

Loyens & Loeff de grote winnaar

DE CRISIS IN HET VASTGOED TREFT OOK DE VASTGOEDJURISTEN,
MAAR NIEUWE DIENSTVERLENING DIENT ZICH AAN

DOOR **MARIËLLE BEEN** EN **DAPHNE BOITEN**

IN 'T KORT

- Landelijk krimpende markt
- Nieuwe rechtsgebieden, zoals erfpachtlease
- Internationalisatie door Angelsaksische interesse

Uit het jaarlijkse onderzoek van PropertyNL naar vastgoedjuristen komt naar voren dat velen de markt van juridisch vastgoedadvies internationaler zien worden. Op de ranglijsten veranderde op zich niet al te veel, met als uitschieter de opkomst van Lexence, met op het personele vlak aanwinsten zoals prof. Bart van Zadelhoff (vroeger KPMG, zie kader).

Uit onderzoek van het Financieel Dagblad deze zomer bleken de grote advocatenkantoren te zijn gekrompen, een trend waar alleen De Brauw Blackstone Westbroek zich aan wist te onttrekken én – bijna logisch bij een crisis – de insolventiespecialisten Benthem & Keulen uit Utrecht en Deterink uit Eindhoven. De laatste twee komen in het onderzoek niet voor, omdat PropertyNL zich richt op de rechtsgebieden die specifiek met vastgoed te maken hebben. Bij een aantal zaken die vaak terugkomen in het onder-

zoek zijn veel kantoren betrokken. Het gaat onder andere om Uni-Invest (onder andere Nauta, Houthoff, Boekel De Nerée), de Vestia-portefeuille (Pels Rijcken, Houthoff, BarentsKrans), de Eurocommerce-portefeuille (Nauta, M2 Advocaten, Rechtstaete, Boekel De Nerée, Loyens & Loeff) en High Tech Campus (De Brauw, Nauta, Clifford Chance). Het onderzoek baseert zich op eigen opgaven van de partijen – onderling verschillen de kantoren vaak van mening over de mate van betrokkenheid. Dat probleem valt alleen te omzeilen door urenstaten te overleggen, wat zowel kantoren als onderzoekers net een stap te ver gaat.

Daarom is het onderzoek van PropertyNL een indicatie voor wat er speelt onder vastgoedjuristen op basis van vrijwilligheid en signalementen uit de markt. Dat blijkt voor alle opdrachtgevers toch steeds de beste indicatie of zij werken met marktleaders of gespecialiseerde nichekantoren. Voor

TOP VASTGOEDJURISTEN

KANTOOR

Loyens & Loeff
Lexence
Houthoff Buruma
Boekel De Nerée
Straatman Koster
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn
Allen & Overy
AKD Advocaten & Notarissen
CMS Derks Star Busmann
Stibbe

Om tot een ranglijst van juristen te komen zijn drie verschillende specialismen als uitgangspunt genomen: transacties, financieringen en ontwikkelingen. Gekeken is naar de positie van de kantoren binnen deze sectoren. Op basis daarvan is een totale ranglijst gemaakt. Een kantoor dat maar op één aspect hoog scoort, zal in de overall ranglijst dus in de middenmoot uitkomen. De kantoren in de top-10 hebben op alle deelgebieden geadviseerd. Loyens & Loeff en Lexence komen bij deze systematiek als duidelijke winnaars uit de bus, gevolgd door Houthoff Buruma en Boekel De Nerée.

TOP ONTWIKKELINGEN

KANTOOR

Lexence
Straatman Koster
AKD Advocaten & Notarissen
Boekel De Nerée
Loyens & Loeff
CMS Derks Star Busmann
Six
Boot
Stibbe
Houthoff Buruma

Evenals vorig jaar voert Lexence de top Ontwikkelingen aan. Lexence zag de waarde van de ontwikkelingsprojecten waarbij het in 2012 betrokken was sterk toenemen (10%). Straatman Koster is van de zesde positie vorig jaar opgeschoven naar de tweede plaats nu. Het kantoor is gespecialiseerd in ontwikkelingen en heeft veel aanbestedingsrechtelijke expertise in huis. Voor de ranglijst zijn alleen projecten meegeteld die betrekking hebben op vastgoed. Infrastructuur en netwerken vallen hier niet onder. Soms zijn deze projecten wel genoemd in de tekst over een kantoor als het zich op die gebieden onderscheidt.

opdrachtgevers die werken met kantoren die niet op de lijst voorkomen, is het een testcase. Welke argumenten hebben zij om af te wijken van de top van het vastgoed?

