



Lucas

Ligtenberg
Redacteur

Top vastgoedjuristen 2022: Corona ijlt nog na bij juristen

[Profiel](#)
In **Juridisch**

14:07, 29 september 2022

Door **Lucas Ligtenberg**

12687 Views

Juridisch

Magazine



Hoewel corona in het dagelijks leven nauwelijks meer een rol speelt, zijn de gevolgen voor de vastgoedjuristen nog wel merkbaar. Niet alleen op juridisch gebied overigens: videoconferencing, thuiswerken en casual naar kantoor zijn nu veel meer geaccepteerd.

Corona of geen corona, het jaarlijkse rondetafelgesprek van de vastgoedjuristen gaat altijd door. Vertegenwoordigers van de grootste kantoren verzamelden zich ook dit jaar aan de Zuidas, dit keer in een zaal in het Atrium. Dat enkele vaste deelnemers niet present waren en er vervangers aanschoven, had niets met corona te maken. Gespreksleider Wabe van Enk, hoofdredacteur van PropertyNL, legde de aanwezige juristen kwesties voor waarmee de markt te maken heeft, externe factoren die van invloed zijn op het vastgoed en specificeer de onderwerpen waarmee juristen in hun praktijk te maken hebben.

Coronadiscussie

Hoe staat het bijvoorbeeld met corona? Hebben veel juristen daar nog dagelijks mee te maken? 'Een beetje wel', zegt Wendela Raas. 'Het leeft zeker nog', beaamt Tomas Steenmetser. 'Er is nog steeds discussie over of online verkopen een factor zijn bij naberekeningen over coronasteun. Daarnaast wordt er ook gediscussieerd of zogenaamde inhaalomzet moet meewegen.'



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

Raas wijst erop dat de horeca gedwongen gesloten is geweest. De vraag is dan in hoeverre de indexatie die in veel standaardcontracten is opgenomen volledig moet worden toegepast. 'Sommige huurders willen de indexatie niet betalen', aldus Raas.

Volgens Maarten de Bruin zijn de ebitda-cijfers van bijvoorbeeld hotels door corona beïnvloed. Verhuurders van het vastgoed kunnen niet de volledige huur rekenen en ook de huurindexatie niet toepassen. Dat speelt ook weer een rol bij het beoordelen over of en hoeveel coronasteun ze moeten terugstorten.

Flexibele huurcontracten

'Door de indexcijfers bestaat de kans dat huren straks wel heel fors omhoog gaan', stelt Steenmetser vast. Huurcontracten zijn op zichzelf stabiel, maar er is volgens Raas een groeiende wens naar meer flexibiliteit. Kantoren zijn wat dat betreft in beweging. Bedrijven willen graag dat de verhuurder rekening kan houden met een wisselend aantal mensen op kantoor.

Sommige bedrijven herzien hun contracten en denken toe te kunnen met minder kantoorruimte. ING stond op het punt een huurcontract af te sluiten, maar wilde dit vervolgens weer openbreken. Leon Hoppenbrouwers: 'Door caps op indexering en de toenemende inflatie nemen huurinkomsten hard af. Eigenaren houden hun hart vast voor hoe financiers daarop gaan reageren.'

Thuiswerkmoe

Vastgoedadviseurs proberen nog de schijn op te houden dat iedereen weer terug naar kantoor gaat, maar dat valt in de praktijk tegen. Volgens De Bruin wordt bijvoorbeeld ook bij banken massaal thuisgewerkt. 'Als de energieprijzen verder stijgen, gaan mensen wellicht weer meer naar kantoor, want daar is het warm', zegt Taco de Lange met een knipoog. In de juridische dienstverlening zijn velen volgens Lucas Louwerier overigens alweer 'thuiswerkmoe'.

Kunnen juristen niet gaan en staan waar ze willen, dat wil zeggen: komen ze niet alleen naar kantoor als ze dat willen? 'Nou, er is wel beleid op dat punt, hoor', zegt Raas. De Bruin: 'Als bij ons iedereen iedere dag weer naar kantoor komt, wordt het krap, zeker met de anderhalvemeterregel.' Dat speelt ook bij CMS, zegt Jasper Kampherbeek: 'Als onze mensen uit Utrecht ook naar Amsterdam komen, wordt het aardig vol en soms misschien erg druk.' Hij denkt overigens wel dat veel mensen weer naar kantoor willen.

