APRIL 2010
NUMMER 22

MASTER CLASS MRE

FORUM VAN

AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE
ALUMNI ASSOCIATION

Thema: Crisis, what crisis?

- Een jaar later...
- Lente op de vastgoedmarkt
- Consumentenvertrouwen en ondernemen
- Cash blijft King

IPMMC VASTGOED ONTWIKKELT

HAAR EIGEN KANTOOR OP PAPENDORP TE UTRECHT

IPMMC
VASTGOED

PROJECTMANAGEMENT, CONSULTANCY, DEVELOPMENT, CONCEPTS

ONTWERP: CLAUS EN KAAN ARCHITECTEN

INHOUD

Van de voorzitter 3

Verenigingsnieuws 4

Vastgoednetwerkcolumn 7

De crisis, een jaar later 8

Van de professor 10

De Crisis- en herstelwet eindelijk in werking 12

Ondernemen in de crisis 16

De logische vervolgstap... MRE MRICS 18

Interview Coert Beerman 20

Mijn (t)huis 22

COLOFON

Redactie:
- Dennis Damink
- David van Dijk
- Annemarie Noordermeer
- Caroline Rohling
- Alexander van Trigt

Redactie-adres:
anoordermeer@amvest.nl

Vormgeving: Koos in Vorm
Druk: Thieme MediaCenter Rotterdam

AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE ALUMNI ASSOCIATION

VAN DE VOORZITTER

Erwin Wessels vroeg zich, als voorzitter in de Masterclass van vorig jaar, af wanneer het dieptepunt van de crisis bereikt zou zijn. De aandelenmarkt, als voorloper op de economische ontwikkelingen, bleek op dat moment (maart 2009) haar dieptepunt bereikt te hebben. In het laatste kwartaal van 2009 kwamen de eerste voorzichtige berichten van licht herstel in de reële economie. Voor de vastgoedmarkt, traditioneel na-ijlend op de economische ontwikkelingen, zijn het echter nog pittige tijden.

Raar eigenlijk. Iedereen weet dat de economie zich met pieken en dalen voortbeweegt maar toch worden we iedere keer weer verrast door een dip. Een flinke dip dit keer. En uit onverwachte hoek misschien. Het was dit keer een kredietbubbel die uit elkaar spatte. En de termen 'hebberigheid', 'rupsje nooit genoeg', 'kortzichtigheid' gaan met deze crisis samen. Dezelfde termen gelden, misschien niet toevallig, ook voor de vastgoedfraudes in dezelfde periode.
Het moet dus allemaal anders. Het roer 180 graden om. Meer, meer, meer (overigens wel een goede bedrijfsnaam) kan niet meer. We moeten ons verantwoordelijk tonen voor de maatschappij en ons voorbereiden op een andere toekomst. Kwaliteit in plaats van kwantiteit. Kai van Hasselt schetste ons als trendwatcher, tijdens de Algemene Leden Vergadering (ALV) van 14 januari, een viertal toekomstscenario's. De scenario's beschrijven combinaties van hoge, lage of zelfs negatieve groei gecombineerd met conservatieve of juist progressieve maatschappelijke ontwikkelingen. Voorbeelden van hergebruik van afgedankte snelwegen tot dubbelgebruik van een carwash tot restaurant illustreerden de verschillende scenario's. Toekomstscenario's komen niet uit zoals men ze bedenkt, maar worden gebruikt om als organisatie te anticiperen op plotse of onverwachte gebeurtenissen die zich in de toekomst ongetwijfeld weer zullen gaan voordoen. Net zoals deze kredietcrisis.

Anders dan in ons omringende landen, zoals Spanje, Griekenland, Portugal, Engeland en zelfs België, lijkt Nederland echter redelijk ongeschonden uit de strijd te komen. De meeste mensen genieten nog dagelijks van hun brood mèt beleg, vakanties worden weer volop geboekt en ik zie veel horecabedrijven het erg goed doen. Is de klap daarom wel hard genoeg aangekomen om structurele veranderingen tot stand te brengen in ons kikkerlandje?

In de door onze vereniging laatst gehouden ALV werd wel geroepen om veranderingen, met name in relatie tot de vastgoedfraude. Waar staat de ASRE Alumni Association voor en wat zijn haar doelstellingen? Ook in de enquête en hearings ten behoeve van de herziening van de accreditatie lieten de leden duidelijk van zich horen. Met deze serieuze betrokkenheid van onze leden zijn wij als bestuur natuurlijk blij. Serieus hebben wij als bestuur deze handschoen opgepakt.
Daarom rolt binnenkort een uitnodiging op uw deurmat voor een tussentijdse ALV. We zullen u voorleggen om in te stemmen met waar we als vereniging voor staan en tevens de doelstellingen voor de komende jaren helder neerzetten. Kom daarom allen: het is uw vereniging van vastgoedprofessionals waar we met zijn allen trots op willen zijn.

Inge van der Meer

Algemene Leden Vergadering

Op donderdag 14 januari jl. vond de ALV plaats bij de ASRE in Amsterdam. Tijdens deze jaarvergadering namen Erwin Wessels en Gerard Kohsiek afscheid van het bestuur. Wij bedanken hen hierbij voor hun enthousiaste inzet van de afgelopen jaren. Inge van der Meer is de nieuwe voorzitter van de ASRE Alumni Association. Twee nieuwe bestuursleden traden tijdens de goedbezochte bijeenkomst toe. Kees van Harten, werkzaam bij Jones Lang LaSalle, organiseert vanaf heden de evenementen. Ingrid Hulshoff, werkzaam bij Protego Real Estate, zal dit jaar zorgen voor de uitgave van een nieuwe almanak en is verantwoordelijk voor de sponsoractiviteiten. De ALV werd afgesloten met een inspirerend betoog door trendwatcher Kai van Hasselt.

ASRE-ambassadeurs beloond

De Amsterdam School of Real Estate bevindt zich in roerige tijden. Het is niet meer zo zeker als voorgaande jaren hoeveel studenten zich zullen aanmelden. U als alumnus hebt een speciale band met de ASRE. Wellicht weet u als ambassadeur van de ASRE iemand die bij ons een opleiding wil volgen?

Mocht u iemand weten die interesse heeft in een opleiding bij de ASRE, dan kunt u dit aan ons doorgeven. Als uw inspanning daadwerkelijk resulteert in een aanmelding, dan wordt dit vanuit de ASRE beloond met een attentie.

Voor vragen of overleg kunt u bellen of mailen met Simone de Maat 020 668 11 29 of s.demaat@asre.uva.nl Voor het actuele opleidingenaanbod zie www.asre.nl

Activiteiten 2010

8 juni	Provada borrel
22 juni	Algemene Leden Vergadering, vaststellen gedragscodes
19 september	Hardloopevenement, Dam tot Dam loop
29 september	Ontbijt & excursie The Rock, Zuid-As Amsterdam
25 november	NOM 2010

In memoriam Vincent Kemp

De ASRE Alumni Association ontving het droeve bericht dat op 2 maart 2010 geheel onverwacht Vincent Kemp, partner van makelaar- en taxateurkantoor Kemp, Nadorp en Weatherall, is overleden.

Vincent startte zijn MRE opleiding in 1998 en rondde deze in 2000 succesvol af. Wij zullen zijn aimabele persoonlijkheid missen en wensen zijn naasten veel sterkte toe.

MIPIM: zonnig alumni ontbijt in Cannes 2010

Ook dit jaar werd de traditie van het Alumni ontbijt in Cannes voortgezet, alleen dan met een geheel nieuwe invulling! De mooie schoener de Oosterschelde (bouwjaar 1918) bood ons de mogelijkheid om gezellig samen te ontbijten in een hele andere omgeving. Om 8.30 uur waren de eersten al aanwezig om te genieten van een goed ontbijt op de boot. Nadat alle alumni (ca 70!) gezellig bijgepraat hadden, voer de boot uit voor een korte zeiltocht over de Middellandse zee. Met behulp van de alumni-leden werden de zeilen gehesen en konden we een uurtje zeilen. Met uitzicht op het Palais de Festival en de boulevard van Cannes stonden we te genieten van het zonnige zeiluitje. Een ervaring die je niet mag missen! Bijgaand wat sfeerfoto's, die spreken voor zich.

Met behulp van de bijdrage van de volgende sponsoren is dit alumni ontbijt mogelijk geweest: Peak Development, Maarsen Groep, Dura Vermeer, Houthoff Buruma en de ASRE. Het alumni-bestuur dankt de sponsoren voor hun bijdrage. Het was een zeer geslaagd evenement en zeker voor herhaling vatbaar!

