

# Groene deugden en ondeugden

Willem Vermeend over vastgoed en duurzaamheid

Willem Vermeend is iemand die actief is op vele fronten. Hij is ondernemer en hoogleraar. Daarnaast maakt hij onder meer deel uit van diverse denktanks en adviesorganen. In dit interview wordt hij aangesproken op zijn hoedanigheid als voorzitter van PPS Netwerk Nederland.

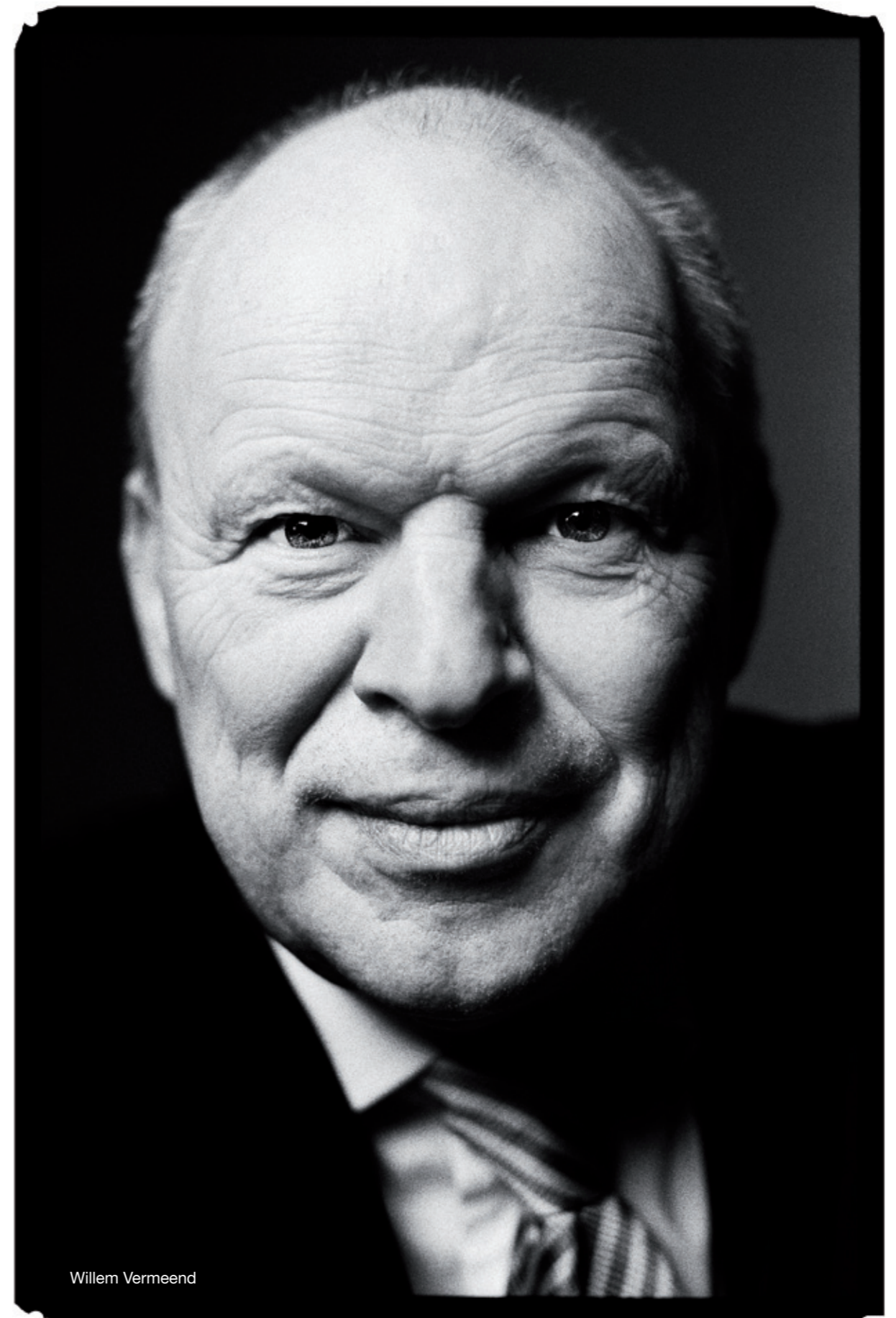
Nico Lemmens

Willem Vermeend staat erom bekend zich al jaren druk te maken over 'groen'. Waar komt die interesse vandaan?

