

‘VASTGOEDONDERNEMERS ONDERSCHATTEN VAAK DE JURIDISCHE PROBLEMEN’

Ze zijn klaar voor de toekomst, maar kunnen ook bogen op een eerbiedwaardige historie. De Clercq Advocaten Notariaat, met vestigingen in Leiden en Den Haag, bestaat al sinds 1850. De ongeveer vijftig juristen bestrijken een respectabel aantal disciplines en sectoren, van arbeidsrecht en IT- en privacywetgeving tot ondernemings- en vastgoedrecht. Die laatste sectie is in de bekwame handen van Mr. Janbert Heemstra, die het vastgoedteam aanstuurt.

Notaris en partner **Janbert Heemstra** heeft als specialisatie ‘Vastgoed, overheid en notariaat’. Met advocaten en notarissen in de gelederen kan De Clercq ieder vastgoedproject van een stevig juridisch fundament voorzien. ‘We kunnen het hele proces begeleiden, van projectontwikkeling tot transacties. Bovendien kunnen we altijd een beroep doen op onze specialisten in andere disciplines. In een vastgoedtraject is alles met elkaar verweven, dat maakt het ook zo boeiend.’

In deze tijd hebben jullie waarschijnlijk veel om handen?

‘We hebben het enorm druk, want de vastgoedmarkt is oververhit. De komende jaren verwacht ik dat projectontwikkeling een heel groot thema zal blijven, en dus ook de juridische begeleiding daarvan. Locaties zijn schaars en als notaris zijn we veelvuldig bij het verwerven van grondposities betrokken, maar ook bij nieuwbouw of transformatieprocessen.’

De juridische complexiteit van projectontwikkeling lijkt ook toegenomen.

‘Inderdaad. Dat komt ook door het

overheidsbeleid. Aan de ene kant wil de overheid stimuleren dat er meer gebouwd wordt, aan de andere kant werpt ze voortdurend nieuwe belemmeringen op. Denk maar aan de stikstofproblematiek of de verplichting een bepaald percentage van de nieuwbouw te reserveren voor sociale of middenhuur. En recentelijk heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die ruimere mogelijkheden geeft om bezwaar te maken tegen een omgevingsvergunning als je geen zienswijze had ingediend tegen de wijziging van het bestemmingsplan. Dat zal bij veel projecten nog meer vertraging kunnen opleveren. Bovendien heeft de differentiatie van de tarieven in de overdrachtsbelasting volkomen averechts gewerkt, omdat het de woningprijzen nog verder heeft opgedreven.’

En dan is er ook nog de pandemie. De Clercq heeft zelfs een ‘juridische corona helpdesk’ geopend.

‘De coronacrisis heeft de bouwwoede niet getemperd, maar er spelen natuurlijk wel veel problemen op het gebied van de verhuur. Kan een huurder een beroep doen op overmacht of onvoorziene omstandigheden? In hoeverre is een

verhuurder verplicht huurverlaging toe te staan, moeten er coronagerelateerde clausules in huurcontracten worden opgenomen? Er is al de nodige jurisprudentie op dit gebied, maar voor een groot deel is het ook onbekend terrein waarop we onze cliënten graag bijstaan.’

De Clercq profileert zichzelf als ‘sociaal en betrokken’ kantoor.

‘We zijn niet super-commerciële, nee. We ondersteunen veel lokale initiatieven en goede doelen en leveren daar ook bestuursleden aan. Dat wil niet zeggen dat we aan sociale advocatuur doen of er speciaal zijn voor de mensen met een kleine portemonnee, maar het komt wel voor dat ik ’s ochtends een miljoenencontract opstel en ’s middags een testament passeer voor een oud vrouwtje.’

Jullie werken ook veel voor woningcorporaties en VVE’s.

‘Nieuwbouwprojecten van woningcorporaties zijn in juridisch opzicht niet veel anders dan die van andere klanten, maar we begeleiden bijvoorbeeld ook transformatieprojecten waar soms wel 150 individuele eigenaren bij betrokken



‘Als mensen twee tot drie dagen thuis zullen blijven werken, ligt het voor de hand kantoren om te vormen tot woonruimte’

zijn. Dat kunnen lange, complexe trajecten worden met veel vergaderingen en het nodige masseerwerk.’

Kan transformatie van kantoren tot woningen een oplossing vormen voor het huidige woningtekort?

‘Dat denk ik zeker. Als mensen twee tot drie dagen thuis zullen blijven werken, ligt het voor de hand kantoren om te vormen tot woonruimte. Wij zijn daarbij pro-actief door vastgoedeigenaren in gesprek te laten gaan met gemeenten en andere stakeholders, maar dat blijft door de vele tegenstrijdige belangen een moeizaam traject. Toch zullen wij ons best blijven doen de diverse partijen met elkaar in verbinding te brengen.’

Jullie ambiëren naast het ‘traditionele vakwerk’ ook een adviserend rol?

‘We denken graag mee met de

ondernemer, ja. Liefst maken we de hele groeicyclus van een bedrijf mee. Met klanten waarmee we een langjarige relatie hebben, adviseren we ook bij belangrijke besluiten, dat vind ik zelf het leukst. We kunnen daarin een essentiële rol spelen, want we merken vaak dat projectontwikkelaars de juridische moeilijkheden onderschatten. Ze zijn niet voor niets ondernemer geworden, ze houden van risico nemen. Maar soms kunnen de kleinste juridische oneffenheden een heel project onmogelijk maken. We hebben het meegemaakt dat in de Leidse binnenstad door erfdiensbaarheden als het recht van overpad hele bouwprojecten op losse schroeven zijn gezet. Dat soort risico’s kunnen wij in kaart brengen om ondernemers voor zulke juridische valkuilen te behoeden.’

www.declercq.com

NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL: Voordeel: Door meer flexibiliteit in het werk heb je meer keuzevrijheid over waar je wilt wonen Nadeel: meer ruimte nodig. Als alle in een te kleine ruimte moet worden gecombineerd, is er meer kans op stress en burnout	WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST: Flexibiliteit. Een huis is meer dan alleen een plek om te wonen WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING: Voorkomen van segregatie. Betaalbaar houden van goede woningen
WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN: Meer mensen willen buiten de stad werken (wonen in Friesland, werken in Amsterdam). Willen steden aantrekkelijk blijven, dan moeten ze meer kwaliteit bieden	WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN: In een vroeger stadium met elkaar (van gemeente tot aan de aannemer) samenwerken voor een integraal en optimaal ontwerp
ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN: Ik mag van geluk spreken dat mijn eigen huis groot genoeg is voor thuiswerken en ook glasvezel heeft	WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN: Steeds meer oog voor duurzaamheid
WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD: Veel meer groen (bijv. meer bomen tussen de kantoorstorens zodat je je daartussen niet klein voelt)	WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN: Natuurinclusieve gebouwen (denk aan groene daken) WAT ZIJN JE TOP DRIE WOONPROJECTEN IN NEDERLAND: Pulse - Amsterdam-Noord ROOT - Eindhoven Vlietvoorde - Leidschendam-Voorburg/Voorschoten