'Eén ding is wel duidelijk anders geworden sinds corona', zegt Steenmetser: 'De kleding op kantoor is meer casual geworden.' De Bruin vertelt dat er ook bij een van de teams van Stibbe nu één formele dag is. 'Voorheen was het andersom: altijd formeel, één dag casual.'

Werken op afstand

'Of thuiswerken efficiënt is, hangt van de situatie af', aldus De Lange. 'Voor bijvoorbeeld het voeren van onderhandelingen ben ik een voorstander van bij elkaar komen. Dat geeft toch een andere dynamiek.' De Bruin vraagt zich af of mensen nog veel bijeenkomen: 'Zit iedereen weer bij elkaar voor overleg?' Hij merkt zelf namelijk dat er meer op afstand wordt gewerkt. 'Ik werk al geruime tijd aan een transactie, maar we zijn nog nooit samengekomen.' Hoppenbrouwers zegt echter: 'De beroepsgroep notariaat beweegt heel traag, dus daar is in de praktijk nog weinig digitaal.'

Misschien is het zogeheten Didam-arrest wel een gevolg van werken op afstand. Daarbij gunde de gemeente Montferland een perceel in het centrum



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

van Didam zonder meer aan een bepaalde partij, waarna een andere vastgoedonderneming zich meldde, maar achter het net viste. Hij stapte naar de rechter omdat hem de kans was ontnomen mee te dingen. De Bruin: 'Wij hebben hierover geprocedeerd en gelijk gekregen bij de Hoge Raad. Iedereen moet gelijke kansen krijgen als het om een schaars goed gaat, in dit geval grond.'

Meer onzekerheid

De uitspraak heeft een grote impact op de vastgoedwereld, meent De Lange. 'Het leidt onder meer tot meer onzekerheid en papierwerk, zowel voor overheden als marktpartijen.' Er is immers nog niet bekend wat de sancties zijn. Het publiceren van een voorgenomen verkoop kan tot het indienen van bezwaren leiden. De Lange: 'Daarvan kan ook misbruik worden gemaakt. Als partij X een aankondiging doet, meldt partij Y zich als gegadigde, en dat leidt dan in ieder geval tot vertraging voor X. Dat kan partij Y goed uitkomen.'

Zijn er dan in veel van die gevallen geen basisvereisten, zoals bij projectontwikkelaars? Volgens Hoppenbrouwers melden veel partijen zich gewoon als gegadigde en dan zal de gemeente moeten bekijken of ze als zodanig kwalificeren. Louwerier: 'Het is soms een belemmering om projecten te versnellen of af te ronden. Je ziet dat de vaart waarmee woningprojecten worden ontwikkeld mede wordt beïnvloed door bezwaren die worden ingediend.' Ook Kampherbeek noemt het Didam-arrest een belangrijke uitspraak, die op dit moment voor de nodige onduidelijkheid in de markt en de praktijk zorgt.

Belemmerende overheid

Marijn Bodelier vraagt zich af of de overheid als belemmerende factor niet een trend is, als je kijkt naar Didam, de energiecongestie en de stikstofregels. Louwerier: 'Dat klopt in zoverre dat de overheid bepaalde problemen voor de markt niet of laat ziet aankomen en vaak niet snel met adequate en werkbare oplossingen komt.' Ook op energiegebied zie je het heel sterk, aldus Lonne Rooseboom: 'De aanleg van zonne- en windparken loopt telkens vertraging op.'

Volgens Hoppenbrouwers lijkt het wel of er steeds meer bezwaren zijn tegen alle bronnen van hernieuwbare energie. 'Windturbines bijvoorbeeld; mensen willen ze niet zien of horen.' De Bruin stuit ook bij datacenters vaak op dat lokale verzet, omdat die veel stroom nodig hebben. Rooseboom: 'Soms is de stroom er ook simpelweg niet. Samen met een cliënt bereiden we iets voor in Limburg. Bij een aanvraag naar de mogelijkheden voor een aansluiting kregen we als antwoord: jazeke, dat is mogelijk in 2029. De reactie van de cliënt was: 'Has the Netherlands gone mad?''

