

VISIES op de kredietcrisis

Door Anne Luijten

De wereldwijde kredietcrisis begint inmiddels ook in de Nederlandse vastgoedwereld haar onbarmhartige contouren te trekken. De situatie is ernstig, hoewel niemand nog precies kan voorspellen wat de komende tijd zal brengen. Wachten tot de markt stilvalt is in ieder geval het slechtste wat je nu kunt doen. Met z'n allen zullen we de weg naar boven weer moeten vinden. Welke rollen zouden overheid en markt daarbij moeten vervullen? Welke lessen zijn er al te trekken uit de kredietcrisis? Vijf visies vanuit overheid en markt, met een commentaar van NEPROM-voorzitter Peter Noordanus.

DE OVERHEID

Marnix Norder – gemeente Den Haag

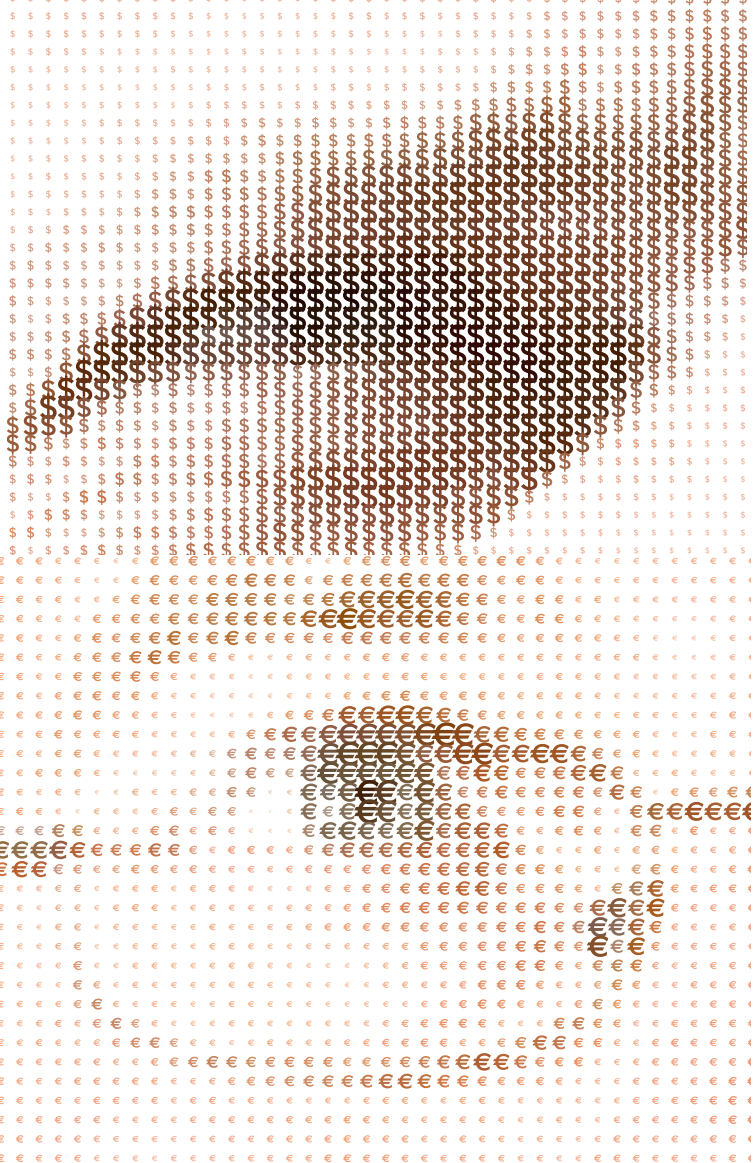
INVESTERINGEN VAN HET RIJK NODIG IN BINNENSTEDELIJKE OPGAVEN

"Ik merk dat een paniekdenken zich van de sector meester heeft gemaakt. Ik zie dat partijen, niet in de laatste plaats de banken, een overreactie laten zien op de wereldwijde crisis. Daardoor is het moeilijker om leningen te krijgen voor projecten waardoor projecten moeilijker tot stand komen of vertragen. Ik vind dit een vorm van kortetermijndenken dat niet past bij de aard van vastgoedontwikkeling. Daarvoor is een lange adem nodig in plaats van deze overspannen reactie: wees realistisch, kijk naar de onderliggende waarden. Ik geloof niet dat de prijzen spectaculair zullen gaan dalen. Ik geloof ook niet dat de

