

Amsterdam bottleneck voor Philips Pensioenfonds

De boekwaarde van de vastgoedportefeuille van het Philips Pensioenfonds (PREIM) was eind 2006 1037 miljoen euro, plus 344,1 miljoen euro aan (af)bouwverplichtingen. In totaal stond de vastgoedportefeuille eind 2006 dus 1381 miljoen euro in de boeken. Daarvan had 35,6 procent betrekking op woningen, 30,8 procent op kantoren, 26 procent op winkels en 7,6 procent op gemengde projecten (woningen / winkelcombinaties). Het grootste (af)bouwproject is Symphony op de Zuidas in Amsterdam.

Eerder dit jaar werd de gehele portefeuille in verkoop gebracht, waarbij volgens bronnen Jan Doets als coördinator is aangewezen. Doets is de voormalige CEO van ING Real Estate, het grootste vastgoedbedrijf ter wereld. De verkoopopdracht ging naar CB Richard Ellis en Jones Lang LaSalle. In de markt wordt ervan uitgegaan dat de totale portefeuille ruim 1,5 miljard euro moet kunnen opbrengen. Dus ruim boven de boekwaarde. De woningen zijn inmiddels aan verschillende partijen in Nederland toegewezen. Er zijn geen mededelingen gedaan, maar er wordt door marktwaarnemers vanuit gegaan dat de woningen – met uitzondering van het pas voltooide Euro Center, eveneens op de Zuidas, dat nog niet geheel is verhuurd en waarop een afboeking moest plaatsvinden – voor ongeveer 25 procent boven de jongste boekwaarde zijn verkocht.

- In 2005 verkocht PREIM voor 117 miljoen euro en in 2006 voor 412 miljoen euro. Hoofdschotel daarin vormden vele honderden woningen in Amsterdam Buitenveldert (rondom het Gijsbrecht van Amstelpark, aan de Europaboulevard rond Bolesteijn), in Amsterdam West in het Rembrandtpark en aan het Minervaplein in Amsterdam alsmede in de Schiphol-omgeving. Onder een aantal woningcomplexen in Buitenveldert bevinden zich ook kantoren. Kopers waren vooral Fortis – via Landquest – die de appartementen gaat uitponden al dan niet na renovatie; alsmede ook voor een deel Rijsterborgh (250 units) en ook enkele anderen. Tot de verkooptransactie van de woningen behoorden ook twee kantoorgebouwen, namelijk het Telespy-kantoor op Amsterdam Sloterdijk en het Unisys-kantoor in Schiphol-Rijk.

- In de periode 2002-2006 verkocht PREIM voor in totaal 1,5 miljard euro aan vastgoed en werden aankopen en verplichtingen aangegaan voor in totaal 700 miljoen euro. Bij de vastgoedverkoop van vóór 2005 werden alle indirecte vastgoedbeleggingen van de hand gedaan alsook alle buitenlandse directe vastgoedbelangen.

- Het rendement op het vastgoed in exploitatie bij het PREIM (dus met een boekwaarde van 1.037 miljoen euro) bedroeg in 2006 11,9 procent, een fractie minder dan de 12,1 procent van

de ROZ/IPD vastgoedindex. Inclusief (af)bouwverplichtingen was het rendement 10,5 procent. Winkels spanden daarbij overigens met een rendement van 23 procent de kroon. Het directe rendement op de totale portefeuille was 5,5 procent en het indirecte (de waardegroei dus) 6 procent. Het verhaal dat de performance van het fonds op vastgoedgebied ondermaats was, heeft altijd verbazing gewekt. Door het woningbezit dat zeer gewild was, had Philips jarenlang kunnen bogen op een uitstekend totaalrendement, vooral door waardestijging. Overigens vielen in 2006 de totaalresultaten mee.