De crisis bepaalt op dit moment het werk. Sommige kantoren houden zich ook bezig met executieveilingen voor bedrijfsmatig vastgoed. CMS Derks Star Busmann was bijvoorbeeld een van de oprichters van internetveiling www.bog-auctions.com. DLA Piper zegt een sterke positie te hebben op het gebied van distressed real estate. In het verlengde hiervan houdt het kantoor zich ook bezig met executieveilingen.

Dit keer is behalve naar de transacties, ontwikkelingen en herfinancieringen ook gevraagd naar de expertise van andere kantoren. Het grootste kantoor uit het onderzoek, Loyens & Loeff, wordt daarbij door anderen ook het meeste genoemd. Bij bijna alle specialisaties staan ze in de top-3. Met name Bram Linnartz wordt door collega's gezien als een specialist op het gebied van vastgoedtransacties.

De vernieuwde aandacht voor een internationale aanpak komt terug bij een aantal kantoren. CMS Derks Star Busmann is het eerste kantoor dat zelfs met een internationaal jaarverslag is uitgekomen. Stibbe, dat sterk internationaal

bezig is, durft daarbij ook de samenwerking met andere kantoren op het gebied van vastgoedfinancieringen te noemen: Allen & Overy en Clifford Chance.

Boekel De Nerée, dat zich profileert als 'het kleinste Zuidas-kantoor', had traditioneel een belangrijke positie in het vastgoed, maar krimpt. Managing partner Frederike Leeftang kondigde deze zomer aan voor het tweede jaar op rij 20 arbeidsplaatsen te gaan schrappen, oftewel 20% van het bestand. Delen van het spiksplinternieuwe kantoor worden onderverhuurd. Het effect van dat zuinige beleid is wel dat Boekel kan meedoen met de gemiddelde tariefdaling en toch het bedrijfsresultaat zag verbeteren. Op het internationale vastgoedvlak wil Boekel een belangrijkere rol gaan spelen. Het zegt als enig Nederlandse kantoor een vastgoedafdeling in Londen te hebben, om de groeiende belangstelling vanuit het Verenigd Koninkrijk in Nederland te faciliteren. Er zijn ook kantoren die uitbreiding melden. Zo is Six uitgebreid met drie senior vastgoedadvocaten: Hanneke Ellerman (kwam van Houthoff Buruma), Fabian Horsting (kwam van DLA Piper) en Lasse van Waegeningh (kwam van Hogan Lovells). Met de verhuizing naar het nieuwe kantoor op het IJdock in Amsterdam wordt een frisse start

TOP TRANSACTIES

KANTOOR

Houthoff Buruma
Loyens & Loeff
De Brauw Blackstone Westbroek
Lexence
DLA Piper
Van Doorne
CMS Derks Star Busmann
Baker & McKenzie
M2 Advocaten
Rechtstaete

Houthoff Buruma staat bovenaan in de top Transacties. Het kantoor is betrokken bij alle facetten van de brede keten van het vastgoed: van grondverwerving tot planvorming en van realisatie, overdracht en financiering tot exploitatie van het vastgoed. Loyens & Loeff – vorig jaar nog op de eerste plaats – neemt nu de tweede positie in, gevolgd door De Brauw Blackstone Westbroek.

gemaakt. Ook Baker & McKenzie is verhuisd. De komende tijd zal dat gevolgd worden door Stibbe, met een nieuw kantoor op de Zuidas (van Dura Vermeer), en later volgt waarschijnlijk nog NautaDutilh (nu WTC Amsterdam). Aan dit advocatenkantoor, dat niet meedeed aan dit onderzoek, zal PropertyNL in een latere editie aandacht besteden.