De markt leert niet... als deze in de basis niet verandert

Door: Bastiaan Driessen

Velen kijken met weemoed terug op de afgelopen jaren waar iedereen in vastgoed geld kon verdienen. Vastgoed leek automatisch toch wel meer waard te worden, bancair kapitaal in overvloed en kopers vanuit elk deel van de wereld. Ontwikkelingen van kantoren konden gemakkelijk op risico want de gebruiker kwam toch wel. Maar uiteindelijk wisten de meesten dat dit niet eeuwig door kon gaan, echter wat de verstorende factor voor het feestje zou worden was nog onbekend.

Waarom wisten wij toch dat dit niet door kon gaan, zo'n periode van ongebreidelde groei? Omdat er ergens in het verleden ook perioden van groei waren geweest die abrupt stopten: 1929, oliecrisis, begin jaren tachtig en in mindere mate begin jaren 2000. Prijsniveaus die eigenlijk niemand meer snapte en steeds werden wij weer verrast door een (trans)actie die niemand nog voor mogelijk gehouden had. Misschien is het einde van de zeepbel wel een opluchting en kunnen wij eindelijk zeggen: "wij wisten wel dat het niet eeuwig zo door kon gaan..."

En dan nu maar 20 jaar wachten tot die tijd van hausse markt weer terug komt, want terug komt die zeker. Markten hebben selectieve geheugens en de huidige generatie beslissers is er over 20 jaar niet meer (tenzij de pensioenleeftijd door de huidige crisis wel erg lang opgerekt wordt). Het zal een geleidelijk proces zijn met een exponentiële groeicurve in de laatste jaren, en ook daarna weer een abrupte daling. Zoals elke generatie zal de volgende ook de menselijke karaktertrek hebben van "meer". In vastgoedtermen: meer projecten, meer beleggingen, meer klanten, meer landen en bovenal (veel) meer bancaire financiering. Gewoon een menselijk systeem naar Westerse maatschappelijke ideeën.

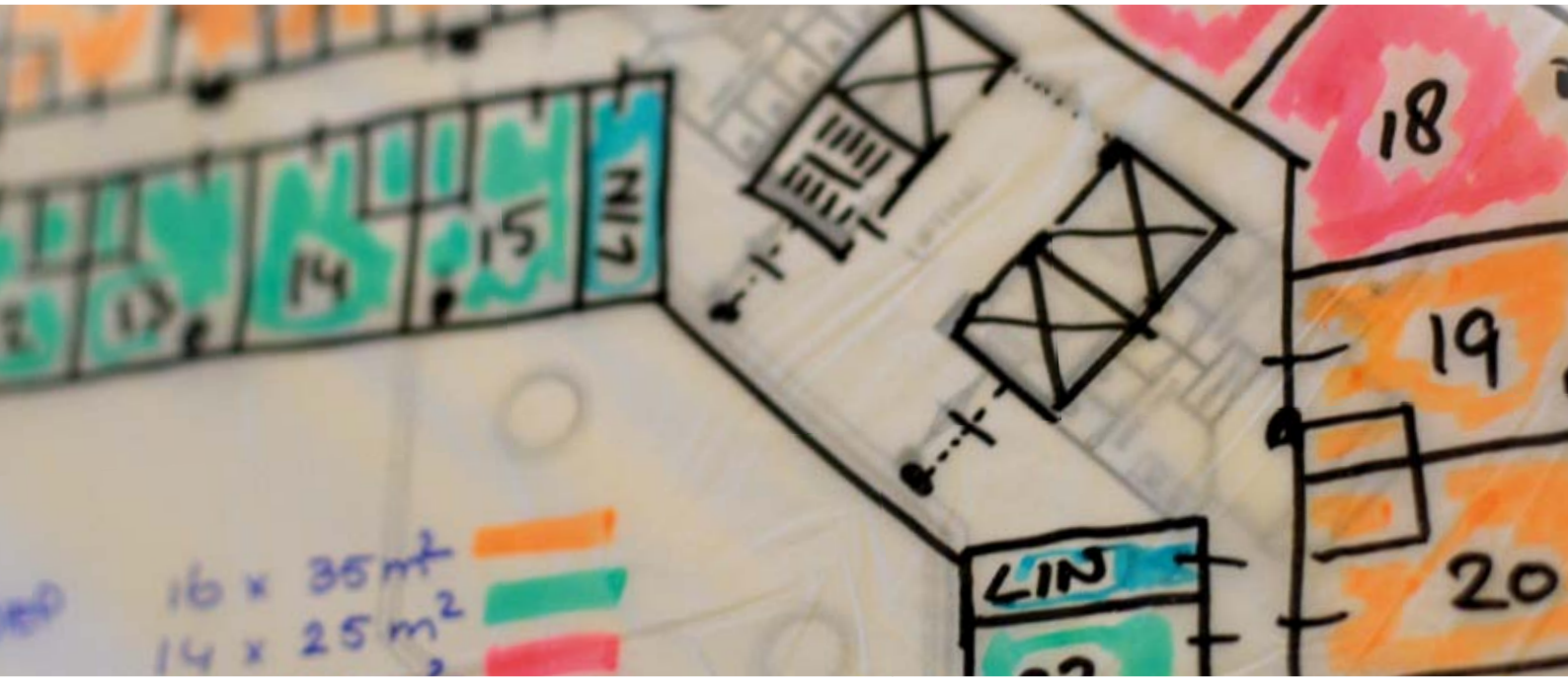
Of past dit denken wellicht bij een vastgoedmarkt die in de basis onveranderd is gebleven? Spreek maar eens een woningontwikkelaar die actief was in de late jaren zeventig van de vorige eeuw. Onverkochte woningen bij veel projecten, uitgestelde bouwstarts of projecten die geheel niet van de grond kwamen. Niet veel anders dan de huidige situatie bij veel woning-projecten. Maar ook bij kantoor-projecten weinig nieuws onder de zon in vergelijking met begin jaren negentig: mooie plannen en dan maar wachten op de gebruiker die zich tien jaar wil committeren.
Dan wordt het toch tijd om langzamerhand te denken aan andere structuren. Een geheel andere manier om te kijken naar de markt en uiteindelijk de inrichting daarvan. Bekijken wat de huidige en ook de toekomstige behoeften nu echt zijn van de partijen die zich op de markt bewegen. Worden winkelcentra misschien sociale ontmoetingsplekken of entertainment centers? Wil een kantoorgebruiker echt onbereikbaar langs de snelweg zitten om 10 jaar uitzicht te hebben op files? Moeten wij dan eens anders gaan denken over eigendomsstructuren? Combinaties van eigendom versus huren? Hoe gaan wij wonen als huur en eigendom geen financieel verschil oplevert? Wat wordt het business model van banken als niet meer dan 50% bancair kapitaal nodig is?
Vanaf de basis van de behoeften van partijen een nieuwe richting kiezen zal een veranderde markt opleveren met actoren met andere vormen van bedrijven. Een ieder die deze discussie wil aangaan wordt door mij uitgenodigd te reageren. Al was het alleen om de volgende crisis niet op deze te laten lijken.

Ik geef deze column graag door aan Pieter Jager. Voor mij een top-bedrijfskundige in hart en ziel en vastgoedman bij geboorte!

misschien is het einde van de zeepbel wel een opluchting

BRICKS & BRAINS

HOTEL REAL ESTATE CONSULTING



En waarom geen hotel?

Dit is een vaak gestelde vraag bij het converteren en (her)ontwikkelen van vastgoed. Bricks & Brains is een onafhankelijke hotel vastgoed specialist die onder andere dit vraagstuk voor u beantwoordt. Dit doen wij bijvoorbeeld door middel van onze HOTELSCAN, een quickscan op uw vastgoed(project) en de omgeving waardoor u *snel en duidelijk* inzicht krijgt naar de mogelijkheden. De HOTELSCAN bestaat uit drie onderdelen:

Operationele Scan: Vraag en aanbod van de locale hotelmarkt wordt onderzocht. Op basis daarvan wordt een conceptdefinitie en een beknopt operationeel programma van eisen vastgesteld.

Technische Scan: We bekijken hoe het hotel-concept optimaal in uw bestaande vastgoed of locatie kan worden gerealiseerd. Op basis van een vlekkenplan wordt de invulling van het concept verduidelijkt.

Financiële Scan: Een globale operationele winst- en verliesrekening geeft u een inzicht in de potentiële waarde van het hotel. Daarnaast zal een inschatting van de stichtingskosten worden gemaakt om de haalbaarheid van het project vast te stellen.

Verder adviseren u ook graag bij al uw andere hotel gerelateerde vraagstukken.
Meer weten? Kijk dan op onze website of neem contact met ons op.

