

Vastgoed speelt rol bij prijs Stork KortNieuws

DTZ Zadelhoff heeft opdracht gekregen alle vastgoedbezittingen – zowel gebouwen als terreinen – van het industriële concern Stork te taxeren. De actuele waarde van het onroerend goed moet worden vastgesteld voor een overnamebod. De machinebouwer onderzoekt momenteel de mogelijkheden een einde te maken aan zijn beursnotering.

Stork bezit volgens woordvoerder Dick Kors alleen al 'tientallen gebouwen' in Nederland. Omdat de waarde van het vastgoed een rol zal spelen in de hoogte van een eventueel overnamebod, heeft het concern naar zijn zeggen opdracht gegeven aan DTZ Zadelhoff voor een grootscheepse taxatie. Het taxatierapport zal onderdeel uitmaken van de zogenoemde data-room, waartoe serieuze overnamegeïnteresseerden toegang krijgen. Stork kondigde begin februari

aan dat de mogelijkheid van een delisting wordt onderzocht. Kors sluit uit dat Stork akkoord zal gaan met een sale-and-lease-backconstructie door de eventuele nieuwe eigenaren van de industriële groep, zoals dat vorig jaar gebeurde na de delisting van Vendex KBB. De vastgoedportefeuille van het warenhuisconcern werd na de overname door een groep durfkapitalisten onder leiding van het Amerikaanse KKR voor bijna 1,4 miljard euro doorverkocht aan een con-

sortium van het pensioenfonds PGGM en IEF Capital en vervolgens weer teruggehuurd.

Aandeelhouders van Stork vermoeden een aanzienlijke verborgen reserve. 'We verkopen ons vastgoed alleen als we het zelf niet meer nodig hebben. Dat zal in de toekomst niet anders zijn', benadrukt Kors. In de jaarcijfers over 2004 stond 240 miljoen euro als waarde vermeld van het vastgoed. In de markt circuleert inmiddels een aantal namen als kandidaten voor de overname van Stork. Zo zou het investeringsvehikel AEA Investors van de Amerikaanse familie Rockefeller geïnteresseerd zijn. Andere namen die worden genoemd, zijn Alpinvest, Texas Pacific Group, Clayton, Dubilier & Rice, Carlyle, Apax Partners en PAI.

CUSHMAN & WAKEFIELD - De internationale vastgoedadviseur Cushman & Wakefield verhuist naar het kantoorcomplex Atrium op de Zuidas. Cushman & Wakefield – dat onlangs het tweede deel van de naam, Healey & Baker schrapt – gaat 1800 m² huren, aanzienlijk meer dan in het huidige kantoor aan de Amstelveenseweg. Baldwin Poolman, managing partner van Cushman & Wakefield: 'We zijn op de Amstelveense weg uit onze voegen gegroeid. We hebben nu 65 mensen in dienst en willen op termijn doorgroeien naar honderd werknemers. We hebben alle locaties in Amsterdam de revue laten passeren, maar kwamen uiteindelijk toch uit in het Atrium aan de Zuidas. Een prachtige kantoor dat past bij de uitstraling van een internationale vastgoedadviseur.'

H&P International begint met beheerportefeuille van 100 miljoen

De nieuwe vastgoedonderneming H&P International Real Estate begint met een beheerportefeuille van 100 miljoen euro. De onderneming, die zich heeft gevestigd in een rustieke en geheel gerenoveerde en uitgebreide boerderij Ankerhof in het Limburgse heuvelland (Ubachsberg), wordt gevormd door twee voormalige AZL-werknemers: Rob Hoefman en Peter Paffen. Hoefman: 'Wij richten ons op de internationale vastgoedmarkt, voornamelijk in Nederland, Duitsland, België en Luxemburg.'