Zwarte lijst

Worden investeerders op deze manier weggejaagd? Niet alleen Nederlandse investeerders kunnen na zulke slechte ervaringen gebieden gaan mijden, maar buitenlandse investeerders zouden na één slechte ervaring het hele land op de zwarte lijst kunnen zetten. Hoppenbrouwers ziet de netcongestie inderdaad als een van de problemen waar beleggers en ontwikkelaars, en in hun kielzog adviseurs, mee te maken hebben. 'Projecten lopen om allerlei redenen vertraging op.' Ook Louwerier heeft last van allerlei beperkingen die voor vertraging zorgen. De Lange: 'Het wordt steeds ingewikkelder. Je zou eens moeten kijken welke expertises je bij het entameren van projecten allemaal nodig hebt om het project vlot te krijgen!'

De Bruin vindt dat het voor veel onzekerheid zorgt. 'Men spreekt wel eens van de zeven plagen. Ik weet niet of het er precies zeven zijn, maar we komen



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

een heel eind: netcongestie, stikstof, PFAS, inflatie, stijgende bouwkosten, stijgende rente, Didam-arrest ...'

Steenmetser wijst ook nog op de uitspraak in de Bloemendalerpolder: 'Kijk maar eens wat daar net is gebeurd. De civiele rechter breekt in in het bestuursrechtelijke domein. Dat is echt nieuw en kan ervoor zorgen dat kansloze bezwaren een halt wordt toegeroepen.'

Dit soort zaken leidt tot grote zorgen bij cliënten, zegt De Lange. 'Het lijkt wel of sinds de uitspraak van de Raad van State over stikstof het ene na het andere dossier langskomt. De niet-Nederlandse belegger krijgt heel wat te verstouwen.'

Louwerier: 'Transacties worden steeds complexer. Veel lopende transacties worden hierdoor steeds bewerkelijker. In elke fase moeten we zorgen voor high-end advies en high-end juridische dienstverlening. Als het om een buitenlandse cliënt gaat, betekent het ook dat je hem telkens moet bijpraten over complexe zaken, en dat is buitengewoon tijdrovend.'

Dentons heeft daarom sinds enkele jaren een grote consultancytak, vertelt Raas. 'Dat is noodzakelijk omdat we veel meer en beter moeten anticiperen op hoe regelgeving zich ontwikkelt. Zelf krijg ik het gevoel dat mijn werkterrein ruimer en breder wordt, met alles wat ik moet beheersen.'

Duurzaamheid

Die regelgeving bestrijkt natuurlijk een enorm terrein, maar op dit moment spelen in woningbouw en vastgoed diverse duurzaamheidsaspecten. Eigenaren van kantoren hebben volgens EU-regels nog drie maanden om hun minimumvereiste van een energielabel C in orde te maken. Staan op 2 januari 2023 de handhavers voor de deur?

Steenmetser hoort hier nog maar relatief weinig over. 'Een groot deel van de kantoren heeft nog geen label C, en daarnaast is het de vraag of elk kantoor met label C wel aan de vereisten voldoet. Je kunt je ook afvragen hoe en of er straks gehandhaafd wordt. En daarbij komt ook nog: je krijgt het label officieel voor tien jaar, maar voor die termijn voorbij is, spelen er weer andere normen.' De Lange voegt daaraan toe: 'Zo is de inschatting dat van de huidige C-labels circa 55% eigenlijk een D- of E-label is, als je het op de juiste wijze zou berekenen.'

Kampherbeek vertelt dat nieuwe regels over duurzaamheid worden ondergebracht in de EU-taxonomie, om ervoor te zorgen dat ze overal eenduidig zijn. 'Zo wordt duurzaamheid steeds belangrijker. EU-taxonomie is veel breder dan Breeam. Een cliënt van ons wilde taxonomie toegepast zien bij een logistieke ontwikkeling. Dat bleek nog niet zo eenvoudig, doordat er niet echt duidelijke regels zijn om vast te stellen of aan de taxonomievoorwaarden wordt voldaan, en dat moet dan goed contractueel worden vastgelegd.'

