



Vastgoed advocaat biedt comfort en zekerheid, als een soort verzekeraar

Mark van Langeveld is partner bij Bilt. Advocaten in Utrecht. Het kleinschalige advocatenkantoor is gespecialiseerd in vastgoedrecht. Van Langeveld adviseert vooral woningcorporaties, maar ook andere maatschappelijke instellingen. Hij trekt zich het lot van de woningmarkt aan en ziet de bouw van flexwoningen als één van de oplossingen van de woningnood.

SPECIALISATIE

Mark van Langeveld begon in 1993 bij een breed georiënteerd advocatenkantoor. 'Op een gegeven moment verleende ik wat hand- en spandiensten aan een kantorgenoot die veel te maken had met woningcorporaties. Ik moet zeggen dat ik wel een bepaald beeld had van woningcorporaties als een soort semi-overheidsinstellingen. Ik kwam er al snel achter dat ik er volledig naast zat. Woningcorporaties

acteren in een bijzondere markt. Saai is het voor mij nog nooit geweest in de corporatiesector. Je hebt te maken met organisaties met een maatschappelijke opdracht die sterk afhankelijk zijn van de grillen van de overheid en gemeenten binnen een kader van strikte regelgeving. Je moet de nodige creativiteit hebben om de juiste juridische oplossingen aan te reiken. Dat is in de afgelopen jaren mijn specialisatie geworden.'

NICHE MARKT

In 2015 besloot hij met een aantal andere advocaten, die zich ook vooral op het vastgoedrecht richten, Bilt. Advocaten te beginnen. Een advocatenkantoor uitsluitend gericht op deze niche markt. 'Vastgoed is een bijzondere tak van sport', verduidelijkt Van Langeveld hun keuze. 'Onze focus ligt op commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Nog steeds zijn we een klein kantoor,

met korte lijnen en enthousiaste advocaten.' Het kantoor in Utrecht biedt cliënten laagdrempelige praktische en bruikbare juridische oplossingen op dit gebied. 'We houden geen uitgebreide juridische verhandelingen over welke mogelijkheden er allemaal zijn, maar adviseren de cliënt de best passende oplossing te kiezen. We ontzorgen en staan als advocaat naast de klant.' Tegen redelijke prijzen, benadrukt de advocaat. 'We zijn geen Zuidas kantoor.'

‘Het Didam-arrest gooit roet in het eten bij gronduitgifte’

SOORT VERZEKERAAR

Van Langeveld houdt zich in de praktijk vooral bezig met woningcorporaties. ‘Dat vind ik nog steeds ontzettend interessant. Iedereen die vastgoed ontwikkelt, bouwt en beheert ontkomt er niet aan dat in contracten vast te leggen. Ook woningcorporaties. Zij hebben als wettelijke doelstelling het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens of om andere redenen minder makkelijk toegang hebben tot de woningmarkt. Daarvoor slopen, bouwen en verhuren ze woningen.’ Hij beweegt zich vooral op het gebied van ontwikkeling, bouw, aan- en verkoop van woningen. ‘Ik maak en beoordeel daar contracten voor, met als insteek dat een corporatie krijgt wat zij heeft afgesproken en daarbij geen risico loopt.’ Hij voelt zich in die zin niet zozeer een traditionele advocaat. ‘Ik ben niet bezig met geschillen, maar het voorkomen van geschillen en het bieden van comfort en zekerheid. Als een soort verzekeraar.’

TERUG NAAR DE KERNTAAK

Als partner bij Bilt. Advocaten adviseert Van Langeveld woningcorporaties ook over andere vastgoedvraagstukken en volkshuisvestingsrechtelijke aangelegenheden. Daarnaast begeleidt hij de samenwerking van woningcorporaties met bijvoorbeeld zorginstellingen bij de bouw en exploitatie van zorgvastgoed. ‘Woningcorporaties zijn stichtingen of verenigingen, dus private instellingen. Daarop is bijzondere regelgeving van toepassing die hun speelruimte bepaalt.’ Als gevolg van een aantal affaires aan het begin van deze eeuw en vanwege Europees onbegrip over de Nederlandse stelsel van volkshuisvesting en voordelen voor woningcorporaties, zijn zij aan banden gelegd. ‘De corporaties moesten terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.’ In 2015 werd de Woningwet daarvoor ingrijpend gewijzigd. Dat heeft verstrekkende gevolgen gehad.

