

# PropertyNL

## Top Vastgoedjuristen

### 36 | JURISTEN PROFITEREN VAN ONRUST OP VASTGOEDMARKTEN

Ondanks corona-effecten op de dealflow is er per saldo meer juridische dienstverlening nodig. Voor volgend jaar verwachten juristen zelfs een hausse aan werk

### 38 | 'WE ZIJN NIET UIT OP PROCEDURES, WE WILLEN OPLOSSINGEN'

Voor de vastgoedadvocaten is het werk er door corona niet minder op geworden. 'Het leidt tot rechtsonzekerheid, omdat gewone regels soms zomaar niet meer geldig zijn'

### 45 | PROPERTYNL TOP VASTGOEDJURISTEN

Profielen van de Top Vastgoedjuristen in alfabetische volgorde

PROPERTYNL TOP VASTGOEDJURISTEN

# Juristen profiteren van onrust op vastgoedmarkten

Ondanks corona-effecten op de dealflow is er per saldo meer juridische dienstverlening nodig. Voor volgend jaar verwachten juristen zelfs een hausse aan werk

DOOR WABE VAN ENK EN GABRIELLE KLAVER

## IN 'T KORT

- Meer werk in andere dan de traditionele segmenten
- Clifford Chance klimt naar eredivisie
- Corona lijkt vakgebied blijvend te beïnvloeden

Het jaarlijkse onderzoek van PropertyNL naar juristen leidt tot verrassende conclusies. Uit onderzoek van ABN Amro bleek dat corona tot een omzetzaling leidde bij juristen, maar uit onze enquête onder een groep van bijna 60 toonaangevende vastgoedjuristen bleek juist dat de meeste kantoren dit jaar licht groeien.

Eén van de oorzaken werd genoemd in het rondetafelgesprek met de topkantoren met de grootste dealflow op gebied van transacties, financiering en ontwikkeling (zie pagina 38): beleggers zoeken steeds meer naar 'alternatives'. Het vastgoed denkt in populaire segmenten, zoals woningen en logistiek, houdt zijn hart vast met kantoren en ontwijkt winkels en hotels, maar er is meer. De grote juristenkantoren zijn actief met advies aan beleggers op het gebied van datacenters en energieparken (van elektriciteitscentrales tot zon- en windparken). Deze laatste cate-

gorie zorgde afgelopen tijd voor miljardendeals die vaak onder de radar bleven, omdat ze buiten de definities van vastgoedbeleggingen vallen.

## SCHAT AAN INFORMATIE

Ook passeren bij juristen complexe financieringsdeals de revue, waarbij ogenschijnlijk geen transactie plaatsvindt, maar de facto een verandering van eigendom. Het onderzoek levert een schat aan informatie over deals die in samenhang soms niet bekend zijn.

Zo heeft het Singaporese GIC na de aankoop van de Maximus-portefeuille met 28 distributiecentra (waarvan enkele in Nederland), de participatie in CitizenM en nog eens een miljard aan Equinix-datacenters ineens een belangrijke positie in Nederland. We zien dat de Beursgallery in Rotterdam in een ABC-transactie is doorverkocht, en wie kent de consequenties van zo'n solarpark in Zwolle, het grootste in

## KANTOREN DIE IN DE ENQUÊTE HET VAAKST GENOEMD ZIJN DOOR ANDERE JURISTEN





## ▶▶▶ TOP VASTGOEDJURISTEN

Europa? De juristen werkten aan de BPD-deal van € 5 mrd waar wel aandacht voor was, maar of we de Blackstone-deal van DreamGlobal (€ 6,2 mrd) goed hebben doorgerekend op de Nederlandse consequenties?

Het onderzoek naar juristen met de in hun ogen meest opmerkelijke transacties geeft aan dat de markt voor zakelijk vastgoed nog veel research behoeft. Dat is noodzakelijk voor een goede analyse van de markt, maar ook praktisch: opdrachtgevers krijgen gevoel voor de expertise die zij bij juristen kunnen inkopen.