'Die dateert uit de periode dat ik vanaf 1984 kamerlid was en daarna staatssecretaris bij Financiën. Van huis uit ben ik ondernemer. Mijn vader had een houtbewerkingsbedrijf. Vanaf mijn zesde jaar was ik in de fabriek aan het werk: hout bewerken, timmeren, zagen, schilderen, lakken. Op den duur deed ik ook het bureauwerk. Ik ben altijd zeer geïnteresseerd geweest in economie. Als ik een boek kocht, dan was het een economieboek. Een van de beroemdste boeken was van Schumpeter. Die heeft het over *Neue Kombinationen*. Dat is mijn heldenboek. Toen ik kamerlid was dacht ik: als je wat verder weg kijkt, dan moet er iets nieuws komen. En dat kon wat mij betreft alleen maar groen zijn. Dat was in de jaren negentig. Ik heb toen een wetsvoorstel gemaakt op het gebied van groen beleggen en investeren. Die initiatiefwet heeft het uiteindelijk ook gehaald. Dat is vrij uniek. Die wet was erop gericht de investeringen in groen door het bedrijfsleven fiscaal te bevoordelen. Dat is een heel groot succes geworden. Toen ik daarna staatssecretaris werd, heb ik dat verder uitgewerkt. We hebben energiehellingen ingevoerd en groen beleggen mogelijk gemaakt. Nog iets later kregen we de grote belastingherziening.'

De econoom Vermeend was van mening dat er een systeem zou moeten worden ontwikkeld waarmee de lastendruk op arbeid wordt verminderd.

'Elke econoom weet dat lastenvermindering per saldo uiteindelijk goed is voor de economie. Dat geldt voor alle westerse economieën: het is goed voor de werkgelegenheid en voor de economische groei. Maar als je dat doet, dan moet je dat elders compenseren. We hebben toen ervoor



Willem Vermeend

Foto: Hollandse Hoogte

gekozen de ondeugd te belasten. Werk is deugd. Daar ga je minder druk op zetten. En ondeugden als milieuvervuiling, klimaataantasting en consumptie, ga je zwaarder belasten. We wilden dat budgettair neutraal doen. Het blijkt niet alleen uit economische modellen, maar ook uit de praktijk dat dat goed uitpakt voor de economie. Het levert bovendien stabiele inkomsten op voor de schatkist. Mensen blijken gewoon door te gaan met consumeren. Voor een schatkistbewaarder zijn stabiele belastinginkomsten heel belangrijk. De loon- en inkomstenbelasting variëren behoorlijk. Dat geldt ook voor de vennootschapsbelasting. Vanuit die gedachte hebben we dat toen opgezet.'

**Tijdens een bijeenkomst over energiebeleid in het Haagse Vredespaleis in het najaar van 2008 schetste Vermeend een pessimistisch beeld over de haalbaarheid van doelstellingen die het kabinet zich heeft gesteld op het gebied van CO2-uitstoot en over andere elementen van het overheidsbeleid. Op de vraag of de zaken er inmiddels wat beter voorstaan is hij zeer categorisch.**

'Op het gebied van klimaat en groene energie heeft Nederland de slag verloren. Er is sprake van een inconsequent jojo-beleid. Voor wind- en zonne-energie werden regelingen ingevoerd die weer werden afgeschaft zodra het geld op was. Investeerders haken af als ze geen staat kunnen maken op een consequent en consistent overheidsbeleid. En dat is ook gebeurd. De meeste van onze investeerders in groen zijn uiteindelijk grotendeels naar het buitenland vertrokken. Vooral naar Duitsland. Daar hebben ze een regeling waarvan je de komende twintig jaar weet waar je aan toe bent. Voor België, Frankrijk, Spanje en Griekenland geldt iets dergelijks. De grote fout van politiek Den Haag is, dat men niet heeft gekozen voor consistente regelingen. Eenvoud en consistentie, dat is wat we nodig hebben. In plaats daarvan hebben we inconsistente, complexe en bureaucratische regelingen. Daar is het misgegaan.'

**De situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt is vanuit een oogpunt van duurzaamheid allesbehalve rooskleurig. Er is sprake van een structurele mismatch tussen vraag naar en aanbod van huisvesting. Alleen al in Amsterdam staat kantoorruimte leeg die ruimte biedt aan 60.000 werkplekken. Ruim twintig procent van het areaal aan bedrijventerreinen is verloederd. Door een gebrek aan afstemming variëren de faalkosten in de bouw tussen de tien en vijftien procent. Beleggers en ontwikkelaars worden niet geconfronteerd met de gevolgen van hun doen en laten. Het Bouwbesluit laat toe dat ontwikkelaars wegbomen met slechte gebouwen. Waarom maakt politiek Den Haag hier geen werk van?**

'Den Haag is uiteindelijk van mening dat de vastgoedsector zichzelf moet redden. Dat blijkt onder meer uit wat er gebeurd is met de voorstellen die voorzitter Brinkman van Bouwend Nederland laatst opperde in verband met de crisis. Die had goede voorstellen, zoals tijdelijke nivellatie

en fiscale regelingen. Niets daarvan is overgenomen. Den Haag heeft helaas niet in de gaten - het spijt me voor mijn oude vrienden daar - hoe urgent het op het ogenblik is. Men zit nog steeds een beetje op een roze wolk en denkt dat het wel meevalt. In 2008 dacht men in de Miljoenennota nog dat de bui aan Nederland voorbij zou trekken. Dat was een feestbegroting.'