- De vraag is of niet een aantal jaren de waarde van de woningen bewust te laag is ingeschat, wat daar dan ook de achterliggende overwegingen bij zijn geweest. In 2005 renderde de portefeuille slecht. Het rendement van 9 procent (maar eigenlijk 8 procent over de werkelijke portefeuille) over 2005 lag ruimschoots onder de ROZ/IPD benchmark (10,2 procent). In het jaarverslag 2005 (dat in de loop van 2006 werd gepubliceerd) staat onder meer dat het pensioenfonds in februari van 2006 ruim eenderde van zijn directe portefeuille heeft verkocht in de regio Amsterdam, Schiphol-Rijk en Utrecht (ter waarde van 384,3 miljoen euro). Daarvan ging dus 300 miljoen naar Landquest van Van Vlijmen. In datzelfde jaarverslag van 2005 valt te lezen: 'Het ingezette beleid om de portefeuille te herstructureren en in het kader daarvan afscheid te nemen van minder renderende objecten, was mede aanleiding voor dit resultaat.'

- De verkoop van de Amsterdamse woningen en in het bijzonder die in Buitenveldert en aan het Minervaplein vorig jaar wekten in de markt verbazing. Het Philips Pensioenfonds werd om dit bezit dat eind jaren zestig begin jaren zeventig werd opgebouwd, juist bijzonder benijd door collega-institutionele beleggers. Waarom verkopen als je zelf de verkoopwinst zou kunnen boeken bij individuele verkoop (uitpounding)? Bronnen binnen Fortis Vastgoed Beleggingen – dat dus al een hoge prijs betaalde omdat niet rechtstreeks van het Philips Pensioenfonds werd gekocht – gaan ervan uit dat Fortis op de woningen nog zeker 100 miljoen euro kan verdienen (op basis van het prijspeil begin 2007).

- Eerder verkocht het Philips Pensioenfonds onder andere het winkelcentrum Kanaleneiland plus woningen in Utrecht en ongeveer 11.000 m² kantoorruimte plus meer dan 100 appartementen aan de Parnassusweg in Amsterdam direct bij de Zuidas aan Harry Hilders (sinds dit jaar Urban Interest in Den Haag). Dit winkelcentrum stond ook in de belangstelling van andere partijen, maar die kwamen bij PREIM niet in aanmerking. De bedragen waarvoor deze portefeuille werd verkocht, zijn nimmer gepubliceerd. Hilders zelf zegt dat hij inmiddels in

totaal voor 1,75 miljard euro aan vastgoed bezit. Een grote impuls ging begin dit jaar uit van de verwerving van ongeveer 3.000 woningen van het pensioenfonds Bouw BPF Bouwinvest voor 600 miljoen euro. Die woningen worden ook uitgepand via een verdeelsleutel in de winst bij het pensioenfonds. Deze transactie is in het geheel niet verdacht en ook heel transparant gestructureerd. Vastgoedmarkt heeft over deze transactie dit jaar ook zeer gedetailleerd bericht.

- De eerdere transactie aan het Parnassusweg tussen het Philips Pensioenfonds en Hilders moet bijzonder lucratief zijn geweest. Hilders/Groenewoudt kochten het kantoor aan de Parnassusweg op leegwaarde, terwijl er nog een huurcontract lag met Houthof Buruma voor een jaar en iedereen in de markt wist dat het duo al de Rijksgebouwendienst achter de hand had die er na het vertrek van het advocatenkantoor in zou trekken. Vanwege de mogelijke leegstand van het kantorengedeelte kregen de kopers de appartementen overigens ook onder de marktwaarde ter compensatie. Urban Interest voerde na het vertrek van Houthof een renovatie door en verhuurde de kantoorruimte voor tien jaar voor ongeveer 300 per vierkante meter aan de Rijksgebouwendienst voor de eraan gelegen dienst Justitie. Recentelijk heeft Urban Interest het kantorendeel op een BAR (bruto aanvangsrendement) van 5,8 procent verkocht ofwel voor ongeveer 58 miljoen euro vrij op naam aan B&S Vastgoed Nederland, het nieuwe vastgoedfonds van Boom & Slettenhaar.

Hilders is nu ook nog bezig met de renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum Kanaleneiland in Utrecht, dat hij eerder van PREIM kocht en waarop hij ongetwijfeld opnieuw een grote winst zal binnenhalen bij verkoop.

