

Gemeenten worden uitgespeeld in ongebreidelde nieuwbouwdrift

Capgemini krijgt een nieuw hoofdkantoor na dreiging van vertrek naar De Meern

Yteke de Jong
Amsterdam

Bedrijven als Capgemini, KPMG, TNT en Deloitte lijken maar met hun vingers te hoeven knippen om toestemming te krijgen voor de bouw van een nieuw hoofdkantoor. Gemeenten zijn ze ter wille vanwege het eigenbelang bij de opbrengst van de grond. Ondertussen groeit de leegstand.

De Nederlandsche Bank waarschuwde vorige week voor een vastgoedcrisis vanwege het 'structurele overaanbod in de sector'. Het blijkt dat gemeenten grote dienstverleners als Capgemini, KPMG, Stibbe en Deloitte ruim baan geven om een nieuw hoofdkantoor te bouwen. In sommige gevallen blijft het vaak tien jaar oude hoofdkantoor leeg achter.

Vastgoedbelegger CBRE, het voormalige ING Real Estate, pikt niet en vecht de verhuizing van Capgemini in Utrecht aan. De reden: de gemeente heeft 15% korting gegeven op de grondprijs om Capgemini maar binnen de stadsrenten te kunnen houden. Capgemini is op verzoek van de gemeente Utrecht naar Leidsche Rijn gegaan, een wijk in ontwikkeling. Het bedrijf keek eerder naar een nieuwe locatie bij De Meern, omdat het bedrijf daar meer parkeerplaatsen kon krijgen.

De gemeente zegt pas in beeld gekomen te zijn toen de onderhandelingen tussen CBRE en Capgemini stukliepen. 'Toen duidelijk was dat Capgemini hoe dan ook zou vertrekken, werd de nieuwbouw ingezet als een laatste redmiddel om het adviesbureau te behouden.'

Bouwbedrijf BAM wil geen commentaar geven over de korting op de grondprijs, ook de gemeente 'treedt niet naar buiten over grondprijzen'. Capgemini zegt niets van een korting te weten, maar zegt dat de huurprijs vele duizenden euro's lager uitvalt dan bij bestaande bouw. CBRE heeft juristen aan het werk gezet om de vergunning aan te vechten, desnoods tot aan de Raad van State toe.

'Het was een duivels dilemma', zeggen gemeenteraadsleden Chiel Rottier (GroenLinks) en Bart Beerlage (PvdA) van de grootste fracties in de gemeenteraad. Zij stemden namens hun partij in met de verhuizing en hopen op een nieuwe huurder voor CBRE in het huidige pand van Capgemini. Over korting op de grondprijs kan Rottier zich niets herinneren. 'Dat is als een "package deal" door het college van burgemeester en wethouders aan ons voorgelegd.'

Gemeenten hebben belang bij het uitgeven van grond, zegt vastgoedadviseur Norbert ter Mors. 'Dat levert geld op. Het kan gemeenten niets schelen dat een vastgoedbelegger uiteindelijk zijn pand moet afschrijven omdat er geen huurder meer voor komt.'

De gemeenteraad wilde de 'hoogwaardige' werkgelegenheid behouden die Capgemini met zich meebrengt. Bovendien, zegt gemeenteraadslid Chiel Rottier, was de grond in Leidsche Rijn al gereserveerd en wilde de gemeente deze grond toch al in exploitatie nemen. 'Daarbij creëren ze op deze plek door de kantoorgebouwen een geluidswal, waarna de woningbouw van start kan gaan', zegt directeur Anne de Jong van CBRE. 'Dat levert nog meer op.'

Een deel van het leegstandprobleem is dat beleggers er bij de waardebeoordeling nog steeds van uitgaan dat een kantoorpand gedurende de tijd steeds meer waard wordt, zegt wethouder Gilbert Isabella van Utrecht schriftelijk. 'Dat blijkt in de praktijk vaak niet zo te zijn. Een huurder die na afloop van een tienjarig huurcontract wil onderhandelen over de prijs, kun je dus maar beter serieus nemen. Zo niet, dan heeft hij het recht te vertrekken.'

'Wij kunnen niet opboksen tegen het voorstel dat AM Vastgoed heeft gedaan door de ruimere parkeernorm en de korting op de grondprijs', zegt CBRE-directeur De Jong.