vastgoedwereld in het verleden te overmoedig is geweest en deze crisis aan zichzelf te danken heeft. Deze crisis is puur het gevolg van het handelen van banken wereldwijd waarbij onacceptabele risico's zijn genomen. Het gevolg is een verdwenen consumentenvertrouwen, waardoor de consument zijn hand op de knip houdt als het gaat om de aankoop van grote goederen waaronder vastgoed. Ik denk dat iedereen nu even z'n adem inhoudt, afwacht tot de ergste klappen zijn gevallen. Als er een stop komt in het omvallen van grote bedrijven zal het vertrouwen vanzelf wel weer terugkomen. De markt moet intussen een rechte rug laten zien. Er zijn veel afspraken gemaakt over PPS toen het mooi weer was; nu het weer wat tegenzit moet de markt ook zeggen: we gaan door. Je hoeft uiteraard niet voor de leegstand te gaan bouwen maar dat is in mijn ogen helemaal niet aan de orde. Wees niet alleen 's avonds een vent maar evengoed weer in de ochtend en ga door met het uitvoeren van de afspraken die met de gemeenten gemaakt zijn. De gemeente van haar kant moet zorgen voor een versnelling van projecten door anticyclisch te investeren. De gemeente Den Haag wil zo snel mogelijk een aantal nieuwbouwprojecten opstarten. Ook het Rijk zou een stap moeten zetten, ten eerste met het ophogen van de Nationale Hypotheekgarantie. Dat kost echt niet zo veel en daarmee spreek je naar de mensen toe uit dat het goed is om de stap te zetten, het geeft vertrouwen aan de burger. Ten tweede zou het Rijk in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling een flinke verantwoordelijkheid moeten nemen samen met de gemeenten. Investeren in dergelijke opgaven



Marnix Norder



spreekt ook weer vertrouwen uit, naar marktpartijen toe. Dat vraagt investeren, participeren én risico dragen van het Rijk. Zo kan er weer rust in de markt worden gecreëerd, waardoor partijen in kleinere projecten weer in staat zijn risico's te nemen."

Maarten van Poelgeest – gemeente Amsterdam
RISICO- EN WINSTDELING TUSSEN OVERHEID EN MARKT

"De vastgoedsector is als geen ander afhankelijk van de financiële sector. Projecten vallen wel stil, maar ik zie dat vooralsnog niet op grote schaal gebeuren. Het is niet zo dat de hele productie is stilgevallen. Er is wel een duidelijke vraaguitval op de kopersmarkt en beleggers investeren minder snel in vastgoed. Er is meer eigen vermogen nodig voor projecten. Dat gaat allemaal cumuleren en de woningbouwproductie zal onvermijdelijk in de eerste helft van 2009 grote klappen krijgen. Het moeilijkste moet nog komen. Om de productie weer op de been te krijgen zie ik een logische rolverdeling tussen corporaties, ontwikkelaars en overheid. De herstructurering mag in ieder geval niet stil komen te liggen. Daartoe hebben corporaties meer armslag nodig. Het is goed dat de WSW-borging omhoog is gegaan waardoor ze gemakkelijker kunnen lenen. Door het mogelijk maken van een tijdelijke omzetting van koop naar huur kan in de nieuwbouw worden doorgebouwd zonder dat voorverkooppercentages dalen. De overdrachtsbelastingtermijn kan voor deze categorie tijdelijk worden verlengd van twee naar

tien jaar. Zo kunnen corporaties blijven beleggen. Ik geloof ook in risicodeling: de overheid moet samen met de markt zorgen dat op cruciale plekken de productie toch doorgaat. Niet door middel van een grondprijzverlaging, waarbij de gemeente het nakijken heeft als de zaken weer aantrekken. Maar de gemeente kan wel helpen bij financiering, waardoor een model van risico- én winstdeling kan ontstaan. Het Rijk zou een aantal grote gebiedsontwikkelingsprojecten moeten benoemen en daarin actief participeren zoals de Zuidas: projecten van nationaal belang die hoe dan ook moeten doorgaan. Bij de banken is die hulp immers ook verleend. De markt moet zijn verantwoordelijkheid nemen door dóór te gaan. Dit hoort bij het ondernemersrisico; de tijden waren goed, nu moet je je verlies nemen. Het is dan ook niet ondenkbaar dat wij als gemeente posities gaan terugnemen van partijen die geen enkele aanstalten maken om plannen tot uitvoering te brengen. De partijen die nu op de koffie gaan komen zullen de meer roekeloze partijen zijn; in die zin heeft de crisis wellicht een sanerende werking. Sowieso ben ik voorstander van een ontwikkelingsmodel waarbij partijen vastgoed voor langere tijd in bezit nemen in plaats van gelijk weer vertrokken zijn."