Politiek compromis

Die taxonomieregels zijn volgens De Bruin het resultaat van een politiek compromis, met veel wollige taal die niet gemakkelijk te interpreteren is. Hoppenbrouwers: 'Bij financiering van projecten en transacties is er veel aandacht voor duurzaamheids certificaten, dat is belangrijk.' Op ESG wordt bij financiering zelfs heel goed gelet, zegt De Bruin. 'Financiële partijen, ik noem bijvoorbeeld pensioenfondsen, stellen eisen.'

Algemeen gesteld willen partijen maatschappelijk verantwoord investeren, aldus Raas. 'En die normen gelden voor beleggers in alle sectoren. Een groen



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

project is één ding, maar de hele supply chain erachter telt mee.' Het liefst willen ze een certificate of origin, maar hoe is dat altijd te controleren, vraagt Hoppenbrouwers zich af. Bodelier: 'In de praktijk komt dat neer op enorme vragenlijsten die worden afgewerkt, en die zijn heel gedetailleerd. De vraag is of je daarmee alle aansprakelijkheid voorkomt, want uiteindelijk gaat het om de vraag of iets echt duurzaam is.' Raas voegt daaraan toe: 'Als ergens in de keten bijvoorbeeld kinderarbeid voorkomt, moet alles worden afgeblazen.'

Herkomst van gelden

Compliance wordt steeds belangrijker voor de vastgoedsector en de nadruk komt te liggen op de herkomst van gelden en vermogen, naast het cliëntenonderzoek, zegt Kampherbeek. 'Om ervoor te zorgen dat iedereen zich aan de regels houdt, zijn er zowel intern als extern compliance-afdelingen nodig. Dit brengt veel regeldruk en tijdsbesteding met zich mee voor zowel klanten als de kantoororganisatie.'

Raas merkt dat ook aan de sanctieregelgeving: 'De compliance daar is enorm. Afgezien van alles wat er moet worden gecontroleerd, moet in nieuwe contracten worden opgenomen aan wie een pand niet mag worden verkocht en hoe de financiering moet worden geregeld.'

Geopolitiek

Louwerier vertelt dat er heel veel aandacht wordt besteed aan compliance, KYC en 'client acceptance'-procedures. 'Hierbij spelen ontwikkelingen op geopolitiek gebied en de daardoor veranderende sanctieregels ook een belangrijke rol.'

Stibbe is bij Amsterdam Trade Bank benoemd tot curator, maar om daadwerkelijk iets te kunnen doen en de boedel te kunnen afwickelen, moest het kantoor wel eerst weer ontheffing vragen aan de Verenigde Staten. De Bruin: 'Juristen moeten iemand kunnen bijstaan, maar dat wordt je nog heel moeilijk gemaakt.' Juist bij iets als dit zullen alle kantoren het zekere voor het onzekere nemen, zegt Rooseboom, 'dus verbreek je de banden met wie ook maar gelieerd is aan het Russische regime'. Raas vertelt dat ze 50 collega's heeft in Oekraïne en 250 in Rusland. 'Van die 250 nemen we nu afscheid.' Niemand neemt wat dat betreft enig risico, denkt Hoppenbrouwers. 'Als er ergens in een financiering nog een partij zit met banden in Rusland, kun je al niets doen.'

Bodelier vergelijkt de sancties met witwasonderzoeken: 'Het creëert een soort papieren werkelijkheid. Al die tijd en energie die moet worden gestoken in het uitzoeken van zaken, dat is ongekend. Je komt dan ook weer verschillen in interpretatie van regels tegen, dat kan nog sterk uiteenlopen.'

Louwerier merkt dat er in het notariaat steeds meer 'onbruikelijke transacties' worden gemeld. 'Naar verluidt worden transacties soms ook ongebruikelijk genoemd om achteraf maar geen problemen te krijgen.'

Volgens De Bruin speelt daarbij mee dat je voor de kleinste overtredingen opeens een flinke boete kunt krijgen. 'Nederland loopt daarbij voorop, in vergelijking met bijvoorbeeld Frankrijk. Het kan hier zomaar het tienvoudige zijn.'

