



EEN GOEDE VASTGOED- TRANSACTIE IS ER VOOR JURISTEN LEXENCE ÉÉN ZONDER 'SHOWSTOPPERS'

LEXENCE

MARIEKE VAN SCHIE,
advocaat, partner
MADELON DE BLOK,
advocaat, counsel

Binnen de vastgoed praktijkgroep van advocaten- en notarispraktijk **Lexence** is **Madelon de Blok** sinds begin maart de drijvende kracht achter het Legal Property & Asset Management-team. 'Persoonlijk, pragmatisch en to the point' kan ze daarbij terugvallen op de kennis en ervaring van ruim veertig andere juridische specialisten die zich dagelijks bezig houden met andere vastgoedontwikkeling, omgevingsrecht, bouwrecht, aanbestedingsrecht en commercieel huurrecht. Gespecialiseerd in huurrecht op het gebied van onder andere winkels, hotels en woningen, is **Marieke van Schie** één van hen. Een dubbelinterview.

Het beoordelen van contracten voordat bindende verplichtingen worden aangegaan? Het beëindigen van huurovereenkomsten? Het opstellen van allonges en samenwerkingsovereenkomsten? Het vertalen van commerciële vastgoeddeals naar juridische documenten? Ongeacht de fase in de vastgoedcyclus en de precieze vraag waarmee een ontwikkelaar, aannemer, belegger, of property- en asset manager aanklopt bij zijn of haar vaste ‘juridische sparringpartner’ binnen de brede advocaten- en notarispraktijk, weet Lexence er wel raad mee. ‘Vastgoed is een van onze specialismen,’ verzekert Marieke van Schie. ‘Alsof vastgoed alleen niet al complex en uitdagend genoeg is, zijn er veel raakvlakken met rechtsgebieden als huurrecht, bouwrecht en omgevingsrecht. Afhankelijk van de complexiteit van de vraag, lopen we bij elkaar naar binnen om even te sparren of vormen we een multidisciplinair team waarin alle benodigde juridische specialismen zijn vertegenwoordigd. Uitgangspunt is altijd: de klant heeft advies of ondersteuning nodig, wij zorgen daar zo snel, pragmatisch en goed mogelijk voor.’

WARS VAN HIËRARCHIE

Van Schie voelt zich al sinds 2006 ‘als een vis in het water’ bij Lexence dat, wars van hiërarchie, wordt gekenmerkt door een zeer platte organisatie en een no nonsense-mentaliteit. Na een uitstapje naar twee andere advocatenkantoren, keerde De Blok in april 2023 terug naar de bekende ‘klapschaats’, ‘kruimeldief’ dan wel ‘strijkijzer’ langs de A10 waarin de advocaten- en notarispraktijk is gevestigd. “Terwijl Marieke vooral Nederlandse vastgoedverhuurders als klant heeft, werk ik zelf ook

veel voor buitenlandse partijen die al Nederlands vastgoed bezitten of dat willen gaan doen,’ legt ze uit. ‘Wij behoeden ze voor kostbare juridische misstappen die bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit het erfpachtsysteem in Amsterdam of, van recentere datum, de netcongestieproblematiek.’ Van Schie: ‘Of voor de verregaande huurdersbescherming in Nederland. Wij merken dat buitenlandse beleggers daarvan toch vaak niet helemaal op de hoogte zijn en daardoor op basis van ervaringen in eigen land de risico’s ook niet incalculeren’ De Blok: ‘Ook voor Nederlandse klanten geldt dat wij ervoor zorgen dat ze op juridisch gebied niet voor onaangename verrassingen komen te staan. Of het nu om een gebiedsontwikkeling of een vastgoedtransactie gaat, wij zorgen in alle fasen van de vastgoedcyclus voor een gedegen juridische basis. En daarmee voor zekerheid.’

LUKT DAT IN EEN VASTGOEDMARKT EN, IN BREDERE ZIN, EEN WERELD WAARIN HET ONZEKERHEID TROEF IS?

Van Schie: ‘Ja. Hoe verschillend ze vaak ook zijn, zonder uitzondering hebben onze klanten een hekel aan financiële risico’s en onzekerheden. Ze huren ons in om hun doen en laten te voorzien van een juridische basis die de financiële risico’s minimaliseert en onzekerheden zoveel mogelijk neutraliseert. Vooral dat laatste valt niet mee, want van de stikstofcrisis tot de oorlog in Oekraïne en van de Wet betaalbare huur tot de door Trump ontketende handelsoorlog is er zowel nationaal als internationaal natuurlijk ontzettend veel aan de hand.’

