

VASTGOEDSECTIE CMS VERHUIST NAAR HET ATRIUM

CMS voegt zich bij Zuidas-kantoren

De nieuwe huisvesting in het Atrium moet het internationale karakter en efficiënte samenwerking ten goede komen

DOOR GABRIËLLE KLAVER

IN 'T KORT

- Hele vastgoedsectie naar de Zuidas
- Steeds meer internationale samenwerking
- CMS wil nog verder expanderen

De verhuizing van de vastgoedsectie naar de Zuidas in Amsterdam markeert voor CMS een koerswending. Het aantal internationale transacties waarbij het kantoor bij betrokken is, komt in een stroomversnelling, onder meer door de toegenomen samenwerking tussen de verschillende kantoren van CMS en de fusie in het Verenigd Koninkrijk met Nabarro Olswang. Het nieuwe kantoor in het Atrium past daarbij.

BETER BEREIKBAAR

Het kantoor in Utrecht, de stad waar het Nederlandse CMS altijd de hoofdvestiging had, blijft bestaan. Wel is het kantoor in Rijsweerd van 6500 m² ingekrompen naar 3500 m², omdat de voltallige vastgoedsectie die hier oorspronkelijk huisde naar Amsterdam is verplaatst, evenals andere delen van het kantoor. Hoofd van de vastgoedgroep en CMS-partner Hein van der Meer: 'We zijn op de Zuidas beter bereikbaar voor onze steeds internationalere clientèle; daarnaast wilden we de Amsterdamse en Utrechtse praktijken integreren.'

In de herfst van 2016 kondigde het internationale CMS een fusie in het Verenigd Koninkrijk aan met de advocatenkantoren Nabarro en Olswang. Olswang is vooral gespecialiseerd in technologie en media. Voor de vastgoedsectie is vooral Nabarro interessant: het is een kantoor dat werkzaam is in the City en aldaar marktleider in vastgoed. Van der Meer: 'Het vastgoed wordt sowieso gekenmerkt door meer internationale transacties en met onze Londense collega's krijgen we daar extra input voor. Steeds meer zaken bestaan uit over Europa verspreid vastgoed en dan vinden beleggers het handig om met één kantoor te werken dat dezelfde taal en uitstraling

heeft.' Het nieuwe geheel draagt overigens gewoon de naam CMS.

INTERNATIONALE SAMENWERKING

Een voorbeeld waarbij de samenwerking tussen de kantoren in verschillende Europese landen zijn vruchten heeft afgeworpen, is de transactie met Bouwfonds Par-



HEIN VAN DER MEER



king, waarvan de finale closing vlak voor dit gesprek heeft plaatsgevonden. CMS begeleidde Bouwfonds bij de verkoop van een parkeergaragefonds waarvan de assets in zes Europese landen zijn gelegen. Het geheel heeft een dealwaarde van zo'n € 260 mln.

Van der Meer, enthousiast: 'Om die closing voor elkaar te krijgen hebben we gisteren de hele dag gebeld en gemaild met onze zusterkantoren van alle zes de landen. Zowel de juridische als de fiscale afdelingen zijn hierbij betrokken. Natuurlijk kun je zo'n deal ook doen met lokale advocatenkantoren, maar het werkt bij ons goed omdat wij de mensen bij de kantoren in de andere landen goed kennen en we een eenduidige aanpak hebben. Wij brengen elkaar daartoe geregeld werkbezoeken. Maar we doen ook aan sociale binding. Zo organiseren we jaarlijks een voetbaltoernooi voor alle advocaten die bij CMS werken. Ook hebben we jaarlijkse een plenaire partnerbijeenkomst ergens in Europa. Dat alles zorgt ervoor dat de zakelijke contacten gemakkelijker verlopen.' Dat CMS steeds meer internationaal betrokken is blijkt bijvoorbeeld uit de sale-and-lease-back van een groot distributiecentrum in Ede, waarbij CMS de aankopende Duitse investment manager Triuva begeleidde. De IJsvogel Groep huurde het gebouw terug. Ook de advisering van het Britse Delin past in dat plaatje: CMS adviseerde het logistieke vastgoedfonds bij een nieuw te vormen partnerschap met Blackstone. Daartoe verkocht Delin

