



**THE LEGAL BRICK**  
MARIJN TROUWBORST, *eigenaar*

# EEN JURIDISCHE BLIK LEIDT TOT EEN MEER AFGEWOGEN PROCES

In vastgoedontwikkeling staan het commerciële en financiële verhaal meestal voorop, terwijl de juridische kant minder prominent naar voren komt. En dat terwijl juridische aspecten door het hele proces heen zijn verweven. Met **The Legal Brick** levert **Marijn Trouwborst** in-house juridische ondersteuning voor ontwikkelende partijen, aan andere ondernemingen actief in de vastgoedbranche, die zelf geen juridische afdeling hebben. 'Mijn toegevoegde waarde zit in meer bewustwording en het optimaliseren van het proces.'



## ‘OM VOORUIT TE KOMEN MOETEN OVERHEID EN MARKT GEZAMENLIJKE REALISTISCHE AMBITIES FORMULEREN MET RUIMTE VOOR FLEXIBILITEIT’

Als jurist is Marijn onderdeel van het team dat aan een project werkt. Zij kijkt met een juridische bril naar de ontwikkeling en realisatie van deze vastgoedprojecten. Marijn: ‘Ik denk actief mee bij iedere stap in het proces en fungeer als klankbord. Juridische aspecten lopen door het hele ontwikkelproces heen. Je daarvan bewust zijn leidt tot meer evenwichtige keuzes en voorkomt dat een keuze op het ene moment in een latere fase niet de meest verstandige is geweest. Bovendien heeft een in-house oplossing, waarbij ik structureel onderdeel ben van het hele proces, als voordeel dat mijn opdrachtgevers niet om de haverklap een advocaat hoeven laten invliegen, een kostbare ad hoc-oplossing.’

### ACTIEVE DEELNAME

Marijn stopte in 2019 met de advocatuur omdat ze meer in het vastgoedproces zelf wil staan. ‘Ik vind het mooi om de stenen te zien verrijzen, om veel actiever bij te dragen aan een nieuwe woonwijk, een recreatiepark of een kantoorgebouw. Dat het gebouwd wordt na een misschien niet altijd even gemakkelijk, maar wel soepel verlopen proces. Zo draag ik daar onderliggend mijn ‘juridische steentjes’ aan bij. Mijn rol gaat inmiddels ook verder dan alleen een juridische blik. Ik ben bijvoorbeeld ook betrokken bij het begeleiden van het proces, het maken van strategische keuzes en het coördineren van een veelheid aan betrokken adviseurs. Dat is het grootste verschil met de traditionele advocatuur, ik sta echt midden in de branche en de projecten zelf. Er zijn veel advocatenkantoren die zijn gespecialiseerd in vastgoed, die zeer deskundig zijn en er de hele dag mee bezig zijn, maar dan nog zit je er niet middenin. Mijn rol met The Legal Brick is echt anders, voor mij geeft dat de voldoening en het plezier.’

### VEELOMVATTEND

De behoefte aan juridische ondersteuning op de werkvloer die The Legal Brick biedt is er zeker, ervaart Marijn. Haar aanwezigheid geeft ruimte aan die ene korte juridische vraag, het meelezen met een e-mail die zometeen nog verzonden moet worden of voor een gedachtewisseling over hoe een vastgelopen situatie vlot te trekken. De behoefte is zelfs verstrekkender dan ze aanvankelijk dacht. ‘Ik dacht aan het begin dat ik vooral het werk van de advocaat op de werkvloer kwam doen, het opstellen of beoordelen van koop-, aannemings- en/of samenwerkingsovereenkomsten. Gaandeweg werd ik mij er bewuster van dat het recht eigenlijk in het hele ontwikkelproces zit, vanaf het allereerste idee. Achteraf vind ik mijn aanvankelijk uitgangspunt best naïef. Uiteindelijk is de hele samenleving immers gebaseerd op onderlinge juridische afspraken, al dan niet vastgelegd in wet- en regelgeving. Ik ben me nu terdege bewust van die veelomvattende rol en de meerwaarde die ik hiermee kan bieden. Ik voel me daarbij als een vis in het water!’