Volgens de vastgoedbelegger

Gemeenteraad wilde 'hoogwaardige' werkgelegenheid behouden die Capgemini meebrengt

Leegstand Kantoren

De leegstand op de kantorenmarkt is groot: 900 van de 15.000 kantoren in Nederland staan geheel leeg en zijn in feite nagenoeg **waardeloos**. Ze staan tegen een veel te hoge waarde in de boeken en moeten verder worden **afgewaardeerd**. Dat gaat ten koste van de **rendementen** van institutionele beleggers, veelal pensioenfondsen.

CBRE is dat wel erg gemakkelijk gedacht van Utrecht, want door de ongebreidelde uitgifte van grond op verschillende locaties verrommelt er meer in de stad dan noodzakelijk. Dat leidt weer tot extra leegstand en druk op nieuwe locaties, een vicieuze cirkel. 'De gemeente heeft als taak om te zorgen dat ze aantrekkelijk blijft als vestigingsplaats', zegt Anne de Jong van CBRE. 'Door nu een derde bedrijvenlocatie in gebruik te nemen, terwijl Papendorp en het stationsgebied beide nog niet eens klaar zijn, roept de gemeente problemen over zich af.'

De gemeente vindt dat het allemaal wel meevalt met de leegstand, die volgens Utrecht op 8% ligt. Maar in de buurgemeente Nieuwegein staat maar liefst 35% leeg, omdat Utrecht de afgelopen jaren kannibaliseerde op de buur-

gemeente doordat bedrijven naar Utrecht trokken. 'Er is de afgelopen jaren selectief grond uitgegeven en nieuwe plannen worden bevroren', aldus wethouder Isabella. Daarbij is Utrecht gericht op 'transformatie van leegstaande gebouwen'. Ook PvdA-gemeenteraadslid Bart Beerlage toont zich een gelovige als het gaat om transformatie van leegstand. 'Daar kunnen studentenwoningen van gemaakt worden', zegt hij.

Volgens vastgoedadviseur Norbert ter Mors kenmerkt dat het kortetermijndenken bij de politici. 'Dat is een typische ambtenarenopmerking. Al zou je alle leegstaande kantoren in Nederland ombouwen tot studentenkamers, dan staat er nog 90% aan kantoren leeg', zegt Ter Mors. 'Dat is dus geen oplossing.' Volgens hem moeten de beleggers en banken bloeden door deze zucht naar voortdurende nieuwbouw.

CBRE heeft volgens directeur Hans Scholten van Capgemini nooit een voldoende concurrerend aanbod gedaan. 'Zelfs driekwart van de bestaande bouw waar we naar gekeken hebben, was goedkoper dan wat CBRE aanbod', houdt Scholten van Capgemini vol. De nieuwbouw in Leid-

Uiteindelijk zijn de beleggers in vastgoedfondsen het haasje, als kantoren leeg blijven staan

sche Rijn is ook nog goedkoper dan bestaande bouw, dus daarom vertrekt Capgemini volgend jaar. 'Dat is lariekoek. Als Capgemini echt goedkoop had gewild, had het ook naar Nieuwegein gekund', zegt Norbert ter Mors.

BAM en Capgemini willen geen details geven over de deal. Het adviesbureau betaalt een huurprijs per vierkante meter die tussen de €160 en €200 ligt. Vastgoedadviseur Ter Mors vermoedt dat de toekomstige winst bij een verkoop van het pand aan een belegger in mindering is gebracht op de huurprijs, anders kan deze niet zo laag zijn. Het nieuwe pand is volgens ontwikkelaar AM Vastgoed nog niet verkocht.

Uiteindelijk zijn de beleggers in vastgoedfondsen het haasje, als kantoorpanden leeg blijven staan. Door de verhuizing van Capgemini toe te staan, bijten de ambtenaren van Utrecht ironisch genoeg in hun eigen staart. Want CBRE, de eigenaar van het huidige pand van Capgemini, belegt voor ambtenarenpensioenfonds ABP. Dat mist straks de inkomsten uit het kantoor op bedrijvenlocatie Papendorp.

Een zekere machteloosheid kenmerkt de gemeenteraad, die gevangen lijkt in het spel om de grond en de eigen begroting. Daarbij zitten ze in de tang door concurrentie van buurgemeenten. Gemeenteraadslid Chiel Rottier verzucht: 'Zo werkt de maatschappij nu eenmaal. Ik kan dat niet veranderen.'