

Nr. 106

Kredietcrisis in de bouw, Arjan ter Mors in gesprek met Elco Brinkman d.d. 7 mei 2009



door mr. R. Cremers¹

Introductie van sprekers

Mr. drs. Leendert Cornelis (Elco) Brinkman in zijn hoedanigheid van voorzitter van Bouwend Nederland in gesprek met mr. A. ter Mors, advocaat (partner), bij Kienhuishoving advocaten te Enschede, tevens lid van de redactieraad van het maandblad *Bouwrecht* van Kluwer over de kredietcrisis in de bouw.

Als men kijkt naar de kredietcrisis dan is er momenteel sprake van, zoals door Bouwend Nederland al eerder genoemd, zowel een gebrek aan consumentenvertrouwen als financieringsproblemen.

Wat zijn naar uw mening de belangrijkste effecten van de kredietcrisis die aanleiding zijn geweest tot stagnatie in de woningbouw?

Brinkman: 'Het gebrek aan consumentenvertrouwen staat hierbij nog steeds voorop. Maar ook: hoe breng je de financiële keten weer op gang? Overbruggingskredieten worden gevraagd aan overheden, die op hun beurt ook al (liquiditeits)problemen op langere termijn voorzien. De kern is: hoe krijgen wij de woningbouwmarkt weer aan de praat?'

Als je ziet dat het kabinet € 6 miljard te besteden heeft, dan lijkt de balans een beetje zoek tussen de investeringen die naar voren zijn geschoven ten behoeve van infrastructurele projecten en de projecten in de woning- en utiliteitsbouw. Hoe kijkt Bouwend Nederland aan tegen de verschillende sectorale belangen?

Brinkman: 'De bouw zit op één lijn en telt haar zegeningen bij de voorgenomen kabinetsmaatregelen. Ik breng hierbij complimenten over aan minister Van der Laan, die heeft hierin veel energie gestoken door verschillende bouwpartners veelvuldig te consulteren.

De voorstellen van het kabinet hebben ook betrekking op de woningbouw, het betreft subsidieregelingen en energiesparende maatregelen. De grote zorg omtrent de voorgestelde maatregelen is dat het te lang zou kunnen duren voordat deze operationeel zijn. Ten opzichte van de macrodoelstellingen zijn dergelijke maatregelen matig.

Het wordt betreurd dat niet alle aanbevelingen die door de bouwpartners zijn gedaan door het kabinet zijn opgepakt. Er is nog hoop dat het kabinet toch gehoor zal geven aan enkele aanbevelingen.

Bouwend Nederland (en met haar meer partijen zoals makelaars en ontwikkelaars) heeft tijdig gewaarschuwd dat de werkvoorraad slechts doorloopt tot de zomer van 2009 en het is van belang dat de hele keten meewerkt aan een evenwichtig herstel.'

Hiermee bedoelt u dat de kredietcrisis zorgt voor nieuwe onzekerheden en risico's?

Brinkman: 'Inderdaad dient de marktwerking zich te ontwikkelen in een nieuw stramien. Als er nu 25% van een project is voorverkocht, wie gaat het risico dan aan van de resterende 75%? De centrale overheid zou hiervoor een soort achtergrondgarantie kunnen bieden, zoals in de zorg- en onderwijssector gebruikelijk was.'

Welke oplossingsrichtingen stelt Bouwend Nederland voor?

Brinkman: 'Maatregelen die direct van invloed zijn op het aantrekken van de woningbouwmarkt zijn fiscale maatregelen zoals een tijdelijke verlaging van de btw. Een dergelijke maatregel werkt direct, is simpel uit te voeren en iedereen snapt dit. Ook particulieren kunnen een steuntje in de rug gebruiken bij de aankoop van een woning. Als men kijkt naar de kredietcrisis dan vindt er wel discussie plaats tussen overheid en marktpartijen, maar er is meer voor nodig om de fi-

1. Mr. R.C.J. Cremers is eindredacteur van *Bouwrecht*.

nanciële keten voor de woningbouw opnieuw op gang te brengen.

De VNG heeft zich bereid getoond om de risico's te dragen van de eventueel zwaardere lasten bij een verhoging van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De VNG realiseert zich dat de grondprijzen naar de huidige marktwerking dienen te worden bijgesteld en de mogelijkheden om gezamenlijk risico's te dragen in bijvoorbeeld PPS-constructies (op regionaal niveau) worden nader onderzocht.'

Het kabinet heeft niet alle aanbevelingen van de Europese Commissie (EC) opgevolgd in de door haar op 25 maart 2009 gepresenteerde crisismaatregelen.