Meer faillissementen

Veel onzekerheden die boven de markt hangen zijn de revue gepasseerd: de oorlog in Oekraïne, inflatie, hogere rente, de dreigende Porthos-zaak, tekorten op de arbeidsmarkt zijn allemaal van invloed op het sentiment onder financiers, investeerders en ontwikkelaars. Waar zal dat nog toe leiden?



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

Steenmetser denkt dat faillissementen zullen toenemen. 'Dat dachten we vorig jaar ook', zegt Raas. Steenmetser denkt echter heel concreet aan huurders en kleine ontwikkelaars die financieringsproblemen hebben. 'Mogelijk ook in de energiewereld', voegt De Lange eraan toe. Partijen die kortetermijnfinancieringen hebben lopen, kunnen het moeilijk krijgen bij de herfinanciering, zegt Hoppenbrouwers.

Louwerier verwacht dat 'distressed' vastgoed zal worden opgekocht door buitenlandse partijen. 'Er zijn altijd beleggers die instappen en kansen zien', zegt hij.

Rooseboom heeft het gevoel dat de markt stilstaat: 'Er moet een nieuw evenwicht in de markt komen tussen kopers en verkopers; de prijzen lijken niet in balans. Financieringen zijn duurder geworden, maar de prijzen passen zich hier nog niet aan. Elders gebeurt dat wel. We staan daarom nog even stil, misschien wel de rest van het jaar.'

Het 'nieuwe normaal'

Volgens Louwerier kan de verhoging van de overdrachtsbelasting per januari 2023 van 8 naar 10,1% eind dit jaar een kleine toename aan transacties opleveren, maar Rooseboom denkt dat de invloed van een stijging van 2,1% relatief beperkt zal zijn. De Lange vindt dit een mooi voorbeeld van het 'nieuwe normaal': 'Een paar jaar geleden vonden we 8% overdrachtsbelasting nog bizar hoog, nu proberen we deals nog onder het gunstige tarief van 8% af te sluiten.'

Er zijn per januari 2023 meer veranderingen te verwachten die relevant zijn voor het vastgoed en met name voor de structurering van transacties. De Bruin wijst op een mogelijke aanpassing van het fiscale regime voor fbi's en de transparantieregels voor fondsen voor gemene rekening en commanditaire vennootschappen en uitbreiding van de conditionele bronbelasting naar dividenden.

Hoewel er nog genoeg te bespreken is, komt het tot een afronding. Niet alle thema's konden aan bod komen, zodat het huidige vestigingsklimaat in Nederland voor volgend jaar in elk geval al op de agenda staat. Ook voor het grondiger doorspreken van WHOA (Wet homologatie onderhands akkoord) was geen tijd meer, zodat ook dat onderwerp pas volgend jaar aan de orde kan komen. Gezien de verwachting dat er een golf aan faillissementen zit aan te komen misschien niet eens zo slecht getimed. Verder komen dan aan bod de status van tijdelijke woningprojecten en internationalisering van commercieel vastgoed, plus alles wat nu speelt maar zich verder ontwikkelt in de loop van 2023

Liesbeth Buiter (Clifford Chance): 'Zorg is een hot topic'

Liesbeth Buiter is partner en vastgoedadvocaat bij Clifford Chance. Zij moest op het laatste moment afzeggen voor het rondetafelgesprek. Desondanks is ze bereid om een belangrijke transactie van haar kantoor uit het afgelopen jaar toe te lichten.

Het gaat om een sale&lease-back transactie van vier gebouwen van het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht. Koper was het Canadese NorthWest Healthcare Properties (NWI). 'Zorgvastgoed is na de logistiek op dit moment misschien wel het actiefste vastgoedsegment', zegt Buiter over haar keus voor deze transactie. 'Er gaat in de komende jaren nog veel in gebeuren. Maatschappelijk gezien neemt het ook een belangrijke plaats in. Zowel de vraag naar zorg en de werkgelegenheid als de financiering van de zorg zijn een hot topic.' Daarbij hadden de werkzaamheden voor deze transactie plaats in coronatijd, wat het allemaal net iets ingewikkelder maakte, zeker waar je de operationele werkelijkheid van een ziekenhuis in contracten probeert te vangen.



