



Boot viert 10 jaar impact op het gebied van vastgoed

Tien jaar geleden startte Boot Advocaten. 's Lands eerste nichekantoor voor vastgoed en aanbestedingsrecht. Van meet af aan innovatief, vooruitdenkend en baanbrekend. Inmiddels zijn we uitgebreid met nieuwe specialisaties, Europees recht, energierecht en zorgrecht. En met top-specialisten, die werken volgens de typische Boot-aanpak. Wij bedanken onze cliënten en relaties, door hen zijn wij in staat gesteld ons vak op het hoogste niveau uit te oefenen. Ook de komende tien jaar gaan we voor impact! We blijven doen waar we het beste in zijn: investeren in uw belangen en samen met u nieuwe kansen creëren.



BOOT ADVOCATEN

www.bootadvocaten.nl
T 020 - 50 41 570

PropertyNL

Top Vastgoedjuristen

32 | LOYENS & LOEFF GROOTSTE; LEXENCE GROOTSTE STIJGER

De crisis in het vastgoed treft de kantoren met vastgoedjuristen door een sterk gedaald transactievolume, maar nieuwe juridische dienstverlening dient zich aan.

37 | TOP VASTGOEDJURISTEN

Om tot een ranglijst van juristen te komen zijn de drie verschillende specialismen als uitgangspunt genomen: transacties, financieringen en ontwikkelingen. Loyens & Loeff en Lexence komen bij deze systematiek als duidelijke winnaars uit de bus

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 executie-veilingen.

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 iaarverslag 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 Leeflang 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, Glnio 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 doorgegaan.

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 Financieële Dagblad, 25 maart 2013

M2 ADVOCATEN. VASTGOEDSPECIALISTEN. NIET GEVESTIGD AAN DE ZUIDAS.

WWW.M2ADVOCATEN.NL

M2
ADVOCATEN

De Brauw Blackstone Westbroek

De Brauw Blackstone Westbroek is een breed gespecialiseerd kantoor, met tevens een breed specialisme binnen de discipline vastgoed. Het kantoor richt zich onder andere op vastgoedtransacties van grote omvang of complexiteit, internationale transacties, project- en gebiedsontwikkeling/binnenstedelijke herontwikkeling, netwerken en projectfinancieringen en PPS. Onder haar cliënten bevinden zich Bouwinvest, Amvest, Vesteda en CBRE GI. Ook Philips, AkzoNobel, BAM, Stork, Shell, Unilever, Tennet en Gasunie behoren tot de vaste clientèle van het kantoor. Het kantoor is vaak betrokken bij omvangrijke gestructureerde verkoopprocessen van woning/vastgoedportefeuilles van institutionele beleggers. De Brauw Blackstone Westbroek adviseert en be-

geleidt veel grote investeerders, vermogensbeheerders en investment managers bij het toetreden tot, het opzetten van en het herstructureren of omzetten van vastgoedfondsen.

Het team van De Brauw Blackstone Westbroek is voor Tennet betrokken bij de advisering rond haar landelijke hoogspanningsnetwerken. Er zijn veel vastgoedgerelateerde vraagstukken rond het energienetwerk (grondtransacties, ruimtelijke bestuursrecht kwesties en financieringen). Het gaat om een totale investering van circa € 3 mrd. Voor Gasunie en Seaport Groningen verricht het kantoor gelijksoortige werkzaamheden.

Het kantoor adviseert ook Havenbedrijf Rotterdam de bouw van de eerste containerterminal op de Tweede Maasvlakte.

FACTSHEET:

Aantal vastgoedjuristen: 25-30

Type kantoor: Internationaal, breed gespecialiseerd

ZAKEN:

- Verkoop High Tech Campus, Eindhoven – Philips – € 425 mln
- Aankoop 78 C1000- en 4 Jumbo-supermarkten – Ahold (ten behoeve van uitbreiding AH-supermarkten) – € 290 mln
- AkzoNobel Center (nieuw hoofdkantoor Zuidas) – AkzoNobel – waarde vertrouwelijk
- Verkoop woningportefeuille ASR – ASR – waarde vertrouwelijk
- Verkoop twee wooncomplexen in Leiden en Rotterdam (375 woningen) – Vesteda – € 52 mln

Six Advocaten

Six Advocaten is vorig jaar uitgebreid met 3 senior vastgoedadvocaten en telt nu 9 advocaten en één paralegal. Het kantoor is gericht op vastgoedgerelateerde adviezen en behandelt zaken in brede zin; projectontwikkeling, bouw, koop en verkoop, omgevingsrecht, commerciële verhuur, milieu en aanbestedingen.