Ook heeft het kabinet heeft niet alle voorstellen o.a. van Bouwend Nederland omgezet in maatregelen. Wat is de reactie van Bouwend Nederland hierop?

Brinkman: 'Het is op zichzelf genomen begrijpelijk dat de centrale overheid keuzes moet maken, hetgeen natuurlijk niet wegneemt dat het jammer is dat niet alle voorgestelde maatregelen zijn overgenomen, met name die ten aanzien van de woningbouw. Laten we daarbij overigens niet uit het oog verliezen, dat de centrale overheid niet als enige aan zet is. De woningbouw is in belangrijke mate ook een regionaal en lokaal gebeuren.'

Een gemeenschappelijke visie van decentrale overheden lijkt vooralsnog echter te ontbreken. Niettemin ondernemen decentrale overheden hier en daar zelf actie. Zo zijn er inmiddels diverse lokale en regionale samenwerkingsverbanden opgericht tussen marktpartijen en overheden.

Brinkman: 'Op zich is het goed dat decentrale overheden zelf actie ondernemen, zij kennen de lokale woningvraag goed en zijn op de hoogte van de urgentie van bijvoorbeeld centrumprojecten. Op lokaal niveau is de woningketen gepersonaliseerd. Via de regionale kantoren is Bouwend Nederland hierbij betrokken tot op projectniveau en nemen we actief deel aan het regionaal overleg. De woningbouwproductie stagneert en de toekomst is onzeker. Gemeenten, provincies en ook ontwikkelaars aarzelen en durven momenteel geen risico's te nemen. Gemeenten kijken naar hun eigen (liquiditeits)positie op de langere termijn en zullen daarom ook niet snel geneigd zijn om alle risico's zelf te dragen bij het op peil houden van de woningbouwproductie.

Projecten worden kleiner gemaakt, innovatieve projecten gaan niet door en dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de woningbouw. De woningbouwproductie kan naar beneden worden bijgesteld, hier staat tegenover dat de vraag naar woningen blijft. In de nabije toekomst kan zelfs

sprake zijn van een tekort aan woningen indien de woningbouwproductie stagneert.'

Het kabinet gaat vooralsnog voorbij aan het door de NEPROM voorgestelde PPS-opportunityfund woningbouw (brief d.d. 26 maart 2009 van de Neprom), om 15 000 nieuw te bouwen koopwoningen tijdelijk om te zetten naar huurwoningen. Kan de decentrale overheid hierin een rol spelen?

Brinkman: 'Op lokaal niveau is dit goed te overzien en kunnen hiervoor initiatieven worden ontwikkeld. Indien je een dergelijk initiatief landelijk zou toestaan, dan zou de woningvoorraad te sterk oplopen.

Bouwend Nederland is van mening dat er nog meer overleg kan plaatsvinden op regionaal en lokaal niveau. Kijk ook naar de energiegelden die bij de provincies binnenkomen door aandelenverkoop van de energiebedrijven. Investeringsplannen kunnen naar voren worden gehaald. Hierover zou overleg met de provincies plaats moeten vinden.'

Welke rol zou de centrale overheid in ieder geval nog op zich moeten nemen om de woningbouwmarkt te steunen?

Brinkman: 'De centrale overheid zou met een aanpassing van de NHG-systematiek een aanjagende rol kunnen vervullen, zonder dat dit financiële consequenties hoeft te hebben. De Neprom en het NVB hebben aangeboden om een eventuele hogere risicopremie voor haar rekening te nemen.

Het lijkt erop dat de centrale overheid nog niet de directe noodzaak inziet om nu in te grijpen.

Waarschijnlijk zullen grote ontslaggolven meehelpen om de noodzaak aan te tonen. Indien er 25 000 minder woningen worden gerealiseerd, dan betekent dit een verlies van 50 000 arbeidsplaatsen. Nu mensen ontslaan gaat sneller dan, als de economie weer aantrekt, ervaren mensen zoeken en/of nieuwe mensen inwerken, dit levert stagnatie van de woningbouwproductie op.'

Niet alleen de woningbouw stagneert, ook manifesteert zich stagnatie in de zorg- en onderwijssector. Instellingen in deze sectoren staan qua financiering steeds meer op eigen benen waardoor de crisis zich ook voor bouwprojecten in die sectoren steeds meer laat voelen.

Brinkman: 'Daarom is het van belang dat de centrale overheid weer garantiefaciliteiten geeft. Alles draait momenteel om snelheid van handelen, de Crisis – en Herstelwet is in de maak, maar het is van wezenlijk belang om nu in te grijpen. Ik

vergelijk het met de noodwet toen de rivieren overstromden, handel nu voordat het te laat is.'