Lees door op pag. 73

Voor uw recht hoeft u niet te shoppen



U zit met een juridische kwestie; dan heeft u geen zin in een zoektocht naar de juiste advocaat, notaris of belastingadviseur. U wilt gewoon snel en goed geholpen worden, wat er ook op tafel ligt. Bij AKD bent u direct aan het juiste adres. Wij bieden expertise op maat, dankzij 250 specialisten die elkaar feilloos weten te vinden. Korte lijnen, heldere taal en een efficiënte aanpak. Zo doen we dat bij AKD.

akd.nl



voor € 230 mln aan distributiecentra in het VK en Nederland aan Blackstone. CMS Nederland en UK werkten hierbij nauw samen.

KENNISUITWISSELING

De internationale blik zorgt ook voor uitwisseling van kennis. Van der Meer: 'Zo zien we internationaal dat in contracten warranties en indemnities steeds belangrijker zijn geworden. Hier spelen verzekeringsmaatschappijen op in via een zogenoemde W&I-verzekering. Vooral Duitse partijen willen zoveel mogelijk zekerheid, van verzekeringen tegen derving van huurinkomsten tot technische gebreken bij oplevering.' Door alle data van alle kantoren te combineren kan CMS ieder jaar een studie publiceren naar de ontwikkelingen en trends in de vastgoedsector, de zogenoemde Deal Point Study. CMS is nu vertegenwoordigd in 40 landen met 71 kantoren. In totaal werken er 7500 mensen, onder wie ruim 1000 partners. Het kantoor is goed vertegenwoordigd in Europa, maar is inmiddels ook actief in het Midden-Oosten, Azië en Latijns-Amerika. De strategie is nog steeds om te expanderen: onlangs werd een kantoor in Monaco aan de organisatie toegevoegd.

MEER EFFICIËNTIE

In Nederland werken er ultimo 2016 43 juristen, die meer dan 50% van hun tijd bezig zijn met vastgoed. Van hen zijn er 30 advocaat, 8 notaris en 5 fiscalist. CMS is altijd een full service kantoor geweest op vastgoedgebied. Naast de internationalisering zet het kantoor steeds meer in op sectorbenadering. De afgelopen jaren heeft het Nederlandse kantoor zich gespecialiseerd in de transformatie van kantoren naar woningen, parkeergarages, distributietransacties en hotels. Op bijvoorbeeld het hotelvlak was het onlangs betrokken bij de ontwikkeling en verkoop van het NHov RAI Hotel in Amsterdam door COD en bij de verkoop en verhuur van het nog te realiseren hotel op het Reval-eiland in de Houthavens in Amsterdam. Dit hotel zal door de City ID Group worden geëxploiteerd.



ATRIUM

Voor het eerst zit de hele Nederlandse vastgoedsectie bij elkaar: voorheen waren 30 medewerkers die zich met vastgoed bezighouden in Utrecht gevestigd en ongeveer 15 in de Mondriaantoren aan de Omval in Amsterdam. Hier waren van oudsher ook de secties banking en corporate gevestigd.

Van der Meer: 'In ons kantoor in Utrecht blijft naast een aantal juridische specialismen ook de administratie, ict, het archief en business development gevestigd. Maar ook zijn er flexplekken en een hoogwaardig vergadercentrum – zo zitten we niet vast aan één locatie. Ook het nieuwe kantoor in het Atrium heeft flexplekken en een zeer aansprekend vergadercentrum. En dat de hele vastgoedsectie bij elkaar zit, zal zeker leiden tot meer efficiëntie.'

ATRIUM

CMS koos onder meer voor het Atrium vanwege de goede bereikbaarheid per ov, de flexibiliteit binnen het omvangrijke gebouw en de vele services. En natuurlijk omdat het kantoor de bovenste verdiepingen in gebruik kan nemen en met de verhuurder een goede transactie kon worden gesloten. CMS tekende het eerste huurcontract van de nieuwe South-Tower van het Atrium. Tot slot is Van der Meer goed te spreken over de samenwerking met G&S Vastgoed, dat samen met Icon het Atrium herontwikkelt en uitbreidt. Inmiddels is het gebouw gekocht door een joint venture van Amundi en L'Etoile voor ongeveer € 500 mln. ■