

‘SCHENK GEWOON KLARE WIJN’

In de woningmarkt stapelen de uitdagingen zich op, waarbij de onzekerheden op veel grote thema's een cruciale rol spelen. Van huurregulering en stikstof tot het recente Didam-arrest: de behoefte aan duidelijke spelregels is groot, constateren **LEON HOPPENBROUWERS**, PARTNER en NOTARIS bij **ALLEN & OVERY** en zijn collega **PIETER TIESKENS**, COUNSEL en KANDIDAAT-NOTARIS. 'Dit roept veel vragen op over de effectiviteit van het overheidsbeleid.'





‘DE OPKOOPREGELING IS VOOR EEN DEEL SYMBOOLPOLITIEK’

De plannen van minister Hugo de Jonge gaan niet gerealiseerd worden, vreest Leon Hoppenbrouwers. Met name voor de woningbouw is de impact van het beleid én het gebrek aan duidelijkheid, zeer groot. Veel partijen zitten nu op hun handen, aldus de beide collega's. Leon Hoppenbrouwers en Pieter Tieskens zijn verbonden aan de praktijkgroep Projects & Real Estate van A&O waarvan Hoppenbrouwers voorzitter is. De praktijkgroep houdt zich onder meer bezig met vastgoedrecht, contracten, projecten en financieringen. Voor de woningmarkt zijn ze niet erg positief gestemd. ‘Alles komt nu samen, het lijkt wel alsof er helemaal niet naar het geheel is gekeken. Met de stimuleringsmaatregelen wordt effectief het tegenovergestelde resultaat bereikt.’

BEDRIJFSECONOMISCH MODEL

Op zich is de wens tot regulering van de huurmarkt helemaal niet verkeerd, vindt Leon. Het doel erachter is immers om woningen bereikbaar te houden voor de doelgroepen. Bovendien kennen we al langer een puntenwaarderingstelsel, voor de sociale huurwoningen. Leon: ‘We hebben nu te maken met een verfijning van het systeem waarvan je je kunt afvragen wat de toegevoegde waarde is, ook voor de huurder zelf. De vraag is waar de oplossing zit voor het probleem, het betaalbaar houden van woningen. De politiek kijkt nu vooral naar de positie van huurders, maar je moet je altijd realiseren dat er uiteindelijk een bedrijfseconomisch systeem onder ligt. Daar kom je niet onderuit. Iemand moet het gaan betalen. Als de ontwikkeling niet meer uit kan, dan wordt er niet meer gebouwd, zo simpel is dat. Die onzekerheid werkt ook nog eens met terugwerkende kracht, waardoor de huur van je woningen naar beneden kan gaan en je exploitatiemodel weg is. Verhuurders zullen die woningen gaan uitpanden, zodat ze verdwijnen uit de huurmarkt. Dat is dus het tegendeel van wat je wilde bereiken. De geschiedenis leert dat panden die uit de koop naar de huur verdwijnen, doorgaans niet meer terug gaan naar huur.’



‘ER HANGT EEN ZWAARD VAN DAMOCLES BOVEN EEN TRANSACTIE DIE AL 5 JAAR GELEDEN IS GEDAAN’

SYMBOOLPOLITIEK

Heimstaden ging onlangs tot verkoop van een deel van de portefeuille over, waar veel ophef over ontstond. Onterecht, meent Leon. ‘Er heerst bij de overheid een bepaald beeld bij opkoping, gevoed door sentiment jegens beleggers en ontwikkelaars. Er wordt nu gereageerd alsof Heimstaden gaat zorgen voor een verstoring van de huurmarkt, terwijl ze helemaal geen koopwoningen hebben opgekocht en overgebracht naar de huurmarkt. De beeldvorming is dat grote partijen massaal koopwoningen in huurwoningen omzetten, nou de meesten beginnen daar echt niet aan. Die opkoopregeling is voor een deel symboolpolitiek.’ De fiscale maatregelen in box 3 raken ook met name de huurmarkt. Het beleggen in huurpanden rendeert niet meer, waardoor particuliere beleggers nu op grote schaal hun huurwoningen verkopen. Ook hierdoor wordt de huurmarkt dus schaarser. Ook het verbod op tijdelijke huurcontracten speelt

een belangrijke rol, stelt Pieter. ‘Voor particulieren kan het zeer onaantrekkelijk zijn om hun pand voor onbepaalde tijd te moeten verhuren.’

