

RONDETAFLGESPREEK MET 11 VASTGOEDJURISTEN

Stikstofbesluit staat garant voor expansie

De top-vastgoedjuristen zien de wereld snel veranderen: nieuwe deals, nieuwe partijen en, ondanks 'legal-tech', meer werk

DOOR **SEBASTIAAN ROGGEVEEN** EN **WABE VAN ENK**

De top juristen van kantoren die op basis van hun betrokkenheid bij belangrijke vastgoeddeals, hun (internationale) juridische discipline en reputatie in de markt geselecteerd zijn, bespreken in deze PropertyNL tien spraakmakende trends in de wereld van vastgoedjuristen. Het zijn in alfabetische volgorde Bob Bekker (Lexence), Maarten de Bruin (Stibbe), David van

Dijk (NautaDutilh), Wilfred Groen (Loyens & Loeff), Alexander van Hövell (Allen & Overy), Herman Lohman (Houthoff), Maryse Mesu (Pels Rijcken), Arnout Scholten (CMS), Wendela Raas (Dentons Boekel), Marc Wintgens (AKD) en Cynthia de Witt Wijnen (Baker McKenzie).

FOTO'S KAREN VELDKAMP

V.L.N.R.
CYNTHIA DE WITT WIJNEN (BAKER MCKENZIE)
ALEXANDER VAN HÖVELL (ALLEN & OVERY)
MAARTEN DE BRUÏN (STIBBE)
MARYSE MESU (PELS RIJCKEN)
WILFRED GROEN (LOYENS & LOEFF)
ARNOU SCHOLTEN (CMS)
WENDELA RAAS (DENTONS BOEKEL)
DAVID VAN DIJK (NAUTADUTILH)
MARC WINTGENS (AKD)
BOB BEKKER (LEXENCE)
HERMAN LOHMAN (HOUFF)

1. DE OPKOMST VAN LEGAL-TECH

De grootste deal in het seizoen 2018/2019 was de verkoop van de portefeuille van bijna 10.000 woningen aan de Zweedse Heimstaden, met Loyens & Loeff aan de ene kant en Houthoff aan de andere kant. Het is een testcase vanwege de internationale expertise gecombineerd met kennis van de lokale markt en vooral de omvang van de juridische organisatie. Herman Lohman (Houthoff): 'De appartementsrechten in dit residentiële project resulteerden in tienduizenden kadastrale units die doorzocht moesten worden. Handmatig is dit niet te doen; we hebben een programma gemaakt om kadastrale recherche geautomatiseerd uit te voeren. Het programma vergelijkt de verschillende kadastrale units. Op deze manier wordt door middel van ICT een kadastrale en notariële onderzoeksplicht uitgevoerd.'

Wendela Raas (Dentons Boekel) beaamt dat legal-tech steeds een grotere rol speelt bij due diligence, maar ook bij projectmanagement. 'Deals worden steeds gecompliceerder. Ook wij werken inmiddels met geavanceerde systemen die wijzigingen in alle documentenstromen bijhouden, signaleren, automatisch aanpassingen doorvoeren waar nodig, en vrijwel alle e-mails overbodig maken. Veel veiliger en veel makkelijker.'

Als de klant genoeg neemt met de manier waarop ICT middelen ingezet worden om een dataroom door te nemen, dan is een groot deel van het juridische werk verzekerd en is aan de onderzoeksplicht van de jurist voldaan. Bij grote transacties is ICT daarom een uitkomst. Zo komen sluipenderwijs de commerciële voordelen van artificial intelligence tot hun recht. Lohman: 'Het hele procesmanagement om grote deals heen wordt steeds meer legal-tech.'

Legal technologie gaat echter verder dan het automatisch opzoeken van referenties en jurisprudentie. Door de computer grote hoeveelheden informatie te laten analyseren, kan de jurist sneller en beter geïnformeerd inschatten welke strategie het meest efficiënt is. Alexander van Hövell (Allen & Overy): 'Er zijn veel specialismen tegelijkertijd nodig: naast de notariële kennis kun je nog steeds niet zonder de creativiteit en kennis van de jurist.' Ook Arnout Scholten (CMS) ziet internationaal veel legal-tech ontwikkelingen bij CMS.

