VAM

Vakblad Asset Management

#2
nr. 02/ 2022

WET- EN REGELGEVING

het nut en de noodzaak

Non Destructief Onderhoud
Gastketelwet, Omgevingswet, ATEX
Circulaire uitdagingen, Brzo-wetgeving, Enterprise Asset Management

Vastgoedexperts over nut, noodzaak en de belemmeringen van wetten en regels

Jaap van der Bijl (Altera) en Marleen Kranenburg (Rebo) zijn het eens: ‘Soms wordt het paard achter de wagen gespannen...’

Met € 3 miljard aan assets onder beheer (verdeeld over de sectoren woningen en winkels), is Altera Vastgoed een grote speler te noemen als institutionele vastgoedbelegger in Nederland. REBO Groep is met haar bijna 50-jarig bestaan, 140 medewerkers en 11 vestigingen ook niet meer weg te denken in het landschap van onafhankelijke vastgoedspecialisten. Met deze twee NEVAP-leden duiken we in de wereld van wet- en regelgeving. Stoffig? Zeker niet. Juist een thema waar het vakgebied op alle facetten dagdagelijks mee te maken heeft. Soms werkt het in het voordeel, soms als een belemmering.

Jaap van der Bijl Foto: Altera

Nut en noodzaak: verdeling schaarste - creëren kwaliteit - aanjagen innovatie. Jaap van der Bijl (CEO Altera Vastgoed) en Marleen Kranenburg (Algemeen Directeur REBO Groep) kijken eerst naar het nut en de noodzaak van wet- en regelgeving. Van der Bijl; “Het doel van wetten en regels is o.a. dat zij duidelijkheid schetsen voor alle partijen, zodat ze belangen met elkaar kunnen verenigen. Dat veronderstelt overigens dat de regels goed en doelgericht zijn. De cascade van regels zijn ervoor bedoeld om een heel pakket te bieden: van bouwtechnische regels tot het ESV (economisch samenwerkingsverband) en van kwaliteitsborging tot ruimtelijke ordening. Bij de woningmarkt hebben de nieuwe regels nu veelal het karakter van verdeling van schaarste naast het creëren van geïntegreerde kwaliteit”.

Kranenburg is het hier mee eens, en vult als ‘nut’ aan dat als gevolg van regelgeving innovaties worden aangejaagd. “Als er bijvoorbeeld geen wetten en regels zouden zijn rondom duurzaamheid, doen partijen wellicht helemaal niets, of slechts een beetje. Door het heilige moeten wordt alles soms vloeibaar. Ook zijn wetten nodig om kwetsbaren te beschermen; zoals ouderen of invaliden. Mijns inziens worden wetten ook voor dit soort hogere doelen ingevoerd”.

Belemmering: regels die het paard achter de wagen spannen. Volgens Van der Bijl is er een veronderstelling dat er een goede overlap is tussen de doelstellingen van regels, maar die is er niet altijd: “Dat komt door politieke besluitvorming; er worden soms regels gemaakt die ‘het paard achter de wagen’ zetten. Dat kan belemmerend zijn voor degenen die zich houden aan deze regels, waarvan op voorhand duidelijk is dat ze een doelfrustrerende werking hebben”.

Ter illustratie schetst Van der Bijl twee treffende voorbeelden: Ten eerste: “Op voorhand was voor onze sector duidelijk dat de verhoging van de overdrachtsbelasting niet goed zou zijn. Niet voor institutionele beleggers maar ook niet voor particuliere kopers, vanwege het prijsopdrijvende effect. In de gang van de politieke besluitvorming wordt niet voldoende naar inhoudelijke argumenten geluisterd: ‘te lastig om terug te draaien, dat gaan we niet meer doen’. Die houding vind ik niet goed; je zit met regelgeving opgescheept die het doel voorbijschiet”.

‘Een opeenstapeling van regels heeft iets weg van een lappendeken’

Ten tweede: “De opeenstapeling van regels heeft iets weg van een lappendeken. Regels rondom ruimtelijke ordening, bouwtechniek, milieu, lokale en nationale procedures,… Het is geen goed geïntegreerd pakket en daardoor ook niet altijd goed uitvoerbaar en verdeeld over vele loketten. Mede daardoor kunnen ambtenaren niet geïntegreerd beoordelen, laat staan besluiten. En met het risico van miscommunicatie en traagheid. Ook wij moeten langs vele loketten voor een nieuwbouwproject, en zien dat niet iedereen hun inspanning op elkaar kan afstemmen. Is het ambtelijk apparaat wel goed geresourced? Een vraag die onze verantwoordelijkheid voorbijgaat”.

