

## BINNENLAND MARKT KANTOREN

MARKT / JURIDISCH / CANONVERHOOGING

# Amsterdam vecht uitspraak over Renault-gebouw aan

De gemeente Amsterdam gaat in hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank Amsterdam over het erfpachtrecht van de voormalige Renault-garage aan de Wibautstraat in Amsterdam. De rechter oordeelde dat de gemeente geen tussentijdse canonverhoging mag opleggen na een bestemmingswijziging met economische meerwaarde.

AMSTERDAM - De gemeente heeft volgens de rechter onterecht geprobeerd de termijn van de erfpachtcanon te verkorten. Ze besliste half augustus dat de gemeente gehouden is aan de oude canon tot 2032. Amsterdam meent echter dat de uitspraak in strijd is met een eerdere uitspraak van het Hof Amsterdam en tekende hoger beroep aan. Het conflict ontstond nadat de

nieuwe eigenaar, belegger DVM - een combinatie van de Dijkhuis Groep en Cor van Zadelhoff - een horecagelegenheid en een fitnessstudio in het pand wilde vestigen. DVM begon kort na de eeuwwisseling met de herontwikkeling van het gebouw. In 2003 gaf de stadsdeelraad toestemming het gebouw zodanig te wijzigen dat het Financieel Dagblad en Business Nieuws Radio erin

konden trekken. Ook Funda, Redevco en het populaire restaurant Dauphine namen intrek in het gebouw. De ontwikkeling paste, in het oordeel van de stadsbestuurders, in de revitalisering van het gebied rond het Amstelstation, en paste destijds daarvoor het bestemmingsplan aan. Wethouder Duco Stadig toonde zich in 2005 in zijn nopjes met het gebouw.

Over een fundamentele herziening van de erfpachtcanon werd niet gesproken. Tot dan toe bedroeg de erfpacht voor het pand, sinds het in 1972 met een extra verdieping was uitgebreid, jaarlijks 38.280 gulden, omgerekend 17.400 euro. In 2006 meldde de gemeente plotseling dat de eigenaar jaarlijks 322.192 euro moest gaan betalen, en ook met terugwerkende kracht. Dit standpunt werd weliswaar in 2008 afgezwakt, maar nog steeds kwam het bedrag aanzienlijk hoger uit dan tot dan toe was betaald: 221.783 euro per jaar. De gemeenteraad eiste bij het niet nakomen van die verplichting dat DVM het gebouw terug zou brengen tot wat het daarvoor was: een garage.

KANTOREN / LEEGSTAND / STRUCTUURVISIE

## Zuid-Holland wil inperking nieuwe kantoorprojecten

DEN HAAG - Zuid-Holland gaat zich kritisch opstellen bij plannen voor nieuwe, grotere kantorenlocaties die gemeenten nog niet in bestemmingsplannen hebben opgenomen.

Alleen plannen in stedelijke centra en in de buurt van goed openbaar vervoer krijgen nog groen licht. Dat schrijft de provincie in de geactualiseerde Provinciale Structuurvisie (PSV) die Gedeputeerde Staten eind augustus hebben vastgesteld. Ook voor de woningbouw en bedrijventerreinen wil de provincie in samenspraak met gemeenten en regio's de capaciteit terugbrengen.

De provincie beperkt het aantal stedelijke centra waar nog nieuwe kantoren mogelijk zijn. Ontwikkelaars en gemeenten moeten ook de zogeheten SER-ladder toepassen. Dat betekent onder meer dat eerst de beschikbare, leegstaande kantoorruimte moet worden benut voordat er sprake kan zijn van nieuwbouw.

Gedeputeerde Liesbeth Spies van Ruimtelijke Ordening zegt met de bijstelling in te spelen op de ingezakte kantorenmarkt. 'Wij maken ons zorgen over het overschot aan vierkante meters dat nu op de tekentafels ligt. Dat is viermaal zo veel als waar de komende tien jaar behoefte aan is. We moeten ervoor waken dat we bouwen voor leegstand. Door juist nu te gaan temporiseren, kunnen we schaarste creëren.'

Verder maakt de provincie bekend niet onwelwillend te staan tegenover een nieuw outletcenter op het Bleizo-terrein tussen Zoetermeer en Bleiswijk. De initiatiefnemers zijn Stable International en Foruminvest. Eerder blies MDG een dergelijk project in Alphen aan den Rijn nog af.

## Veiling benzinestations levert 41,5 miljoen op



DEN HAAG - Begin september zijn de huurrechten van zes benzinestations langs rijkswegen geveild. Het totaal aan hoogste biedingen bedraagt bijna 41,5 miljoen euro. Alleen station De Paal aan de A1 kwam in handen van een nieuwe huurder: Total. Deze negende door het RVOB georganiseerde veiling van benzinestations vond plaats in het Crowne Plaza-Promenade Hotel in Den Haag. Als veilingmeester trad op Marijn Sniijders van Jones Lang LaSalle. De betrokken notaris was Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn. De veiling betrof Veenborg (A7) dat voor 3.803.002 euro van Total blijft. Het Liesbos (A58) blijft voor 5.383.166 euro van Shell. De Paal (A1) gaat van Esso naar Total voor 3.830.000 euro. Kruisoord (A7) blijft voor 15.200.000 euro van BP. Amstelveen (A9) blijft voor 10.768.072 euro van Shell. Poort van Groningen (A7) tot slot blijft voor 2.500.010 euro van Delek.