Bricks and Brains BV ▪ Apollolaan 133-135, 1077 AR Amsterdam ▪ M: +31 (0)6 515 836 30
steinebach@ bricksandbrains.nl ▪ www.bricksandbrains.nl

De crisis, een jaar later!

**In de Masterclass van april 2009 vroegen wij professionals in het vastgoed naar oplossingen om de crisis te lijf te gaan.
Nu een jaar later komen zij met een reactie op hun voorspellingen.**

Het moet structureel anders, een jaar later!

*Nicole Maarsen MRE,
directeur Maarsen Groep*

In het afgelopen jaar is de markt geheel verkleurd. Grote en ook kleinere marktpartijen hebben zwaar gesaneerd. Maar helaas zijn we er nog niet. Wel is er nog steeds een vraag naar bijvoorbeeld studentenhuisvesting en middeldure woningen. Verder zijn er ook nog steeds kantoorgebruikers aan het einde van hun huurperiode op zoek naar nieuwe huisvesting.

Maar wat moet er dan anders?

We zitten nu in een vacuüm: contracten en plannen van vóór de crisis moeten aangepast worden. Daar heb je een samenspel van bereidwillige investeerders, gemeenten en banken voor nodig. Deze transparante vorm van samenwerken tussen marktpartijen en gemeenten komt nog steeds onvoldoende op gang. Er wordt over gesproken…nu nog durven doorpakken!!
Maarsen Groep pleit ervoor dat gemeenten veel breder en frequenter de dialoog aangaan met marktpartijen om gezamenlijk vast te stellen óf en zo ja waar er schaarste bestaat en op welke locaties die schaarste het beste ingevuld kan worden. Dit voorkomt dat op vele verschillende stedelijke locaties halve gebieden tot ontwikkeling komen hetgeen voor geen der partijen gunstig is, ook niet voor gebruikers en bewoners.
Kortom, een jaar later wordt er meer gesproken over andere samenwerkingsvormen en transparantie. Toch is nog niet iedereen ervan doordrongen dat het de enige manier is waarop plannen kunnen voldoen aan de (aangepaste) vraag en de behoeften en het onderling vertrouwen weer opgebouwd kunnen worden. De verschillende markten komen niet eerder op gang dan nadat er weer enige schaarste is en de rendement-risico verhoudingen van de nieuwe plannen weer gezond zijn.

de verschillende markten komen niet eerder op gang nadat weer enige schaarste is

Prijzen minder hard gedaald dan in de rest van Nederland

Verantwoordelijk wethouder voor Wonen en Ruimtelijke Ordening in Rotterdam, Hamit Karakus.

Je ziet in het afgelopen jaar dat de prijzen in Rotterdam met een daling van 3 a 4% minder hard zijn gedaald dan in de rest van Nederland.

Ook is de verkoop op de woningmarkt redelijk verlopen.
De verwachting van vorig jaar april dat de prijzen na twee jaar weer zullen stijgen is nog steeds reëel.
Ook blijft de vraag op de woningmarkt aanhouden.

Ik blijf optimistisch!

Dirk Brounen, Professor of Finance and Real Estate
Rotterdam School of Management, Erasmus University

Ik ben en blijf optimistisch, maar tegenwoordig ook steeds vaker verbaasd.

Optimistisch blijf ik wanneer ik iedere week nieuwe signalen hoor en zie over het herstel van onze economie. De vastgoedmarkt is uiteraard sterk afhankelijk van die omgeving en het verwachte herstel zal het komende jaar de sfeer zeker verbeteren. Ik gaf aan dat ik verwachtte dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt zal volgen op wat er in Amerika gebeurd en volgens mij is daar nu het lek boven en wordt het vertrouwen onder kopers weer sterker, wat oa. al blijkt uit voorzichtige prijsstijgingen. Ook hier verwacht ik het komende jaar dat de sfeer zal verbeteren, vertrouwen gaat te paard en komt te voet, maar volgens mij wordt er ondertussen stevig doorgewandeld. Uiteraard ben ik net als alle Nederlanders benieuwd naar de politieke plannen inzake de hypotheekrenteaftrek en andere hete dossiers, maar dat horen we weer in mei, dat kan de sfeer uiteraard weer maken en breken.

Verbaasd ben ik ook steeds vaker. En dan met name over hoe snel de vastgoedprofessionals weer vervallen in oude gewoonten. Ik heb het afgelopen jaar menig congres en symposium bezocht en steeds weer viel mij op dat vrijwel niemand verwacht dat er echte lessen geleerd moesten worden uit de crisis die nu achter ons ligt. Men wil opmerkelijk snel terug naar 'business as usual' terwijl ik me kan voorstellen dat na alle turbulentie wat meer tijd voor zelfreflectie zou worden genomen, blijkbaar is alles de schuld van 'de banken' en kan de vastgoedsector nu gewoon weer door. Maar ach, misschien ligt dat aan mij.

Mijn tip aan de belegger van vandaag: blijf liquide, want 'Cash is King.'

Roel van de Bilt RBA, Directeur Vastgoedinanciering Nederland, FGH Bank

Terugkijkend op mijn verhaal van een jaar geleden kan ik gelukkig concluderen dat ik toen geen gekke uitspraken heb gedaan. Sterker nog, ik sta nog volledig achter mijn visie van destijds. Ik gaf toen aan dat we als gevolg van de crisis weer terug gaan naar de stenen, de vastgoedkennis en de ervaring in het vastgoedvak. En dat is precies wat er is gebeurd. Dat betekent nog altijd een kritische maar realistische financieringsblik van de bank waarbij het bestaande relatienetwerk wordt gekoesterd.
Tot mijn opluchting zie ik wel dat vastgoedpartijen de nieuwe realiteit hebben geaccepteerd en zich realiseren dat de ontstane situatie geen incident is maar structureel een nieuw tijdperk heeft ingeluid. Men heeft de 'tering naar de nering gezet' en ingezien dat reorganisaties en inkrimpingen onvermijdelijk zijn. Als we bijvoorbeeld kijken naar het vak van projectontwikkelaar dan zien de meeste bedrijven er heel anders uit dan een jaar geleden. Maar ik ben bang dat we er nog niet zijn. Ondanks het prille herstel van de economie voorzie ik voor de vastgoedmarkt nog een moeizame periode. De tweedeling op de vastgoed- en daarmee financieringsmarkt, zal nog zichtbaarder worden. Daar waar nog steeds zeer schaars 'prime' kantoren- en winkelvastgoed alweer beperkte prijsstijgingen laten zien en de financiering in veel gevallen geen of minder problemen oplevert, zullen secundaire projecten met verdere afwaarderingen te maken krijgen. Financiering van dergelijke projecten blijft een grote uidaging. Ik zou als tip aan beleggers dan ook willen meegeven: blijf liquide want 'cash is king'. In dat geval kun je van de huidige marktsituatie (blijven) profiteren, en/of eventuele problemen voorblijven.

Is er al herstel van vastgoedmarkten?

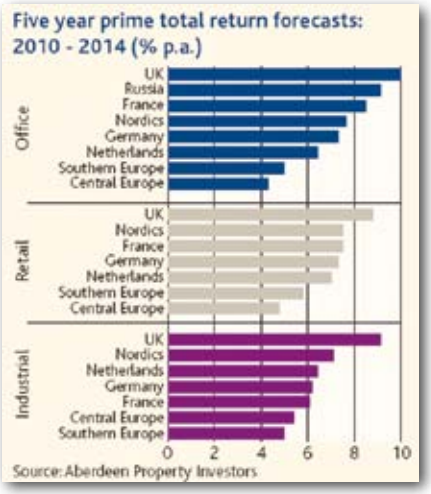
VAN DE PROFESSOR

Jazeker, wie de koppen van onze vastgoedbladen snelt, ontwaart lente op de vastgoedmarkten. Lees ze maar eens in het kader hieronder. En er worden zelfs congressen onder het motto van lente op vastgoedmarkten georganiseerd.

