



foto Hans van den Bos

Taxaties in het hart van zakelijk Nederland

Een van de megaprojecten die de komende jaren in uitvoering gaat, is de Zuidas. Het gebied van de hoge en vooral dure kantoorgebouwen in Amsterdam gaat helemaal op de schop. De snelweg die het gebied doorsnijdt wordt verbreed en gaat ondergronds en er komt een nieuw treinstation. Dat kost veel ruimte. Maar wat kost een vierkante meter Zuidas-grond eigenlijk? Johan Naus zoekt het uit voor Rijkswaterstaat.

Rentmeesters worden nog steeds geassocieerd met groen en landelijk gebied. Met veel hectaren, landbouw en natuur. Toch is het werk van de rentmeester breder, zo laat Joan Naus zien. Naus heeft al een lange staat van dienst als rentmeester en is nu onder meer actief voor Rijkswaterstaat als taxateur voor het grote Zuidas-project. De Zuidas is niet alleen een internationale toplocatie voor zakendoen en kennisontwikkeling, maar ook een gemengde stadswijk. Zuidas ligt strategisch tussen Schiphol en de Amsterdamse binnenstad, tussen de wijken Buitenveldert en Zuid. Al in 1974 opende de Nederlandse Middenstandsbank hier zijn hoofdkantoor, in 1985 gevolgd door het WTC. Later vestigden zich Philips, de ING, ABN-AMRO diverse grote internationale advocaten- en accountantskantoren er zich. In mei 2018 startte de bouw van het kantoor voor het Europees Geneesmiddelen Agentschap.

Zuidasdok

In 2019 gaat hier de grootste bouwoperatie uit de geschiedenis van het gebied van start: de Zuidasdok. Dit infrastructuurproject in het hart van Zuidas brengt de snelweg A10 ondergronds en verbreedt de rijksweg van vier naar zes rijstroken. Boven de grond komt een compleet nieuw station Amsterdam Zuid, een terminal voor al het openbaar vervoer en een geheel nieuw ingericht, groen stationsgebied. Volgens de gemeente is dat nodig omdat door verdere groei van het autoverkeer verkeersinfarcten dreigen te ontstaan op de A10 Zuid. Ook station Amsterdam Zuid groeit in rap tempo. Het is zelfs het snelst groeiende station van Nederland. Momenteel maken dagelijks circa 80.000 reizigers gebruik van dit station, de verwachting is dat dit aantal in 2030 250.000 tot 300.000 is. Om te voorkomen dat Zuidas en de noordelijke Randstad slecht bereikbaar worden, vergroot de gemeente de capaciteit van de A10 Zuid en die van station Amsterdam Zuid. Het ondergronds brengen van de weg over een lengte van ongeveer een kilometer, verbetert de luchtkwaliteit en zorgt voor minder geluidsoverlast. In de openbare ruimte rondom het station komen pleinen, wandel- en fietsroutes. De tunneldaken krijgen een groene inrichting, net als de gebouwen die onderdeel zijn van het station.

Sportcomplex

Het moge duidelijk zijn dat het project grond nodig heeft, deels tijdelijke grond om het project uit te voeren, deels permanent voor de bouw van nieuwe kantoren, wegen en het station. Naus doet de samen met een

aantal collega-rentmeesters taxaties in opdracht van Rijkswaterstaat en legt uit waarom ze in dit geval vaak zo bijzonder complex zijn. "Het is nu al een heel erg volgebouwd gebied waar elke vierkante meter benut wordt. En omdat de gemiddelde grondprijs hier bijzonder hoog ligt, is het zoeken, passen en meten naar elke stukje grond dat ingezet kan worden. Dat maakt het moeilijk en interessant. Zo ben ik veel bezig om kleine, smalle, moeilijker stukjes grond te taxeren waarvan duidelijk is dat ze in de huidige situatie nooit bebouwd kunnen worden, maar nu wel noodzakelijk zijn voor het project. Wat is de waarde daar van? Vergelijkingen zijn er natuurlijk niet want het is een incurante strook grond die niet los verkocht kan worden. Dat zijn dus complexe maar interessante dossiers. Niet alleen omdat de directe waarde moeilijk te bepalen is, maar ook omdat het juridisch soms gecompliceerd is. Zo moet een groenstrook wijken voor de Zuidas-ontwikkelingen. Ingewikkelde is dat deze groenstrook mogelijk een lucratieve kantorenbestemming had gekregen wanneer de grond niet nodig wast geweest voor de verbreding van de snelweg. Met juristen moeten we er nu uit zien te komen waar we bij de taxatie van uit moeten gaan: de waarde als groenstrook of de waarde als bedrijventerrein? Tegelijkertijd zitten er heel andersoortige dossiers bij zoals een paar woonboten die moeten wijken. Een gesprek met een woonbootbewoner levert uiteraard heel andere gesprekken op dan met de eigenaren van de kantoren. En dan hebben we hier nog altijd te maken met erfpacht van de gemeente Amsterdam dus dat maakt een taxatie net wat ingewikkelder omdat je met meerdere partijen te maken hebt."