### STOELENDANS

De samenstelling van de PropertyNL Top Vastgoedjuristen is elk jaar wel iets gewijzigd. Dit keer moest bij het rondetafelgesprek Baker McKenzie wijken voor Clifford Chance. Internationaal is Baker McKenzie weliswaar veel groter (78 versus 32 kantoren), maar in Nederland is een deel van de vastgoeddivisie van Baker McKenzie voor zichzelf begonnen (NewGround Law).

Clifford is al langer toonaangevend in onze onderzoeken in Nederland op het gebied van vastgoedfinanciering,

maar is nu dus voor het eerst opgeklimmen naar de ereklasse.

Het doel van het onderzoek is niet alleen de grootste vastgoedsecties te belichten. Dat zou niet alleen wat saai worden – dan prijken elk jaar Houthoff en Loyens & Loeff bovenaan – maar het doet ook geen recht aan de kwalitatieve ontwikkeling en de niches in de vastgoedpraktijk. In Nederland maken een kleine 60 kantoren de dienst uit voor dé spelers in het vastgoed: overheid, beleggers, ontwikkelaars en corporaties.

Wie het in coronatijd over juristen heeft, ontkomt niet aan de vraag of deze crisis het vakgebied blijvend beïnvloed. De meeste juristen uit dit onderzoek denken van wel, maar hebben hier nog geen bewijs voor, want het is de tijd van kort gedingen en rechtsonzekerheid. Het meest voorkomende probleem vormen huurders die stoppen met het betalen van de huur. Als er al onder juristen consensus is te vinden, dan is het toch dat de huurder door de coronacrisis meer rechten lijkt te krijgen dan waarop de verhuurder voor corona mocht rekenen. Maar zeker is ook dat de laatste rechtszaak hierover nog niet is gevoerd. ■

ADVERTENTIE

## Snel tot de kern

Ons team van gespecialiseerde advocaten helpt u met strategisch-juridisch advies. Praktisch en in heldere taal.

In alle fasen van vastgoed-en energieprojecten kunt u op ons team rekenen. Van aanbesteding, het verkrijgen van de juiste vergunningen tot exploitatie.

Wilt u meer weten?

Maak kennis met onze advocaten op: [www.feltz.nl](http://www.feltz.nl)

Javastraat 22 | 2585 AN Den Haag  
[www.feltz.nl](http://www.feltz.nl)

VAN DER FELTZ  
a d v o c a t e n

RONDETAfelGESPREK TOP VASTGOEDJURISTEN

# ‘We willen oplossingen in plaats van procedures’

Voor de vastgoedadvocaten is het werk er door corona niet minder op geworden. ‘Het leidt tot rechtsonzekerheid, omdat gewone regels soms zomaar veranderen’

DOOR **LUCAS LIGTENBERG**

## IN 'T KORT

- Corona leidt tot meer rechtsonzekerheid
- Mogelijk vastgoed-hausse op komst
- Nieuwe ontwikkelingen op woningbeleggingsmarkt

**E**lke beroepsgroep beleeft het coronatijdperk op zijn eigen manier. Voor de een neemt de hoeveelheid werkzaamheden af, voor anderen neemt die toe. Vastgoedjuristen horen bij die laatste groep.

### Drukker

Over het algemeen hebben de juristen die aangeschoven zijn voor het rondetafelgesprek onder leiding van Wabe van Enk in het Amsterdamse WTC het ‘eerder drukker dan rustiger’. Maarten de Bruin (Stibbe), Liesbeth Buiten (Clifford Chance), David van Dijk (NautaDutilh), Dirk-Jan Gondrie (Dentons), Wilfred Groen (Loyens & Loeff), Leon Hoppenbrouwers (Allen & Overy), Herman Lohman (Houthoff), Hein van der Meer (CMS), René Spit (Pels Rijcken), Tomas Steenmetser (Lexence) en Marc Wintgens (AKD) merken dat het met de gebruikersdeals op het moment misschien wat minder is, maar verder niet. ‘Op dit moment zijn er naast de transacties andere kwesties die de aandacht van juristen vereisen’, zegt Hein van der Meer van CMS.