"Stijgende vraag naar vastgoed op A1-locaties" (Savills)
"Occupier markets show signs of cautious optimism" (Jones Lang LaSalle)
"Rally op kantorenmarkt Londen eind 2009" (Cushman & Wakefield)
"Double-digit rental growth for London offices in 2010" (Knight Frank)
"Britse huizenmarkt toont sterk herstel" (Nationwide)
"Snel herstel prijs appartementen Amsterdam" (Gerard W. Bakker)
"Lending sentiment improves for prime property" (CBRE)
"Sterk herstel Europese beleggingsactiviteiten in Q4 2009" (CBRE)

Mooi toch, zou je denken. Maar, heeft u in een makelaars magazine ooit gelezen dat het de komende tijd slecht zal gaan? Zelfs in de somberste tijden schrijven onze makelaars over lichtpuntjes, in de toekomst natuurlijk. Leegstand is in hun ogen een opportunity, en gelijk hebben ze! Of ze schrijven in die bladen maar even over iets anders, zoals over duurzaamheid. Negatief nieuws laten zij over aan de vastgoedadviseurs, zoals PricewaterhouseCoopers, die recentelijk een "inktzwart beeld vastgoedsector" schetste . Vergeet daarbij niet dat makelaars en ook vastgoedbeleggers van nature meestal optimisten zijn. Naar de reden daarvan zou een onderzoek moeten worden gedaan. Word je optimist van het frivole vastgoedleven? Werkt het bezoeken van de MIPIM in zonnig en drankovergoten Cannes niet beter dan Prozac? Of spelen de relatieve vrijheid in het vak en de tastbaarheid van onze projecten een rol? Zelf hou ik het er op, dat het maken van een deal een zodanig positieve houding vraagt, dat je er vanzelf in gaat geloven. Probeer het maar eens uit: glimlach eens een uur lang naar alles en iedereen. Je wordt er dan vanzelf opgewekter van!

Maar goed, het is niet te ontkennen dat er verbeteringen op de vastgoedmarkten te zien zijn. Huur- en prijsdalingen nemen af en op sommige (vooral Angelsaksische) beleggingsmarkten dalen de yields weer. En verschillende partijen voorspellen weer nagenoeg overal huur- en prijsstijgingen. Ja, voorzichtigheidshalve heeft men het dan over de periode 2010 – 2014 (zie bijgevoegde prognoses voor de totale rendementen van eerste klas vestgoed van Aberdeen Property Investors).



Voor Nederland wordt zo voor bijvoorbeeld prime winkelbeleggingen toch een jaarlijks totaal rendement verwacht van zo'n 7%.

Uit Aberdeen Property Investors, European Quarterly Property Snapshot February 2010

Verder zijn er successtories over verhuringen, zoals van het Atlas gebouw in Amsterdam Zuidoost. Daarbij vermelden de makelaars in hun persberichten overigens niet dat er op een 10 jarig huurcontract vele jaren aan huur in de vorm van incentives moesten worden weggegeven. Ook komt er goed nieuws van de Nederlandse woningmarkt. Zo concludeert collega Marc Francke dat die markt eind 2009 niet meer is overgewaardeerd.

Maar verbeteringen zijn nog geen herstel en is er nu een herstel? Tja, nu

moet u hier maar stoppen met lezen, want wat hierna volgt is minder opwekkend. Door de financiële crisis en de recessie zijn wij met zijn allen toch het nodige inkomen kwijtgeraakt. Het binnenlands bruto product staat momenteel circa 4 à 5% onder de top van de conjunctuur in de Eurozone (in maart 2008). Dat lijkt niet zoveel, maar het vertrouwen en de bedrijfsinvesteringen zijn aanmerkelijk meer afgenomen. Dat uit zich in een lage (en vaak negatieve) netto vraag naar ruimte, een toenemende leegstand, meer concurrentie onder aanbieders van ruimte, prijsdruk op effectieve huren en waardedalingen. Het beetje dalen van yields kan de teruggang van de markthuren meestal niet compenseren. En dat er op de woningmarkt geen sprake meer is van overwaardering, zegt niets over de prijsontwikkeling. Want als er weinig vraag is, maar wel veel aanbod, dan gaan de woningprijzen toch dalen, ook al waren de oude woningprijzen betaalbaar en was er geen sprake van overwaardering. Francke zegt overigens ook wel dat in zijn negatieve economische scenario de prijzen toch kunnen dalen. Tijdens de laatste grote vastgoedcrisis in de jaren ‘80 duurde het zo’n vier à vijf jaar eer het dieptepunt werd bereikt en daarna nam het nog vele jaren eer van een herstel kon worden gesproken. De jaren ‘80 zijn natuurlijk niet met die van nu te vergelijken, maar duidelijk wordt wel dat voor een marktherstel eerst de inkomens weer min of meer op het oude niveau moeten komen. En de in de tussentijd gebouwde nieuwe ruimten moeten dan ook nog in gebruik worden genomen. Dat kan allemaal nog wel even duren. Een herstel van vertrouwen is hierbij essentieel en dat gaat te paard en komt te voet. Wat daarbij niet helpt is dat de meeste overheden door alle steunmaatregelen nu zo armlastig zijn geworden dat zij niet alleen aan bezuinigingen denken, maar ook aan belastingverhogingen. Dat remt het economisch herstel.

Laten wij hopen dat overschotlanden, zoals China, ons uit het moeras trekken. Graag geloof ik ook collega’s die mij ervan proberen te overtuigen dat alles wat in veert ook weer automatisch uitveert en dat je over de vraag hoe dat dan zou gaan, maar niet te veel moet inzitten. En als echte Amsterdamse rasoptimist mag ik toch ook rekenen op een deus ex machina (een goddelijk ingrijpen). Toen Amsterdam na een list in 1304 in handen kwam van de vijand en de stedelijke nonnen aan de spies werden geregen, greep namelijk aartsengel Rafaël in. Net voordat de hoofdrolspeler Gijsbrecht van Aemstel in het gelijknamige toneelstuk door de vijand in mootjes zou worden gehakt, wist de engel hem immers op wonderbaarlijke wijze te laten ontsnappen. Met de woorden “Vaerwel, mijn Aemstellant: verwacht een ‘andren heer’” nam Gijsbrecht de wijk tot er betere tijden zouden aanbreken. Zo creëerde Vondel toch een happy end in zijn toneelstuk. En dat is waarop wij ook voor de vastgoedmarkten rekenen.

Peter van Gool

Vondel in zijn park

De Crisis- en herstelwet eindelijk in werking

Door: mr. D.A.W. van Dijk MRE MRICS en mr. V.J. Leijh

Op 23 september 2009 is het wetsvoorstel 'Regels met betrekking tot versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten' - beter bekend als de 'Crisis- en herstelwet' - openbaar gemaakt. Op 16 maart 2010 - later dan gepland, maar nog geen half jaar na de openbaarmaking van het wetsvoorstel – is de Crisis- en herstelwet door de Eerste Kamer aangenomen. Door middel van een novelle is de voorgestelde datum van inwerkingtreding (dat was 1 januari 2010) gewijzigd in een bij Koninklijk Besluit te bepalen tijdstip.

De val van het kabinet en de daarmee samenhangende 'controversieel-verklaring' van diverse wetsvoorstellen gooide bijna nog roet in het eten, maar na lang debatteren en een record aan moties in de Eerste Kamer is het dan toch eindelijk zover: op 30 maart 2010 is het Koninklijk Besluit van 24 maart 2010 houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet gepubliceerd in het Staatsblad. In het Koninklijke Besluit is bepaald dat de Crisis- en herstelwet op 31 maart 2010 in werking treedt. In dit artikel zal kort worden ingaan op de belangrijkste aspecten van de Crisis- en herstelwet voor de vastgoedpraktijk.

De Crisis- en herstelwet

Aanleiding voor het opstellen van de Crisis- en herstelwet was de economische crisis waarin de wereld - en ook Nederland - in 2009 verkeerde (en in 2010 nog steeds verkeert). Om de economische crisis te beteugelen zijn niet alleen financiële middelen nodig. Een specifiek probleem in het ruimtelijk domein wordt gevormd door de complexiteit en de stroperigheid van besluitvorming. Deze complexiteit en stroperigheid van besluitvorming zorgt ervoor dat de ontwikkeling en realisatie van urgente projecten wordt vertraagd. Teneinde de economische crisis en de gevolgen ervan te bestrijden en een goed en duurzaam herstel van de economische structuur van Nederland te bevorderen, is de Crisis- en herstelwet gericht op de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten, alsmede projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. In de Crisis- en herstelwet worden nieuwe voorwaarden en mogelijkheden geboden voor de versnelde aanvang en uitvoering van projecten. Daarnaast worden belemmeringen in bestaande wet- en regelgeving zoveel mogelijk weggenomen.

Opbouw en structuur

De Crisis- en herstelwet is drieledig opgebouwd en omvat:

1. bijzonder bepalingen voor projecten, die in beginsel vier jaar (t/m 1 januari 2014) gelden (hoofdstuk 1);
2. bijzondere voorzieningen, die in beginsel vier jaar gelden (hoofdstuk 2);
3. wijziging van diverse wetten, welke wijzigingen voor onbepaalde tijd gelden (hoofdstuk 3).

Hieronder zal afzonderlijk nader worden ingegaan op ieder hoofdstuk van de Crisis- en herstelwet.