Hamit Karakus – gemeente Rotterdam

MAATREGELEN NEMEN OM DOORBOUWEN TE GARANDEREN

"Het verminderde consumentenvertrouwen heeft samen met een minimale verstrekking van kredieten voor consumenten én ontwikkelaars een groot effect op de voortgang van projecten. Doordat er weinig voorverkoop is nemen ontwikkelaars het risico niet om te gaan ontwikkelen; alles hangt met elkaar samen. Het effect op de woningvoorraad zullen we pas over twee jaar merken, wanneer de woningen die nu niet in productie worden genomen eigenlijk opgeleverd hadden moeten worden. Hier zit een groot dilemma, want ondanks alle financiële factoren is de behoefte aan woningen nog onverminderd groot. Over een paar jaar zal de druk op de woningmarkt zeer fors toenemen. Terwijl we anderzijds nu niet bouwen omdat de kopersvraag is uitgevallen, maar puur om financiële redenen. Voor mij gaat het er nu om ervoor te zorgen dat wordt doorgebouwd; alleen dat kan het dilemma oplossen en de toekomstige druk verminderen. Een van de manieren waar je aan kunt denken is het tijdelijk omzetten van koop naar huur. Dat is nu lastig, vanwege de BTW. Mijn voorstel is om de BTW op te schorten voor corporaties en ontwikkelaars als zij woningen omzetten in huurwoningen. Zodat de BTW pas betaald hoeft te worden als de woning weer wordt teruggezet naar koop. Hier ligt dus een duidelijke taak voor het Rijk. Als we het bestaande systeem overeind willen houden dan moeten dit soort maatregelen worden genomen zodat doorgebouwd kan worden. Als we dat niet doen, dan hebben we straks als de markt weer aantrekt niet genoeg aannemers en bouwers meer en kost het veel tijd om het systeem weer op te bouwen. Verder hebben wij in Rotterdam het voortouw genomen voor maatregelen om een aantal belemmeringen die op lokaal niveau kunnen worden opgelost aan te pakken. Zodat in ieder geval een deel van de productie gegarandeerd kan worden. Wij zijn bijvoorbeeld bereid om van ontwikkelaars die een project niet gefinancierd krijgen een deel van de



Hamit Karakus



Maarten van Poelgeest

grond terug te kopen, zodat er cashflow ontstaat die de ontwikkelaar in het project kan stoppen. Ook gaan we startersleningen verstrekken om starters te stimuleren. De markt is voor starters nu natuurlijk heel erg gunstig. Als starters een deel niet gefinancierd krijgen kunnen ze bij ons aankloppen voor krediet. Wat de markt betreft denk ik dat ontwikkelaars, corporaties en beleggers nu de handen ineen moeten slaan. Concentreer je gezamenlijk op een aantal belangrijke projecten en zorg ervoor dat die overeind kunnen blijven. Beleggers en corporaties kunnen delen van het project overnemen van ontwikkelaars. Zo kun je er samen voor zorgen dat projecten financieel haalbaar worden. Aan corporaties nu de taak om anticyclisch te investeren. En beleggers moeten in actie komen: er ontstaat nu een prachtige huurmarkt! De crisis biedt zo ook kansen. Niet alleen voor starters maar ook voor belangrijke projecten waarvoor de aanbestedingen maar mislukten wegens te hoge prijzen en het tekort aan aannemers. Die tijden zijn nu in ieder geval veranderd.”



Peter van der Gugten

DE MARKT

Dietmar Werner – Volker Wessel Vastgoed ZELFBEHEERSING VANUIT DE MARKT IS GEBODEN