Voorbeelden daarvan in zijn algemeenheid zijn het niet-uitkeren van dividenden, het sluiten van de horeca, het al dan niet verlagen van huren en afspraken die partijen daarover proberen te maken. ‘In coronatijd blijken contracten niet meer heilig’, zegt Tomas Steenmetser van Lexence. ‘In de retail zien we het, maar ook bij andersoortige overeenkomsten.’ Volgens Dirk-Jan Gondrie (Dentons) is het bij veel overeenkomsten de vraag of de coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid kan worden aangemerkt en of om die reden het contract moet worden aangepast. Steenmetser: ‘Nu leidt het alleen nog tot kort gedingen, maar straks krijgen we bodemprocedures.’ Het

leidt tot rechtsonzekerheid in het algemeen, omdat de burger in een land terecht is gekomen waar gewone regels soms zomaar niet meer geldig zijn of worden veranderd. Er komen juristen aan te pas om zaken weer in goede banen te leiden. Steenmetser: ‘Let wel, we zijn niet uit op procedures, maar op oplossingen voor cliënten.’

### Bemiddeling bij onenigheid

Daarom zien juristen hun taak breder dan recht halen voor hun cliënten, het gaat ook om bemiddeling als er onenigheid is. ‘Als huurders stoppen met de huur betalen en verhuurders nemen dat niet, dan kunnen we dat niet vermijden’, zegt Van der Meer. ‘We kunnen echter wel proberen het gesprek gaande te houden en oplossingen bevorderen. In transacties doe je eigenlijk hetzelfde.’

Herman Lohman van Houthoff ziet het ook als de taak van een jurist om processen vlot te trekken en daarbij alle vaardigheden en juridische kennis in te zetten. Volgens Marc Wintgens van AKD is op een bepaald moment echter de grens bereikt. ‘Het is juridisch geen kwestie meer als de overheid bepaalt dat je dicht moet of dat je maar met hoogstens twee mensen in een lift mag.’

Dat het coronatijdperk een bijzondere periode zou worden, realiseerde Wilfred Groen (Loyens & Loeff) zich toen winkels stopten met huurbetalingen. ‘Met name de huurders die onderdeel zijn van de grote private-equity huizen kondigden als een van de eersten aan dat ze tot het eind van het jaar geen huur meer zouden betalen, zonder dat ze eerst een dialoog aangingen’, zegt hij. ‘Dat vonden we wel een opvallende en rigoureuze zet van de ‘haute finance’, vaak met miljardenwinst. We hebben daar intern wel een discussie over gevoerd. Hoe ethisch is het om de gehele reke-





FOTO'S: KAREN VELDkamp

ning dan maar direct bij de verhuurder te leggen?' Steenmetser wijst erop dat veel grootwinkelbedrijven meteen aanspraak maakten op huurkorting. De vraag voor hem was daarbij meteen: 'Hebben ze dan in het geheel geen vet op de botten of probeerden ze zo snel mogelijk de schade te beperken?'

Grote ketens met veel filialen kunnen zich daarbij meer veroorloven dan kleinere huurders. 'De kleine zelfstandige ziet zich waarschijnlijk gedwongen om de huur gewoon te blijven betalen', zegt Liesbeth Buiters van Clifford Chance.

#### GEZONDE BEDRIJVEN

Enkele maanden geleden diende de zaak van voetbalclub Vitesse, die de helft van zijn stadionhuur wilde terugvorderen dan wel niet betalen tot 1 september, omdat de competitie stillag door een noodmaatregel. 'De rechter ging erin mee om de coronacrisis als onvoorzien en de schade als substantieel te beschouwen', zei David van Dijk van NautaDutilh, die Vitesse in de zaak vertegenwoordigde. De club kwam dus heel ver, maar in financieel opzicht was de rechter er niet van overtuigd dat Vitesse de huur daarom niet kon betalen. Mogelijk ook omdat Vitesse een Russische eigenaar heeft, Valery Oyf, over wiens financiën te weinig bekend is.