Hoofdstuk 1: Bijzondere bepalingen voor projecten

Hoofdstuk 1 van de Crisis en herstelwet is opgebouwd uit vier afdelingen. Afdeling 1 geeft het toepassingsbereik van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet. Afdeling 2 bevat bepalingen over de te voeren (juridische) procedure. Afdeling 3 ziet op het milieueffectrapport (MER) en afdeling 4 regelt ten slotte de zogenaamde 'lex silencio positivo'.

De bepalingen uit afdeling 2 gelden voor de projecten die zijn genoemd in Bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet. Daarnaast is afdeling 2 van toepassing op gebiedsontwikkelingsplannen en projectuitvoeringsbesluiten als geregeld in hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet.

Bepaalde projecten

Bijlage I omvat categorieën van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Deze projecten zijn onderverdeeld in een aantal thema's te weten:

(1) duurzame energie,
(2) gebiedsontwikkeling en werken van provinciaal of nationaal belang,
(3) gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang,
(4) greenports,
(5) hoofdwegen,
(6) luchthavens,
(7) natuur, water en waterstaatswerken,
(8) spoorwegen en
(9) vaarwegen.

Een voorbeeld van een project opgenomen in Bijlage I is de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet op de ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

David van Dijk

Bijlage II bevat ruimtelijke en infrastructurele projecten die opgenomen zijn in de nota ruimte (A). Daarnaast zijn in bijlage II projecten opgenomen die vallen onder de volgende thema's: bodembescherming en bodemenergie (B), waterstaatswerken (C), luchthavens (D), wegenprojecten (E), bruggen (F), spoorwegen (G) en vaarwegen, sluizen en havens (H). Projecten opgenomen in Bijlage II zijn onder meer het project 'Nijmegen Waalfront', de aanleg/wijziging van een tunnel onder de A15 bij Rotterdam, het waterstaatswerk 'de Kustlijn' en kustfundament Noordzee. De Crisis- en herstelwet maakt het overigens mogelijk dat projecten door een algemene maatregel van bestuur op voordracht van de Minister-president worden toegevoegd aan de Bijlage I en II.

Versnelde procedure

Voor alle op de bijlagen opgenomen projecten geldt dat er sprake is van een versnelde procedure. Zo kan een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan geen beroep instellen tegen een besluit, indien dat besluit niet is gericht tot die rechtspersoon of tot een orgaan van die rechtspersoon, onderscheidenlijk tot dat bestuursorgaan of tot het bestuursorgaan waartoe dat bestuursorgaan behoort. Schendingen van een geschreven of ongeschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel kunnen worden gepasseerd indien aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld (relativiteitsvereiste). Uitspraken door de administratieve rechter en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op ingediend beroep respectievelijk hoger beroep dienen binnen 6 maanden, in plaats van de normaal geldende termijn van 1 jaar, te worden gedaan.

Lex silencio positivo

Afdeling 4 regelt de 'lex silencio positivo' voor aanlegvergunningen die worden verleend op grond van artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening (Bijlage III Crisis- en herstelwet). Indien niet binnen de hiervoor geldende wettelijke termijn wordt besloten omtrent verlening van een aanlegvergunning is deze van rechtswege verleend (stilzwijgend positief).
Voor alle bepalingen in hoofdstuk 1 geldt dat deze op 1 januari 2014 komen te vervallen. Indien voor een aangewezen project besluitvorming heeft plaatsgevonden vóór 1 januari 2014 blijven de bepalingen uit hoofdstuk 1 overigens wel van toepassing.

Hoofdstuk 2: Bijzondere voorzieningen

Hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet is opgebouwd uit 7 afdelingen waarvan afdeling 4 reeds is komen te vervallen.

Aanwijzing ontwikkelingsgebieden: het gebiedsontwikkelingsplan

Afdeling 1 ziet op de aanwijzing van ontwikkelingsgebieden (bestaand stedelijk gebied of bestaand bedrijventerrein) bij algemene maatregel van bestuur door de Minister-president. De aanwijzing van een ontwikkelingsgebied geschiedt met het oog op het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied. De gemeenteraad of provinciale staten stellen voor een aangewezen ontwikkelingsgebied een gebiedsontwikkelingsplan vast dat deel uitmaakt van het voor dat gebied vigerende bestemmingsplan. Een gebiedsontwikkelingsplan is gericht op het optimaliseren van de milieugebruiksruimte (marge tussen bestaande milieukwaliteit en de geldende milieukwaliteitseisen, die kan worden benut voor milieubelastende activiteiten) met het oog op het versterken van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied in samenhang met het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing op de procedure inzake het opstellen van gebiedsontwikkelingsplannen.

Innovatie

Afdeling 2 ziet op innovatie. Indien een experiment bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen en voldoende aannemelijk is dat uitvoering ervan bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis en aan de duurzaamheid, kan van een aantal in afdeling 2 (artikel 2.4 lid 1) genoemde wetten worden afgeweken. Afdeling 3 bevat bepalingen inzake radarzonering. Afdeling 4 is komen te vervallen. Afdeling 5 ziet op de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van te koop staande woningen.

Versnelde uitvoering van bouwprojecten: het projectuitvoeringsbesluit

Afdeling 6 ziet op de versnelde uitvoering van bouwprojecten. Projecten die geheel of gedeeltelijk voorzien in de bouw van ten minste 12 woningen en ten hoogste 1500 woningen (1 ontsluitingsweg) dan wel 2000 woningen (2 ontsluitingswegen), of projecten die bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen gelet op de maatschappelijke betekenis van dat project kunnen versneld worden uitgevoerd. Voor deze projecten wordt door de gemeenteraad een projectuitvoeringsbesluit vastgesteld. Dit projectuitvoeringsbesluit strekt ter vervanging van de besluiten die vereist zouden zijn geweest op grond van wettelijke voorschriften voor de realisatie van het project. Tegen het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit kan door een ieder een zienswijze worden ingediend terwijl vervolgens tegen het projectuitvoeringsbesluit in eerste en enige instantie beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiermee worden de mogelijkheden van bezwaar en beroep geschrapt, hetgeen tijdswinst zal opleveren. Zoals hiervoor reeds is aangegeven is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van

Valentijn Leijh

toepassing op de procedure inzake het opstellen van projectuitvoeringsbesluiten.

Projecten met nationale betekenis
Afdeling 7 tot slot ziet op de versnelde uitvoering van lokale en (boven)regionale projecten met nationale betekenis. Bij algemene maatregel van bestuur zullen door de Minister-president lokale en (boven)regionale projecten worden aangewezen die nationale betekenis hebben. Voor deze projecten wordt door de gemeenteraad dan wel provinciale staten een structuurvisie vastgesteld waarin de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling worden geconcretiseerd. Er wordt in de structuurvisie een voorlopig overzicht gegeven van de voor de realisatie van het project benodigde besluiten. Daarnaast dient in de structuurvisie te worden ingegaan op grondexploitatie/planschade/ verwerving gronden. Voor de verwezenlijking van het project zal toepassing worden gegeven aan de gemeentelijke of provinciale coördinatieregeling als geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.6.1 en 3.6.2). Hiermee worden alle benodigde besluiten gecoördineerd voorbereid en verleend. De besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit. De gecoördineerde voorbereiding zorgt voor versnelling.
Ook voor alle bepalingen in hoofdstuk 2 geldt dat deze op 1 januari 2014 komen te vervallen. Indien voor een aangewezen project besluitvorming heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2014 blijven de bepalingen uit hoofdstuk 2 overigens wel van toepassing.

Hoofdstuk 3: Wijziging van diverse wetten

Hoofdstuk 3 van de Crisis- en herstelwet voorziet in een blijvende wijziging van diverse wetten. Aangezien een hoop wijzigingen van tekstuele aard zijn of zien op de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, voorziene inwerkingtreding 1 juli 2010) zullen wij ons hier richten op de voor de vastgoedpraktijk relevante wijzigingen.

Artikel 19-vrijstelling
Artikel 9.1.10 van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is met terugwerkende kracht per 1 juli 2008 gewijzigd. De wijziging zorgt ervoor dat vrijstellingen ('artikel 19 WRO') die zijn verleend onder het oude regime van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gebruikt kunnen worden bij de verlening van bouwvergunningen die zijn aangevraagd onder het nieuwe regime van de Wet ruimtelijke ordening. Hierover was onduidelijkheid ontstaan door conflicterende uitspraken van Voorzieningenrechters van de rechtbanken Arnhem en Utrecht. Ook de wet bood hierover onvoldoende zekerheid.