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

Clifford Chance adviseerde NWI het afgelopen jaar bij diverse zorgvastgoedtransacties, die bij elkaar meer dan € 400 mln bedroegen. De Albert Schweitzer ziekenhuis-transactie betreft de grootste aankoop tot nu toe. NWI is al een jaar of zes actief in Nederland en heeft er inmiddels een eigen kantoor met medewerkers. Die schakelen weer met de Europese hoofdvestiging in Berlijn. Sinds NWI's entree op de Nederlandse markt is Clifford Chance de vaste juridisch adviseur.

Juist omdat het bij de deal in Dordrecht om slechts een deel van het ziekenhuisvastgoed ging (de eerste hulp, poliklinieken en gerelateerde kantoren), was de transactie behoorlijk ingewikkeld. Buiter: 'Een deel van het ziekenhuis blijft in eigen handen en werd dus niet verkocht aan NWI, dus we moesten het gehele ziekenhuiscomplex ontvlechten en kijken hoe we logistieke, operationele en facilitaire onderdelen konden splitsen. Dit moest allemaal zodanig worden vastgelegd in de contracten dat iedereen over tien jaar ook nog weet waarom we voor een bepaalde aanpak gekozen hebben.' Ziekenhuizen gelden sowieso niet als erg courant vastgoed, wat dan ook weer bij de bankfinanciering te merken is. Buitenlandse banken zijn bij zulke financieringen volgens Buiter erg voorzichtig, zeker als ze het Nederlandse zorgstelsel niet goed kennen, wat partijen in hun keuze voor schuldfinanciering beperkt. Dan is het makkelijker te kijken naar een combinatie van aandeelhouderskapitaal en schuld bij een van de grotere Nederlandse banken. Buiter: 'Al met al een uitdagende transactie, waaraan we met een team van 8 collega's vooral vanuit onze zolderkamers hard gewerkt hebben.'

Belangrijke transacties

De bedoeling was dat iedere aanzittende één belangrijke transactie zou noemen, maar in het vuur van de strijd waren het er vaak meer. Zelfs opdrachten die geen transacties kunnen worden genoemd, passeerden de revue. Bij veel transacties bleken diverse kantoren met door hen vertegenwoordigde partijen tegenover elkaar aan tafel te hebben gezeten.

Marijn Bodelier (Greenberg Traurig)

Marijn Bodelier is partner bij Greenberg Traurig. De vastgoedgroep is de afgelopen jaren sterk gegroeid en doet onder leiding van David van Dijk aan transacties, civiele procedures, en advies in projectontwikkeling, aan gemeenten en op bestuursrechtelijk gebied. Greenberg Traurig heeft partijen als Garbe, Union, Panattoni en Tritax Eurobox bijgestaan bij grote logistieke deals, maar Bodelier wil speciaal de recente overname van NU Projectontwikkeling door VanWonen noemen. 'Tot nu toe is VanWonen vooral actief buiten de Randstad. Dit is een eerste stap om ook in de Randstad aan de slag te gaan.' Woningontwikkelaar VanWonen timmert hard aan de weg en de verwachting is dat na die eerste stap meer overnames zullen volgen. Woningen ontwikkelen vraagt volgens Bodelier om een steeds langere adem, zo lijkt het, dus grote partijen die dat aankunnen zijn daarbij in het voordeel.

Maarten de Bruin (Stibbe)

Maarten de Bruin is partner bij Stibbe en doet samen met onder meer Boris Cammelbeek vooral transacties. Uit de uitgebreide lijst van het kantoor pikt hij het bijstaan van Mitiska REIM, dat winkelcentrum Makado Beek heeft aangekocht in samenwerking met 3W Real Estate. Stibbe adviseerde bij de aankoop en financiering, die 'groen' werd gedaan door KBC. De verkopende partij was Syntrus Achmea, dat werd begeleid door Houthoff. Pikant was dat tijdens de periode van de onderhandelingen het plafond in het winkelcentrum naar beneden kwam door een kapotte sprinklerinstallatie. Het gebeurde 's avonds, dus er was niemand aanwezig en het had geen invloed op de uiteindelijke transactie. Het winkelcentrum heeft een oppervlakte van 35.000 m² en telt 79 winkelunits. Volgens gegevens van PropertyNL ging het voor € 56 mln in andere handen over.