De vraag komt naar voren in hoeverre huurders die korting willen allemaal een gezond lopend bedrijf hebben. Steenmetser: 'Hoe gaat de rechter om met huurders die al een achterstand hadden en door corona nog meer in de problemen zitten?'

Lohman wijst in deze op de positie van de verhuurder die flexibel kan zijn of de huurder failliet kan laten verklaren.

'De huurder lijkt een sterkere positie te krijgen en kan als morele winnaar uit de bus komen', zegt Van der Meer. Wintgens wijst erop dat een verhuurder niets aan een failliete huurder heeft. Volgens Gondrie kan het ook nog wel enige tijd duren voordat definitief duidelijk wordt of en wanneer huurders recht hebben op huurkorting.

#### WINKELSLUITINGSWET

De winkelsluitingswet komt langs, want wat als de detailhandel de openingstijden wil spreiden om in het kader van corona bezoekerspieken te vermijden? Het contract is in dergelijke omstandigheden niet meer heilig. Groen: 'Moet het contract worden nageleefd of mag de wetgever onder deze bijzondere omstandigheden bepaalde afspraken terzijde schuiven? Juridisch wordt het drijfzand.' Buiters: 'Het was al langer drijfzand, maar nu komt het duidelijker naar voren.'

Ter illustratie schetst Maarten de Bruin van Stibbe de enigszins absurde situatie: 'Sommige gebruikers in de horeca moeten dicht, de hotels blijven open, hun restaurants ook, maar de hotelbar moet weer dicht.'

Kantoorgebruikers zouden echter de regels die voor hen gelden ongestraft kunnen negeren.

#### FLEXKANTOREN

De flexibele kantoor aanbieders hadden onmiddellijk te lijden onder corona. De verhuur liep terug, maar zou zich alweer aan het herstellen zijn. Op diverse plaatsen waren hotelkamers te huur voor kantoor gebruik. 'In het RAI-hotel hebben partijen tijdelijk overdag vergaderruimte gehuurd, omdat de ruimten daar groot genoeg zijn om aan de anderhalvemeterregel te voldoen', vertelt Gondrie.

V.L.N.R., CONFORM DE ANDERHALVEMETER-RICHTLIJN:  
DIRK-JAN GONDRIE (DENTONS)  
MAARTEN DE BRUIN (STIBBE)  
HEIN VAN DER MEER (CMS)  
HERMAN LOHMAN (HOUSTOFF)  
LIESBETH BUITERS (CLIFFORD CHANCE)  
DAVID VAN DIJK (NAUTADUTILH)  
RENÉ SPIT (PELS RIJCKEN)  
WILFRED GROEN (LOYENS & LOEFF)  
MARC WINTGENS (AKD)  
LEON HOPPENBROUWERS (ALLEN & OVERY)  
TOMAS STEENMETSER (LEXENCE)



## BELANGRIJKE TRANSACTIES

Gevraagd naar de belangrijkste projecten en transacties waaraan de aanwezige juristen in de afgelopen periode hebben gewerkt, kwam een overzicht van een heel vastgoedjaar langs. Veel van de aanwezigen noemden twee of meer grote projecten. Ook bleek dat bij sommige projecten wel vier van de aan tafel zittende juristen waren betrokken.

FOTO'S KAREN VELDKAMP



### Maarten de Bruin (Stibbe)

Maarten de Bruin was betrokken bij de oprichting van het BPD Woningfonds, dat als doel heeft € 5 mrd te investeren in 15.000 duurzame woningen in het middensegment. Dit voorjaar gingen de eerste woningen vanuit het fonds in de verhuur.