Onteigeningswet
Een andere wijziging die relevant is voor de vastgoedsector is die in de Onteigeningswet. De onteigeningsprocedure in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet wordt versneld. Niet de gemeenteraad is bevoegd tot onteigening maar de Kroon. De mogelijkheid tot versnelde onteigening op basis van een bestemmingsplan vervalt.
Gelet op de felle discussies die gevoerd zijn over de wijziging van de Onteigeningswet is er daags na het in werking treden van de Crisis- en herstelwet door de Minister van VROM een circulaire gezonden aan alle gemeenten en provincies in Nederland waarin duidelijkheid wordt gegeven over de wijzigingen van de Onteigeningswet. Opvallend is dat in de circulaire wordt opgemerkt dat een aantal van de wijzigingen door het in procedure brengen van een nieuw wetsvoorstel zullen worden hersteld. De koppeling tussen planologie en onteigening, die met de wijziging van de Onteigeningswet was komen te vervallen, zal dan ook weer worden hersteld.

Wet ruimtelijke ordening
Tot slot is ook de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd. Met name de wijziging in artikel 3.13 is van belang. De verplichting dat een projectbesluit binnen één jaar nadat dit onherroepelijk was komen vast te staan in een bestemmingsplan moest worden opgenomen is komen te vervallen. De daaraan gekoppelde mogelijkheid om leges te heffen ook. Het projectbesluit dient nu binnen twee maanden op de juiste wijze beschikbaar te worden gesteld. Indien dit niet gebeurt kan de gemeente geen leges heffen.

Tot slot

Hierboven is in vogelvlucht getracht de op 31 maart 2010 in werking getreden Crisis- en herstelwet te beschrijven voor zover deze relevant is voor de vastgoedsector.
Of de Crisis- en herstelwet de beoogde doelstelling (versnelling van procedures) gaat vervullen zal moeten blijken. Voor projecten genoemd op Bijlage I en II is een versnelling in de procedure zeker mogelijk. Ook biedt de Crisis- en herstelwet voor ambitieuze gemeenten en provincies de mogelijkheid om projecten aan te laten wijzen door de Minister-president. Versnelling van procedures is ook dan mogelijk. De bottleneck zal mogelijk de complexiteit van de regelgeving zijn. Het zou een gemiste kans zijn als het effect van de Crisis- en herstelwet daardoor verloren gaat. Om deze reden is ervoor gekozen om dit artikel technischer te schrijven dan normaliter het geval zou zijn in dit blad, teneinde een leidraad te bieden voor het begrip van de wet die verder gaat dan een oppervlakkige beschrijving van de beoogde effecten ervan.

De auteurs zijn verbonden aan de Praktijkgroep Vastgoed van Boekel De Nerée N.V

de bottleneck zal mogelijk de complexiteit van de regelgeving zijn

YES

YOU CAN

Escalier

Executive Search

Interview Bart van Breukelen

Ondernemen in de crisis

Door: Alexander van Trigt

Je zal maar gevraagd worden om anno 2010 tot het bestuur toe te treden van de vereniging van projectontwikkelaars. Én verzocht worden de hoogste baas te worden van één van de leden van die vereniging...
Bart van Breukelen overkwam het in het heftige jaar 2009 en zei beide keren volmondig 'ja'. Ja, omdat de vastgoedmarkt een roerige periode doormaakt waarop hij, binnen de NEPROM, graag zijn eigen visie wil geven. Ja, omdat hij met Synchroon aansprekende projecten wil maken die een antwoord hebben op de vragen van vandaag. Masterclass sprak met Bart van Breukelen over de Neprom, de liefde voor het vak en leiderschap in crisistijd.

Of had de Neprom een aanbod dat u niet kon weigeren?
"Nee, dat was zeker niet het geval", reageert Van Breukelen, "maar toch heb ik er maar heel even over na hoeven denken. Ik heb ja gezegd omdat we als projectontwikkelaars in meerdere opzichten een spannende tijd tegemoet gaan en ik graag wil bijdragen aan de toekomst van ons vak. Allereerst is er de integriteitcrisis die ontzettend bedreigend is voor de gehele branche. Er hingen altijd al duistere figuren rond in het vastgoed maar in de recente fraudezaak rond Bouwfonds en Philips Pensioenfonds zijn nu ook vertegenwoordigers van grote ontwikkelaars en beleggers betrokken. Dat is heel erg schadelijk. De branche moet nu zelf initiatief nemen om het vertrouwen van de overheid en consumenten terug te winnen, want twijfel over integriteit kunnen we écht niet hebben.
Daarnaast wordt ons vak natuurlijk bedreigd door de crisis. Ontwikkelaars zouden juist nú moeten investeren in kwaliteit en kennis maar door de ingezakte markt en het gebrek aan financiering dreigt er kaalslag. Tenslotte treden er structurele, in mijn ogen noodzakelijke, veranderingen op in de woningmarkt die hoe dan ook een impact gaan krijgen op ons vak. Ik denk daarbij aan de huurliberalisatie en de naderende discussie over de hypotheekrenteaftrek. Genoeg te doen dus."

In hoeverre kan de Neprom op deze punten een actieve rol spelen?
"Ik denk dat de Neprom nu vooral aandacht moet besteden aan de integriteitdiscussie en het op peil houden van kennis over het vak, zorgen dat we jonge mensen opleiden en vasthouden. We moeten er nu voor zorgen dat het vak overeind blijft! De duur van de crisis is afhankelijk van de terugkeer van het consumentenvertrouwen, dat kunnen we niet sterk beïnvloeden. De daaropvolgende discussie over de toekomst van de woningmarkt is echter belangrijk."

Opereert de vereniging niet te voorzichtig in de integriteitdiscussie?
"Ja, misschien wel. Maar het is ook ingewikkelde materie; beschuldigingen of verdachtmakingen zijn vaak gebaseerd op geruchten, maar het gebeurt helaas ook al te vaak dat een vermoeden van fraude wordt genegeerd. De Neprom kan, nee móet, het initiatief nu naar zich toe trekken en stelling nemen. Het is niet genoeg als we alleen de discussie aanzwengelen. Ik denk overigens dat we op dat punt nu de goede kant opgaan. Rudy Stroink (medebestuurslid van de Neprom, red.) heeft het onderwerp binnen de Neprom prominent op de agenda gezet. Je ziet verder dat er binnen de individuele bedrijven ook steeds meer aandacht voor is."

Wat wordt uw rol binnen de Neprom?
"Ik kan volop aan de slag met de gevolgen van de crisis en de veranderende rol van ontwikkelaars. Als vertegenwoordiger van een middelgrote, pur sang ontwikkelaar wil ik daarbij vooral zorgen dat de stedelijke vernieuwing op koers blijft. We zullen met minder geld meer resultaat moeten boeken."

Kan dat wel?
"Waarom zou het niet kunnen? Met meer geld is het immers ook niet overal gelukt! Het betekent dat we op zoek moeten gaan naar nieuwe, intelligente, manieren om die stedelijke transitie vorm te geven en ervoor te zorgen dat deze op de agenda blijft staan van beleidsmakers en investeerders. Het blijft voor ons ontwikkelaars essentieel om risicodragend te opereren maar we zullen slim moeten acteren om projecten succesvol van de grond te krijgen. We moeten daarvoor nieuwe coalities sluiten, nieuwe netwerken blootleggen die ervoor zorgen dat een project over de eigen grenzen heengaat en zich als een olievlek verspreidt. Door samenwerking met de buren kunnen immers ook de randen van een project verbeteren."

Is dat de nieuwe toegevoegde waarde van de ontwikkelaar?
"Zeker, dat is de kern. We kunnen blijven denken in aantallen, omzetten,

we moeten er nu voor zorgen dat het vak overeind blijft

projecten en concepten maar daar gaat het vak niet over, althans daar gaat het vak niet alleen over. Het gaat veel meer om lokale en regionale ontwikkeling en de rol die projectontwikkelaars daarbij kunnen spelen. Het gaat om de leefbaarheid van onze steden, om het huisvesten van de allochtone middenklasse, om de verbondenheid van stad en natuur."

We zijn geen conceptontwikkelaars?
"Nee, niet alleen. Ontwikkelaars moeten in mijn ogen regionale ondernemers zijn die niet alleen concepten maar vooral een realisatie- en afzetstrategie ontwikkelen. Ontwikkelaars zouden zich voortdurend af moeten vragen: Hoe maak ik mijn stad, mijn regio beter? Hoe krijg ik op een slimme manier de juiste informatie boven? Waar zitten de lokale pioniers en hoe kan ik als ondernemer bij hen aanhaken? Hoe kom ik te weten wat daadwerkelijk speelt en hoe richt ik daarop mijn ontwikkelproces en marketing in zodat het concept klopt? Hoe creëer ik waarde op lange termijn? Met andere woorden, de betrokkenheid met de eigen regio moet groter worden. Daar zijn corporaties overigens van nature beter in dan ontwikkelaars. Wij moeten die lokale antenne net als hen verder versterken."

