

met posities op de Zuidas. Waarom voor een ontwikkeling, waarvoor voor een deel nog geen huurder is gevonden en dat nog lang niet is uitontwikkeld, nu al een gefixeerd bedrag afspreken in plaats van een op rendement overeen te komen bedrag? Daar kwam nog bij, dat het bedrag van 300 miljoen euro, dat al snel de ronde deed, voor sommigen wel als hoog werd beschouwd, dus dat de ontwikkelaars die prijs nooit zouden kunnen realiseren voor dat bedrag. Iedereen kan op basis van vierkante meters, verwachte huurbrengraten en trends een berekening maken van wat de Symphony zou moeten kosten en dat zou aanzienlijk minder moeten zijn dan de 300 miljoen euro die werd gefluisterd.'

## Laakbaar

Zeker is, dat bij Bouwfonds MAB de champagnefflessen werden ontkurkt, want het is voor elke ontwikkelaar geweldig een ontwikkeling al in een vroeg stadium te kunnen afzetten, zeker als daarvoor een meer dan verwachte prijs kan worden afgesproken. Is zoiets nu uitzonderlijk en/of juridisch laakbaar? Onze deskundige: 'Nee, op zich niet. Een belegger kan in een vroeg stadium een ontwikkeling aankopen, omdat hij verwacht dat de waarde ervan flink zal stijgen, zeker in een markt waar goede beleggingsproducten schaars zijn. Een ontwikkelaar kan ook besluiten een ontwikkeling voortijdig te verkopen, omdat hij ervan uitgaat dat de markt wel eens wat minder zal worden of om de ontwikkeling al in een vroeg stadium van de balans te hebben. Het gaat om grote bedragen, dus met een intentiekoopovereenkomst, zeker met een hoog vast bedrag, verkleint hij zijn ontwikkelingsrisico's. Maar er is wel een aantal opvallende kanttekeningen te maken bij deze transactie, zeker in relatie tot de eerdere woningtransactie. In beide gevallen zaten er dezelfde tussenpersonen – namelijk Van Vlijmen en Floris c.s. – tussen. Gezien het feit dat de Fiod/ECB invallen heeft gedaan en aanhoudingen heeft uitgevoerd bij zowel Rijsterborgh, Van Vlijmen, Trimp en Van Tartwijk en bij het vastgoedmanagement van het Philips Pensioenfonds in de personen van Frencken en diens opvolger Rob Lagaunne, kan worden geconcludeerd dat daar verdachte geldstromen zijn getraceerd bij de aankoop van Symphony. Volgens bronnen zou PREIM bijvoorbeeld 5 miljoen euro aan fee voor deze deal hebben betaald aan Floris via diens nieuwe bedrijf AFR Vastgoed. Dat het om verdachte geldstromen gaat, blijkt ook uit de eerste verklaring van het ministerie van Financiën, dat er invallen zijn uitgevoerd in Zwitserland en België. (Daarbij zou ook hard bewijsmateriaal zijn gevonden; red.) Ik kan dus niet uitsluiten dat er bijvoorbeeld veel te hoge aankoopprovisies zijn betaald voor deze deal, en/of andere bemiddelingskosten, die vervolgens zijn doorgesluisd naar de

privé-rekeningen van een aantal personen. Ook voor deze transactie geldt overigens, dat het toezicht van de kant van de beleggingscommissie van het Philips Pensioenfonds en de raad van bestuur van Philips heeft gefaald.'

Betekent dat dan ook, dat de verkopende partij – in dit geval Bouwfonds MAB en Trimp en Van Tartwijk – in de fout zijn gegaan? 'Nee, dat hoeft niet. Voor de verkopende partijen is dit gewoon een uitstekende transactie geweest. Alleen kun je je afvragen of er ergens toch niet een belletje moet zijn gaan rinkelen bij de hoogte van de aankoop en de wijze waarop hij uiteindelijk is uitgewerkt. Het zou me niets verbazen, dat de personen die ook zijn aangehouden – maar waarvan we de namen nog niet hebben gehoord – in dit deel van het traject moeten worden gezocht.'

