



 Tomas
Steenmetser
advocaat/partner Lexence

Mirjam
Schröder
advocaat Lexence 

‘WE HEBBEN BEWEZEN DAT WE ONDER ALLE OMSTANDIGHEDEN GEWOON GOED FUNCTIONEREN’

Normaal gesproken is een huurcontract bindend. Maar in coronatijd is dat niet zomaar vanzelfsprekend. Nu huurders van bedrijfsruimte hun omzet zien dalen, klinkt de roep om huurverlaging. Dat stelt beleggers in vastgoed voor problemen. Mirjam Schröder en Tomas Steenmetser van Lexence staan partijen daarin bij. ‘Wij kunnen beleggers helpen de rechtsonzekerheid te verminderen.’

A

dvocaten- en notariskantoor Lexence is gespecialiseerd in vastgoed- en ondernemingsrecht. De ongeveer 100 advocaten en notarissen werken in teams onder leiding van een of meer partners. De kracht van Lexence is dat

dit kantoor de hele vastgoedketen bedient met een groot team.

De sectie Vastgoed heeft zo'n 35 a 40 specialisten voor Huurrecht, Omgevingsrecht, Notariaat Vastgoedrecht en Vastgoedontwikkeling & Transacties. Samen bestrijken zij de hele keten, van de aankoop van grond en de ontwikkeling daarvan tot verhuur of verkoop van een pand.

Mirjam Schröder en Tomas Steenmetser zijn onderdeel van het Huurrechtteam. Dit 14-koppige team houdt zich vooral bezig met huur van bedrijfsruimten, met name winkels, horeca, kantoren en logistiek vastgoed. De werkzaamheden bestrijken het hele palet van huur, van het aantrekken van huurders tot beëindiging van het contract. Gedurende dat hele traject zijn de huurrechtsspecialisten betrokken bij diverse vraagstukken en transacties, van ingewikkelde procedures tot snelle adviezen. Ze treden hoofdzakelijk op voor beleggers in vastgoed. Dat kan gaan om grote institutionele beleggers en family offices, maar ook om kleine particulieren. Een interessante, dynamische markt, vinden ze beiden. Mirjam: 'Het meest interessante aspect van mijn werk vind ik dat je als adviseur bij het hele proces betrokken bent. Je bent er niet alleen om geschillen op te lossen, maar staat cliënten op alle vlakken bij. Mensen weten je snel te vinden om even te sparren. Die rol van trusted advisor spreekt mij bijzonder aan.'

Tomas loopt vooral warm voor het tastbare karakter van zijn werk. 'Vaak worden we al in het voortraject bij de zaak betrokken. Zo vraagt een belegger die interesse heeft voor een winkelcentrum bijvoorbeeld of we komen kijken of dat complex voor hem interessant zou kunnen zijn. Of we denken mee over de inrichting en invulling van een winkelgebied. En we helpen om dat juridisch in het juiste vat te gieten. Zo leveren we heel concreet een bijdrage aan het optimaliseren van het product van de klant en aan de ontwikkeling van bedrijfsruimten in Nederland.'

Met wat voor soort vragen kunnen beleggers bij jullie terecht en waar zetten jullie dan met name op in?

'De focus ligt op het opstellen van huurovereenkomsten, het beoordelen daarvan, adviseren over specifieke problemen binnen het raamwerk van de huurrelatie en zo nodig daarover procederen. Tussen die vier elementen wordt veel geschakeld. Daarbij is belangrijk dat een huurovereenkomst een duurrelatie is. Bij aan- en verkoop van een pand is er maar één moment waarop de twee partijen elkaar ontmoeten: bij de overdracht. Maar bij huurovereenkomsten zitten partijen voor jaren aan elkaar vast. Dat betekent voor ons dat wij de belangen van onze cliënt zo moeten behartigen dat de partijen samen verder kunnen. Dat vraagt gevoel voor verhoudingen. Het vinden van die *fine line* maakt het werk extra boeiend.'

Welke invloed heeft de coronacrisis op de huurmarkt?

'Veel! Retailers zien hun inkomsten wegvalLEN, en willen vaak minder huur betalen. Beleggers hebben daar doorgaans begrip voor, maar ze hebben zelf ook verplichtingen. Dat leidt tot veel discussies tussen huurders en verhuurders. Er zijn relatief weinig juridische procedures gevoerd en tot nu toe gaat het in bijna alle gevallen om een voorlopig oordeel. De



'Partijen zitten jaren aan elkaar vast. Dat vraagt om gevoel voor verhoudingen'

ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?

Groei van mijn praktijk.

2 Grootste uitdaging?

Contacten onderhouden en nieuwe contacten leggen in deze vreemde tijd.