U heeft onlangs het stokje overgenomen van Willem Meuwese als 1e man van Synchroon. Wat wilt u met Synchroon?
"Synchroon is een jong fusiebedrijf. Natuurlijk zouden we het liefst in een booming markt aansprekende projecten willen realiseren; het is jammer dat dat nu niet kan. Toch willen we scherp blijven acteren en worden we dus gedwongen om elkaar de nieren te proeven. Ook in deze tijd hebben we immers de ambitie om projecten te realiseren die bij het imago van ons bedrijf passen. Ik zie het als belangrijkste opgave om Synchroon te identificeren met de kwaliteiten die Synchroon wil hebben: ondernemingskracht, liefde voor het vak en betrouwbaarheid. Dat betekent ook dat we intern onze manier van werken moeten aansluiten bij de manier waarop onze projecten extern bekend staan. Ik wil dus meer ondernemerschap, passie en creativiteit. Ik wil er vooral voor waken dat het bedrijf verkokert en elke laag in ons gebouw zijn eigen ding doet."

Gaat u het anders doen dan Willem Meuwese?
"Onze manier van leidinggeven is wellicht anders maar het doel, een sterk en creatief Synchroon, is hetzelfde. Willem was de charismatische leider die de weg wees, die zijn bedrijf als het ware als een directeur-grootaandeelhouder leidde en veel touwtjes in handen had en wilde houden. Ik stuur meer op het sterker maken van mensen, wil meer ruimte en eigen verantwoordelijkheid geven. Ik ben ervan overtuigd dat kwaliteit dan kan groeien. Dat houdt misschien een risico in, want crisismanagers zijn doorgaans niet voor niets directief, maar ik kan en wil het niet op een andere manier. Wat dat betreft zijn Ton Vaags (nieuwe statutair directeur, red.) en ik complementair. Daar hebben we dan ook bewust rekening mee gehouden bij de invulling van zijn functie. Het gebeurt nogal eens dat je mensen selecteert, die je zelf vooral aardig vindt met het gevaar dat je iemand krijgt, die op je lijkt."

Na het filepraatje begint elk zakelijk gesprek tegenwoordig met de vraag 'Hoe is het nou bij jullie? De files hebben we gehad. Hoe is het nou bij jullie?
"Ja, ook Synchroon heeft het lastig. Geen enkele projectontwikkelaar ontkomt aan deze marktomstandigheden. Onze portefeuille is extra kwetsbaar omdat we een aantal binnenstedelijke, gemengde projecten hebben waar een lange adem voor nodig is. Het feit dat we een onderdeel zijn van het TBI-concern is daarbij wel een voordeel. Maar we zullen het desondanks als bedrijf wel zelf moeten doen. De filosofie van TBI dat de bedrijven zelfstandig en onafhankelijk in de markt opereren, 'Ondernemerschap aan de basis', omarmen wij. Maar dat schept ook verplichtingen."

De logische vervolgstap... ...MRE MRICS

Door: Ed Nypels, Country manager RICS Nederland en Caroline Rohling

Opgericht in 1868 en met 91.000 leden in 146 landen, vertegenwoordigt de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) professionals die werkzaam zijn op het gebied van vastgoed, grond en bouw over de hele wereld. RICS is het merkteken geworden van deskundigheid op vastgoedgebied overal ter wereld door normen vast te stellen en de beroepsgroep te reguleren op basis van strikte ethische gedragsregels. Daarnaast zijn wij de toonaangevende bron voor vastgoedgerelateerde kennis en verstrekken wij onafhankelijk en onpartijdig advies aan leden, overheden en internationale organisaties.

RICS krijgt ook in Nederland meer en meer aanzien. Steeds vaker zitten MRICS-en aan tafel bij opdrachtgevers uit de vastgoedsector en bij de overheid. Steeds vaker ook wordt geselecteerd op de letters MRICS achter de naam, om verzekerd te zijn van professionaliteit, kennis en kunde en betrouwbaarheid. De vastgoedmarkt herkent een MRICS als een professionele partij, voor wie ethisch handelen vanzelfsprekend is. Als lid dien je je dan ook te allen tijde te houden aan de normen en waarden van de RICS.

Door lid te worden van de RICS maakt u deel uit van een internationale professionele gemeenschap met uitstekende mogelijkheden om te netwerken en zakelijke partnerships aan te gaan met andere vastgoed-professionals van het hoogste niveau. Als MRICS kunt u uw opdrachtgevers advies en diensten van de allerhoogste kwaliteit garanderen. Een lidmaatschap kan uw carrièremogelijkheden aanzienlijk vergroten zowel in eigen land als op internationaal niveau.

De RICS verwelkomt nieuwe leden met verschillende achtergronden, gebaseerd op een combinatie van academische en beroepskwalificaties en relevante ervaring. Wij bieden verschillende 'routes naar het lidmaatschap', waarvan de 'Graduate' route en de 'Senior Professional' route de belangrijkste zijn.

Toetreding wordt pas toegestaan na het voldoen aan onze opleidings- en ervaringseisen en na het met goed gevolg afleggen van een zogenaamde 'assessment of professional competence (APC)'. Ook na toetreding reguleert RICS haar leden op het gebied van 'lifelong learning' en integriteit.

RICS Nederland is in de afgelopen vier jaar gestaag gegroeid naar circa 400 leden en zal naar verwachting de komende jaren verder groeien. Net als in de opleidingen van de ASRE zijn RICS-kandidaten werkzaam bij een rijk scala aan vastgoed en vastgoedgerelateerde partijen. Notariaat, advocatuur, taxaties, consultancy, projectontwikkeling, projectmanagement, financiering en beleggingen zijn enkele veel gebruikte vakgebieden om toe te treden.

Omdat de MRE-opleiding door de RICS geaccrediteerd is, bestaan er voor MRE-ers speciaal gefaciliteerde toetredingseisen.

Zo kun je tijdens de MRE-opleiding je al inschrijven als kandidaat RICS lid, om vervolgens direct na het behalen van de titel ook je RICS assessment te doen. Voor professionals met meer dan vijf jaar werkervaring en in een

RICS
The mark of
property professionalism worldwide

leidinggevende positie (Senior Professionals), kan dit ook zonder MRE-titel. Ook kunnen MRE-ers hun Masterproof in samenvatting gebruiken voor de RICS-case, die ingeleverd dient te worden voor het assessment.

RICS Nederland is goed georganiseerd, met een secretariaat en een actief bestuur, waarin de komende jaren drs. Eric Martens MRE MRICS de voorzittershamer hanteert. RICS Nederland is van mening, dat de RICS vooral moet groeien met (toekomstige) bestuurders van vastgoedbedrijven en met overheidsfunctionarissen, zodat integriteit een wezenlijk onderdeel gaat vormen van de Nederlandse vastgoedwereld. De sector kan dan zelfregulerend zijn, onder de vlag van de RICS. Er ontstaat dan een ketting van integriteit in alle sectoren.
Voor Senior Professionals kost het lidmaatschap € 622 per jaar. Naast de meerwaarde van de titel krijgen de leden meerdere goed georganiseerde en inhoudelijke 'Continuous Profesisonal Development' (CPD) lezingen en workshops over vastgoed en vastgoedgerelateerde onderwerpen aangeboden, om ook na de MRE je kennis op peil te blijven houden. Jijzelf en je werkgever kunnen de RICS dus ook beschouwen als continue educatie en training.

jij en je werkgever kunnen de RICS dus ook beschouwen als continue educatie en training

Hoe kun je lid worden?

Je kunt je CV (invulformulier op de website beschikbaar) opsturen naar RICS Nederland. De RICS is voornemens ieder jaar na het afstuderen de MRE alumni van dat jaar een Masterclass 'lid worden van de RICS' aan te bieden. Graag horen wij met welke geïnteresseerde MRE studenten van de lichting 2006-2008 en 2007-2009 wij dit kunnen organiseren. Uiteraard geldt dit aanbod ook voor voorgaande jaargangen, mits zij zich met tenminste drie oud-studenten opgeven bij RICS Nederland (enypels@rics.org). Wij verwijzen graag naar onze speciale website: www.joinricsineurope.eu/nl, met alle informatie over 'Hoe kan ik lid worden'.

Interview Coert Beerman:

Managen van vertrouwen, belangrijk in crisistijd.