Bovendien leverde de herfinanciering van de overname van Q-Park door KKR dit jaar mooi werk op. Q-Park gaf voor circa € 1,455 mrd obligaties uit en trok een revolving credit van € 250 mln aan.

### Liesbeth Buiten (Clifford Chance)

Liesbeth Buiten adviseerde Orange Capital Partners (OCP) toen het via Vivada Investments de twee appartementengebouwen The Rock in Kanaleneiland Noord in Utrecht overnam van Round Hill. Uitdaging: organiseren dat de 400 huurders die er hun intrek namen in de eerste week van de coronalockdown elkaar niet tegenkwamen.

Buiten werkte ook aan de overname van de vakantiewoningen-aanbieder Roompot Groep door KKR. Het Franse PAI Partners zette het bedrijf eind 2019 in de etalage, de deal vond plaats in coronatijd en hield stand ondanks grote tijdsdruk. 'Van de aanvang van onze werkzaamheden tot het sluiten van de deal duurde het minder dan twee maanden.'

Van Dijk: 'De flexhuur is wat je het eerst opzegt, maar die sector profiteert ook het eerst weer van herstel. Ik hoor dat er misschien wel een vastgoedhousse op komst is. De druk ligt altijd eerst bij de ondernemingen en het vastgoed komt daar achteraan. Het risicoprofiel is relatief goed, dus partijen die willen anticiperen op de vraag stappen in.' Gondrie: 'De verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 zal er ook aan bijdragen dat partijen voor het einde van het jaar transacties willen afronden.'

### WONINGBELEGGINGEN FLOREREN

Over de woningbeleggingsmarkt is nauwelijks twijfel geweest, die floreert als nooit tevoren. 'Er blijft een tekort aan betaalbare woningen', zegt Groen. 'Je ziet aan Round Hill en Heimstaden dat ze niet afwachten en doorgaan met beleggen, maar ook in ontwikkeling gaan. Er is een tekort aan product.' René Spit (Pels Rijcken) merkt in dat verband nog op dat de stad Den Haag strengere regels heeft ingevoerd om ook de lagere inkomens en starters aan woningen te helpen. Ook worden er voorwaarden gesteld aan projecten op het gebied van sociale en middenhuur. Dit geldt overigens ook voor de gemeente Am-

sterdam, waar nog strengere quota worden gehanteerd. Voor woningbeleggers maakt het kabinet het minder aantrekkelijk door het voornemen een hoger tarief voor overdrachtsbelasting te hanteren bij beleggingstransacties met woningen.

Volgens Van der Meer zullen beleggers meer gaan kijken naar bijvoorbeeld transformatie van kantoren naar woningen in kleinere gemeenten, waar de regels op het gebied van huurwoningen minder streng zijn. Groen denkt dat huurders in Amsterdam meer zullen kijken in de regio Groot-Amsterdam: 'Ik verwacht uitbreiding naar de randen.' Leon Hoppenbrouwers van Allen & Overy is het daarmee eens. 'Woningen in Hoofddorp zijn voor expats dichtbij genoeg.'

Het roept de vraag op of we in Nederland 'Berlijnse toestanden' krijgen, waar woningbouw, -toewijzing en -huurprijzen zodanig zijn gereguleerd dat beleggers de stad mijden. Hoppenbrouwers denkt dat de situatie daar toch anders is: 'Berlijn heeft zo'n grote onderklasse; het is daarmee een andere stad dan welke stad in Nederland ook.'

Toch heeft volgens Van der Meer ook in Nederland bijvoorbeeld projectontwikkelaar Borghese al gezegd dat het door alle regels moeilijker is om woningprojecten



➤➤➤ TOP VASTGOEDJURISTEN



**David van Dijk (NautaDutilh)**

David van Dijk is betrokken bij de realisatie van een nieuw hoofdkantoor voor Booking.com op Oosterdokseiland in Amsterdam.