Welke extra maatregelen stelt Bouwend Nederland verder nog voor?

Brinkman:

1. 'Het overleg met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heropenen. Voor energiesparende maatregelen dient geen nieuwe administratie te worden opgetuigd. De toepassing van deze maatregelen dient laagdrempelig te blijven.

2. De discussie over fiscale maatregelen dient opnieuw te worden gevoerd, naast de voorgestelde btw-verlaging, kan er bijvoorbeeld ook worden gesproken over een tijdelijke vrijstelling van twee jaar voor de vennootschapsbelasting voor corporaties.

3. Niet het voorgestelde woningforfait doorvoeren. Voor woningen net onder en boven de € 1 miljoen werkt dit averechts. Men moet niet vergeten dat bij locatieontwikkelingen de duurdere woningen het mogelijk maken dat er ook woningen in lagere prijsklassen gerealiseerd kunnen worden zoals sociale woningbouw.'

Men zou kunnen zeggen dat de wellicht ruime financieringsmogelijkheden van voor de crisis plaats hebben gemaakt voor een te grote terughoudendheid bij het voorzien in financieringsbehoeften. U stelde eerder dat de banken hun normale rol van liquiditeitsverstrekker en steunpilaar van de investeringen in de reële economie weer op zich moeten nemen. Waar ligt wat u betreft de balans en in hoeverre moet het kabinet daarbij ingrijpen?

Brinkman: 'Voor het herstel in de financiële wereld is het van belang dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt. Het is niet verkeerd dat er een gezonde correctie heeft plaatsgevonden, maar er wordt nu paniekvoetbal gespeeld. Banken moeten zelf de draad weer oppakken. De vraag hoe een bank bestuurd dient te worden, hoort niet thuis in een politiek debat in Den Haag. De centrale overheid kan niet de hele financiële markt opnieuw reguleren, maar dient wel een controlerende rol op zich te nemen, opdat de woningbouwproductie opnieuw op gang gebracht kan worden.

Ook kunnen pensioenfondsen een rol van betekenis spelen voor een gedeeltelijk financieel herstel van de markt. Indien er initiatieven zouden ontstaan voor grote infrastructurele/woningbouwprojecten die een looptijd kennen van bijvoorbeeld 30 jaar, dan hebben pensioenfondsen interesse om hierin te investeren.

Momenteel worden pensioenfondsen gedwongen om over de grenzen naar langlopende investe-

ringsmogelijkheden te kijken. Het kabinet zou er goed aan doen om met de pensioenfondsen te gaan praten.

Het is van belang om te kijken naar de langere termijn. Met een toepasselijk renteniveau dat voor langere tijd vast staat, komt er wellicht herstel van vertrouwen aan de voorkant van de woningbouwmarkt.'

Doordat mensen hun baan verliezen in de bouw zullen ze naar mogelijkheden zoeken om opnieuw aan het werk te komen. Wat voor arbeidsmigratie voorziet Bouwend Nederland?

Brinkman: 'Doordat veel bedrijven zich richten op specialistische werkzaamheden zal dat meevallen. Niet iedereen heeft de juiste achtergrond om elke klus te kunnen pakken. Het is minder goed voorstelbaar dat werknemers vanuit de woning- en utiliteitsbouwsector massaal zullen overlopen naar infrastructurele projecten. Naast nieuwbouwprojecten (die wellicht vooruit geschoven worden en/of kleiner van opzet worden) zijn er ook veel renovatieprojecten, die zijn slechts maar voor een deel uitwisselbaar qua werkzaamheden.

Het woon-werkverkeer zal toenemen doordat bij cancelling van (kleine lokale projecten steeds grotere afstanden overbrugd dienen te worden.'

Biedt nieuwe wetgeving zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldoende nieuwe instrumenten voor het op peil houden/versnellen van de woningbouwproductie?

Brinkman: 'Het gaat niet om de wetgeving zelf, maar om de toepassing ervan. Zeker, als je kijkt naar de omgevingsvergunning dan verlopen de verschillende vergunningprocedures een stuk efficiënter en sneller nu deze gecombineerd kunnen worden afgehandeld. De bouw heeft er baat bij dat er op deze manier eerder en goedkoper (gekoppelde leges) vergunningen worden verleend. Ook bieden de versnelde mogelijkheden voor onteigening een uitkomst voor gebiedsontwikkeling.