REKENSOMMETJE

Voor veel cliënten werken Leon en Pieter nu aan het omkatten van projecten, zodat ze uit de regulering vallen. Leon: ‘Wij zijn bij veel grote ontwikkelingen betrokken, waarbij meestal in meerdere segmenten wordt gebouwd. De optelsom van die segmenten moet het project financieren plus een bepaalde winstmarge opleveren. De regulering van de middeldure huur leidt nu tot een probleem in de financiering. De rendementen van dat segment gaan omlaag en het rekensommetje komt niet meer uit. We zijn nu bijvoorbeeld met een project bezig dat eigenlijk al klaar was om te gaan bouwen, maar nu moet dat worden omgevormd zodat de gereguleerde middeldure huur eruit kan worden gehaald. Daardoor zullen

‘ALS DE ONTWIKKELING NIET UIT KAN, WORDT ER NIET MEER GEBOUWD’

ook minder woningen worden gerealiseerd, want die woningen zullen groter moeten worden om buiten het gereguleerde segment te vallen. Dat betekent dus enerzijds een vertraging want er moet opnieuw een vergunning worden aangevraagd, en anderzijds komen er minder woningen op de markt. En dat zijn nou juist de woningen voor de bekende politiemanager, onderwijzer en verpleegkundige waar de politiek zo graag in wil voorzien. Het wonderlijke van deze regelgeving is dat je dus het tegenovergestelde effect bereikt. Het lijkt een goed idee, maar iemand moet het betalen en de overheid zelf is vooralsnog niet bereid daaraan bij te dragen.’

PROCEDERENDE PARTIJEN

Een andere bron van veel onzekerheid is het recente Didam-arrest, waarin de Hoge Raad bepaalde dat een gemeente niet zonder meer grond mag aanbieden aan een partij in de markt, zonder enige vorm van mededinging. Een arrest dat uitblinkt in onduidelijkheid. Pieter: ‘Didam is echt een groot probleem waar veel ontwikkelaars nu tegenaan lopen. Voorheen werkten gemeenten vaak 1 op 1 samen met een ontwikkelaar om een bepaald gebied te ontwikkelen. Het arrest heeft mogelijk ook nog eens terugwerkende kracht, wat veel vragen oproept: was er wel sprake van één partij, is de ontwikkeling breder kenbaar gemaakt, mag de gemeente de grond nog wel leveren? Gemeenten zijn bang voor procederende partijen en ontwikkelaars moeten veel juridisch adviseurs inschakelen, alles kost ontzettend veel tijd en geld. Terwijl we gewoon duidelijkheid willen krijgen zodat partijen weer doorkunnen. Schenk gewoon klare wijn.’ Het probleem is dat er geen definitieve antwoorden zijn, vult Leon aan. ‘Door die terugwerkende kracht hangt er ineens een zwaard van Damocles boven een transactie die misschien al vijf tot tien jaar geleden is gebeurd.’

STIKSTOF GROOTSTE BLOKKADE

Het is dan ook vooral de opeenstapeling van thema's die de markt grote problemen bezorgt. Wat is het allereerste dat een nieuw kabinet zou moeten doen om de woningmarkt weer op gang te



krijgen? Leon: ‘De grootste blokkade is de stikstofproblematiek, dus die moet echt als eerste worden opgepakt. Er moet hoe dan ook stikstofruimte worden gecreëerd, wat betekent dat je deposities en emissies moet beperken. Dat hoeft niet alleen bij de boeren vandaan te komen. Het is een collectief probleem dat niet wordt opgelost zolang de last niet eerlijk wordt verdeeld.’ Pieter: ‘Er moet gewoon duidelijkheid komen in de wetgeving, wat mag er wel of niet? Wanneer mag er worden gesaldeerd bijvoorbeeld? Nu wordt het aan de rechter overgelaten, zoals onlangs nog met Porthos-zaak die eigenlijk alleen zegt dat in dit specifieke geval de bouw niet gestopt hoeft te worden. Die uitspraak leidt tot eindeloos veel technische rapporten en nieuwe rechtszaken. Leg gewoon

in de wetgeving vast wat de normen zijn.’ Wat verwachten de juristen van de aanstaande nieuwe Omgevingswet? Leon: ‘De lange doorlooptijd van vergunningen heeft natuurlijk al jaren een remmend effect op de markt en projecten worden ook nog eens complexer. Met de Omgevingswet moet er een one stop shop ontstaan, waarbij opvalt dat veel verantwoordelijkheid wordt neergelegd bij de gemeentes.’

GROTE ZORG

Precies daar zit een grote zorg, zegt Leon. ‘Wat gebeurt er met gemeenteoverschrijdende projecten zoals het hyperscale datacenter dat vorig jaar in Zeewolde speelde? Moet een lokale overheid beslissen over hoe wij in Nederland met deze

energie- en ruimteverslindende datacenters om gaan? Of denk aan de tweede kerncentrale die we willen. Wat als Borssele in z'n omgevingsvisie heeft staan dat de gemeente geen tweede kerncentrale wil? Het zou veel meer de rijksoverheid moeten zijn die de regie neemt op de indeling van de ruimte, zeker voor de bovenregionale projecten. Decentraliseren leidt niet automatisch tot minder complexiteit, je hebt alleen een ander daarvoor verantwoordelijk gemaakt. Ik maak me ook echt zorgen over de complexe projecten waar wij ook veel inzitten, zoals de zonneprojecten en windparken. De omgevingswet is een poging om het enorm ingewikkelde vergunningentraject te versoepelen, maar in de uitwerking is het nog zeer de vraag of we dat daadwerkelijk gaan bereiken.’