Het project, een ontwikkeling van BPD, omvat ook woningen en andere functies, zodat het totale metrage 72.500 m<sup>2</sup> is. Booking.com zal een kantoor van 63.500 m<sup>2</sup> huren, en dat wordt in 2021 opgeleverd. De coronacrisis die Booking treft heeft hier volgens Van Dijk geen effect op gehad. Een andere transactie is de verkoop van de Y-Towers aan Union Investment. Y-Towers in Overhoeks (Amsterdam-Noord) bestaat uit het Maritim Hotel met 579 kamers en een woontoren met 270 appartementen. In oktober 2019 stapte bouwer Züblin na een conflict met de Oostenrijkse ontwikkelaar uit het project. Union nam het project toen over en vond een nieuwe aannemer.

**Dirk-Jan Gondrie (Dentons)**

Dentons heeft Union begeleid bij de eerdergenoemde Y-Towers in Amsterdam-Noord. Daarnaast begeleidde Dentons de megadeal van GIC Singapore, dat de zogeheten Maximus-portefeuille met 28 distributiecentra in Europa overnam van Apollo Global Management. Daar zaten ook Nederlandse panden bij.

Het voormalige Paleis van Justitie aan de Amsterdamse Prinsengracht wordt hotel, gerund door Rosewood (hotelgroep uit Hongkong). De herontwikkeling was van Louis Meijer (M7), die in 2018 plotseling overleed. Het pand is nu eigendom van CTF Amsterdam, een Chinese ontwikkelaar die gelieerd is aan Rosewood. Dentons is betrokken bij adviezen aan Rosewood, onder meer ten aanzien van de structurering en de financiering.

**Wilfred Groen (Loyens & Loeff)**

Wilfred Groen werkt aan de verzelfstandiging van een MSD-dochter, Organon. Het farmaceutische concern werd in 2007 door AkzoNobel gesloten. MSD heeft de Nederlandse vestiging in Oss met de oude naam nieuw leven ingeblazen voor een spin-off. Groen: 'Allerlei aspecten komen samen; het is een fantastische juridische uitdaging.' Het pand van het voormalige Slotervaart-ziekenhuis is in andere handen overgegaan en Groen was daar nauw bij betrokken. Volgens hem is het goed dat het pand, aangekocht door Zadelhoff, behouden kan blijven voor de medische sector en een soort zorgstraat wordt. Met een aanvankelijke afwijzende houding van de gemeente Amsterdam en een eigenaar ten aanzien waarvan de meningen verdeeld waren duurde het even voordat het volgens Groen 'doorkantelde naar succes'. Vier van de aanwezigen bij de round table blijken bij de redding van Slotervaart betrokken te zijn geweest.

ADVERTENTIE




**BIEDT COMMERCIEEL ZAKELIJKE DIENSTVERLENING AAN DIE AANSLUIT BIJ DE WENSEN VAN DE HUIDIGE MARKT**

**Onze vastgoedadvocaten houden zich bezig met alle juridische aspecten van onroerend goed en beschikken over jarenlange ervaring en expertise.**

Praktische no-nonsense dienstverlening en korte lijnen in combinatie met een scherpe tariefstructuur.

**ADRES** Jozef Israëlskade 46, 1072 SB Amsterdam | **TEL** +31 (0)20 72 317 30 | **PACTADVOCATEN.NL**



FOTO'S KAREN VELDKAMP



#### **Leon Hoppenbrouwers (Allen & Overy)**

Leon Hoppenbrouwers begeleidde de financiering van de overname van Dream Global door Blackstone, een deal van € 6,2 mrd. Het was een getrapte deal, omdat Dream Global enkele jaren geleden in Nederland Merin overnam van TPG en Patron. De portefeuille van Merin in Nederland bestaat uit meer dan 100 gebouwen. 'Eén financiering, dubbel gestructureerd.' Hoppenbrouwers was ook betrokken bij het nieuwe landelijke hoofdkantoor van Sanquin in Amsterdam, waar ook de raad van bestuur gaat zitten. Het leidde tot een ingewikkelde erfpachtkwestie met de gemeente, die toch tot een goed einde is gebracht. Hoppenbrouwers omschrijft het proces als 'egeltjes die vrijen'.