H&P International Real Estate is een initiatief van Peter Paffen. Hij is al sinds 1 juli 2005 actief met H&P International Real Estate. Op 5 december vorig jaar verwierf voormalig AZL-collega Hoefman een 50-procentsbelang in H&P International RE. Paffen 'Ik heb in het vastgoed bij zowel ABP als bij AZL gewerkt. Bij AZL was ik portefeuillemanager en acquisiteur – en later ook fondsmanager – voor het fonds AZL Vastgoed Duitsland. Toen dit institutionele fonds eind 2004 werd geliquideerd en verkocht, ben ik voor mezelf begonnen.'

Hoefman werkte tot begin dit jaar bij AZL. Hij begon zijn vastgoedloopbaan bij Stienstra Makelaardij en de Pensioenverzekeringsmaatschappij DSM. Bij AZL Vastgoedfondsen was hij onder meer portefeuillemanager AZL Vastgoed Duitsland en AZL Vastgoed Kantoren en sectormanager AZL Vastgoed Woningen. Tot zijn vertrek bij AZL, begin dit jaar, was hij acquisiteur voor alle AZL-fondsen. 'Je weet hoe dat gaat. Ik was toe aan iets nieuws en ik ben altijd in contact gebleven met Peter. Van het een komt het ander, dus we besloten samen verder te gaan.' Gezien hun verleden bij AZL Vastgoed Duitsland is het begrijpelijk, dat hun belangstelling met name de nieuwe mogelijkheden in de Duitse markt zijn. Hoefman: 'Onze inschatting is



H&P heeft namens eigenaar Corio het Rondahaus in Stuttgart in beheer.

dat de komende jaren Nederlandse beleggers naar de opportuniteiten in Duitsland kijken. Ook in de omgekeerde richting blijven we grote belangstelling zien. Wij hebben ruimschoots ervaring in beide markten en bieden een brede dienstverlening aan: van assetmanagement en propertymanagement tot het adviseren en begeleiden van beleggingstransacties alsmede bemiddeling van internationale beleggingsobjecten.'

Paffen: 'We richten ons niet direct op de hele grote transacties en portefeuilles. Daarvoor zijn we te klein. Maar we weten, dat private en institutionele beleggers vaak vastgoed in hun portefeuille hebben waar ze even niets mee kunnen. Door onze kennis van de markt zijn wij in staat

aan zo'n portefeuille een nieuwe dimensie te geven.'

Als voorbeeld noemt Paffen het Rondahaus, een kantoor in Stuttgart (Böblingen), dat H&P in beheer heeft namens eigenaar Corio. 'Corio heeft nog maar één kantoorobject in Duitsland in de portefeuille en dat gebouw van 13.700 m² heeft een aanzienlijk leegstand. We hebben die leegstand al voor een deel weggewerkt en teruggebracht tot ongeveer 6000 m². Het zal duidelijk zijn, dat als wij erin slagen de leegstand weg te werken, Corio dat kantoorpand verkoopt. Corio is een van de grootste beursgenoteerde beleggers in Europa met de focus op retail. In de portefeuille past geen single kantoorobject in een land als Duitsland. Zelfs als de verhuur gaat aantrekken, is het voor Corio veel moeilijker dan voor ons, omdat we over lokale kennis beschikken en contacten hebben.'

De nieuwe onderneming kreeg een enorme stimulans door het contract voor het asset- en propertymanagement voor een commerciële portefeuille van veertien objecten in Nederland. Hoefman: 'Die portefeuille schat ik op ongeveer 80 miljoen euro. Hij is eigendom van een groep buitenlandse beleggers.'

Paffen: 'Omdat we een klein bureau zijn, hebben we de administratieve en financieel technische beheerwerkzaamheden uitbesteed aan Aelmans Vastgoedmanagement, onderdeel van de Aelmans Adviesgroep. De basis van deze onderneming is Aelmans Rentmeesters & Makelaars, maar het bedrijf is ook gespecialiseerd in milieuvadvisie en -onderzoek, website- en IT-service en agrarische advisering. Tevens kunnen we gebruikmaken van de diensten van Rempelberg & Ruiters advocaten en Neven & Schneiders accountants en belastingadviseurs, die eveneens in Ankerhof zijn gevestigd. Het is ideaal dat wij als H&P International Real Estate bij hen in Voerendaal (Ubachsberg) fysiek onderdak hebben gevonden.'