“Ik zie een verschil in uitwerking van de crisis in enerzijds de woningmarkt en anderzijds het commercieel vastgoed. Wat dat laatste betreft gaat het overwegend om puur zakelijke argumenten. Er is domweg minder geld beschikbaar om risicodragend te ontwikkelen. Rentekosten stijgen, partijen hebben meer eigen vermogen nodig. Huurders hebben het moeilijk. Hier is sprake van een aantasting van de reële economie. Dat is een groot verschil met de woningmarkt, waar de uitwerking van de crisis vooral draait om een vermindering van het consumentenvertrouwen. Dat is niet per paard, maar per raket vertrokken. Hierbij spelen ook andere factoren een rol, los van de kredietcrisis, zoals de al langer oplopende wachttijden bij de verkoop van een woning. In de woningmarkt is nu de emotie dominant, terwijl feitelijk de markt er nog gezond uitziet en er nog steeds woningen nodig zijn. De les die we nu leren is dat prijzen niet altijd alleen maar kunnen stijgen. Ik geloof niet dat we als vastgoedsector te ambitieus zijn geweest – wat is er mis met ambitie? – maar we zijn wellicht wel wat te optimistisch geweest en wellicht ook wat te speculatief gedreven. We zijn te lang doorgegaan met eigenlijk idiote competitities waar we moeten bieden alsof de wonderen al geschied zijn terwijl er nog niet eens een woonbestemming op de grond rust en niet-risicodragende adviseurs ons voorrekenen dat opbrengsten meer zullen stijgen dan kosten. Ik denk dat we daar verstandiger mee moeten omgaan en realistisch moeten kijken naar de condities waaronder je een bieding doet. Schuldig zijn we allemaal, en daarmee bedoel ik echt iedereen, bedrijfsleven én consumenten. We hebben wellicht het zicht op wat reëel is verloren. Als ontwikkelaars moeten we nu terug naar kleinere series, goede voorverkooppercentages hanteren en vooral niet afwaarderen van de voorraden. Het prijsniveau is op dit moment behoorlijk reëel,



Dietmar Werner

prijzdalingen moeten we zien te voorkomen. De overheid moet meer inspanningen leveren, met name in de sfeer van hypotheekgarantie en tijdelijk verlagen van de overdrachtsbelasting. Dat zal de doorstroming weer op gang brengen. Ik vind het overigens te gemakkelijk om te roepen dat de overheid het nu maar moet doen. Enige zelfbeheersing vanuit de markt is nu wel geboden. Laten we naar onszelf kijken en zorgen dat we geen overaanbod creëren. De markt moet met lagere aantallen genoeg nemen en als het ware uitzieken. Een correctie is de enige manier om de markt nu weer op gang te krijgen. Daarbij ga ik er wel van uit dat de werkloosheid beperkt blijft en dat consumenten minder behoudend worden in hun investeringen.”

Peter van der Gugten – Proper Stok

NIET ALLEEN GAAN VOOR DE HOGE RENDEMENTEN

“Sommigen roepen nu dat ze het hadden zien aankomen: de vastgoedsector is wat té overmoedig geweest de afgelopen jaren. Voor ons werkgebied, de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, is dat verwijt niet terecht. Wellicht komt dat door de samenwerking met gemeenten en corporaties, maar wij hebben altijd heel transparant gewerkt, met residuele grondwaarden, openheid en vertrouwen, en een verantwoording van alle stappen die we doen. Het is een tak van sport met relatief lage rendementen, reële prijswaarden en een ‘lean and mean’ manier van ontwikkelen. Er was geen sprake van een hype in de markt waardoor we konden vragen wat we wilden. De les die we met z’n allen wel kunnen leren is dat je niet alleen moet bouwen voor het topsegment, maar dat je moet gaan voor de mix van doelgroepen én van huur en koop, en een combinatie van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Ik zie om me heen dat partijen nu worden afgestraft op te veel wishful thinking en ingezet hebben op het topsegment. Als de markt stilvalt kun je nergens meer op terugvallen. Je moet niet alleen maar overal een enorm rendement op willen behalen en daarbij niet kijken naar welk product je in de markt zet. Vanuit het idee dat toch alles wel afgezet zal worden. Zo kom je op een gegeven moment wel erg los van de wereld te staan. In bepaalde regio’s is een structureel probleem van optimisme ontstaan, dat los staat van de kredietcrisis. In die regio’s zal de woningbouw terug gaan naar normale prijsniveaus. In de commerciële vastgoedmarkt ligt het wat anders. Het is nodig om creatief om te gaan met bestaande kantoren in herontwikkeling. Beleggers zullen voorlopig terughoudend zijn om in commercieel vastgoed te stappen. Ook nu moeten we toch doorgaan met het maken van goede plannen, want er is nog steeds een vraag naar kwalitatief goede woningen en commercieel vastgoed op de juiste locaties. Als de markt zich herstelt, dan moet snel de slag naar realisatie gemaakt worden. Marktpartijen moeten bereid zijn een gedeeltelijke verschuiving in het programma te maken en gebiedsontwikkelingen op gang te houden. In stedelijke gebieden zullen ze veel meer samenwerking zoeken met de corporaties. De overheid moet voor de lange termijn meer gaan investeren in infrastructuur en kwaliteit van het openbaar gebied en verbindingen met betrekking tot bereikbaarheid. Op deze manier kan ze ervoor zorgen dat kan worden doorgebouwd. Op korte