Baker & McKenzie geeft aan dat het vanwege het teruglopend aantal deals in de huidige markt (hoewel ze betrokken waren bij onder meer de transacties rond Viñoly en The Rock op de Zuidas in Amsterdam) de focus enigszins heeft verlegd naar de ondersteuning van andere praktijkgroepen met op vastgoed georiënteerd werk (vooral de overname en fiscale praktijkgroepen).

Wat zijn de kansen voor uitbreiding van de werkzaamheden? Weebers geeft aan dat er weinig kantoren specifiek gespecialiseerd zijn op het gebied van financieringen. In relatie tot gebiedsontwikkelingen wordt de hulp van adviseurs (geen advocaten) betrokken. In het onderzoek komt ook terug dat sommigen zich toeleggen op de relatie vastgoed en energie. Kantoren, ziekenhuizen, overheidsgebouwen en corporatiewoningen wekken steeds vaker zelf energie op, waarbij aparte afspraken moeten worden gemaakt. Meerdere kantoren zien ook de aanpak van Uni-Invest als een voorbeeld van hoe een onder water geraakte portefeuille nieuw leven kan worden ingeblazen. In dit geval hebben twee private equity investors – Patron uit Londen en TPG uit Texas – via schuldsanering een nieuw bedrijf vormgegeven: Merin. Dit was de eerste grote participatie door private equity partijen in distressed vastgoed in deze crisis in Nederland; de transactie heeft dan ook internationaal de aandacht getrokken.

In de komende edities wil PropertyNL aandacht besteden aan onderwerpen die de kantoren naar voren brengen, zoals erfpachtlease, mede genoemd door Houthoff Buruma en Loyens & Loeff. De erfpachtlease speelt in op de huidige crisis, waarbij de ondernemer bedrijfstvastgoed verkoopt en terughuurt. Op die manier kan de ondernemer wat kapitaal

GESPECIALISEERDE KANTOREN

1	Loyens & Loeff Houthoff Buruma NautaDutilh Allen & Overy
.....	
2	Lexence Stibbe Boekel de Nerée Straatman Koster De Brauw Blackstone Westbroek
.....	
3	CMS Derks Star Busmann AKD Advocaten & Notarissen Six Advocaten Simmons & Simmons Stijl Advocaten Linklaters Van Doorne Baker & McKenzie Van der Feltz Hekkelman Advocaten Boot Advocaten

vrij maken. Een groot nadeel van de sale & lease back is dat er overdrachtsbelasting over de koopsom verschuldigd is. Een fiscaal gunstiger alternatief is de (nu nog onbekende) erfpachtlease. In het onderzoek van volgend jaar is ongetwijfeld een vette vis de aankoop van schuld papier van Multi Development door Blackstone. Dit illustreert wel hoe complex onderzoeken zijn naar vastgoedjuristen, want je zou goed kunnen betogen dat dit een financieringsdeal is of bij de afdeling mergers & acquisitions thuishoort. ■

TOP FINANCIERINGEN

KANTOOR
Loyens & Loeff
Boekel De Nerée
Houthoff Buruma
Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn
Allen & Overy
Lexence
DLA Piper
Clifford Chance
Stibbe
Van Doorne

Loyens & Loeff voert de top Financieringen aan. Loyens & Loeff registreert een toenemende dynamiek bij financierende banken die zich als partner opstellen in gestructureerde verkoopprocessen waarbij de eigenaar financieel onder water staat. In deze top staat Boekel De Nerée op de tweede plaats. Boekel De Nerée noteert toenemende belangstelling bij Anglo-Amerikaanse investeerders in het tegen korting overnemen van Nederlands vastgoedkrediet. Dit lijkt inmiddels tot nieuw transactieverkeer te leiden.

NIEUWE KANTOREN & OVERSTAPPEN

NIEUWE KANTOREN:

- **Jones Day** (nog niet in het onderzoek) is geopend sinds 1 februari 2013. Gehuisvest aan het Museumplein 17. Het kantoor is het tiende kantoor van Jones Day in Europa en wordt geleid door Luc Houben.
- **M2 Advocaten** (wel in het onderzoek) bestaat sinds 1 september 2012 en is opgericht door Jan Adriaansens, Ginio Beij, Michel Visser en Marius Rijntjes. Binnen het vastgoed zijn zij gespecialiseerd in advies bij koop/verkoop, huurrecht, appartementsrecht, bestuursrecht en burenrrecht.
- LRT Advocaten wijzigde haar naam in **Labré Advocaten**.
- Ook Buren van Velzen Guelen wijzigde haar naam; sinds 18 april 2013 gaat het kantoor verder als **Buren**.