In de wereld van ICT zijn de grote juristenkantoren echter relatief klein, zelfs de Big Four tippen niet aan de investeringskas van de Googles van deze wereld. Daarbij kan een partnerstructuur ook onhandig zijn bij het maken van diepte-investeringen in ICT.

Marc Wintgens van AKD voegt eraan toe dat kantoren wendbaar moeten zijn. 'Wij zullen niet het kantoor zijn dat zelf technologieën gaat ontwikkelen, maar we zullen in de toekomst zeker meer in tech investeren, in het tempo dat de markt en de cliënten van ons vragen.'



Wilfred Groen (Loyens & Loeff) pareert: 'De grote kantoren hebben genoeg budget om investeringen in ICT te kunnen doen en een partnership vergroot juist de verantwoordelijkheid om een organisatie in stand te houden. Het blijft echter wel zo dat ICT een hulpmiddel is.'

2. TOENEMENDE WERKDRUK

In de economisch goede tijden worden veel jonge en nieuwe mensen aangenomen en wordt er vaak onder hoge druk gewerkt aan grote juridische projecten. Uit onderzoeken op de Zuidas onder advocaten bleek dat er een hoog ziekteverzuim is onder vooral jonge vrouwelijke juristen (burn-out). Bob Bekker (Lexence) merkt binnen zijn kantoor dat jonge mensen ook nog graag een leven naast hun werk willen. Daar wordt binnen Lexence ook

**'Kantoren moeten wendbaar zijn.
Wij gaan zelf geen technologieën ontwikkelen,
maar gaan zeker meer in tech investeren'**

ruimte aan gegeven. Maarten de Bruin (Stibbe) reageert: 'Ik merk dat jonge juristen heel eager en ambitieus zijn, waardoor ze mogelijk vatbaar zijn voor een burn-out. Wij hebben daarom vanaf het moment dat ze binnenkomen bijvoorbeeld programma's op het gebied van vitaliteit en persoonlijk leiderschap om medewerkers hiervan bewust te maken.'

Raas vertelt dat haar kantoor actief werkt aan het voorkomen van burn-outs. 'We zijn als kantoor erg bezig met het welzijn van onze mensen. Sinds kort hebben we zelfs



Bob Bekker (Lexence)

‘Memorabel was de Shipdock-deal in Amsterdam-Noord, waar nu Damen Shipyards nog is gevestigd en waar de bouw van 3500 woningen is voorzien. Dit was een uitermate complexe transactie, omdat deze vormgegeven werd door overname van de uitstaande financiering van de voormalige eigenaar. Bovendien waren hierbij niet alleen financiers, maar ook curatoren en de gemeente Amsterdam betrokken. Deze



Maarten de Bruin (Stibbe)

‘Wij adviseerden hotelgroep CitizenM en zijn aandeelhouders APG en KRC bij de verkoop van een 25% belang in CitizenM aan GIC. GIC is het ‘sovereign wealth fund’ van Singapore. CitizenM heeft zijn ‘roots’ in Nederland, maar is inmiddels actief in heel Europa, Noord-Amerika en Azië. Dit is een mooi voorbeeld van een gestructureerde M&A-transactie (geleid door corporate partner Egbert Vroom) met een zware vastgoedcomponent, waarin wij succesvol samenwerkten met advocaten in diverse landen.’



David van Dijk (NautaDutilh)

‘De ontwikkeling van het nieuwe hoofdkantoor voor ING was een zeer uitdagend project, want het gaat feitelijk om twee afzonderlijke, complexe, grootschalige ontwikkelingsprojecten: de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort en – parallel daaraan – de ontwikkeling van het nieuwe ING-hoofdkantoor op de locatie Frankemaheerd. Vanwege deze complexiteit zijn er ook nogal wat partijen bij betrokken en zijn er ook veel juridische ‘dwarsverbanden’, waardoor dit tot de interessantere projecten van Nederland behoort, zowel commercieel als juridisch gezien.’

een partner benoemd tot chief mindfulness officer binnen Europa. Vroeger zag ik dat nut misschien niet zo van in, maar tegenwoordig juist wel. Ik denk dat het heel veel toevoegt.’