termijn kan de overheid het financieren van projecten mogelijk maken door de verruiming van het WSW, maar dit is natuurlijk geen structurele oplossing en kan zelfs de woningmarkt nog verder verstoren. Over de hele linie zullen veel meer projecten in samenwerking tot stand komen. Wellicht leidt de kredietcrisis zo tot een andere manier van ontwikkelen!”

Peter Noordanus – voorzitter NEPROM

EFFECTEN KREDIETCRISIS ONDERSCHAT

“Kiezen op elkaar en doorbijten. Dat is vaak de eerste reactie aan publieke zijde als het er om gaat hoe marktpartijen zich in deze barre tijden moeten opstellen. Slik maar wat verliezen weg, maar wel doorgaan. De vastgoedsector kan best tegen een stootje. Om een tweetal redenen gaat die redenering langs de feiten. Er is meer aan de hand dan alleen maar een conjunctureel dipje; de effecten van de kredietcrisis op vastgoedontwikkeling in ons land zijn structureler.

Allereerst wordt voorbij gegaan aan het structureel knapper worden van de financieringsmogelijkheden voor vastgoedprojecten en gebiedsontwikkelingen. Het feit dat er minder geld beschikbaar is en bovendien meer eigen vermogen wordt gevraagd, zal de komende jaren uitgangspunt zijn en dat betekent een andere beleggingsmarkt en ook een fundingsprobleem als het grotere ontwikkelingen betreft. De betekenis daarvan voor grote projecten en gebiedsontwikkelingen met veel commercieel vastgoed is enorm. Het zal nopen tot het stellen van prioriteiten zowel aan publieke als aan private zijde.

Daarnaast hebben we de afgelopen jaren publiek en privaat bij het in gang zetten van gebiedsontwikkelingen te vaak onze hoop gevestigd op steeds stijgende vastgoedprijzen. Daarmee zijn veel ontwikkelingen qua grondprijzen gebaseerd op optimisme dat zeker de komende jaren niet wordt waargemaakt. Dietmar Werner wijst er in zijn bijdrage terecht op. Voeg daarbij het feit dat het uitvoeringstekort van de Nota Ruimte in financiële zin al enorm was en je ziet het probleem. Het beleidsbeleid uit de Nota Ruimte kan zonder de broodnodige publieke investeringen bij de schroothoop worden gezet. De conjuncturele teruggang raakt dus niet alleen ontwikkelaars, maar is ook van direct belang voor het sluitend houden van grondexploitaties, raakt de toekomst van onze steden en is overigens ook van directe betekenis voor de werkgelegenheid van de bouwnijverheid. Het ligt dus in de rede om met gezamenlijke initiatieven te proberen om de dip zo klein mogelijk te maken. In de opvattingen van de wethouders elders in dit nummer klinkt die bereidheid ook door. De rijksoverheid laat het echter vooralsnog afweten, ook met maatregelen die per saldo geen of weinig geld kosten. Denk hier aan de verhoging van de grens van het Nationale Hypotheek Garantiefonds die naar eigen zeggen van de NHG-directie geen extra uitgaven vergt. Ook als het om grondprijzen gaat blijkt de ernst van de situatie breder in gemeenteland nog niet echt te zijn doorgedrongen.

Van de ontwikkelingsbranche mag verwacht worden dat ze zelf ook het nodige bijdraagt om tot oplossingen te komen. Peter van der Gugten wijst daar terecht op. Risico's durven blijven nemen is prima, maar dat kan uitsluitend zo ver als de financiële polsstok strekt. We moeten op zoek naar nieuwe coalities en dan inderdaad een 'new deal' nastreven, waarbij de publieke doelen van sterke steden en duurzame gebiedsontwikkeling worden verbonden met effectieve crisisbestrijding. Aan wijzen naar elkaar hebben noch publiek noch privaat iets. Ook al die bouwvakkers die morgen langs de kant staan hebben daar een zier aan, net zo min als de woningzoekenden die bij een terugvallende woningproductie langer op hun woning moeten wachten.”



Peter Noordanus

FOTO'S: MARIE-CECILE THUIS