Bezint eer gij begint. Hoewel Van der Bijl meent dat het afstemmen en in uitvoering brengen van wet- en regelgeving weerbarstig kan zijn, ziet hij ook verbeterkansen. “Zonder het arrogant te bedoelen: bezint eer gij begint. Aan de voorkant zou de politiek zich meer vragen moeten stellen, zoals ‘wat bevordert deze regel, wordt iets hiermee efficiënter, hebben meer mensen er baat bij, in hoeverre is het toepasbaar?’ Als het concreet wordt gemaakt, kan het als een business case benaderd worden. Nu staan vaak zaken haaks op elkaar: als het doel is om in tien jaar circa een miljoen woningen te bouwen is het kapitaal (300-350 miljard) dan wel beschikbaar? En waar gaan we de huizen bouwen? Is er wel voldoende bouwrijpe grond, hoe zit het met de infrastructuur en worden vergunningsprocedures op het doel afgestemd? Vervolgens kom je ook op het punt van flexibiliteit, want zijn de makers van wetten en regels bereid deze aan te passen wanneer nieuwe gebeurtenissen de plannen lijken te doorkruisen?”

Papieren werkelijkheid. Een terechte vraag, meent Kranenburg, een die aan het einde van de rit ook impact heeft op de eindgebruiker. De bewoner van een huis of een retailer. “De consument denkt dan ‘waarom ben ik hier de dupe van? Wat een gemiste kans! Ik snap niet dat de bouwer dit huis zo heeft kunnen opleveren’. Maar gedurende het bouwproject bleek bijvoorbeeld geen ruimte meer te zijn om alsnog nul-op-de-meter te realiseren, of die zonnegevel in te bouwen. Waarom? Alleen omdat de vergunningen al waren verstrekt en niemand zit te wachten op het antwoord: ‘ga terug naar start’. In de eerste plaats omdat de bouw dan langere tijd stilligt en in de tweede plaats omdat dit een enorm domino-effect heeft, denk alleen al aan de stijging van bouwkosten. Zo zitten net opgeleverde woningen anno 2022 nog op het gas aangesloten, enkel vanwege de datum op een vergunningsformulier. Het is een papieren werkelijkheid.” Kranenburg meent wel dat dit op te lossen valt: “Als je de procedures wilt versnellen, kijk dan kritisch naar de pijplijn. Vastgoed is nogal ‘vast’, dus als je dat weet en je start met bouwen, wil je het zo toekomstbestendig mogelijk doen. Als je het belang daarvan kunt aantonen – ook tijdens het bouwproces – dan zou dat met een spoedprocedure mogelijk moeten zijn”.

De (neven)effecten van (te stringente) wet- en regelgeving. Kranenburg vindt dat niet alleen vanzelfsprekend vanwege het duurzaamheidsaspect, ook denkt zij aan de portemonnee van de bewoners en de vele andere neveneffecten. “Als Property Managers gaan wij er vaak met gestrekt been in, omdat we pas in beeld komen als de discussies tijdens de bouw over wel of niet nog iets toevoegen of weglaten aan een woning geweest zijn. Stel dat in zo’n discussie besloten is om niet voor die zonnepanelen te gaan, omdat dit extra tijd zou kosten bij de loketten, dan heeft dat als direct gevolg voor de huurder dat zijn maandlasten omhooggaan. Zijn energielasten zijn hoger dan had gehoeven. Dat kan op termijn leiden tot meer mutaties; een huurder vertrekt als hij elders energiezuiniger kan wonen. Dat betekent hogere kosten voor de belegger. Het zijn eigenlijk de praktische gevolgen van wet- en regelgeving. Toepassingen en nieuwe ontwikkelingen in de bouw en installatietechniek gaan ontzettend hard, en wetgeving blijft daar soms bij achter of werkt zelfs tegen. Ontzettend zonde”.

Marleen Kranenburg Foto: REVO Groep