Leon Hoppenbrouwers (Allen & Overy)

Leon Hoppenbrouwers is partner bij Allen & Overy en tevens notaris. Hij noemt als een van de activiteiten van zijn kantoor advies over wind- en



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

zonneparken. Een van de belangrijkste transacties – of beter: een serie transacties – waarbij zijn kantoor betrokken is, is de herontwikkeling van het Think District dat deel uitmaakt van het Schinkelkwartier. IBM heeft daar altijd een hoofdkantoor gehad en RED Company gaat het gebied herontwikkelen tot onder meer een nieuw hoofdkantoor voor het bedrijf van 35.000 m², een tweede bijna even groot kantoorgebouw en 1100 woningen. Hoppenbrouwers en collega's adviseren RED bij de afwikkeling van de huur- en koopovereenkomsten, maar ook bij de erfpachtovereenkomsten voor de extra kavels en toekomstige werkstromen. Bij de woningen gaat het om hybride financiering, en de eindbelegger financiert mee. Hoppenbrouwers vindt het lastig om met de gemeente Amsterdam te onderhandelen over erfpacht, grondprijzen en bouwkosten. Hij noemt de realiteitszin van de gemeente 'twijfelachtig'.

Jasper Kampherbeek (CMS)

Jasper Kampherbeek is onlangs benoemd als partner bij CMS en toegevoegd notaris. Het kantoor houdt zich bezig met advies in brede zin. CMS heeft een jaar met veel projecten en transacties achter de rug, meldt hij. Een van de grotere projecten, dat ook al een looptijd van enkele jaren had, was Brisk, een transformatieproject in het gebied Amstel III. Synchron, een dochter van TBI Holdings, herontwikkelt een voormalige vestiging van Croonwolter&Dros tot een complex met 270 woningen met 144 parkeerplaatsen, enkele duizenden vierkante meters kantoorruimte en een sociaal-maatschappelijke voorziening. Het grootste deel van de woningen wordt verhuurd via woningbouwcorporatie De Alliantie. De bouw is inmiddels begonnen. CMS was als adviseur betrokken op het gebied van erfpacht, duurzaamheid en fiscaliteit.

Taco de Lange (AKD)

Taco de Lange is partner en notaris bij AKD. Afgelopen jaar begeleidde AKD onder meer veel transacties en projecten rondom datacenters en op het gebied van stadslogistiek en energiegerelateerd vastgoed. Daarnaast was AKD betrokken bij diverse resi-projecten. De Lange kiest voor een deal die zich buiten de Randstad afspeelde. AKD was namens de ontwikkelaars Edge en 3W betrokken bij de plannen van DSM om een nieuw en hightech-hoofdkantoor in Maastricht te vestigen. Het kantoor adviseerde bij alle aspecten van dit project, van design tot complexe financiering. Hoewel de ontwikkeling op zichzelf gewoon doorgaat, krijgt DSM nu ook een hoofdkantoor in Zwitserland, doordat het bedrijf inmiddels is overgenomen door het Zwitserse bedrijf Firmenich.

Lucas Louwerier (Houthoff)

Lucas Louwerier is managing partner en notaris en al geruime tijd verbonden aan het kantoor. Houthoff heeft het afgelopen jaar volgens Louwerier veel gedaan op het gebied van transformaties naar woningen en kantoren, woning- en logistieke beleggingstransacties. De transactie die hij eruit licht is de verkoop van het Strawinskyhuis aan de Zuidas door Egeria Real Estate Development en Flow Real Estate aan MEAG, dat daarbij dan weer werd vertegenwoordigd door Greenberg Traurig. Het Strawinskyhuis heeft onder diverse benamingen een lange geschiedenis. Het gebouw stamt uit de jaren '70, toen er nog niet eens een Zuidas was en het werd gebruikt als Assurantiebeurs. Stibbe hield er kantoor, Freshfields later ook. Het is onder meer in 2005 gerenoveerd, maar ondergaat nu een omvangrijke transformatie. DLA Piper wordt huurder van het nieuwe kantoor. Het bleek op die locatie met zijn 10.000 m² zo aantrekkelijk geworden dat het volgens Louwerier ook in deze tijd een zeer gewild kantoor is.

