2024 #78

DAILY
DAGELIJKS NIEUWS VAN VASTGOED NEDERLAND

BAS VAN VEGGEL BLIJFT GEMOTIVEERD OM BETEKENISVOL IN VASTGOEDSECTOR TE BLIJVEN

Bas van Veggel is 'voorzichtig' optimistisch dat de ontwikkelmarkt na de zomer weer kan aantrekken. De partner bij gebiedsontwikkelaar **COD** en medebestuurder - samen met zijn broer Tim - van familieholding **Timeless Investments** maakt zich niettemin zorgen over het vestigingsklimaat. 'Als we grote bedrijven weghonen uit Nederland, blijft dat niet zonder gevolgen voor onze welvaart.'

Met een investeringsvraag van zo'n 2 miljard euro en een ontwikkelpipeline van bijna 8.500 woningen is COD een van de grootste ontwikkelaars van ons land. Bij COD-partner Bas van Veggel maakt het geomber plaats voor frisse optimisme. 'Met veel dauwen en trekken hebben we eindelijk projecten in beweging gekregen na twee jaar stilstand. Dat gebied hoorde ik vaker op vastgoedbeurs Provada, een goede graadmeter voor het marktsentiment. Vastgoedprofessionals zijn weliswaar teleurgesteld over de gistende aangemeten huurwet, maar die wet hij niet de daddelfabriek. De meesten hebben bovendien een positief gevoel bij Mona Keijzer als aanstaand minister van Volkshuisvesting; zij denkt meer vanuit de markt dan Hugo de Jonge. Ik ben wel bang hoe lang dit kabinet stand gaat houden. Met de media en politiek die er bovenop zitten, kan dit kabinet zich niets vereuzelen.'

Wat Van Veggel (45) vooral gerust stelt, is dat markt en overheid elkaar beter lijken te begrijpen. 'Zowel marktpartijen als overheden willen het onderlinge vertrouwen herstellen. Geluldig is ook de perfecte storm gaan liggen; de bouwprijzen zijn weer wat genormaliseerd en de rente daalt, waardoor wij ook weer projecten in aanbouw krijgen. Op lokaal niveau maken we projecten haalbaar met afgeroken met gemeenten en ontwerpaanpassingen, met name in Amsterdam en Den Haag. Hoewel het stropertig gaat en we lange vele lokeiten moeten, prijzen we ons gelukkig dat de verantwoordelijke wethouders. De Haagse wethouder Robert van Asten en zijn Amsterdamse evenknie Reinier van Dantzig begrijpen wat er nodig is om zulke grote projecten voor elkaar te krijgen. Vanuit pragmatisme en met hun energie zijn ze bereid zo'n gebiedsontwikkeling een laatste duwtje te geven.'

'COD PRUIST ZICH GELUKKIG MET WETHOUDERS DIE BEREID ZIJN GROTE GEBIEDSONTWIKKELINGEN EEN LAATSTE DUWTJE TE GEVEN'

B@Home

Een belangrijk project dat loskomt is B@Home in het Amsterdamse Schinkelkwartier, vertelt de founder van B.Amsterdam met 40.000 m2 co-working en event space. 'Hier wachten we al jaren op. B@Home wordt een mixed-use gebouw met ruim 300 appartementen en 8.500 m² kantoorruimte en voorzieningen. Een deel van de woningen is logischerwijs zeer aantrekkelijk voor gebruikers van het naastgelegen kantoor B.Amsterdam en we maken met het toevoegen van woningen de campus helemaal volledig. Met deze bouw komt ook de hele gebiedsontwikkeling van 165.000 m² op eigen kavel van de grond. Dat is naast het hele projectteam en wethouder Van Dantzig, mede te danken aan wethouder Sofyan Mbarki en projectcoördinator Gebiedsontwikkeling Nieuw-West Nabila Bouabbou. Zij traden ons niet vanuit schiftvrocht tegemoet maar met de wil samen iets mogelijk te maken. De bouwstart is ook mogelijk, omdat we het met eigen vermogen financieren en de woningen voorlopig zelf in belegging houden. Tegen de huidige yields gaan we geen woningen verkopen of haalbaar kunnen omwikken. Die luxe hebben veel ontwikkelaars niet.'