### COMPLEXITEIT

De belangrijkste meerwaarde van Marijns werk voor de opdrachtgever ligt vooral in het maken van meer afgewogen keuzes, van een grotere bewustwording hoe beslissingen doorwerken en consequenties hebben voor de volgende fases in het proces. Marijn: ‘Ik kijk steeds mee en stel mijzelf de vraag: gaat het juridisch ook nog goed? Hoewel je niet alles dicht kunt timmeren, is de vraag stellen en deze beantwoorden wél nodig. De complexiteit is enorm toegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de anterieure overeenkomst met de gemeente en de stapeling van eisen die daar tegenwoordig in worden opgenomen. Bijvoorbeeld over duurzaamheidsmaatregelen en mobiliteit.



**MARIJN TROUWBORST**  
*The Legal Brick*

**HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:**  
Koffie, alleen van goede kwaliteit

**BUITEN DE DEUR NAAR:**  
De school van de kinderen, kantoor, lunchafpraak, een opdrachtgever, de tennisbaan, een projectlocatie, mijn PT-les. Ik ga op een dag van hot naar her,

iedere dag is anders en dat vind ik heerlijk  
**NIET VERGETEN:**  
Blijven ademen. Dat geeft een moment van rust bij stress en ruimte om na te denken. Klinkt

zweverig, maar ik kan iedereen een ademhalingscursus aanraden  
**ONMISBAAR:**  
Kan ik weer koffie zeggen?  
**UITKIJKEN NAAR:**  
Knuffels van de kinderen. Daar kan ik echt naar uitzien. En van andere orde: een goed glas wijn na een dag hard werken  
**VAKANTIE:**  
Côte d’Azur, of in de categorie stedentrip: Parijs  
**LEUKSTE DINER:**  
Ik hou van bijzonder mooi eten, bij voorkeur met vrienden, zoals onlangs bij Restaurant Fred in Rotterdam  
**BESTE BOEK:**  
Charlie Mackesy - The boy, the mole, the fox and the horse  
**VRIJE TIJD:**  
Ontspanning vind ik in de keuken, of op het strand. Ik hou van het geluid en de lucht van de zee  
**BESTE SONG:**  
Gregory Porter - L.O.V.E  
**INSPIREREND:**  
De wereld door de ogen van kinderen  
**GROOTSTE IRRITATIE:**  
Mensen die onnodig links rijden  
**ALLERGEZONDSTE:**  
Lachen  
**TIP**  
Wie kan delen, kan vermenigvuldigen  
**ONVERGETELIJK**  
Ik heb zo veel momenten om niet te vergeten. Ik denk dat het vooral de kunst is om niet vergeten te herinneren

## ‘DE OMGEVING MOET BEGRIJPEN DAT EEN PROJECT HET RESULTAAT IS VAN DE AFWEGING VAN ALLERLEI BELANGEN’

Wel begrijpelijk, maar je weet dat daar een kostenplaatje aan hangt en dat er daarvoor een bepaalde opbrengst moet zijn. Die overeenkomst in de beginfase van het project is direct verwant aan de verkoop aan de achterzijde.’