#### **Herman Lohman (Houthoff)**

Lohman adviseerde GIC uit Singapore bij het beleggen van een miljard dollar in Equinix-datacenters in diverse steden in Europa, waaronder Amsterdam. Het gaat om overnames van bestaande centra, maar ook ontwikkeling van nieuwe. Voor het Slagerspensioenfonds verkocht Lohman een woningportefeuille van 916 woningen voor circa € 350 mln aan CBRE in ruil voor participaties in het CBRE Dutch Residential Fund. Bij ontwikkelingen in de Amsterdamse locaties Cruquius en Overhoeks adviseerde Lohman ontwikkelende belegger Amvest op notarieel gebied en bij erfpachtonderhandelingen. Daar komen verder vaak splitsing appartementsrechten, natrekkingsrechten en semi-stapelen van beperkte rechten bij.

#### **Hein van der Meer (CMS)**

Vorig jaar was CMS betrokken bij de overname van Edge Amsterdam West aan de Basisweg in Amsterdam door het Koreaanse HAAM (Hana Alternatieve Asset Management), een deal van naar verluidt € 250 mln. Van der Meer adviseerde Nuveen Real Estate bij de aankoop van een pand van 14.000 m<sup>2</sup> aan de Zuidas (Prinses Irenestraat) en Next Level bij de verkoop van een logistiek portfolio aan een Franse institutionele belegger, waarbij vier distributiecentra van samen 64.500 m<sup>2</sup> in Sittard, Hoorn, Helmond en Veghel in andere handen overgingen. Ook was CMS de curator van het Slotervaartziekenhuis.

van de grond te krijgen. 'Dat vergt meer creativiteit en doorzettingsvermogen.'

Volgens Hoppenbrouwers is het de tijd dat beleggers zoeken naar alternatieven voor de vier traditionele beleggingscategorieën in het vastgoed: woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Datacenters zijn een alternatief en in zekere zin een – bescheiden – groeiemarkt.

#### **DUURZAAMHEID**

Gebruikers blijven intussen ondanks corona hechten aan duurzaamheid, al was het maar omdat er per 2023 een wettelijk voorschrift is vanwege de EU. Sommige huurders willen volgens Dynamis liever eenvoudigere, goedkopere kantoren hebben, waarvan de ramen open kunnen en gebruikers niet altijd met de lift moeten, maar dat hoeft elkaar niet te bijten. Volgens Steenmetser vragen gebruikers zelf om duurzame kantoren, en volgens Buiters ook vaak om zonnepanelen.

Als een kantoor wordt ontwikkeld met het predicaat Bream Outstanding is het volgens Hoppenbrouwers echter soms wel zo dat Bream Excellent uiteindelijk ook aanvaardbaar is. Dat scheelt veel kosten. Volgens Gondrie heeft corona weinig invloed op het thema duurzaamheid, en blijft dat onverminderd een rol spelen bij vastgoedontwikkelingen en de verlening van huurcontracten.

#### **VASTGOEDHAUSSE**

Gevraagd naar de trends van komend jaar wijst Van Dijk nog eens op de vastgoedhausse die in het verschiet ligt. Hoppenbrouwers verwacht dat er op allerlei gebied veel juridische expertise nodig zal zijn. Er moet veel geregeld worden, transacties moeten worden gestructureerd. Vaak gebeurt dat in de vorm van financieringsdeals, zodat ze 'onder de radar' blijven. Financiers krijgen de facto de macht, maar het staat in de kleine lettertjes van de financieringsovereenkomst.



---



---

 >>> TOP VASTGOEDJURISTEN
 

---

**René Spit (Pels Rijcken)**

René Spit adviseert bij een aantal acquisities door de overheid, waaronder het Paleis van Justitie in Den Bosch en het complex van het Joegoslavië-tribunaal te Den Haag.