Megastores-plan

In andere grote gebiedsontwikkelingen zit na jaren ook beweging, vervolgt hij. 'In Amsterdam Noord ontwikkelen we met Amvest Hamerkwartier met 1.150 woningen, 25.000 m² voorzieningen en grosso openbare ruimte met sportvoorzieningen. Deze gebiedsontwikkeling heeft een bestaande exploitatie. Die dynamiek willen we behouden; juist de rafelranden en authenticiteit willen we handhaven. Het project is sterk vertraagd door procedures, we gaan zien wanneer we kunnen starten met de bouw. Ook met Amvest gaan we Megastores in Den Haag transformeren naar een grote stadswijk met 2.000 woningen en 55.000 m² voorzieningen. Den Haag komt na de zomer met meer duidelijkheid over de randvoorwaarden, zoals hoeveel van de huidige 88.000 m² retail moet blijven en wat de toekomstige omhuiting en parkeernormen worden. Vanaf dat moment kunnen we concrete stappen zetten.'

Investeringsklimaat

Daarmee is niet gezegd dat Van Veggel bij is met het huidige investeringsklimaat. 'De fiscaliteit van staatssecretaris Van Rij is minschien nog wel een ernanderer last dan de huurwet. De huurwet leidt vooral bij particuliere beleggers tot een enorme uitpondsgolf. Niet alleen de overdrachtsbelasting en de box 3-heffingen maar ook het afschaffen van de renteaftrek op investeringen zijn funest voor beleggers. Gelukkig zijn er positieve elementen, zoals 10 procent meer huur als een ontwikkelaar binnen twee jaar de bouw van middenhuur start. Helaas zien we grondprijzen met erfpacht nog steeds stijgen, zeals in Amsterdam. Dat is bizar, want we krijgen projecten maar net op het randje van haalbaar, het risico is dan het ten koste gaat van de kwaliteit. COD wil graag op meer plekken ontwikkelen. Maar acquisities lionen nog niet makkelijk van de grond, ook vanwege fiscale ontzekerheid. Bankinstellingen investeerden gaan zo ook niet terugkomen, vertwijfel die niet een tokort van 1 miljoen woningen simpelweg noodzakelijk zijn.'

De politiek is hierin aan zet, stelt hij. 'Ik ga ervanuit dat het nieuwe kabinet iets aan de overdrachtsbelasting doet; die is killing voor beleggers. We snijden ons daarmee in eigen vingers, want de grootste investeerders zijn onze eigen pensioenfonden. Een andere impuls-maatregel waar ik op hoop is een lager btw-tarief voor nieuwbouwwoningen. Gemeenten kunnen ons helpen door zich flexibeler op te stellen. COD realiseert al vijf jaar lang 80 procent van al zijn woningen in het gereguleerde segment. Sta dan eens 30 procent vrijsectorwoningen toe als dat een project haalbaar maakt; 80 procent van mid-woningen blijft natuurlijk mal.'

'IK BEN VOORSTANDER VAN EEN KLEINERE OVERHEID WANT DAN ZIJN GEMEENTEN VERPLICHT TAKEN AF TE STOTEN'

Kleinere overheid

Net als het nieuwe kabinet is ook Van Veggel voorstander van een kleinere overheid. 'Het is prima en nodig dat de overheid verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ordening; waar plek komt voor groen, infra of woningen met een volumestude erbij. Maar in alles wat daarna komt, hebben gemeenten nu teveel een controlerende rol; dat wil weten hoe dik het glas en welke kleur de baksteen wordt en welke vorm de bouwsteenlep krijgt. Eens ontwikkelaar kan niks zelf meer bepalen. Ontwikkelaars moeten bovendien eindeloos wachten op allerlei onderzoeken die overheden laten doen. Een kleinere overheid is vrijstelte taken uit handen te geven. Als wij die onderzoeken zelf doen, scheelt dat maanden en soms zelfs jaren procesvertraging. Laat de markt doen waar ze goed in zijn, daag ze uit kwaliteit te leveren. Dan zal je zien hoe veel meer productie we kunnen draaien.'