OVERGESTAPT:

- Leon Hoppenbrouwers is per maart 2012 notaris geworden bij Allen & Overy (afkomstig van AKD) en leidt daar de notariële onroerendgoedpraktijk.
- De praktijk van Boot breidt eveneens uit: per 1 september is Floris Koster in dienst getreden. Hij was partner bij De Graaf Nefkens uit Nijmegen en legt zich bij Boot toe op aanbestedings- en huurrecht.
- Bart van Zadelhoff, Reinout Wibier, Charles Destrée en Bart Bendel zijn overgestapt naar Lexence. Bart van Zadelhoff is gespecialiseerd op het terrein van omzet- en overdrachtbelasting. Reinout Wibier, partner, komt van Allen & Overy. Charles Destrée is met zijn team overgestapt van DLA Piper. Bart Bendel, eveneens partner, is overgestapt van CMS Derks Star Busmann. Jan-Willem Raadgever was al werkzaam bij Lexence en is in 2012 benoemd tot partner.

VERANTWOORDING EN CRITERIA 2013

De vastgoedjuristen worden gerubriceerd aan de hand van aangeleverde transacties en antwoorden op vragen. Om te worden meegenomen moeten de zaken voldoen aan de volgende criteria:

1 Zaken worden onderverdeeld in:

- Koop- en huurtransacties (vastgoedtransacties van partij a naar b)
- Financieringen (vastgoedfinancieringen van partij a of b, vastgoedadvies bij financiële of juridische transformatie van portefeuilles en of fondsen)
- Project- en gebiedsontwikkeling.

2 Het gaat om te traceren transacties met een overwegend vastgoedkarakter. Onder vastgoed wordt verstaan kantoorgebouwen, winkels, bedrijfspanden, woningportefeuilles, horecaruimte, parkeergarages, maatschappelijk vastgoed zoals scholen en zorgvast-

goed. Transacties met betrekking tot infrastructuur en energievoorziening worden niet meegenomen.

3 Er geldt een ondergrens van € 10 mln.

4 De transactie is afgerond tussen 1 januari en 31 december 2012

5 In het geval van project- of gebiedsontwikkeling zijn alle projecten meegerekend waarbij een kantoor in 2012 betrokken was, ook als deze al eerder zijn opgegeven. Bij de projecten is ook een inschatting van de waarde van het project nodig.

6 De transactie heeft betrekking op in Nederland gelegen vastgoed.

7 Alleen transacties die zijn doorgedaan.

8 Wanneer er sprake is van zowel juridische als notariële begeleiding vindt geen dubbel telling plaats.

9 Het onderzoek naar de omvang van transacties

houdt geen puur kwantitatief of kwalitatief oordeel in. Het is een leidraad voor kantoren die zich hebben bewezen met professionele vastgoedpartijen in bepaalde rechtsgebieden.

10 Transacties worden afgerond op hele miljoenen.

11 Ter beperking van de lengte van de publicatie worden soms meerdere transacties met dezelfde partijen samengevoegd en een ondergrens gehanteerd voor vermelding.

12 Onderzocht zijn kantoren die gevestigd zijn in Nederland.

13 Kantoren worden gecategoriseerd op basis van werkveld (nationaal, internationaal) en wat betreft type (niche of niet-niche kantoor: gespecialiseerd of breed gespecialiseerd). Deze bewoording kent geen waarde toe aan een kantoor.

ADVERTENTIE

**"DE TARIEVEN VAN ADVOCATEN AAN DE ZUIDAS LIGGEN
ONDANKS DE CRISIS NOG ALTIJD ROND € 500 PER UUR."**

Het Financieele Dagblad, 25 maart 2013

M2 ADVOCATEN. VASTGOEDSPECIALISTEN. NIET GEVESTIGD AAN DE ZUIDAS.

WWW.M2ADVOCATEN.NL

M2
ADVOCATEN