**De vraag is of er sprake is van een gebrek aan urgentiebesef. Het zou ook kunnen dat men terughoudend is met het nemen van ingrijpende maatregelen omdat die ingaan tegen grote gevestigde belangen.**

'Nee, dat is niet het geval. De politiek is van mening dat de markt zijn werk maar moet doen. Men wil zich daar zo min mogelijk mee bemoeien. Dat is ook gebleken bij de crisismaatregelen. Het enige concrete zo'n beetje is de Crisis- en Herstelwet. Er is nog een flink en langdurig gevecht geweest over de hypotheekgarantie. Hoe lang heeft dat niet geduurd? En verder zijn er in de bouwsector maar weinig stimulansen ingevoerd. Den Haag vindt dat de markt het zelf maar moet opknappen. Men heeft niet in de gaten dat die markten vastlopen. Dat geldt voor de woningmarkt, de huurmarkt en de gebouwenmarkt. Kortom: de vastgoedwereld heeft op dit moment grote behoefte aan creatieve oplossingen. Die zijn nu geboden, maar we zullen erop moeten wachten tot na 2011. Dit kabinet heeft werkgroepen ingesteld. Die kijken natuurlijk ook naar de vastgoedmarkt. Daar zal waarschijnlijk uitkomen dat er een combinatie komt van huurliberalisatie en een langjarige overgangsregeling inzake de hypotheekrente. Daar komt men wel uit. Die dingen zijn allang een keer bekeken. Maar je moet naar de vastgoedmarkt niet op één aspect kijken. Je moet dat integraal doen. Je moet komen met integrale oplossingen. Dat wil zeggen: als je kijkt naar de koopwoningen, dan moet je ook de huurwoningen meenemen. Na 2011 zou naar mijn mening het nieuwe kabinet moeten komen met een integrale visie op de bouwwereld. Die kans zit er wel in, want men zal wel moeten.'

**Zo hier en daar doen zich ook institutionele problemen voor om tot een duurzaam beleid op het gebied van vastgoed te komen. Een goed voorbeeld is het onderwijs. De stichtingskosten van onderwijsgebouwen komen uit een bekostigingstelsel dat los staat van de bekostiging van exploitatie en beheer.**

'Klopt, maar er is op dit moment ook geen totaalvisie op de vastgoedmarkt in Den Haag. Het is een beetje pappen en nathouden met hier en daar een keer een maatregel. Laten we eerlijk zijn: de woning- en de bouwmarkt zijn gewoon vastgelopen in Nederland.'

**Stel, het kabinet zou Vermeend vragen zitting te nemen in een adviescommissie inzake duurzaamheid en vastgoedmarkt. Waar zou zijn advies dan naar uitgaan?**

'Laten we om te beginnen realistisch zijn: het Rijk heeft geen

geld. De gemeenten evenmin. Dus moet je iets creatiefs verzinnen. Wat een geweldige impuls zou kunnen betekenen voor de bouwwereld, voor de werkgelegenheid en voor een meer duurzame aanpak, is dat je uiteindelijk de nieuwe Bouwbesluiten zodanig gaat aanpassen dat energiearm of energie-plus bouwen wordt gestimuleerd. Duurzaam bouwen dus. Daar kun je uiteindelijk geld mee verdienen. Ik geloof er heilig in dat de toekomst zit in duurzame wijken, waarbij een deel van de energie decentraal wordt opgewekt. De toekomst is uiteindelijk decentrale energieopwekking, waarbij je de huizen zodanig bouwt dat ze energieneutraal zijn of zelfs energie opleveren. Dat is nu al mogelijk. De daarvoor benodigde technologie is beschikbaar. Dat zie je bijvoorbeeld in Frankrijk en in Duitsland. Gebouwen worden daar steeds vaker zo gebouwd dat ze energie afleveren aan de omgeving. Daar moeten we in Nederland ook naar toe. Bouwbedrijven en ontwikkelaars kunnen daar straks hun voordeel mee doen. Het kabinet kan dat bevorderen door het Bouwbesluit geleidelijk aan zo te herformuleren dat men gedwongen wordt om zo te bouwen. Dat kost niets en heeft grote voordelen. De energiekosten zullen de komende dertig, veertig jaar stijgen. Ook voor de institutionele beleggers is het interessant. Die rekenen op de lange termijn. Op een duurzame wijk kun je financiële modellen leggen waar het om langjarige investeringen gaat. Daar moeten we vol op inzetten. Ik noem dat de groene bouw. Dat geldt zowel voor woningen als voor bedrijfsgebouwen.'