Wat heeft nu deze transacties tot de grootste actie van de Fiod/ECB in haar geschiedenis gemaakt? De reconstructie van Vastgoedmarkt wijst in ieder geval op een stukje zelfreiniging van de vastgoedsector. Allereerst is daar de persoon van Rijsterborgh senior, die het afgelopen jaar niet heeft nagelaten zijn relaties te confronteren met zijn veronderstelling en het vermoeden dat er iets niet

pluis is geweest. Overigens, Rijsterborgh ontkent zelf dat hij de Fiod op het spoor heeft gezet van zijn schoonzoon, zoals in de media is gesuggereerd. 'Belachelijk. Ik ga toch niet mijn eigen kinderen aanbrengen.'

Vervolgens zijn de geruchten over malversaties bij de Philips-directie in de persoon van CEO Gerard Kleisterlee terecht gekomen. Hij werd ermee geconfronteerd dat een aantal vastgoedpartijen toch wel erg veel geld hebben verdiend aan transacties waarbij het Philips Pensioenfonds mogelijk voor 60 tot 80 miljoen euro is gedupeerd.

Zeker is dat ook de Rabo Bank, dat een jaar geleden Bouwfonds MAB overnam, het afgelopen jaar een intern onderzoek is begonnen naar een aantal opvallende transacties bij het voormalige Bouwfonds MAB, waarmee steeds de naam van Van Vlijmen in verband kon worden gebracht. Dit onderzoek werd echter enige maanden geleden gestaakt, omdat er geen harde bewijzen naar boven konden worden gehaald dat er inderdaad frauduleuze handelingen waren gepleegd.

Ook Philips is het afgelopen jaar een intern onderzoek begonnen, dat nog steeds voortduurt. Naar Vastgoedmarkt heeft vernomen, raadpleegde Kleisterlee na signalen dat er

iets mis was bij de vastgoedtak van het Philips Pensioenfonds eerst ontwikkelaar IPMMC, en verzocht deze dochter van het beursgenoteerde AM (eigendom van ING en BAM) te kijken naar de transactie rond Symphony. IPMMC heeft dus het onderzoek uitgevoerd naar de prijsvorming rond Symphony. Op de eerste bevindingen werd er door Philips al voortijdig afscheid genomen van Frencken en werd er aan KPMG de opdracht versterkt een forensisch onderzoek uit te voeren. Vastgoedmarkt heeft geen inzage gehad in het rapport van KPMG, maar weet uit betrouwbare bron dat daarin zo veel belastend materiaal is te vinden – onder meer op basis van telefoontaps en video-opnamen – dat er werd besloten een aanklacht bij Justitie in te dienen tegen Frencken en diens tweede man en opvolger Lagaunne. Met als resultaat de Fiod/ECB-actie van afgelopen week en verder onderzoek naar nog meer transacties van Frencken, onder meer die rond het Eurocenter, ook op de Zuidas; die van het voormalige kantoor van Houthof Buruma aan de Amsterdamse Parnassusweg – dat naar Harry Hilders/ John Groenewoudt ging – en enige kantoortransacties (zie hiervoor ook het kader). De deskundige die Vastgoedmarkt raadpleegde: 'Ook over deze

## Wij wisten allemaal hoe de vork in de steel zat

transacties deden geruchten de ronde. Maar geruchten zeggen niet alles en er is veel jaloezie in de markt. Zowel Hilders als iemand als Harry Muermans hebben een goede reputatie en het feit dat ze niet zijn aangehouden, geeft aan dat er geen harde verdenkingen tegen hen bestaan. De doorzoekingen en in beslagname van dossiers in het huis en het kantoor van Hilders laten echter wel zien, dat Justitie alles wil doen om het onderwerp uit de kan te krijgen. Het Philips Pensioenfonds valt onder de directe verantwoordelijkheid van Kleisterlee en het is Philips er alles aan gelegen een beeld te krijgen van wat er allemaal is misgegaan. En als Philips iets wil, zal Den Haag er weer alles aan doen om de zaak uit te zoeken en het tot veroordelingen te laten komen. Ik sluit niet uit dat er nog wel meer vreemds zal worden gevonden, zonder ook maar iemand bij voorbaat te willen criminaliseren.'

