

ALTIJD DE VINGER AAN DE POLS

Koch Advocaten, gevestigd in Breda, specialiseert zich de laatste jaren steeds meer als raadsman (of -vrouw) voor ondernemers. Mr. John van Baaren en mr. Elise Willemse zijn de specialisten op het gebied van vastgoed en huurrecht. Ze ontvangen hun relaties in het moderne kantoor met corporate uitstraling van Koch Advocaten langs de A16 in Breda. Van Baaren: 'We hebben de laatste jaren echt slagen gemaakt, qua specialisaties en met jonge mensen erbij die passen in het team.'

Koch Advocaten heeft 15 advocaten, waarvan er vier partner zijn, en een juridisch medewerker. Het advocatenkantoor specialiseert zich op drie rechtsgebieden die voor ondernemers van belang zijn: arbeidsrecht, ondernemingsrecht en vastgoed- en huurrecht.

Het middelgrote kantoor heeft klanten uit het MKB, maar ook grote Nederlandse en (dochter)vennootschappen van internationale vennootschappen, zoals benzinemaatschappijen en toeleveranciers voor de olie- en gasindustrie. Ook een grote wooncorporatie met een grote woonvoorraad in Breda en omgeving is klant, net als enkele grote particuliere verhuurpartijen met vastgoedportefeuilles in woningen en kantoorruimtes.

De ervaren Van Baaren werkte bij NautaDutilh in Rotterdam, voor hij een van de oprichters werd van Ploum Advocaten, waarna hij acht jaar geleden bij Koch Advocaten kwam. Willemse werkte, voor ze in 2018 bij het advocatenkantoor kwam, als jurist vastgoed & grondzaken bij een tweetal gemeenten. Beiden zijn specialist in vastgoed- en huurrecht.

De coronapandemie levert steeds meer juridische geschillen op, beamen ze. Over bijvoorbeeld huurachterstanden,

toenemende criminaliteit en irritaties tussen huurders die gedwongen thuis zaten. Als huurders een (kort) geding aanspannen tegen de wooncorporatie, voert Koch Advocaten het verweer. Soms levert dat schrijnende gevallen op. Er doen zich door de coronapandemie ook meer geschillen voor bij zakelijke partijen die erachter zijn gekomen dat ze minder kantoorruimte nodig hebben dan voor de pandemie. En dan zijn er nog handelsgeschillen, bijvoorbeeld over prijsstijgingen van leveranties van bouwmaterialen die soms maanden op zich kunnen laten wachten. Of huurachterstanden bij winkeliers die maandenlang gedwongen dicht moesten. Van Baaren: 'We staan vaak aan de kant van de verhuurder, maar we proberen wel zo veel mogelijk te voorkomen dat het een procedure wordt, want je wilt die relatie goed houden. Anderzijds wil je ook niet dat het te gemakkelijk gaat.' Willemse: 'Dat is door de rechter ook uitgesproken: de huurder moet met zijn boekhouding kunnen laten zien wat hij aan inkomsten heeft gemist ten opzichte van eerdere jaren.' En nu de Coronasteun van de overheid wegvalt en uitgestelde belastingen en leningen zullen worden geïnd, vallen nog meer juridische conflicten te verwachten.

'Er zijn altijd tegengestelde belangen', stelt Van Baaren vast, zoals bijvoorbeeld financiële. Contractuele clausules spelen daarbij ook een rol. Meestal zijn de bepalingen in een overeenkomst voor de

ene partij gunstiger dan voor de andere. Of het nu gaat om een gebrek in het pand, verontreiniging in de bodem of de kosten van onderhoud. Je kunt echter moeilijk van tevoren vastleggen: dit contract levert geen enkele discussie meer op. Beide advocaten pleiten er daarom voor in een zo vroeg mogelijk stadium mee te kunnen denken. 'We komen vaak tegen dat dingen beter geregeld hadden kunnen worden als ze ons eerder hadden ingeschakeld.'

Ook tussentijds overleg is belangrijk, volgens Van Baaren: 'Vaak zit ik elk kwartaal bij de klant: wat zijn er allemaal voor contracten, waar lopen opzegtermijnen af, wat kunnen we voor zijn? Dan word je in elk geval niet verrast. Ik adviseer nu een partij die een groot pand gaat kopen en helemaal gaat verbouwen, een grote wereldwijde

organisatie met een hoofdkantoor in Breda. Dan staan we de klant bij met de contractvorming bij de aankoop, bij de renovatie met het regelen van vergunningen, contracten met aannemers, offertes en de fasering van het hele project. Ook kijken we of het contract tijdig wordt opgezegd aangezien ze uit een huurpand komen.'

Willemse werkt graag met zakelijke partijen. 'Het zijn zaken met grotere en andersoortige belangen, wat uitdagender, en er zitten ook (politieke) gevoeligheden aan vast. En het is altijd prettig om met een bedrijfsjurist samen te werken, want die heeft ook veel juridische kennis. Het overbrengen van het standpunt, het begrip daarvoor en het advies, is in zo'n samenwerking vaak een stuk gemakkelijker.'

Zij heeft door haar werk bij gemeenten

een zekere sensitiviteit ontwikkeld voor de politieke gevoeligheden die ook in vastgoedkwesties een rol kunnen spelen. Als er rechtsgebieden zijn waar het kantoor niet in gespecialiseerd is, is er hun juridisch netwerk waarnaar ze verwijzen - en vice versa. Ook bij voetbalclub NAC, een businessclub of een golfevent kunnen interessante contacten ontstaan. Van Baaren: 'Als een gesprekspartner een arbeidsrechtprobleem heeft verwijzen we naar een collega, en andersom. Dat geldt ook voor andere kantoren met een specialiteit die wij niet in huis hebben. Zo help je elkaar.' En natuurlijk maakt Koch Advocaten zich graag sterk voor het goede doel, als lid van de Stichting Betrokken Ondernemers bijvoorbeeld.

Wat beiden een mooi aspect van hun vak vinden, is dat ze vaak ter plekke de oorzaak

van een geschil onder de loep nemen. 'Als adviseur in vastgoedrecht wil je zelf graag zien waarover discussie is ontstaan. Een woning of bedrijfspand met gebreken, een weg, een verbouwing, een tankstation dat ineens niet meer op de route ligt', aldus Van Baaren. 'We komen ook regelmatig met rechters of arbiters op de plek waar het geschil zich afspeelt. Ik heb weleens met een rechter in de woonkamer gestaan, terwijl de griffier boven met een stoel aan het schuiven was. En dat de rechter met mij en de andere advocaat beneden staat: okay, huurder, is dit waarover u klaagt? Zulke dingen kun je niet uit het dossier halen. Dat soort kwesties maakt ons vak veel leuker dan alleen maar achter je bureau te zitten.'



mr. John van Baaren en mr. Elise Willemse