3 Wat staat in elk geval op de planning?

Met ons team organiseren wij verschillende actualiteitensessies en cursussen voor (voornamelijk) bestaande cliënten en specifieke doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsjuristen van beleggers. Deze willen wij ook in coronatijd, maar dan in een andere opzet, voortzetten.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat staat absoluut in je agenda?

Mijn trouwdag en meer reizen.

2 Goed voornemen?

Zodra het weer (volledig) kan; nog meer genieten van alles dat voor COVID-19 zo vanzelfsprekend was. **3 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?** Meer tijd aan mijn eerste nichtje. Zij is op het moment van dit interview drie dagen oud.

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

Welk cijfer geef je 2020: Ondanks alles is 2020 juridisch erg interessant; een 8.

Belangrijkste moment:

Zondag 15 maart. Het surrealistische moment waarop o.a. eet- en drinkgelegenheden hun deuren moesten sluiten

Mooiste stad:

Amsterdam

Top project:

COVID-19 is een project op zichzelf en ook het grootste project van dit jaar

Welk app het meest gebruikt:

Zoom

Het meest geleerd van:

Tomas Steenmetser

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2020

Topserie Netflix:

Afhankelijk van mijn bui: Peaky Blinders of New Girl

Corona effect positief:

Rust door even minder te 'moeten'

Indrukwekkend:

Een lege Dam

Boek:

Alles van Murakami. Als je daar een moment voor kan vinden

Theater:

Patrick Laureij

Restaurant:

Kaagman en Kortekaas, maar ook gewoon de beste saté bij Wisse

Hoe ontspant u zich:

Een meerdaagse hike over weg van de bewoonde wereld. Dit tot irritatie van mijn vriend

Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je ouders:

Dat mijn kleuterjuf vertelde dat ik ooit rechter zou worden

‘Mooi te zien dat partijen samen tot creatieve oplossingen komen’

kortgedingrechters zijn genegen om tijdelijk een lagere huur toe te staan, maar een definitief oordeel van een bodem rechter ontbreekt nog. Inmiddels leiden de kortgedingvonnissen wel tot druk op de huurprijzen. Dat levert een unieke situatie op waarbij rechters dreigen in te grijpen in contractuele huurspraken. Dat leidt tot rechtsonzekerheid.’

Wat kunnen jullie daarin betekenen?

‘Onze taak is de rechtszekerheid zoveel mogelijk te bewaken. Dat doen we door onze cliënten te adviseren over hun rechtspositie en de juridische consequenties voor huur en verhuur. Wij kunnen voor een cliënt een risicoschatting maken op basis waarvan hij zelf het beleid richting zijn huurders kan bepalen. Vervolgens ondersteunen wij de cliënt ook bij de uitvoering van het beleid, bijvoorbeeld door mee te kijken met brieven of door zelf te corresponderen met huurders of advocaten. Het streven is erop gericht om tot afspraken te komen waar beide partijen een goed gevoel bij hebben, maar die wel sluitend zijn. Dat laatste is belangrijk, want er zijn grenzen aan hoe ver een belegger de huurder tegemoet kan komen. 9 van de 10 keer komen partijen er samen uit. Zo niet, dan kunnen wij helpen met procederen.’

Is het terecht dat iedereen in deze situatie naar de verhuurders kijkt?

‘Het is best raar dat in deze situatie, waar niemand iets aan kan doen, wordt verwacht dat huurders en verhuurders het met z’n tweeën oplossen. Er komt een moment dat ook van andere stakeholders, zoals banken, overheid en leveranciers, meer betrokkenheid mag worden verwacht. Dat moment is eigenlijk al aangebroken. De rechtbank Rotterdam heeft dat in een recent vonnis eigenlijk ook al uitgemaakt.’

Bestaat er in de huidige onzekere situatie zoiets als ‘de beste oplossing’?

‘De aanpak verschilt van cliënt tot cliënt. Het helpt vaak al als wij de juridische kaders geven, waarna zij zelf goed onderlegd in overleg kunnen treden met hun huurder. Het is mooi om te zien dat die gesprekken vaak zeer constructief zijn en dat partijen vanuit begrip voor elkaars standpunt samen tot nieuwe afspraken en creatieve oplossingen komen. Sommige huurders hebben nu hulp nodig, maar deze huurders begrijpen ook dat verhuurders zekerheid nodig hebben. Dat leidt dan bijvoorbeeld tot een tijdelijke huurverlaging in ruil voor verlenging van de termijn van de huurovereenkomst.’

Wat is het belangrijkste advies aan huurders en verhuurders?

‘Blijf met elkaar in gesprek! Beleggers worden in deze tijd al snel gezien als de boeman. Dat is niet terecht. Er wordt makkelijk vergeten dat er ook huurders zijn die hun hand ophouden terwijl er bij hen wel degelijk meer ruimte zit. Het is van belang om goed onderscheid te maken tussen huurders die terecht vragen om hulp, omdat ze het anders niet redden, en partijen waar bijvoorbeeld een kapitaalcrachtige organisatie achter zit. Ook belangrijk: zorg voor afspraken met een einddatum, zodat je een eind aan de discussie maakt.’