## COLUMN

Ruud de Wit,  
adviseur van Vastgoedmarkt

### De uitdaging van Dick Gort

De benoeming van Dick Gort tot CEO van ASR Vastgoed Ontwikkeling is geen verrassing. Eind juni werd die optie in het goed ingevoerde vastgoedcircuit al serieus genoemd, toen vrij onverwacht Foppe Kooistra als CEO en Tie Liebe als managing director van ASR Vastgoed Ontwikkeling met pensioen werden gestuurd. Hun vertrek was in die zin opmerkelijk, omdat het er tot dan toe naar uit had gezien dat met name Kooistra zou aanblijven totdat definitief duidelijk was wat er met de portefeuille van ASR Vastgoed Ontwikkeling zou gebeuren. Gebrek aan duidelijkheid naar buiten toe laat geen andere conclusie toe dan dat de raad van bestuur van de verzekeraar ASR Kooistra toch heeft 'afgestraft'. Hij is er niet in geslaagd de ontwikkelingsstak voor de beoogde datum van 1 juli 2011 ergens anders onder te brengen. Kooistra heeft daarover overigens in het interview dat ik met hem had voor Vastgoedmarkt van augustus 2011, met geen woord gerept. Dat doe je ook niet als je zo veel van het bedrijf houdt waaraan je toch meer dan tien jaar je ziel hebt verpand. Maar de manier waarop ASR afscheid heeft genomen van Kooistra (het persbericht over zijn vertrek verscheen pas op de website van ASR, nadat Vastgoedmarkt het nieuws had gepubliceerd!) en het gegeven dat de second man Tie Liebe - nog herstellend van een bijna fatale hartstilstand - zijn eigen afscheid bekend moest maken via een persbericht, zegt wel iets over de mores bij ASR. Dat bedrijf is nota bene in handen van de Nederlandse overheid, dus van ons allemaal. Je zult mij geen kwaad woord horen zeggen over Dick Gort, die nu naast zijn CEO-schap bij ASR Vastgoed Vermogensbeheer ook de scepter mag zwaaien over ASR Vastgoed Ontwikkeling. Ik heb Gort de afgelopen jaren leren kennen als een deskundige, vriendelijke maar ook voorzichtige vastgoedman die erin is geslaagd het gedwongen vertrek van Ronald Smeets bij Fortis Vastgoed Vermogensbeheer op te vangen. Daar komt nog bij dat Gort, gelet op zijn relatief jeugdige leeftijd, een exponent is van een nieuwe vastgoedgeneratie en in die zin wordt er met zijn dubbele benoeming bij ASR inderdaad afgerekend met de oude garde. Ik kan dat alleen maar toejuichen, want er is een tijd van komen en van gaan. Toch blijft deze benoeming van Gort het bewijs dat de toekomst van ASR Vastgoed Ontwikkeling vaststaat. Er is namelijk geen toekomst meer. Moedermaatschappij ASR wordt, als het huidige beursklimaat dat toelaat, een zelfstandige, beursgenoteerde onderneming, en daarin is geen plaats voor risicovolle vastgoedontwikkeling. Kooistra legt dat helder uit in het interview in Vastgoedmarkt. Alleen is de

markt niet erg gunstig om een ontwikkelingsportefeuille van ruim 3 miljard euro af te storen, zelfs niet met forse afschrijvingen. Iets wat Gort's collega bij ING RE Development, Hein Brand, kan bevestigen en wat iedereen in de branche ook weet.

Gort weet daarom dat zijn CEO-schap bij ASR Vastgoed Ontwikkeling van korte duur is. Hij heeft, net als zijn collega bij ING RED, maar één opdracht en dat is ervoor te zorgen dat portefeuille en medewerkers netjes worden ondergebracht, zonder al te grote afwaarderingen en prestigeeverlies. Of die beoogde verkoop nu als geheel of per project plaatsvindt, is irrelevant. Wat voor ASR telt, is dat de beste prijs wordt binnengehaald en dat de afschrijvingen niet te fors zijn. En ondertussen moeten natuurlijk wel de lopende projecten worden afgehandeld. Gort heeft dus, net als Brand, de leiding over een sterfuisconstructie. Daar is niets mis mee, maar het zou de transparantie - waarvan Gort een duidelijke voorstander zegt te zijn, maar waarover zijn superieuren blijkbaar anders denken - alleen maar ten goede komen als dit ook nadrukkelijk zo wordt benoemd.

Ik begrijp heel goed dat de situatie bij ASR niet erg prettig is, dat de last van het verleden zwaar weegt en dat de toekomst er ook niet geweldig uitziet, maar het door Belgen gedomineerde Fortis is nooit erg transparant geweest. Het gebrek aan openheid en helder omgaan met de belangen van stakeholders, portefeuille en medewerkers is daarna, na de omvorming tot de staatsonderneming ASR, niet wezenlijk verbeterd.

De bekendmaking van de benoeming van Gort tot CEO van ASR Vastgoed Ontwikkeling ging gepaard met lovende woorden van ASR-topman Roeland van Vledder. Hieruit mag je concluderen dat Gort wel een potje kan breken. Ik wil hem herinneren aan zijn oproep tot collega's tijdens het JLL-symposium van vorig jaar om toch vooral transparanter te zijn. Ik zou zeggen: Dick, voeg de daad bij het woord, maak duidelijk wat je opdracht is voor ASR Vastgoed Ontwikkeling en laat zien dat je inderdaad de veelbelovende nieuwe vastgoedcoryfee bent, die in ieder geval de raad van bestuur van ASR in je ziet.

REACTIES NAAR  
r.d.wit@sdu.nl



Illustratie: Hilko Spruijters