Door: Dennis Damink

In dit themanummer over de crisis mag een blik vanuit de bancaire sector niet ontbreken. Hiervoor wordt Coert Beerman, directievoorzitter van Rabobank Rotterdam geïnterviewd. Rabobank Rotterdam is in de havenstad vooral groot in de financiële dienstverlening aan de haven- en transportsector. Daarnaast is Rabobank ondermeer actief in het vastgoed en op de consumentenmarkt. Als directievoorzitter van Rabobank Rotterdam heeft Coert Beerman een actueel beeld van deze markten en heeft hij zicht op het feit of zich al tekenen van herstel aandienen in de huidige crisis.

De crisis is langgerekt en verdeeld over alle sectoren

Gevraagd naar waar we nu staan in de crisis merkt Beerman op: "Aan het begin van de crisis was de eerste uitval te constateren in de automotive, chemie en non food industrie. Ook aan het begin van de vastgoedketen zag je uitval. Ontwikkelaars zetten projecten stop en architectenbureaus kwamen in de problemen, omdat er geen opdrachten meer werden verstrekt. Verderop in de vastgoedketen was men toen nog volop bezig met de uitvoering van wat al eerder was voorbereid. Op dit moment drogen ook de orderportefeuilles van de uitvoerende partijen in de vastgoedsector op. Zo zie je dat deze crisis langgerekt is en zich verdeeld over vrijwel alle sectoren."

Het is volgens Beerman dan ook niet verstandig om je bij de financiering van partijen en projecten te richten op specifieke sectoren, maar om in alle sectoren de goede partijen te ondersteunen in de activiteiten waar zij goed in zijn. Dit leidt onvermijdelijk tot het omvallen van bedrijven.

De cijfers van maart en april zullen uitwijzen of de markt ook daadwerkelijk aantrekt

Op de vraag of we in de woningmarkt de bodem bereikt hebben is Beerman voorzichtig in zijn antwoord. Hij ziet aan de onderkant wel herstel optreden en verwacht dat in februari jl. de bodem is bereikt. Beerman kijkt dan ook met spanning uit naar de cijfers van maart en april om te zien of de woningmarkt aan de onderkant ook daadwerkelijk weer aantrekt. Met de onderkant wordt bedoeld het niveau tot de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) grens. Deze grens wordt niet zozeer bepaald door het prijsniveau, maar vooral door het feit dat er onder de NHG grens meer vertrouwen is dat een koopbeslissing verstandig is. Dit vertrouwen is heel belangrijk. "Het gaat bij het herstel van de crisis om het managen van vertrouwen, hetgeen ik in Nederland te weinig zie gebeuren. De overheid laat burgers teveel in het ongewisse door steeds proefballonnetjes op te laten. De aanhoudende discussie over de hypotheekrenteaftrek bedreigt het vertrouwen en daarmee het herstel van de woningmarkt. Er is behoefte aan een duidelijke visie over wat nodig is om de huidige situatie te boven te komen. Er moet fors worden omgebogen en daarbij mag van iedereen, behalve de aller-zwaksten, een 'offer' worden gevraagd. Maar, zoals gezegd, er moet een duidelijk verhaal bij. Je moet echt tijdelijke maatregelen durven nemen die in vier jaar de financiële huishouding weer op orde brengen en niet alles over vijftien jaar uitsmeren. Na die korte en pijnlijke periode moeten de tijdelijke maatregelen ook echt afgeschaft worden. Een extra probleem is dat de financieringscapaciteit van gemeente en corporaties snel opdroogt."

je moet echt tijdelijke maatregelen durven nemen die in 4 jaar de financiële huishouding weer op orde brengen en niet alles over 15 jaar uitsmeren.

Een eruptie van orders

Een duidelijke indicator of het vertrouwen terugkomt, is volgens Beerman de overbruggingslening. “Die is nodig als mensen het vertrouwen hebben om eerst een huis te kopen en daarna de oude woning pas te verkopen. Het aantal overbruggingsleningen is fors afgenomen. Maatregelen om de beslissing tot aankoop van een huis te vergemakkelijken, zoals de startershypotheek, de terugkoop-garantie en erfpachtmaatregelen hebben maar een beperkt effect. Ook strengere kredietvoorwaarden zijn niet de oorzaak van de stagnatie op de woningmarkt. Het komt bij Rabobank regelmatig voor dat mensen wel een hypotheekofferte aanvragen, maar daar geen gebruik van maken omdat het vertrouwen er nog niet is.”

Volgens Beerman leidt dat er toe dat er een vulkaan op uitbarsten staat wanneer het vertrouwen terugkomt. “Dan zullen veel twijfelaars van nu wel snel hun koopbeslissing nemen.”

Dode takken er nu uithalen

Tenslotte merkt Beerman op dat crises van alle tijden zijn. “Een crisis is goed om de dode takken eruit te halen. Om te zien of de markten nog goed werken en het beleid effectief is. Ook het schrikeffect van een crisis is goed om beweging danwel vernieuwing te forceren. Dit effect is echter maar tijdelijk, want mensen hebben een kort collectief geheugen. Degenen die in deze tijd waarschuwen voor onbalans en tekortkomingen redden het niet lang genoeg om een nieuwe crisis te voorkomen.

Tot slot ziet Beerman wel een verschil met de crisis in de jaren tachtig. In deze crisis worden bedrijven veel langer de winter doorgeholpen, maar ook hieraan komt op een zeker moment een einde.

Coert Beerman is directievoorzitter van Rabobank Rotterdam en lid van de Economic Development Board Rotterdam.

MIJN (T)HUIS

De woning van: Laurentien Kok

Burgelijke staat:	Samenwonend met Ralf Wessel
Kinderen:	1 jongen van 15 maanden
Locatie:	centrum Amsterdam
Bouwjaar:	1609
Type:	appartement in grachtenpand
Oppervlakte:	ca.240 m²

Beschrijf je huis eens. Wat maakt het specifiek jouw (t)huis?
Een appartement in het centrum van Amsterdam bestaande uit souterrain en beletage. In het souterrain zijn de slaapkamers en de badkamers. Op de beletage de woonkamer, eetkamer en keuken. De eetkamer, de stijlkamer, is uit ongeveer 1750 en is ook binnen een monument, de plafonds zijn 5,30 m hoog, veel ornamenten, grote kroonluchter, wanden met bekleding en kasten en een spiegel. Achter het huis ligt een tuin.

Waarom heb je juist voor dit huis gekozen?
Door de locatie in het centrum van Amsterdam.

Wat is je favoriete plek in huis?
In de zomer is de tuin favoriet om gezellig te borrelen. De tuin is heerlijk rustig, meestal hoor je alleen de vogeltjes. In de winter is de stijlkamer favoriet. Door de grootte van de kamer is het ook een heerlijke speelkamer voor ons zoontje omdat de stijlkamer afsluitbaar is door de schuifdeuren.

En wat is er minder, wat zou je graag nog aan je huis veranderd zien?
Ik vind de keuken niet mooi maar daar ga ik verandering in brengen.

Waarom kies je als echte vastgoedman/vrouw voor koop?
Heb niet veel met huur, met koop kan je meer het huis “jezelf” maken, denk ik.

Hoe ziet jouw ideale woning eruit?
Daar woon ik al, deze woning dus.

Vakmanschap

Gebiedsontwikkeling is meer dan ooit een kwestie van de lange termijn geworden. En hoe doordacht een project ook is gepland: veranderingen zijn onvermijdelijk. De toekomst laat zich nu eenmaal niet voorspellen. Het is de kunst die veranderingen positief te benaderen en ze vorm te geven binnen de toekomstvisie van het project. Op zo'n manier dat én de ambities én de exploitatie blijven kloppen.

Dat vraagt om vakmanschap, daadkracht en een heldere visie op de toekomst. Bouwfonds Ontwikkeling heeft die visie en weet als geen ander hoe er met veranderingen moet worden omgegaan. Dat bewijs maken we iedere keer weer tastbaar in de door ons ontwikkelde gebieden en woningen.

Bouwfonds Ontwikkeling is onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

bouwfonds
ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang

invast

Na welke crisis?

Voor ons is het als in elke markt: op een goede wijze initiëren, ondersteunen en uitwerken van koop en verkoop transacties van onroerend goed. Of de cyclus nu omhoog gaat of naar beneden. Elke markt heeft **andere** kenmerken en uitdagingen.

Het vermogen voor aanpassing aan veranderende markt omstandigheden en het daarop kunnen inspelen kenmerkt de **blijvers** in een markt.

Blijft u in zee gaan met mooi weer zeilers of voelt u zich toch comfortabeler met een adviseur die een **storm** niet uit de weg gaat? Neem bij de keuze voor de laatste contact op voor een niet-mooi-weer gesprek.

Directie contact:

Drs Bastiaan Driessen MRE | Tel: 070 33 858 33 | E-mail: driessen@invast.nl

Statenlaan 59 | Postbus 17179 | 2502 CD DEN HAAG | **www.invast.nl**