- Opvallend is altijd geweest dat het Philips Pensioenfonds nauwelijks benaderbaar is gebleken voor andere institutionele beleggers die geïnteresseerd waren in onroerend goed van het fonds. Er was niets te koop, aldus zegslieden bij andere beleggers. Wel werd met handelaren opgetrokken, die blijkbaar in de smaak vielen bij de top van het vastgoedmanagement.

- Amsterdam is al eerder een vastgoedbottleneck geweest bij het Philips Pensioenfonds. Eind jaren zestig verwierf het fonds een groot aantal locaties in Amsterdam, onder andere ook die waarop een aantal van de nu verkochte complexen staan. Daarbij gebeurden onregelmatigheden die ertoe leidden dat een aantal medewerkers werd ontslagen. Ook begin jaren negentig rommelde het bij de vastgoedtak van het Philips Pensioenfonds. Ook toen is dat min of meer met de mantel der liefde bedekt, hoewel een verantwoordelijke voor de onregelmatigheden wel met pensioen is gestuurd.

dag en wordt het een ABC-tje. Zo'n ABC-tje hoeft niet direct verdacht te zijn. Sommige kopers sluiten allianties en spreken nog voor de feitelijke overdracht af wie wat neemt.'

In het geval van de woningportefeuille die bij Landquest van Van Vlijmen terecht kwam, was de gang van zaken wel direct opvallend, zo niet verdacht. 'Deze portefeuille zou bij een tender beslist veel meer hebben opgebracht dan de 380 miljoen die nu, naar we hebben vernomen, is betaald. 'Dat moeten Frencken en Van Vlijmen hebben geweten, zegt onze bron.'

Familierelatie

Via Michiel Floris, toen directeur van Rijsterborgh Makelaars en schoonzoon van de private Amsterdamse belegger Kees Rijsterborgh, werd de portefeuille ook aangeboden bij Rijsterborgh senior. Die wilde er niets mee te maken hebben. Een verhaal zegt, dat Floris tot drie keer toe heeft geprobeerd zijn schoonvader voor de portefeuille te interesseren, maar dat die nattigheid voelde. Hij zou hebben gezegd: 'Voor die prijs kan ik de transactie niet verantwoorden. Er zit ook heel wat rommel in die portefeuille, vooral in het kantorendeel. Ik doe dus niet mee en wil ook niet hebben dat jij er mee verder gaat.' Maar er gaat ook een hardnekkig verhaal, dat Rijsterborgh senior juist kwaad was geworden, omdat de portefeuille hem niet in eerste instantie was aangeboden (dus tegen de veel lagere prijs), maar pas in tweede instantie (tegen de hogere prijs die Fortis Verzekeringen Vastgoed wel bereid was op tafel te leggen). Hoe het ook zij, deze onenigheid tussen Rijsterborgh senior en zijn schoonzoon was het einde van een familierelatie die tot deze

dag voortduurt. Wel heeft Rijsterborgh senior 250 woningen uit de bewuste portefeuille (aan de Mirandalaan in Amsterdam) daarna volgens eigen zeggen rechtstreeks van Fortis gekocht, en dus niet van Landquest.

Zeker is dat de bewuste deal Van Vlijmen c.s. heel wat heeft opgeleverd. Niet alleen betaalde Fortis Vastgoed volgens onze informant voor een deel van de portefeuille minimaal 50 miljoen euro meer dan Landquest overmaakte voor de hele portefeuille, een restdeel kwam vervolgens ook terecht bij een aantal andere partijen.

Opvallend is verder, dat de transactie heeft kunnen plaatsvinden zonder dat de beleggingscommissie van het Philips Pensioenfonds en het bestuur (onder leiding van Philips Nederland-directeur Harry Hendriks, die ook nog eens rapporteert aan de raad van bestuur van Philips onder leiding van Gerard Kleisterlee) ook maar iets vreemds hebben bespeurd. Blijkbaar vertrouwden deze toezichthouders geheel op de interne rapportage van Frencken, die het bestuur moet hebben voorgehouden: 'Onze portefeuille presteert niet conform de benchmark, we moeten de portefeuille dus opschonen en vernieuwen. De prijs die ons in deze transactie is geboden, is marktconform.' Het lijkt erop dat zowel de interne taxaties van de woningportefeuille als die door de externe taxateur – al dan niet bewust – lager zijn uitgevallen dan wanneer ze door andere taxateurs zouden zijn uitgevoerd. Vragen kunnen in dit geval ook worden gesteld bij het toezicht op deze transactie door andere partijen, zoals juridische en fiscale adviseurs.