Maryse Mesu (Pels Rijcken): ‘Een gezonde work-life

balance is tegenwoordig voor medewerkers erg belangrijk. Dit speelt zowel onder vrouwen als mannen, en niet alleen in de advocatuur. Een duidelijk hoger ziekteverzuim onder vrouwelijke juristen herken ik niet. Je kunt bij ons op kantoor parttime werken. Anders dan vroeger kunnen ook mensen die parttime werken partner worden. Ook andere kantoren hebben partners die parttime werken.’



3. DIVERSIFICATIE IN HET PANEL

Als de top vastgoedjuristen een afspiegeling is van de man-vrouw verdeling in de advocatuur, is er nog een lange weg te gaan. Vorig jaar waren Wendela Raas en Cynthia de Witt Wijnen de enige dames in het heren-geselschap. Bij deze rondetafel vinden zij ook Mesu aan hun zijde. Het kantoor van De Witt Wijnen scoort in de politieke en financiële wereld door Christine Lagarde te leveren, de vroegere IMF-baas, die straks ECB-voorzitter wordt. Alle aanwezigen roemen de steeds vrouwvriendelijker wordende juristenkantoren.

4. COMPLEXE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Bekker spreekt over een negatieve trend in de publiek-private samenwerking op vooral de woningmarkt. ‘Het



Wilfred Groen (Loyens & Loeff)

‘Voor ons was de meest memorabele deal de verkoop van de Vermeer-portefeuille van 10.000 woningen door Round Hill Capital aan Heimstaden AB. Interessant was ook dat er geen makelaar bij betrokken was. Het verkoopproces werd commercieel begeleid door zakenbank Van Lanschot Kempen & Co.’

Alexander van Hövell (Allen & Overy)

‘Wij adviseerden bij de verkoop van het Media Park in Hilversum, Europa’s grootste studiocomplex, door Europa Capital (Rockefeller Group) aan Pinnacle. Deze deal past goed in de trend van efficiënte samenwerking/deal making, aangezien het ons in die transactie gelukt is om met het team van David van Dijk (NautaDutilh) in een korte periode tot een overeenkomst te komen. Een andere trend die wij zien is de voorkeur voor het doen van ‘share deals’. Dit zagen we ook terug bij het Media Park, waar aanvankelijk een ‘asset deal’ werd overeengekomen, die later is omgevormd naar een ‘share deal’.’

Herman Lohman (Houthoff)

‘Wij hebben Wereldhave bijgestaan bij de verkoop van het winkelcentrum ‘Itis’ in Helsinki aan een door Morgan Stanley beheerd fonds. De transactie was bijzonder complex, omdat de verkoop was gestructureerd als een aandelenverkoop waarbij verschillende jurisdicties betrokken waren (Finland, Nederland, Duitsland en de US). Houthoff vervulde een coördinerende rol bij het aansturen van de diverse internationale advocatenteams en voerde de onderhandelingen over de transactiedocumentatie. De nettokoopprijs was circa € 450 mln.’

gronduitgiftebeleid van gemeenten is erg intransparant. Het is erg tijdrovend en ingewikkeld om met gemeenten afspraken te maken en de starre opstelling van vooral de grote gemeenten staat vaak oplossingen in de weg. Het moet echt anders, om de enorme woningbouwopgave van de overheid te laten slagen.’ Mesu reageert: ‘Wij werken juist veel voor gemeenten en zien dit helemaal niet terug. Zo is de gemeente Den Haag samen met marktpartijen bezig met binnenstedelijke ontwikkelingen. Het gaat hier om transformatie van vastgoed naar een mix van commercieel, woningen en kantoren. De grenzen van de steden worden steeds meer afgebakend; dit betekent dat er wordt gekozen voor steeds meer hoogbouw.’