Hoewel Spit inhoudelijk niets mag zeggen over het Vredespaleis, is Pels Rijcken wel namens het Rijk betrokken bij de gesprekken over een voorgenomen renovatie.

Een andere kwestie waar Pels Rijcken mee bezig is, is het Afvalbedrijf Amsterdam, dat door grote verliezen in financiële problemen verkeert. Pels Rijcken adviseert hierbij de gemeente.

**Tomas Steenmetser (Lexence)**

Lexence begeleidde Triodos bij de verkoop van 13 kantoorpanden aan twee private partijen. Daarnaast begeleidde Lexence een aantal sale-and-lease-back-transacties van Duitse hotels. Op dit moment speelt ook nog de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort in Zuidoost. Het huurrechtteam van Lexence is sinds corona veel bezig met de uitwerking van het huurstreamakkoord richting retailers.

**Marc Wintgens (AKD)**

Marc Wintgens kijkt terug op vijf of zes transacties op logistiek gebied, die AKD heeft begeleid en nog begeleidt voor Panattoni. In de betrekkelijk korte tijd dat het van oorsprong Amerikaanse bedrijf in Nederland actief is, is het al begonnen met de ontwikkeling van distributiecentra in Roermond en Ridderkerk. In beide plaatsen betreft het bedrijfsruimte van circa 40.000 m<sup>2</sup>.

AKD is ook betrokken bij Post Rotterdam, het project van de Omnam Groep aan de Coolingsingel, waar oude glorie wordt gecombineerd met winkels, horeca en een woontoren. Wintgens begeleidt ook de herontwikkeling van Strijp-S, waar circa 450.000 m<sup>2</sup> bvo wordt ontwikkeld.

Groen: 'Zolang de rente laag blijft, zullen de financiële partijen uit met name Londen nog meer proberen deals op te delen, te structureren, te internationaliseren.' Als Groen bij een bepaalde deal aan Londen om onderbouwing vraagt, krijgt hij soms een spreadsheet toegestuurd waar hij 'als een brugklasser' doorheen moet worden geleid.

Na SARS duurde het herstel volgens De Bruin twee tot drie jaar, dus is het met corona niet duidelijk wat we kunnen verwachten. Zal het net zo lang duren?

En gaat inderdaad, zoals het EIB zegt, komend jaar 40% van de bouwers failliet? Dat is gezien de goedgevulde pijplijn nog maar de vraag, hoewel doorbouwen niet vanzelfsprekend is. 'Er zijn veel minder bouwvergunningen afgegeven, en het stikstofprobleem is nog niet uit de wereld', zegt Wintgens.

**SOCIAAL GEBEUREN**

Tot slot wil De Bruin nog één ding weten: 'Geen Mipim,

geen Provada – heeft dat effect? Is het erg?' Spit antwoordt dat hij het sociale gebeuren rond het werk wel mist: 'Events zijn er niet en dat voelt als een gemis.' Er zijn volgens Buiten geen oliemannetjes, 'maar de vraag is of daardoor echt deals worden gesloten of in gang worden gezet'. Van Dijk: 'Als er niets is en niemand gaat, dan maakt het niet uit. Als het er wel is en je gaat niet, dan mis je iets.'

Als gevolg van corona lijken er minder beleggingsdeals te worden gesloten, maar komt dat door de economische teruggang? Is het alleen uitstel? Of komt het toch door gebrek aan contact? Het lijkt wat onduidelijk, juist doordat de grote kantoren het idee hebben dat het nog druk genoeg is. De netwerken blijven in stand, de vaste klanten en contacten gaan door.

'Het is verbazingwekkend dat alles doordieselt', zegt Lohman. 'Daar zeg ik bij: kleine kantoren zullen meer lijden dan de grote. Wij zullen minder te klagen hebben.' ■