## Conclusie

Wat betekent dit alles voor de twee bewuste transacties? Een deskundige: 'Ik denk weinig. De deals zijn gedaan en zullen niet worden teruggedraaid. Dat kan ook niet. Justitie heeft nadrukkelijk aangegeven, dat niet de betrok-

ken ondernemingen verdacht zijn, maar individuele werknemers en ex-werknemers. Het zal ook alleen maar tot veroordelingen kunnen komen, als Justitie verdachte geldstromen heeft weten te traceren en verder bewijsmateriaal dat er bewust een frauduleuze structuur is opgezet om de portemonnee van een aantal personen te verrijken. Philips heeft ook het toezicht op de ontwikkeling Symphony naar zich toegetrokken.'

Naar Vastgoedmarkt heeft vernomen, is een aantal als onkreukbaar bekend staande vastgoedmensen als adviseur aangetrokken. Verder is ontwikkelaar Trimp en Van Tartwijk afgehaald van het bouwmanagement van de Symphony en vervangen door IPMMC. Ook zijn er nieuwe vastgoedadviseurs op de Symphony gezet (CB Richard Ellis en DTZ Zadelhoff) in een poging het rendement te verhogen en de verhuur van de ontwikkeling een nieuwe impuls te geven.

Ten slotte kan nog de vraag worden gesteld of de gang van zaken bij de directe vastgoedportefeuille van het Philips Pensioenfonds de doorslag heeft gegeven tot de verkoop die nu aan de gang is en half december moet zijn afgerond. Een van geraadpleegde deskundigen: 'Gezien het weinig overtuigende rendement van de directe vastgoedportefeuille van het Philips Pensioenfonds de afgelopen jaren, is de verkoop van die portefeuille vaker aan de orde geweest. Het besluit om tot verkoop over te gaan en de opbrengst indirect te gaan beleggen – zoals zo veel pensioenfondsen hebben gedaan – staat los van deze affaire, hoewel de beslissing om op dit moment te verkopen wel erdoor zal zijn versneld.'

Naar verluidt is de nu door Jones Lang LaSalle (voor het woningendeel) en CB Richard Ellis (voor de rest van de portefeuille) uitgevoerde tender zeer succesvol. De woningen zouden al zijn gegund voor 26 keer de huur (bij de eerdere transactie was dat dus twee keer de huur minder), en voor de gewilde retail- en kantorenportefeuilles liggen de biedingen 10 procent hoger dan op basis van scherpe taxaties mocht worden verwacht. Dat geldt overigens niet voor de ontwikkeling Symphony, maar dat zal niemand op basis van het hiervoor genoemde verbazen. Daar moet waarschijnlijk worden afgeboekt, nadat er opnieuw een taxatie op de ontwikkeling is uitgevoerd. Symphony is separaat geplaatst van de rest van de portefeuille en het mag niet worden uitgesloten dat de verkoop hiervan nog wel even op een definitief akkoord laat wachten. Maar in de gekte van de markt zou het ook zo maar kunnen, dat Symphony toch nog weggaat voor de prijs die PREIM heeft afgesproken of zelfs daarboven.'

RUUD DE WIT

Met dank voor het cijfermateriaal aan Dirk Rompelman, voormalig hoofdredacteur van Vastgoedmarkt.

## Amsterdams Pehac koopt exploitatie Hotel Des Indes

Het Amsterdamse hotelfonds Pehac (Pan-European Hotel Acquisition Company) neemt een deel van hotelgroep Meridien over. Pehac, gevestigd bij het Apollohotel, betaalt bijna 50 miljoen euro voor de exploitatie van zeven hotels, waaronder het Haagse Hotel Des Indes.