De Blok: ‘Onder het motto ‘staying alive till ‘25’ keken veel beleggers de afgelopen jaren de kat wat meer uit de boom. Inmiddels merken wij dat het

‘WAT IK OOK HEEL GOED VIND AAN LEXENCE, IS DE MANIER WAAROP ER WORDT GEANTICIPEERD OP EEN ONTWIKKELING ALS AI — NAMELIJK OP EEN HEEL PRAGMATISCHE MANIER’



‘ALS IK KIJK NAAR ALLE TRANSACTIES WAAR IK BIJ BETROKKEN BEN, IS HET INVESTERINGSKLIMAAT IN NEDERLAND NOG STEEDS GOED’

MADELON DE BLOK

advocaat, counsel LEXENCE

WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE:

“Never judge a book by its cover”. Dat geldt voor mensen, maar ook voor zaken en/of situaties waar je tegenaan loopt. Het is belangrijk niet direct te oordelen, maar een open en geïnteresseerde houding aan te nemen en door te blijven vragen en te luisteren. Voorkom tunnelvisie. Het komt vaak genoeg voor dat een eerste indruk over een persoon, (juridische) zaak of kwestie — na doorvragen — toch echt anders is dan in eerste instantie gedacht

WAT WIL JU MENSEN MEEGEVEN:

Blijf met elkaar in gesprek en blijf naar elkaar luisteren. Ik denk dat veel (juridische) discussies kunnen worden voorkomen als partijen maar gewoon echt met elkaar in gesprek blijven en naar elkaar blijven luisteren. Als dat gesprek er is, is er vaak ook wel een oplossing mogelijk

WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG:

Wat niet... ik ben nogal nieuwsgierig van aard. Maar dat komt goed van pas in mijn werk

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG:

Dat wisselt nogal eens en meestal luister ik alleen in de auto op weg naar een vakantiebestemming. Laatst heb ik “In de ban van Rian” geluisterd. Vond ik heel leuk. Maar ik luister bijvoorbeeld ook graag naar “Geschiedenis inside” en recent een paar afleveringen van onze eigen podcast “Amsterdamse Handelsgeest”

WELK BOEK LEES JE NU:

Ik heb onlangs “De keuze” van Edith Eger gelezen, echt een aanrader. Ik ben net begonnen met “Al het blauw van de hemel” van Mélissa Da Costa. En het volgende boek dat klaarligt op mijn nachtkastje is “Het advocatenbrein” van Marloes ter Huurne

MARIEKE VAN SCHIE

advocaat, partner LEXENCE

WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER:

Het behartigen van belangen van anderen waarbij eerlijkheid en duidelijkheid voorop staan

WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN:

De geboorte van mijn eerste dochter. Nadien was het leven toch echt anders, zeker toen ook kort daarna nummer 2 kwam. Gelukkig ging de combinatie van werk en gezin me vrij makkelijk af

HOVEEL UUR SPORT JE PER WEEK:

Ik ga twee keer in de week naar de sportschool en fluit zaterdag en/of zondag hockeywedstrijden

WELK BOEK LEES JE NU:

“De vergelding” van Jan Brokken. Bij een sabotageactie in 1944 in het dorpje Rhoon, nu onderdeel van Rotterdam, komt een Duitse soldaat om. Zeven mannen uit het dorp geëxecuteerd. De schrijver probeert aan de hand van processtukken, getuigenverhoren en interviews met betrokkenen te achterhalen wat er is gebeurd. Was het een aanslag en waarom of was het een ongeluk

‘WAT ONZE KLANTEN VOORAL WAARDEREN IN LEXENCE IS ONS PRAGMATISME. ONZE OPLOSSINGSGERICHTHEID’

‘HOE VERSCHILLEND ZE VAAK OOK ZIJN, ZONDER UITZONDERING HEBBEN ONZE KLANTEN EEN HEKEL AAN FINANCIËLE RISICO’S EN ONZEKERHEDEN’

aantal transacties op de vastgoedmarkt wel weer wat toeneemt, vooral dankzij partijen die anticyclisch opereren. Ook zij kloppen bij ons aan om met zo waterdicht mogelijke juridische overeenkomsten te voorkomen dat de transactie wordt gefrustreerd door ‘showstoppers’. Dat kunnen netcongestie, stikstofregels of erfpacht zijn, maar als bijvoorbeeld een winkelcentrum of woningportefeuille van eigenaar verandert kunnen er in het verleden allerlei afspraken met huurders zijn gemaakt en vastgelegd die in de toekomst heel nadelig kunnen uitpakken voor de nieuwe eigenaar.’