**Architect Thomas Rau heeft wel eens geopperd een terugnameverplichting voor gebouwen te introduceren zoals die ook geldt voor de automobiellindustrie.**

'Goed idee. Als je nu voorschrijft dat in pak weg 2014 alles energie-plus moet zijn, dan gebeurt het. Iedereen zal zich aanpassen. De technologie is gelukkig voorhanden. Dus wat dat betreft kun je het Bouwbesluit rustig in die richting aanscherpen. Je brengt daarmee niemand in de problemen omdat de technologie niet beschikbaar zou zijn.'

**Een duurzame ontwikkeling van gebouwen vergt in ieder geval een levensduurbenadering. PPS-aanbestedingen met de DBFMO-contractvorm zijn enkele jaren geleden in Nederland geïntroduceerd. Als staatssecretaris Financiën stond Vermeend samen met zijn toenmalige minister Zalm aan de wieg van die ontwikkeling. Bij zulke aanbestedingen is sprake van een integraal ontwikkelingsproces op basis van een levensduurbenadering. Vooralsnog is er echter sprake van een matige 'deal flow'. De verspreiding van die aanpak verloopt vooralsnog niet bepaald voorspoedig.**

'Laten we het simpel houden: ook al wil men niet, men zal wel moeten. Ik zal je zeggen waarom. Het kabinet heeft een rekensom gemaakt voor de toekomst. Die pakt desastreus uit. Met de oplopende begrotingstekorten hebben we bij een economische groei de komende jaren van 2 procent - die we overigens nog maar moeten zien te realiseren - al een probleem van 35 miljard aan bezuinigingen, alleen al op de

Rijksbegroting. Dat is ongehoord in Nederland. Dat heeft ook consequenties voor de begrotingen van provincie en gemeente. Dat kan niet anders. Daarnaast willen we blijven investeren in de infrastructuur en in gebouwen. Dit is een unieke mogelijkheid om versneld te pps'en. Gemeentebesturen willen nu lokale energiemaatschappijen oprichten. Ze zitten echter met het gigantische probleem dat ze forse bezuinigingsronden te verwerken krijgen, misschien wel de komende vijf jaar. Dan moet je dus op een andere wijze gaan financieren. En dan kom je uit bij PPS-achtige oplossingen. Die hebben verscheidene voordelen. Je kunt sneller opereren. Ze zijn efficiënter en op langere termijn ook goedkoper. Daarbij is het ook belangrijk dat institutionele beleggers zoals pensioenfondsen steeds meer kijken naar mogelijkheden om te investeren in eigen land, bijvoorbeeld in ziekenhuizen, woonwijken of infrastructuur. Dat zijn investeringen op lange termijn en die worden interessant met pps'en.'

**Toen Zalm en Vermeend PPS begonnen te stimuleren, werden ze geconfronteerd met weerstand. Het bedrijfsleven vond het allemaal te lang duren en de ambtenaren voelden zich op hun tenen getrapt: deden ze het dan niet goed? Bovendien ontstonden discussie over risico-allocatie over bedrijfsleven en overheid.**

'We hebben inmiddels wat ervaring opgedaan. Dat geldt ook voor Rijkswaterstaat. Eurlings is voorstander, evenals Bos. Er liggen nu voldoende ervaringen. We weten waar de knelpunten zitten. We kunnen nu vrij snel opereren. Het is allemaal al een keer gebeurd. Je hoeft niet meer het wiel opnieuw uit te vinden. Je kunt nu aan de slag. De crisis versnelt dit. De financiering van grote projecten is momenteel problematisch. De banken zitten met hun handen op het geld, voor zover ze al geld hebben. Daar zal het de komende jaren niet vandaan komen. In de vastgoedwereld is financiering momenteel zeer problematisch. PPS biedt in dit opzicht een oplossing.'

**Als voorzitter van PPS Netwerk Nederland wil Vermeend afsluitend nog een korte toelichting op dat netwerk kwijt.**

'PPS Netwerk Nederland is een kenniscentrum dat een creatief netwerk van ervaringsdeskundigen heeft ontwikkeld. We weten intussen waar de knelpunten zitten en wanneer een PPS-aanpak raadzaam is en wanneer niet. Het netwerk reageert snel op vragen. Vooral bij de overheid zit er nogal wat aarzeling. Overigens niet bij de bestuurders, maar vooral bij de ambtelijke diensten daaronder. Die hebben het decennia lang op een bepaalde manier gedaan. En voor hen is dit een ingrijpende verandering. Door de crisis en de komende bezuinigingsronden wordt dit instrument alleen nog maar aantrekkelijker. Het biedt de mogelijkheid risico's te spreiden en om gezamenlijk te financieren. Ik denk dat het daardoor een extra impuls krijgt.'