Multinational en woonbootbewoner

Het gaat bij de Zuidas om echt veel geld, het is een miljardenproject. Maakt dat het lastig of wellicht juist gemakkelijker om te taxeren: de laatste euro zal immers niet het verschil maken. "Zo zit ik er niet in. Ik ben vertegenwoordiger van de overheid en mijn taak is om de gedupeerde partijen schadeloos te stellen en ik moet de taxaties die ik doe goed onderbouwen. En dat geldt voor elke taxatie, of het nu om de woonboot gaat of De Schoen van de ING. Er moet een eerlijke prijs uit komen die bij voorkeur voor alle partijen acceptabel." De Zuidas staat bekend om de hoge dichtheid aan topadvocaten. Maakt dat het werk voor Naus misschien nog ingewikkelder of extra interessant? "Nee, hoor. Het gaat weliswaar om hun kantoren maar die zijn vaak weer gehuurd van beleggers en andere partijen. Bovendien doet Rijkswaterstaat de echte onderhandelingen met de partijen. Ik ben er alleen voor de taxatie. Wel voer ik regelmatig gesprekken met advocaten van de tegenpartij maar dat zijn zeker niet altijd de bewoners van de Zuidas-kantoren zelf. Wel merk je dat de gesprekken over grond van dat soort grote, vaak internationale bedrijven wat zakelijker verlopen. Er zitten meestal experts aan tafel die echt precies weten waar ze het over hebben, en voor mij zijn dat natuurlijk ook vakinhoudelijk de meest interessante gesprekken. Maar ik ben er net zo goed voor om die ene zaak voor de particulier tot een goed einde te brengen."•



profiel
Paul Bakker en Jack Ritsema,
rentmeesters.nl

Paul Bakker en Jack Ritsema zijn de initiatiefnemers van het platform rentmeesters.nl. Hun belangrijkste doel is om kennis uit te wisselen tussen de twaalf aangesloten leden en gezamenlijk werk genereren. Het initiatief is wellicht ook bruikbaar voor opdrachtgevers die marktkennis over verschillende regio's graag gebundeld zien. Bakker: "We hebben inmiddels in elke provincie een vertegenwoordiger van onze groep. Ook qua kennis zijn we aanvullend. Zelf vind ik het een groot voordeel dat we gemakkelijk met elkaar kennis kunnen delen en uitwisselen. De drempel tussen de twaalf deelnemers is een stuk lager door dit platform: je kent elkaar en je weet dat je bij elkaar terecht kunt met vragen. In het buitengebied loop je vaak tegen bepaalde specialismen aan en dan is het prettig als je van elkaars kennis gebruik kunt maken. Het voordeel is dus dat je de slagvaardigheid van een klein bedrijf houdt, met de kennis van een groot netwerk. Daarbij komt dat we nu ook landsdekkend zijn op het gebied van aanbod van grond en gebouwen, zegt Ritsema. "Je ziet bijvoorbeeld steeds vaker dat agrarische bedrijven die moeten of willen verplaatsen, niet aan een regio gebonden zijn: als ze maar op een goede locatie een nieuw eigentijds bedrijf kunnen beginnen. Ik denk dat we in de toekomst ook met elkaar gaan inschrijven op grotere opdrachten voor bijvoorbeeld overheden. Denkende aan provincie-grensoverschrijdende grondverwervingstrajecten. Het platform is dus niet alleen een voordeel voor de rentmeesters, maar ook voor de opdrachtgevers." Bakker: "Het gaat ons er puur om dat de kracht van de kleinere bedrijven te versterken. Mogelijk dat we in de toekomst ons platform nog verder uitbreiden om een nog betere dekking te krijgen. Naast de kennisuitwisseling, landelijke dekking en samen advieswerkzaamheden uitvoeren liggen er ook plannen om aan de website een tool toe te voegen waarbij rentmeesters bruikbare marktgegevens kunnen benutten. Tenslotte is er ook de wens om het totale aanbod van te koop staand landelijk- en agrarisch vastgoed op de website te gaan presenteren. Momenteel is dit aanbod nogal versnipperd en daar zou rentmeesters.nl in een behoefte kunnen voorzien." Voor de deelnemende rentmeesters zie www.rentmeesters.nl