2020 was een lastig jaar. Hoe kijken jullie terug?

‘Op het moment dat we in lockdown gingen en niet meer naar kantoor konden, waren we binnen 24 uur allemaal vanuit huis aan het werk. Daarmee hebben we bewezen dat we razendsnel kunnen inspelen op onverwachte ontwikkelingen en dat we onder alle omstandigheden gewoon door functioneren. Dat zegt iets over de kracht en het aanpassingsvermogen van ons bedrijf. We hebben meer dan genoeg werk en de verbindingen blijken hecht. De coronacrisis geeft ook een nieuwe dimensie aan hoe we met elkaar omgaan. Terwijl traditionele verbindingen wegvielen, werden er ook nieuwe verbindingen gelegd, waardoor bestaande relaties zijn versterkt. Cliënten die we onder normale omstandigheden maar eens in de paar weken zagen, zien we nu soms dagelijks in een korte Zoom-call.’

Wat zijn de plannen voor 2021?

‘We zijn een groot kantoor, maar klein genoeg om korte lijnen te hebben. We hebben een hecht team. Mensen weten elkaar te vinden, waardoor er snel en makkelijk geschakeld wordt. Die slagvaardigheid is een groot goed en daar moeten we zuinig op zijn. Daarnaast ligt de focus ook op kennisoverdracht. Het is hier veel *learning on the job*. Dat is makkelijk als je samen op een kamer zit, maar we moeten zorgen dat die kennisoverdracht ook plaatsvindt als mensen thuiswerken. Dat vergt echt een andere mindset. De uitdaging voor 2021 is zorgen dat we die goede verbindingen behouden, zowel met collega’s als met cliënten. Nu beurzen en andere gelegenheden waarbij je mensen ontmoet niet doorgaan, moeten we op andere manieren contact onderhouden. Dat is waar we de komende tijd echt voor gaan. De relatie met onze cliënten is bijzonder waardevol en het is enorm belangrijk dat we die koesteren en bewaken.’ •



ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?

Door corona vergt de verbinding met cliënten en mijn kantoorgenoten een extra inspanning. Daar ga ik mij voor inzetten.

2 Grootste uitdaging?

Die verbinding realiseren.

3 Wat staat in elk geval op de planning?

In 2021 wil ik veel aandacht besteden aan voorlichting in kleine groepen.

4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken?

Inmiddels ben ik bijna 30 jaar advocaat en heb bereikbaarheid, snelheid en efficiëntie hoog in het vaandel staan. Daar blijf ik bij, want die aanpak wordt door cliënten enorm gewaardeerd.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020?

Ik wil écht goed kunnen golfen. Dat is in 2020 nog niet gelukt, maar 2021 wordt het jaar van de grote stap voorwaarts.

2 Wat staat absoluut in je agenda?

Vakanties met het gezin en natuurlijk de trouwdag van Mirjam.

3 Goed voornemen?

Ik heb altijd goede voornemens.

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

De grootste les van 2020 was voor mij:

Dat één voorval/pandemie het leven van iedereen op z’n kop kan zetten en dat iedereen beseft dat er weinig dingen zeker zijn in ons bestaan. Dat maakt deze periode extra vervelend.

Welk cijfer geef je 2020:

6-

Belangrijkste moment:

Corona uitbraak

Beste zet:

De aanschaf van een nieuw bureau thuis

Mooiste stad:

Amsterdam uiteraard

Top project:

Zorgen dat ons huurrecht team optimaal blijft functioneren in deze tijd.

Grootste irritatie:

Sommige advocaten die op de man spelen in plaats van op de zaak. Dat is de bijl aan de wortel van onze rechtstaat.

Welk app het meest gebruikt:

NOS app

Talent van het jaar:

Mirjam Schröer

natuurlijk

Beste koffie:

Uit het koffieapparaat van ons kantoor receptie

Beste foodconcept:

Volgens mijn jongste zoon Loetje

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2020

Topserie Netflix:

Mag het ook Prime Video zijn: Downton Abbey

Sportieve hoogtepunt:

De aankoop van een sportfiets. Nu nog een nieuwe set golfclubs

Corona effect positief:

Thuiswerken is best wel leuk

Corona effect negatief:

Maar ik mis kantoor

Boek:

De zijderoutes van Peter Frankopan

Vakantie:

Varen in Friesland

Diner:

Laatst was ik in restaurant ‘Amber Garden’ in Amstelveen.

Verrassend goede

Chinese quisine. Een

aanrader

Guilty pleasure:

Vis TV op zondagochtend. Kijk ik stiekem als mijn vrouw beneden de krant leest

Beste artiest:

Simple minds. Helaas ging het concert in de Ziggo Dome niet door