FLEXWONINGEN

‘Er is nog steeds woningnood in Nederland en die lost niet vanzelf op. Corporaties willen wel, maar het wordt ze soms moeilijk gemaakt om tempo

te maken: onvoldoende beschikbare locaties en bijvoorbeeld het wijzigen van een bestemmingsplan of vergunningverlening.’ Een creatieve oplossing voor sneller bouwen door woningcorporaties zijn flexwoningen. In een relatief korte periode van enkele maanden kunnen vanuit de fabriek modules geleverd worden die op de bouwplaats snel in elkaar gezet kunnen worden. ‘Een perfecte mogelijkheid voor corporaties om snel woningen voor bijvoorbeeld statushouders en spoedzoekers te bouwen. Alleen nu zie je weer dat het Didam-arrest roet in het eten gooit als het gaat om de uitgifte van locaties door gemeenten. De Hoge Raad bepaalde daarin dat een gemeente niet zomaar een locatie één-op-één aan een corporatie mag gunnen, maar dat meerdere partijen de kans moeten krijgen mee te dingen. Dat zorgt hier en daar voor een behoorlijke vertraging. Ondanks dit obstakel groeit de bouw van flexwoningen gestaag. Dat ziet de advocaat als iets positiefs. ‘De woningen staan er voor een beperkte duur, kunnen verplaatst worden, zijn duurzaam, relatief goedkoop en tegenwoordig nauwelijks te onderscheiden van traditionele bouw. Op die manier kunnen we snel meer woningen bouwen, als de problemen met te dure en schaarse materialen kunnen worden opgelost.’

TOEKOMST

Hoewel hij de toekomst van snelle bouw rooskleurig inziet met duurzame flexwoningen, zijn er volgens Van Langeveld nog meer beren op de weg, voordat de woningnood oplost. ‘Corona en de oorlog in Oekraïne hebben ons laten zien dat niets meer zeker is. Meer dan in het verleden moeten contracten worden opgebroken omdat de prijzen omhoog schieten of een planning niet wordt gehaald.’ Juridisch is dit voor hem een interessante tijd. ‘Je kunt wel een noodverband aanbrengen om bijvoorbeeld aan prijsstijgingen tegemoet te komen, maar je wil toch liever een oplossing waarbij je rekening kan houden met mogelijke andere ontwikkelingen in de toekomst. Wil je comfort en zekerheid blijven bieden, moet je nu een stuk creatiever zijn.’ De advocaat ziet op korte termijn de onzekere situatie in de bouw- en woningmarkt niet veranderen.

‘We zijn geen Zuidas kantoor’

‘Op korte termijn zie ik de onzekere situatie in de bouw- en woningmarkt niet veranderen’

Leukste collega:

De collega met evenveel enthousiasme voor het vak. We zijn een klein kantoor, we lopen vaak bij elkaar binnen. We delen allemaal wel hetzelfde enthousiasme voor ons vak

Een deal met/over:

Een deal zelf. In sommige zaken wordt lang en moeizaam onderhandeld. Als partijen er dan eindelijk uit zijn en de handtekening zetten onder de overeenkomst waaraan jij hebt meegewerkt geeft dat na al die jaren nog een bijzonder voldaan gevoel

De stand van het land:

Zorgwekkend. Ik heb geen uitgesproken politieke signatuur, maar heb het idee dat we een punt hebben bereikt dat er beslissingen in grote dossiers moeten worden genomen die we niet langer vooruit kunnen schuiven. Er moeten in Nederland nu knopen worden doorgehakt, maar dat vinden we lastig met elkaar

De belangrijkste economische

ontwikkeling:

Het militair conflict in Oekraïne

De belangrijkste geopolitieke

ontwikkeling:

Opnieuw, het militair conflict in Oekraïne

Uitkijken naar:

Een rondje golf - zie hieronder

Onmisbaar:

Mijn 'old school' papieren bureau agenda

Veranderen:

Iets minder 'in control'; ik ben wel iemand die de touwtjes graag strak in handen houdt, terwijl het wel goed is om die af en toe iets te laten vieren

Durven:

Loslaten; zie hiervoor, de touwtjes af en toe laten vieren zou wel eens goed zijn, maar blijkt moeilijk

Goede voornemens:

Ik maak die niet snel. Het voorkomt teleurstellingen

Nooit meer doen:

Goede voornemens maken

Vrije tijd:

Golf; ruim drie uur wandelen in een schitterende omgeving waarbij ik iedere keer weer merk dat ik in het hoofd maar met één ding bezig ben: dat kleine witte balletje

Naam: Mark van Langeveld
Bedrijf: Bilt Advocaten
Werkt als: Advocaat
Vooral bezig met: Vastgoed
Wil bereiken: Dat ik iedere dag met evenveel plezier aan

het werk ga
Het kantoomoment van de dag: Het eerste kopje koffie rond 8 uur, nadat ik een overzicht heb van wat de dag gaat brengen. Na 'corona' werk ik nog steeds een paar dagen per week thuis (in

Breda). Als ik wel naar kantoor ga, wil ik er vroeg zijn. Eerst alles even klaar leggen en organiseren; de dag indelen en dan een kop koffie. Dat kopje koffie markeert dan een beetje de start van de inhoudelijke werkdag