ALS ADVOCATEN HOUDEN JULLIE IN ZEKERE ZIN DE VINGER AAN DE POLS VAN DE NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT. HOE STAAT DIE ER IN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF VOOR?

De Blok: ‘Als ik kijk naar alle transacties waar ik bij betrokken ben, is het investeringsklimaat in Nederland nog steeds goed. Buitenlandse beleggers zijn nog steeds van mening dat ze in Nederland ‘value for money’ krijgen.’

Van Schie: ‘Zelfs bij voor hen in beginsel nadelige wetgeving als de Wet betaalbare huur, willen investeerders vooral weten waar ze op de lange termijn aan toe zijn. Boven alles hebben ze een hekel aan een onbetrouwbare overheid, die het moeilijk of zelfs onmogelijk maakt om een langetermijnstrategie uit te stippelen. Dat is in het huidige politieke klimaat lastig.

Wat onze klanten vooral waarderen in Lexence is ons pragmatisme. Onze oplossingsgerichtheid. We praten ze nooit naar de mond en vallen ze niet lastig met ellenlange memo’s waar een klant zelf een conclusie uit moet zien te trekken. Ik vind procederen heel leuk, maar aan procederen om het procederen doe ik niet. Als het voor een klant beter is om zijn of haar verlies te nemen en dóór te gaan, zal ik dat altijd adviseren. Altijd. Dat komt ook omdat we zelf ook heel zakelijk, ondernemend en to the point zijn. Dat zie je terug in efficiënte dienstverlening, snelle en scherpe adviezen en heldere tarieven.’

IETS HEEL ANDERS... AAN DE OVERKANT VAN DE A10 IS HET KANTOOR VAN DE BRAUW BLACKSTONE WESTBROEK VERREZEN. WORDT LEXENCE LETTERLIJK EN FIGUURLIJK OPGESLOKT DOOR DE ZUIDAS?

Van Schie: ‘Haha, nee. Nooit. Schoonhoven In ’t Veld, de voorloper van Lexence, begon in 1992 met vier advocaten en één kandidaat-notaris, met de ambitie om het anders te doen dan de gevestigde orde. Ruim drie decennia later telt Lexence ruim 190 juridische professionals, maar de ambitie om het anders te doen is er nog steeds en blijf je ook terugzien in onze mentaliteit, footprint, klanten en werk- en rechtsgebieden.’

De Blok: ‘Veranderingen in de samenleving zie je uiteraard ook terug bij ons, maar op een manier die past bij het karakter van Lexence. De vastgoedwereld is steeds minder alleen maar een mannenbolwerk. Dat zie je bijvoorbeeld op een vastgoedevenement als de Provada, waar het aantal vrouwen ieder jaar toeneemt, maar zeker ook bij ons.’

Van Schie: ‘Ruim de helft van de Lexence-professionals is inmiddels vrouw. Van de partners is driekwart nog man, maar er wordt hard aan gewerkt om ook die balans meer in evenwicht te brengen.’

De Blok: ‘Wat ik als ook heel goed vind van Lexence is de manier waarop wordt geanticipeerd op een nieuwe ontwikkeling als Artificial Intelligence (AI). Namelijk: heel pragmatisch. Ons kenniscentrum houdt alle ontwikkelingen in de gaten en implementeert waar mogelijk slimme AI-tools in onze processen en dienstverlening die echt toegevoegde waard hebben, maar zorgt er ook voor dat op AI-gebied het kaf van het koren wordt gescheiden.’

Van Schie: ‘AI gaat ons werk veranderen. Als Lexence moeten we mee en willen we ook mee, maar alleen op een manier die onze dienstverlening verbetert en waar onze klanten dus de vruchten van plukken.’