lift als dienst aangeboden. Normaal gesproken zou die de lift verkopen aan de belegger, die eigenaar wordt,

‘HET RECHTSSTELSEL PAST NOG NIET, MAAR WERELD DRAAIT GEWOON DOOR’

maar nu blijft de liftproducent ook eigenaar van de lift. En de gedachte is dan dat die betere producten bouwt omdat hij zelf verantwoordelijk blijft en ook zelf het onderhoud zal doen. Dat stimuleert om duurzamer te bouwen en bovendien om over de restwaarde na te denken. De PaaS-gedachte stimuleert op die manier duurzaamheid.’ Daar zitten wel de nodige juridische haken en ogen aan, want in het vastgoed is de hoofdregel dat ieder onderdeel die je aan een gebouw aanbrengt, toevalt aan de vastgoedeigenaar. Er zijn echter juridische oplossingen mogelijk, stelt Hoppenbrouwers, zoals contracten met een huurovereenkomst of wegneemrechten, waarmee je toch kunt bereiken dat een producent de lift kan terugnemen. ‘Over dat soort contracten adviseren wij om te zorgen dat PaaS juridisch mogelijk is zonder risico’s voor een producent dat hij zijn eigendom kwijt raakt.’

Lifecycle

Onze wetgeving heeft nog een traditioneel beeld van een gebouw, per definitie loopt de wetgever achter de zaken aan. Dat roept veel vragen op in de huidige praktijk. Leon Hoppenbrouwers: ‘Hoe ga je borgen dat de materialen die in een gebouw gaan straks weer hergebruikt gaan worden? Welke materialen zitten er in? Het gebouw gaat door een aantal handen heen, uiteindelijk moet iemand de verantwoordelijkheid nemen als materialen worden hergebruikt als een gebouw het einde van zijn levenscyclus heeft bereikt. Alles rondom de lifecycle-gedachte zijn typische vragen voor een jurist. Dit is echt nog heel nieuw. Het rechtsstelsel past nog niet, maar wereld draait gewoon door en de Parijs-datum komt eraan.’

First mover

Welke oplossingen zien Hoppenbrouwers en Tieskens voor dit soort ‘moderne’ vraagstukken? ‘We kijken of we bestaande instrumenten in de wet op een andere manier kunt toepassen dan waarvoor ze oorspronkelijk waren bedoeld waren. Huur is daar een voorbeeld van, we denken dan heel traditioneel aan een object zoals een kamer of een gebouw, maar nu wordt dat bijvoorbeeld de ruimte in de

liftschacht. Daar kunnen we vanuit het huurrecht ook rechtsbescherming op toepassen, zodat de producent de hele lift er weer uit mag halen aan het einde van de huur. Zo probeer je de wettelijke regelingen een beetje elastisch te maken of breder uit te leggen. Bovendien is het recht ook niet digitaal, het is geen vaststaand fenomeen maar verandert met de tijd. Als maatschappelijke opvattingen veranderen, schuift de rechtspraak mee. We kijken naar wat een rechter in bepaalde situaties heeft gezegd zodat we de wet dan ook zo kunnen uitleggen dat het past voor ons product. Als juristen kunnen we daarmee een behoorlijke maat van zekerheid geven. Je gaat soms op een onbetreden pad. Zo hebben wij voor het leggen van zonnepanelen op het dak van een andere eigenaar een speciale huurrechtconstructie bedacht. Daarvoor hebben we veel uitleg gegeven aan banken om te laten zien dat het werkt. Maar je hebt altijd een first mover nodig, dat blijft altijd zo met innovaties.’

Bouwteam

Grote conflicten of rechtszaken voortvloeiend uit de PaaS-praktijk hebben beiden nog niet aan de hand gehad. Leon Hoppenbrouwers: ‘Gelukkig lost het zich vaak in de bouwfase al op. We zien dat ook het bouwmodel een grote rol daarbij speelt. Je ziet nu veel meer geïntegreerde teams samenwerken, vaak in een bouwteam. Dat is heel geschikt voor dit soort structuren want de partijen die straks een service gaan leveren denken aan de voorkant al mee over het ontwerp, om te kijken of het product, zoals de lift, past in het totaal. Dat betekent dat je het bouwproces ook juridisch anders moet gaan inrichten. Het wordt misschien complexer maar je voorkomt aan de andere kant ook fouten in de bouw, die zeker voor de PaaS-partijen een nasleep kunnen hebben. Zij zijn de partijen die immers voor langere tijd blijven. Wat gebeurt er als de bouwer straks weg is en er gebreken aan het casco boven water komen? Als juristen zijn we echt scenario-denkers. Dat puzzelen geeft ons het plezier in het werk. Het is heel mooi om zo op een creatieve manier bij te kunnen dragen aan het mogelijk maken van projecten.’