Wendela Raas (Dentons)

Wendela Raas is partner bij Dentons, voorheen Boekel, en een specialist op het gebied van huurrecht. Ze weet al over welke transactie ze volgend jaar meer kan vertellen, maar een bijzondere transactie om nu speciaal te vermelden is die van De Puls (The Pulse). Dentons begeleidde de aankoop van het Zuidas-complex door Union Investment, de Duitse belegger waarmee Dentons in het algemeen al veel heeft gedaan. De Puls, een ontwikkeling van



Lucas
Ligtenberg
Redacteur

Profiel

Vorm waar later Edge aan is toegevoegd, bestaat uit ongeveer 200 appartementen, een bioscoopcomplex, horeca en 36.000 m² kantoorruimte. PropertyNL schatte de transactiesom destijds op € 300 mln. Het is een van de voorbeelden van ontwikkelingen die de Zuidas tot een volwaardiger stadsdeel maken doordat ze tot meer reuring buiten kantooruren leiden.

Lonne Rooseboom (Loyens & Loeff)

Lonne Rooseboom is partner bij het kantoor en is sinds vijf jaar praktijkgroepvoorzitter van de vastgoedgroep. Loyens & Loeff kan erop bogen geadviseerd te hebben bij de grootste single-asset kantoorruimtetransactie in de Nederlandse geschiedenis, namelijk de verkoop van het hoofdkantoor van ABN Amro Bank aan Victory Group. Het was volgens Rooseboom ook een van de laatste grote panden van een eigenaar-gebruiker die in andere handen overging. Tegelijkertijd was het een sale&lease-back transactie, want ABN Amro komt terug als huurder. Tijdens de verkoop was er nog enige discussie over de benodigde aanpassingen om er een Paris Proof-complex van te maken, maar ook die plooi werd gladgestreken. Tevens adviseert Loyens & Loeff ABN Amro bij de herontwikkeling van het kantoor van de bank aan de Foppingadreef in Amsterdam Zuidoost, een transformatieproject van Edge.

Tomas Steenmetser (Lexence)

Tomas Steenmetser is partner bij Lexence. De vastgoedafdeling doet veel huurrecht voor beleggers, transacties, projectontwikkeling en bestuursrecht. Lexence heeft het afgelopen jaar veel logistieke transacties begeleid en Steenmetser noemt daarvan werkzaamheden voor Garbe en Frasers. Daarnaast woningprojecten in de drie grote steden en de herontwikkeling van de voormalige Hudson's Bay in Den Haag naar een universiteitslocatie voor de Universiteit Leiden. Als belangrijk wapenfeit noemt Steenmetser de begeleiding van Lexence bij het opstellen van het nieuwe ROZ (Raad van Onroerende Zaken)-model voor huurovereenkomsten voor winkelruimte – met algemene bepalingen. Naar verwachting zal in de loop van dit najaar het nieuwe model beschikbaar zijn.

Op de foto v.l.n.r.

Lucas Louwerier (Houthoff)
Jasper Kampherbeek (CMS)
Lonne Rooseboom (Loyens & Loeff)
Taco de Lange (AKD)
Leon Hoppenbrouwers (Allen & Overy)
Wendela Raas (Dentons)
Marijn Bodelier (Greenberg Traurig)
Tomas Steenmetser (Lexence)
Maarten de Bruin (Stibbe)

Gepubliceerd in PropertyNL Magazine nr. 9, 30 september 2022

Gerelateerde artikelen:

[Top vastgoedjuristen 2022: En het bleef nog lang onrustig op de Zuidas](#)

['Rechtszekerheid is zoek door corona'](#)

[PropertyNL Top Vastgoedjuristen: Juristen profiteren van onrust op vastgoedmarkten](#)

[PropertyNL Top Vastgoedjuristen 2022](#)