Nieuwe mogelijkheden voor het afsluiten van exploitatieovereenkomsten en het exploitatieplan stelt lagere overheden in staat om de zogenaamde free riders aan te pakken en ontwikkelingen daardoor te versnellen.'

In zijn advies 'Grond voor kwaliteit' (advies 070) beveelt de VROM-raad in aanbeveling 7 aan om te onderzoeken of een uitkoopregeling kan worden ontworpen, vergelijkbaar met het vennootschapsrecht waarbij een grootaandeelhouder het recht heeft een kleine groep minderheidsaandeelhouders tegen betaling van schadeloosstelling uit te kopen.

Deze werkwijze wordt bepleit om het vertragende speculatieve gedrag van grondeigenaren de kop in te drukken en de grondexploitatiekosten aanzienlijk te verlagen.

Wat vindt u van een dergelijke regeling?

Brinkman: 'Het huidige onteigeningsinstrumentarium biedt voldoende zekerheid voor dit soort procedures. Indien de bestaande mogelijkheden op een juiste wijze worden toegepast, wordt ook de positie van de ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers gerespecteerd.

Het is onzeker of (lagere) overheden zelf wel dergelijk risico's naar zich toe willen trekken. Zij beheren immers geld van de belastingbetaler. Het lijkt me beter als dit risico ook (gedeeltelijk) bij de ontwikkelaar blijft, op deze wijze blijft de woningbouwketen op gang.'

Wat kan men verwachten van de parlementaire onderzoekscommissie die onderzoek gaat doen

naar de kredietcrisis onder leiding van Jan de Wit? Hoe kijkt Bouwend Nederland hiernaar?

Brinkman: 'Het betreft een financieel onderzoek naar de oorzaken van de kredietcrisis en naar de wijze waarop de overheid erop gereageerd heeft. De pensioenfondsen worden hier bij betrokken, maar de vastgoedsector (en redelijkerwijs Bouwend Nederland) is hier slechts indirect bij betrokken.'

Heeft u tot slot nog een boodschap voor bouwend Nederland?

Brinkman: 'De krantenberichten worden al weer positiever over een aantrekkende woningbouwmarkt. Het vertrouwen zit in de lift. Vastgoed blijft een nuttige langetermijninvestering en de financiële wereld dient ervoor te zorgen dat het voor langere termijn mogelijk blijft om een huis te kunnen bouwen/kopen.'

Nr. 107

Europa als inspirator voor de bouwnijverheid

door prof. dr. Bart Hessel¹

1. Inleiding

Iedereen is het erover eens dat we te maken hebben met een crisis van wereldformaat. Wereldwijd wantrouwen over het financiële systeem en een crisis die de Verenigde Staten, Japan, China en Europa in de greep houdt.

Tegen die achtergrond is het opmerkelijk dat de onderhandelingen over het pakket economische maatregelen van ons kabinet volledig gedomineerd leken te worden door nationale politieke belangen en belangentegenstellingen. Dat we te maken hebben met een internationale context kwam vooral naar voren bij de tegenstanders van een omvangrijke economische injectie door te wijzen op het stabiliteits- en groeipact en de beperkte effecten van een anticyclisch beleid in een zo open economie als de Nederlandse. Dit nationale, naar binnen gerichte gedrag steekt echter

nog positief af tegen bepaalde geluiden die we thans in provinciale en gemeentelijke kring kunnen waarnemen.

Uit een bijdrage van Sjaak van 't Hof in *Binnenlands Bestuur* van 6 maart jl. blijkt dat de Doetinchemse wethouder Peter Drenth en de Gelderse gedeputeerde Co Verdaas voorstander zijn van een noodwet waarmee de Europese regels voor staatssteun, aanbesteding en milieu buiten werking worden gesteld.

Wij lezen: "Nood breekt wet", is het devies. Milieuwetten, regels voor staatssteun en aanbesteding, alle grotendeels in EU-verband vastgelegd, zouden niet langer heilig moeten zijn. Bovendien maken ze het moeilijk te kiezen voor een aanneemer uit eigen land of streek.² Dat we hier niet met een incidentele oprisping te maken hebben maar met een serieus bedoeld voorstel wordt bevestigd door een eerder interview met Peter Drenth in *Binnenlands Bestuur* van 13 februari jl. over een noodwet voor de bouw. Bij het door hem bepleite

1. Bart Hessel is bijzonder hoogleraar Europees recht en decentrale overheden aan het Europa Instituut van de Universiteit Utrecht en lid van de redactieraad van dit tijdschrift.
2. Sjaak van 't Hof, 'Beton-socialisme versus milieuregels', *Binnenlands Bestuur*, 6 maart 2009/week 10, p. 28.