Impact regelgeving

Met het internationale perspectief dat Van Veggel heeft, ziet hij het publiekt debat rondom grote bedrijven in Nederland met verbazing aan. Familieholding Timeless Investments, dat vader Hans van Veggel met de ophrengst uit zijn Multi Vastgoed heeft opgericht, ontwikkelt, beheert en managet via drie dochterbedrijven namelijk ook tienduizenden woningen in de Verenigde Staten. 'In de VS is ook economische tegenwind, maar daar nemen marktpartijen hun verlies en begrinnen opnieuw, zonder overheidsbelemmering. In Nederland worden grote bedrijven als Shell weggebonsd als milieuverzuiler, in de VS worden ze met open armen ontvangen. Ik begrijp waar het vandaan komt, maar over de consequenties wordt niet nagedacht. Politici beseffen de impact van hun eigen regelgeving niet.'

Het vestigingsklimaat wordt er volgens hem niet beter op als grote of niet-duurzame bedrijven de implicieten boodschap krijgen dat ze moeten 'opruimen'. 'Als grote bedrijven verstrikken, heeft dat grote impact op de overheidsfinancies. De hele Schiphol discussie is daar ook een voorbeeld van. Er is dus minder geld voor onze verzorgingsstaat, goede scholen en ziekenhuizen. De ASML-oprroep zorgde eindelijk voor politieke urgentie. Maar terwijl er in Nederland wordt gepraat over uitbreiding, investeert ASML in de VS al miljarden in twee nieuwe bedrijfscampussen. Niederlanders vinden de VS vooral vaak een raar land, maar ongeacht de politieke kleur blijven ze altijd investeren in bedrijven, onderzoek en infrastructuur. De VS hebben door dat het bedrijfsleven de motor van de economie en welvaart zijn. Nederland en Europa zijn bezig zich de mondiale markt uit te prijzen. De VS geven honderden miljarden subsidies voor verduurzaming en innovatie, het land heeft de zekerheid van geen oorlog en is energieonafhankelijk.'

'ALS BELEGGERS EN BEDRIJVEN ALS ZAKKENVULLERS WORDEN WEGGEZET IS HET NIET VREEMD DAT ZE NAAR HET BUITENLAND VERTREKKEN'

Hans van Veggel

Met dierelfde houding hebben vastgoedbedrijven te maken, constateert hij. 'Ontwikkelaars en beleggers worden gezien als zakkenvullers, waarop de overheid de woningmarkt overreguleert en ontwikkelaars het lastig krijgen om projecten te realiseren. Veel ontwikkelaars en beleggers voelen zich hier een pariia en zijn vertrokken. Veel kleinere beleggers zijn geen "huisjesmelkers" maar kleine ondernemers met wat woningen als pensioen. Geef hen ongelijk dat ze naar het buitenland vertrekken. Ik heb dat van dichtbij meegemaakt met mijn vader Hans. Hij heeft met Multi Vastgoed vanuit het niets een enorm succesvol Europees bedrijf opgebouwd. Toch is hij ten onrechte publiekelijk aan de schandpaal geraagdd en daarna gebmigerend naar Portugal.'

Voor Bas van Veggel geen reden gas terug te nemen. 'Ik ben met Timeless en COD heel gemotiveerd om nog veel in Nederland te doen. Zo zijn we net met Willem Slager het logistieke platform GEM Logistics, een grote brownfields herontwikkeling naar moderne logistieke bedrijventerreinen. Willem, die mijn broer Tim en ik nog van school kennen, trekt daarbij de kar.

Mijn vader is een grote inspiratie. Hij is 76 jaar maar nog volop actief en jong van geest omdat hij veel met jong talent werkt. Zo heeft hij in Cascais bij Lisabon net woningproject Bayview opgeleverd, is bezig met een horlotonwikkeling in Comporta en samen realiseren we met ZOM Living tabloo woningprojecten in de VS. Nit als hij moet ik er – over 25 jaar alhans – niet aan denken om als pensionado duimen te draaien.'

vgvisie.nl