

'Vastgoedsector moet zichzelf dienen te redden'

UITGEGEVEN: 16-05-2011 (22:51) | EVENEMENTEN
DOOR: ROGIER HENTENAAR



Marktpartijen in de vastgoedsector die om overheidshulp vragen om bijvoorbeeld de leegstand op te lossen, zullen van een koude kermis thuiskomen. Ook het oprichten van een staatautoriteit voor toezicht op de sector om uitwassen tegen te gaan, zal niet werken. Wel zal de sector zich moeten opmaken voor nieuwe regelgeving die van buitenaf zal komen zoals nieuwe IFRS boekhoudregels.

Dat zijn enkele gezamenlijke conclusies die getrokken kunnen worden uit het druk bezochte VJ Vastgoed Symposium in het Amsterdamse Novotel waar de hoogleraren Friso de Zeeuw, Dirk Brounen en Tom Berkhout hun marktvisies voor de komende jaren met het publiek deelden.



De Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, maakte in zijn presentatie korte metten met de 'neptrends' en dwaalwegen in gebiedsontwikkeling. Zo is de rol van ontwikkelaar nog lang niet uitgespeeld ook al denken anderen van wel. "Wie het einde van de (ontwikkel) bedrijfstak aankondigt, ziet niet welke grote ontwikkelopgaven er nog liggen." Ook de trend dat 'oude verdienmodellen' bij ontwikkelaars passé zijn leidt volgens De Zeeuw tot branchevervaging waarbij het recente verleden al diverse rampzalige voorbeelden heeft laten zien. Zoals zorgbedrijven als Philadelphia die aan vastgoedactiviteiten ten onder is gegaan en 'uitstapjes' van corporaties zoals de kostbare renovatie van het woonschip Rotterdam.

De Zeeuw gelooft niet in organische groei als hét ontwikkelingsmodel van de toekomst. "Dat werkt alleen in krimpgebieden, maar als je zoals in Amsterdam 70.000 woningen wil bouwen in 20 jaar, dan gaat dat niet lukken met miniplannen. Voor binnenstedelijke plannen heb je nu eenmaal kritische massa nodig." En over binnenstedelijk ontwikkelen: partijen die roepen dat hierin de toekomst ligt, zien de talloze knelpunten niet, zo stelt De Zeeuw. "In verschillende steden zijn de productiekosten van appartementen hoger dan de afzetprijzen, zelfs met een lage grondprijs eronder." Beter is volgens hem te kijken naar de dynamiek in de stedelijke agglomeraties, en niet alleen het hoogstedelijke gebied. "Dat betekent ook kijken naar de kansen in voorsteden."

Over de olopemde kantorenleegstand maakt De Zeeuw zich weinig zorgen. "Het wordt pas een maatschappelijk probleem als het de leefbaarheid van de openbare ruimte raakt of het financiële systeem aantast." Beleggers en makelaars die roepen om stevig ingrijpen van de overheid noemt De Zeeuw een 'Pavlovreactie'. "En zinloos, want het gebeurt niet."



Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie aan de Universiteit van Tilburg, sloot zich wat dat laatste betreft bij De Zeeuw aan. "De rekening van de leegstand moet niet bij de overheid worden gelegd. Men moet het niet buiten zichzelf zoeken." Brounen trok de aandacht met een bijzondere grafische presentatie waarin hij de verschillende ontwikkelingen in de vastgoedsector beschreef in de aanloop van zijn visie voor 2015. Daarin legt hij uit dat 'dalende vastgoedwaarden zo slecht nog niet zijn.'

Als voorbeeld nam hij de woningprijzen in Nederland. "Die zijn sinds de Tweede Wereldoorlog jaarlijks met gemiddeld 5% gestegen. Dat zien we nergens in de wereld. We hebben het nu goed gehad en moeten nu een stap terugdoen", zegt Brounen.

Brounen maakte het publiek duidelijk dat aan het beleggen in vastgoed meer risico's verbonden zit dan men denkt? "Waarom investeert u in vastgoed?" vroeg hij het publiek. Als waardeverval belegging valt vastgoed tegen, ook als inflatiehedge doet vastgoed niet goed. Brounen toonde met een onderzoek aan waarbij alleen langjarig verhuurd vastgoed een maximale correlatie van 0,6 met de inflatie kan bereiken. Ook als risicospreiding voldoet vastgoed niet. Hij liet daarbij een grafiek zien met de koersontwikkeling van gewone aandelen en die van de genoteerde vastgoedfondsen, die liepen zowat parallel in de afgelopen 10 jaar.

Voor wat betreft 2015 zegt Brounen dat hij niet kan voorspellen wat er gaat gebeuren maar wel dat hij richtingen ziet als gevolg van nieuwe regelgeving die op ons af komt zoals nieuwe boekhoudregels van IFRS, Basel III en Solvency. Dat gaat vooral gevolgen hebben voor bedrijven die veel vastgoed huren. Die zullen huur'rechten' en huurverplichtingen op de balans moeten gaan verwerken in plaats van zoals nu via de resultatenrekening te laten lopen. Brounen verwacht dat de trend naar kortlopende huurcontracten zal toenemen.

Om de problemen binnen de woningmarkt op te lossen vindt Brounen dat het hele systeem van wet- en regelgeving zoals het bestaan van de hypotheekrenteaf trek, overdrachtsbelasting en huursubsidie dat al meer dan een halve eeuw oud is, geheel moet worden gemoderniseerd. De verschillende proefballonnen die politieke partijen en marktpartijen met regelmaat loslaten met hun oplossingen voor de woningmarkt, vindt Brounen zinloos.



In de middag gaf Tom Berkhout, hoogleraar Vastgoedkunde aan Nyenrode, zijn visie voor de komende jaren weer. Ook hij ziet weinig in proefballonnen voor het oplossen van de kantorenleegstand zoals het plan van de makelaarsorganisatie Dynamis om een soort fonds in het leven te roepen waarbij eigenaren van lege gebouwen kunnen worden geholpen. "Een sympathiek plan, maar dat gaat niet werken. Hoe moeten de inkomsten worden verdeeld, wat is de verdeelsleutel?"

Het heersende idee dat het fiscale instrumentarium de vastgoedbelegger niet kan helpen om af te waarden op het eigen vastgoed vindt Berkhout apekool. "Voor de afschrijving op vastgoed bestaan er regels en er geldt sinds 2006 inderdaad een afschrijvingsbeperking maar afwaarderingen mogen immers altijd worden toegepast. Daarin houdt de fiscus de vastgoedbelegger beslist niet tegen."

Over de grote vastgoedfraudezaak die vrijwel wekelijks de kolommen in de media vullen zegt Berkhout - die onderzoek heeft gedaan naar de integriteit in de sector - dat hij niet gelooft in meer

regelgeving om toekomstige uitwassen tegen te gaan. "Als iemand kwaad wil, dan kan hij in een organisatie schier onbeperkt zijn gang gaan. Dat komt ook omdat de opsporingscapaciteit zeer beperkt is."

Veel meer ziet Berkhout in het stimuleren van gewenst voorbeeldgedrag in de sector. "Dat levert veel meer op dan van boom tot boom vechten met veroordelingen van geconstateerde fraudes." Berkhout benadrukt dat het belangrijk is dat de cultuur binnen bedrijven zodanig is dat men elkaar moet kunnen aanspreken op onregelmatigheden. Dus van hoog en laag in de organisatie. "Dat betekent onder meer het instellen van een werkbare klokkenluidersregeling bij bedrijven."

Rogier Hentenaar