Voorals in Amsterdam wordt gekeken naar de grondopbrengsten, menen enkele juristen. Zij vinden dat de gemeente Amsterdam creatiever moet zijn. Groen: ‘Alle vastgoedpartijen moeten creatief zijn, dan verwacht je dat ook van de gemeente Amsterdam. Omdat er grote woningnood is, zou je verwachten dat gemeenten flexibeler zijn om woningen te realiseren. Zeker bij erfpachtgeschillen gaat het de gemeente vaak puur om eigen gewin.’ Mesu reageert: ‘De laatste tijd krijgen wij veel erfpachtzaken. Er zijn zelfs nichekantoren die alleen gespe-

cialiseerd zijn in erfpacht.’ Groen is in dit verband de eerste van alle juristen die een collega-kantoor aanprijst. ‘Die specialisatie heeft Corten De Geer uit Amsterdam gemaakt tot wat het nu is: een specialist in deze subcategorie.’ David van Dijk (NautaDutilh) ziet juist een trend dat de samenwerking tussen publiek en privaat verbetert. ‘Er is oog voor elkaars problematiek, omdat anders geen oplossingen tot stand komen.’

5. ANGSTSYNDROOM VAN DE STIKSTOF

Van Dijk wijst op de recente stikstofuitspraak van de Raad van State. Nederland dacht een slimme manier te hebben gevonden om te bouwen in de omgeving van beschermde natuurgebieden. Dit is echter in strijd met de Europese wet, oordeelde de Raad van State, met als gevolg een reservoir aan projecten die op zoek zijn naar zogenoemde ‘geitenpaden’ om toch maar te kunnen bouwen. Heel veel grote kantoren hebben specialisten op het gebied van milieueffecten. ‘Wij adviseren hier ook veelvuldig over, hebben een reeks seminars over dit onderwerp opgezet en brainstormen veel met ecologen en ingenieursbureaus gespecialiseerd in stikstofberekeningen’, aldus De Bruin. De stikstofproblematiek heeft grote gevolgen. ‘We krijgen



Maryse Mesu (Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn)

‘Een bijzondere vastgoedtransactie voor ons was dat we Port of Amsterdam hebben begeleid bij de aankoop van de scheepswerf van Holland Jachtbouw en de verhuur ten behoeve van Royal Huisman voor de bouw en reparatie van superjachten. Bij deze transactie was ook de gemeente Zaanstad betrokken.’



Wendela Raas (Dentons Boekel)

‘Memorabel was de aankoop voor Savills, waarachter Koreaanse investeerders zaten in een sale-and-lease-back constructie, van een nog te ontwikkelen logistiek centrum in Venlo. Het betrof hier 100.000 m² aan vastgoed. Het uitwerken van alle juridische onderdelen, de aard en de omvang maakten deze deal bijzonder.’



Arnout Scholten (CMS)

‘De begeleiding in het consortium van de Koreaanse investeerders Hana Alternative Asset Management en NH Investment & Securities bij de aankoop van Edge Amsterdam was erg uitdagend, vanwege de financiering en aankoopstructuur.’

een enorme hoeveelheid aan vragen, geschillen en verzoeken om advies van projectontwikkelaars’, aldus Groen. Niet alleen de marktpartijen, maar ook de overheid heeft last van de stikstofproblematiek. Wintgens: ‘Onze bestuursrechtsspecialisten maken nu dan ook overuren voor gemeenten en projectontwikkelaars.’



6. DE OPKOMST VAN ZORGVASTGOED

De Bruin merkt dat in zijn praktijk het werk voor zorgvastgoed en vrije sector zorgappartementen toeneemt. ‘Vooral Belgische spelers tonen interesse om te beleggen in Nederlands zorgvastgoed. In een volwassen markt worden ook aanbieders van zorg professioneler. In Nederland verkopen steeds meer zorginstellingen en woningcorporaties hun vastgoed om zich meer op hun core business te richten.’ Mesu merkt deze interesse voor zorgvastgoed ook in haar praktijk. ‘Door de vergrijzing zijn de komende tijd nog 1000 locaties nodig om de vraag naar wonen met zorg te kunnen opvangen.’