SANOMA - Sanoma Uitgevers is in de markt voor 30.000 m² kantoorruimte. Sanoma heeft DTZ Zadelhoff gevraagd als adviserend makelaar op te treden. Sanoma Uitgevers is momenteel gevestigd aan de Capellalaan 65 in Hoofddorp.

UTRECHT - Zes maanden na de oprichting heeft het Utrecht Investment Agency (UIA) 1.085 extra werkplekken en 30.000 m² extra kantoorbezetting in portefeuille gekregen. De aanvragen van het bedrijfsleven stromen momenteel binnen bij het UIA om hen te adviseren en begeleiden bij hun zoektocht naar een juiste vestigingslocatie. De doelstelling is om binnen drie jaar 75.000 m² kantoorruimte op te vullen en 3.000 extra fte's te creëren. Bedrijven kunnen zich melden via onder andere www.uia.nl. Het UIA is een bijzondere vorm van publiek-private samenwerking. Hierin brengen gerenommeerde vastgoedpartijen, zoals Bouwfonds MAB, Corio Nederland Kantoren, De Waal Beheer OG ING Real Estate, Fortis Vastgoed Beleggingen en NS Vastgoed samen met de provincie en gemeente Utrecht, de kracht en voordelen van Utrecht als (hoofd)kantorenstad bij nationale en internationale bedrijven onder de aandacht.

ABN AMRO - Door het samenvoegen van de hypotheekactiviteiten van ABN Amro en Bouwfonds Hypotheken is de ABN Amro Hypotheken Groep opgericht. In het kantorengedebied De Hoef in Amersfoort is 5.000 m² kantoorruimte gehuurd in het kantoorgebouw Sagitta aan de Computerweg 8 alsmede 205 parkeerplaatsen. Met eigenaresse/verhuurder Zehnte Sachwert Rendite-Fonds Holland GmbH & Co is een huurcontract afgesloten voor een periode van vijf jaar met mogelijkheid tot verlenging. Namens de verhuurder traden Meeus Bedrijfsmakelaars, DTZ Zadelhoff v.o.f. en Hanzevast Verhuurmanagement op. Daarnaast heeft ABN Amro Hypotheken Groep in zijn huidige kantoorgebouw aan de Ruimtevaart 24 op het bedrijventerrein Calveen langs de snelweg A1 ongeveer 1.500 m² kantoorruimte extra gehuurd alsmede 34 parkeerplaatsen. Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting heeft de transactie tot stand gebracht namens ABN Amro Hypotheken Groep.

NOORDVLEUGEL - De ministerraad heeft op voorstel van minister Peijs van Verkeer en Waterstaat ingestemd met het structuurdocument Noordvleugel. Het structuurdocument is bedoeld om samenhangende besluitvorming mogelijk te maken over de verschillende projecten in de Noordvleugel. Het betreft de projecten Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer/Bollenstreek, Mainport Schiphol, Nieuw Sleutelproject Zuidas, Zuiderzeelijn, Verstedelijking Almere, Planstudie Schiphol-Amsterdam-Almere en woningbouwopgave en verkeerssituatie rondom Utrecht. Het structuurdocument Noordvleugel is nu aan de Tweede Kamer aangeboden. Het kabinet wil de economische positie van de Randstad versterken. Het moet aantrekkelijk blijven om bedrijven in de Randstad te vestigen en om er te wonen en te werken. In de Nota Ruimte zijn de ambities op dit gebied vastgelegd. Minister Peijs is programmaminister van de Noordvleugel.

Ingezonden mededeling