Pehac haalde in juli dit jaar 115 miljoen euro op met een beursgang in Amsterdam. Het geld was bedoeld voor hotelaankopen. Le Meridien is daarvan de eerste. Pehac is opgezet door oud-Krasnapolsky- en Golden Tulip-topman Willem Jan van den Dijssel en Martin Lindelauf, oud-hoteldirecteur van onder meer Krasnapolsky en het American Hotel.

De koop betreft in zes gevallen zogeheten 'leasehold'-constructies, waarbij het recht wordt gekocht om het pand te huren van institutionele beleggers. Het gaat om de Le Meridien-hotels in de steden Den Haag (Des Indes), Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, München en Wenen. Bij de zevende aankoop, Le Meridien Grand Hotel Nuremberg, is ook het onroerend goed inbegrepen. Met de overname krijgt Pehac in één klap ruim 1.800 hotelkamers in beheer. De hotels zetten per

jaar 102 miljoen euro om. Een achtste Meridien, in Barcelona, staat op het punt eveneens aangekocht te worden. Als die aankoop slaagt, beschikt Pehac over ruim 2.000 kamers. De langjarige huurcontracten lopen dertig tot veertig jaar. De totale aankoopprijs ligt op 49,25 miljoen euro. Pehac betaalt in contanten, en zal daarnaast nog eens 10 miljoen euro extra uitgeven, voornamelijk aan het opknappen van het hotel in Nuremberg. De andere hotels zijn in de afgelopen jaren al flink gerenoveerd. De desbetreffende hotels zullen in 2007 naar verwachting zo'n 102 miljoen euro aan omzet genereren. Zij kunnen een winst voor rente, afschrijvingen en amortisatie opleveren van ongeveer 8 miljoen euro in 2008. De hotelopkoper richt zich op de Benelux, Duitsland, Oostenrijk en geselecteerde steden in Spanje en Frankrijk.

## Adidas Reebok huurt 12.000 m<sup>2</sup> in kantorencomplex Atlas

Adidas Reebok staat op het punt om een huurcontract te tekenen voor 12.000 m<sup>2</sup> in het Atlas kantorencomplex in Amsterdam, zo verzekert een woordvoerder van de eigenaren van het complex, White Estate Investments en Pronam Property Investments.

Het Atlas-kantorencomplex in stadsdeel Zuid-oost wordt ingrijpend vernieuwd. Naast renovatie van de bestaande kantoorruimte komen er woningen, hotels en voorzieningen. Door het gebied om te dopen tot Atlas Arena Amsterdam wordt de ambitie van de herontwikkeling benadrukt, zo stellen de eigenaren.

Op 9 november hebben de eigenaren met het projectbureau Zuidostlob afgetrapt voor de herontwikkeling van het gebied. Het Atlas-complex, daterend uit 1983 en was lange tijd hét gezicht van de kantorenwijk Zuid-oost met vliegtuigbouwer Fokker als prominente gebruiker. Atlas Arena geldt volgens de eigenaren nu als de opmaat voor grootschalige opwaardering van het gebied. En ook volgens wethouder Ruimtelijke Ordening Van Poelgeest wordt Atlas Arena de icoon van de her-

structurering van het kantoren- en bedrijvengebied Amstel III in Zuidoost.

De Architecten Cie voorziet in het plan voor de Atlas Arena naast kantoorruimte, hotels en voorzieningen ook 300 tot 500 woningen. De huidige eigenaren kochten het complex in juli van dit jaar van Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft MBH (CGI). Pro Education tekende onlangs een huurcontract van tien jaar voor 1.830 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het Atlas Kantorencentrum bestaat nu uit vijf kantoorgebouwen en een parkeergebouw. De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 75.459 m<sup>2</sup>. Onder de kantoorgebouwen bevinden zich parkeergarages. Inclusief het parkeergebouw omvat het complex in totaal 1.682 parkeerplaatsen. Atlas is gerealiseerd op een grondoppervlak van ruim 60.000 m<sup>2</sup>, met veel groenvoorzieningen.