7. DE OPKOMST VAN CO-LIVING

De opkomst van flexibele huur, co-working, is toe aan de volgende fase, de woonvorm co-living: een combinatie van wonen en werken. In grote steden over de hele wereld worden huizen ingericht waar mensen een kleine slaapkamer huren, en de rest van het huis mogen gebruiken als woonkamer en kantoor. Lohman: ‘Het co-living concept biedt een uitkomst voor starters die geen woning kunnen vinden.’

8. DATACENERS EN STROOMTEKORT

Hövell: ‘De markt lijkt te worstelen met datacenters: is het een onderneming of is het vastgoed? Verder speelt



Marc Wintgens (AKD)

‘Opvallend was de transformatie van Ven Amsterdam, op een steenworp afstand van Amsterdam Sloterdijk. Dit was ooit het hoofdkantoor van KPN. Dit project is bijzonder vanwege het transformatiekarakter, waarin onze juridische kennis goed van pas komt.’

daarbij ook de problematiek rond stroomtekorten. In gebieden waar veel datacenters zijn gevestigd, zoals de regio Amsterdam, kunnen geen nieuwe datacenters meer worden aangesloten op het energienet. De energieleveranciers kunnen de gevraagde capaciteit niet bieden.’

9. DE NIEUWE WERKGEBIEDEN

Mesu ziet als trend dat woningcorporaties hun bezit afstoten buiten hun kerngebied. Dit leidt tot verschuiving van grote woningportefeuilles. ‘Het interessante hieraan is dat corporaties niet alleen onderling, maar ook aan marktpartijen verkopen.’

10. DE KOREANEN KOMEN

Een terugkerend thema zijn de buitenlandse beleggers. Vroeger waren die beperkt tot een paar grote investeringslanden, maar nu is de vastgoedmarkt echt een internationaal, met dit keer als uitschieter Zuid-Korea. Opvallend veel kantoren noemen deals met Zuid-Koreanen. Daarbij wordt hun professionaliteit en slagvaardigheid genoemd. Ook over een distributiecentrum in Venlo zijn alle details in Seoel aanwezig. Een specialist op dit punt en eigenlijk een runner-up voor de tafel van volgend jaar is Greenberg Traurig, met aparte meetings in Amsterdam voor Zuid-Koreaanse beleggers. ■

Cynthia de Witt Wijnen (ten tijde van het gesprek Baker McKenzie)

‘De afgelopen 12 maanden hebben vooral in het teken gestaan van hoteldeals. Bijzonder hieraan zijn de aan- en verkopen van hotelportfolio’s in diverse Europese landen. In Nederland is de verschuiving in deals naar steden als Den Haag en Rotterdam erg opvallend.’

PROPERTYNL LOUNGE

PropertyNL Lounge is een kenniscentrum en ontmoetingsplek van de belangrijkste publieke en private partijen in het vastgoed.

Op regelmatige basis komen partijen bijeen in WTC Utrecht en op het hoofdkantoor van ABN Amro voor korte sessies over de vastgoedactualiteit en een thema dat varieert van investeren in huurwoningen in Amsterdam tot de opkomst van het modelmatig taxeren, van proptech tot gebiedsontwikkeling, van vastgoedfiscaliteiten tot nieuwe manieren van debt finance.

De basis ligt in de data van PropertyNL/Ventu, met informatie over 1 mln gebouwen, 30.000 panden in aanbod en 160.000 huur- en beleggingstransacties. Daaraan wordt informatie gekoppeld uit de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen), Kamer van Koophandel en Kadaster, met het eigen beleggings- en huurregister. PropertyEU heeft een database met beleggingen. Uit die database komen onderzoeken over eigenaren, betrokken adviseurs, ontwikkelaars en gemeenten. De data worden geïnterpreteerd door en met marktpartijen. PropertyNL Lounge speelt daarop in door een eigen onderzoek te presenteren en dit te bediscussiëren met marktpartijen en deskundige PropertyNL-lezers in de zaal.