### REKENEN

Marijn vertelt dat het belangrijk is dat je als jurist moet beseffen dat het vastleggen van verplichtingen tegenover bijvoorbeeld gemeenten een impact heeft op het commerciële en financiële plaatje. ‘Er wordt altijd gekscherend gezegd dat juristen niet kunnen rekenen, maar het is toch wel relevant dat je het kan.’ Volgens Marijn moet je niet in een situatie willen komen waarin plannen prachtig zijn, zelfs vergund worden en vervolgens onbetaalbaar blijken doordat het kostenplaatje veel te hoog is in relatie tot de opbrengst. Beseff van die situatie is voor iedereen die deelneemt aan het ontwikkelproces van groot belang. Marijn: ‘Dat geldt óók voor de overheid met haar eisenpakket. Ook een beseff van de tijd die er zit tussen het maken van de plannen en de start van het verwezenlijken is van belang, want die periode kan zomaar jaren duren. De wereld verandert ondertussen heel snel. Als je drie jaar geleden afspraken hebt gemaakt over hoe een woontoren moet worden gebruikt, kunnen die afspraken vandaag niet meer realistisch zijn. Met als gevolg dat die broodnodige woningen dus niet gebouwd gaan worden.’

### PARTICIPATIE

Een belangrijk thema waar ook Marijn de afgelopen jaren veel mee heeft te maken is de toenemende rol van het participatieproces de afgelopen jaren. ‘De verantwoordelijkheid daarvoor is nagenoeg geheel bij ontwikkelaars komen te liggen. De vraag is dan, hoe doe je dat proces goed? Niet alleen om aan de juridische standaard van een goed proces te voldoen, maar vooral om bezwaren tegen besluiten te voorkomen en de daarmee gepaard gaande vertraging. Je wilt bereiken dat de omgeving van een project zich daadwerkelijk in het plan kan vinden, ook als er over bepaalde onderdelen bedenkingen zijn. En dat is wel een uitdaging in de huidige maatschappij. Lukt dat niet, dan zijn er ontzettend veel mooie plannen, die vervolgens op het juridische

strijdtoneel staan. Inmiddels duurt het juridisch proces zo lang dat tegen de tijd dat de gewenste duidelijkheid over de deugdelijkheid van een besluit er komt, de markt veranderd kan zijn met als gevolg dat het project er toch niet gaat komen.’

### FLEXIBILITEIT

De vraag is dan ook hoe om te gaan met al dit soort verschijnselen. Dat vraagt in ieder geval om een flexibele houding. Marijn: ‘Flexibiliteit is wat mij betreft een belangrijke sleutel, maar dat wordt vaak spannend gevonden. De mens houdt nu eenmaal meer van duidelijkheid. Ik denk echter dat het niet anders kan in de huidige samenleving. Flexibiliteit biedt juist ook kansen, die een oplossing kunnen zijn voor projecten die “het slachtoffer” worden van de tijd.’ Als overheid en markt gezamenlijk heldere en realistische ambities formuleren, waarbij er ruimte is voor flexibiliteit, denkt Marijn dat we sneller vooruit kunnen komen. ‘Het is bovendien belangrijk dat overheid en markt elkaar steunen in de keuzes die zijn of worden gemaakt, daar samen verantwoordelijkheid voor dragen en de gemaakte keuzes vervolgens ook samen uitleggen aan bijvoorbeeld de omgeving. Transparantie en een eerlijk verhaal over afwegingen, de complexiteit van keuzes en de achterliggende redenen leiden vaak tot meer begrip en resultaat.’

### HET KAN WÉL

Voor de huidige tijd, bij plannen waarin er geen flexibiliteit is bedacht of de wereld compleet is veranderd, zit de winst op dit moment wat Marijn betreft vooral in het gesprek over hoe het toch wél kan. ‘Vasthouden aan een niet-uitvoerbaar afspraak leidt tot een impasse, tot stilstand. Laten we dan kiezen voor een andere stap of een kleinere stap, maar laten we wel vooruit gaan.’ Het is overigens wel een hele uitdaging om de juridische wereld ervan te overtuigen dat het soms niet erg is om niet te voldoen aan het adagium ‘afspraak is afspraak’. Vanuit The Legal Brick voert Marijn dit gesprek graag. ‘Zolang je de reden en het belang duidelijk kan aangeven en je samen vooruit wilt, zijn afspraken minder hard dan de juridische wereld wil doen geloven. En dat is maar goed ook. We zullen het uiteindelijk samen moeten doen.’