Na deze voor Frencken en Van Vlijmen geslaagde aan- en verkoopexercitie was het

nog niet genoeg. PREIM had nu namelijk heel wat miljoenen euro in kas en daar moest een bestemming voor worden gevonden. Van Vlijmen wist daar als directeur bij Bouwfonds MAB wel raad mee, zo zeggen onze bronnen. Daarom heeft hij, samenvallend met de woningportefeuilledeal, ook de transactie vormgegeven, waarbij Bouwfonds MAB in een klap zijn nog te bouwen gemengde ontwikkeling op de Zuidas, Symphony, kwijt kon raken, en het Philips Pensioenfonds zijn portefeuille met woningen, kantoren en een hotel aanzienlijk kon verjongen. Al in 2005 had PREIM belangstelling getoond voor de Symphony, samen met een aantal andere partijen en ook toen lag de initiële bieding al hoger dan die van de concurrentie. Bouwfonds MAB en PREIM hadden toe ook al een andere deal vormgegeven, die van het Eurocenter op de Zuidas, een kantoorcomplex van 20.000 m² plus nog eens een woontoren met een kleine 100 luxe appartementen.

Overname

Begin mei 2006 werd de Symphony-transactie met de nodige trots door Bouwfonds MAB – samen met medeontwikkelaar Trimp & Van Tartwijk Property Development uit Amsterdam – naar buiten gebracht. Vastgoedmarkt meldde op 4 mei van dat jaar in zijn dagelijkse Nieuwsbrief: 'De stichting Philips Pensioenfonds heeft Amsterdam Symphony gekocht van de projectontwikkelaars Bouwfonds MAB en Trimp & Van Tartwijk Property Development. Philips Real Estate Investment Management heeft het project voor het pensioenfonds verworven. De partijen wilden geen mededelingen doen over het overnameverdrag.'

Het project, waarvoor burgemeester Job Cohen eerder dit jaar de eerste steen legde, bestaat uit drie delen. Een toren van 29 verdiepingen bevat luxe appartementen in zes typen, waaronder een aantal penthouses. De kantoorcomplex strekt zich uit over 27 verdiepingen, met 35.000 m² kantooroppervlakte. Bovendien zal Amsterdam Symphony een luxueus hotel krijgen met ongeveer 200 kamers, waarover inmiddels overeenstemming is bereikt met Golden Tulip. Het hotel betekent de eerste vestiging van een nieuw internationaal luxueus merk met de naam Royal Tulip. In de plint is verder ruimte voor een museum of een art gallery, winkels, restaurants en andere voorzieningen en een parkeergarage voor 600 auto's. Pi de Bruijn van de Architecten Cie. in Amsterdam tekende voor de architectuur van het woon- en werkgedeelte in Amsterdam Symphony, het hotel is van de hand van AWG uit Antwerpen. De parkeergarage wordt, naar verwachting separaat verkocht aan Q-Park.

De prijs is inderdaad nooit naar buiten gebracht, maar moet rond de 300 miljoen hebben gelegen, met een kleine huurgarantie voor het geval dat er toch nog problemen met de beoogde exploitant voor het hoteldeel zouden ontstaan. Dit bedrag is overigens op dit moment nog niet in het geheel betaald, omdat de Symphony nog in aanbouw is en er pas definitief wordt afgerekend als de ontwikkeling wordt opgeleverd.

Een van de door Vastgoedmarkt geraadpleegde deskundigen: 'Vanaf het begin heeft deze ontwikkelingstransactie de wenkbrauwen doen fronsen bij andere ontwikkelaars