Het kantoor is bij diverse complexe gebieds- en projectontwikkelingen betrokken. Meestal neemt de advisering hierbij meerdere jaren in beslag. Ook procedures op het gebied van bouw- en vastgoedrecht waarbij Six Advocaten vaak betrokken is, lopen veelal meerdere jaren. Een voorbeeld van een dergelijke procedure had betrekking op het bepalen van de canontarieven bij heruitgifte in erfpacht.

FACTSHEET:

Aantal vastgoedjuristen: 10

Type kantoor: Nationaal, gespecialiseerd

ZAKEN:

- De Rotterdam, Wilhelminapier Rotterdam – De Rotterdam cv – € 344 mln
- Defensiemuseum, Soesterberg – meerdere partijen binnen het bouwconsortium –

€ 160 mln

- EYE, Amsterdam – EYE Film Instituut – € 35 mln
- Paleis van Justitie, Amsterdam – Claus en Kaan Architecten – € 165 mln
- Hoofdkantoor DE Masterblenders, Oosterdokseiland Amsterdam – OOA cv – waarde vertrouwelijk

Het kantoor bemerkt een toenemende vraag naar advisering bij vertraging in de bouw en meerwerkclaims. Six Advocaten stond in 2012 diverse aannemers en opdrachtgevers bij. Voor de gemeente Amsterdam werd met succes verweer gevoerd bij de civiele rechter tegen een miljoenenclaim over de vertraagde herontwikkeling van het voormalige hoofd-

kantoor van ABN Amro tot het Amsterdamse Stadsarchief.

Six Advocaten is bij een aantal belangrijke ontwikkelprojecten en vastgoedtransacties betrokken geweest. Een aantal voorbeelden hiervan zijn De Rotterdam op de Wilhelminapier in Rotterdam en het nieuwe Paleis van Justitie aan het IJ in Amsterdam.

Boot Advocaten

Boot is een in vastgoed- en Europees recht gespecialiseerd nichekantoor. In totaal zijn er 7 advocaten werkzaam. Boot Advocaten streeft

ernaar in een vroeg stadium te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen, zoals de 'rendabele verduurzaming' van vastgoed. Bij deze projecten wordt voor het eerst de materie energierecht gekoppeld aan vastgoedrecht.

Wanneer projecten niet van de grond dreigen te komen doordat wet- en regelgeving of voorwaarden voor financiering een belemmering vormen, overleggen de advocaten van Boot met ministeries, provincies en gemeenten

om een oplossing te vinden voor deze projecten. Boot advocaten heeft bijvoorbeeld in het kader van het zoeken van oplossingen voor de leegstand van kantoren de gemeente Amsterdam zo ver gekregen te onderhandelen over haar erfpachtbeleid, zoals het afboeken van erfpachtschulden en verlaging van de canonprijs. Dit is nog niet eerder voorgekomen. Boot Advocaten bedient vooraanstaande Nederlandse bedrijven en overheden op het gebied van bouw- en vastgoed, aanbestedingsrecht, Europees recht, energierecht en zorg.

FACTSHEET:

Aantal vastgoedjuristen: 7

Type kantoor: Nationaal, gespecialiseerd

ZAKEN:

- Staatssteun bij gebiedsontwikkeling gemeente Winsum – Montagne – € 10 mln
- Nieuwbouw metrowerkplaats GVB Diemen – GVB – € 15 mln

- PPS Nationaal Militair Museum Soesterberg – Oostingh Staalbouw – € 180 mln
- ESCO scans verduurzaming retailvastgoed – Corio – € 50 mln
- Realisatie woon/zorgproject Sassembourg – Woningstichting de Vooruitgang – € 40 mln

DLA Piper

DLA Piper heeft kantoren in meer dan 30 landen. In Amsterdam werken 119 advocaten en notarissen, van wie 14 zich bezighouden met vastgoedzaken. DLA Piper heeft zich onder meer toegelegd op het gebied van distressed real estate. Er is veel kennis en ervaring opgedaan op het gebied van herstructureren met het oog op verkoop doordat het kantoor vaak betrokken is geweest bij faillissementen (als curator of stille bewindvoerder). De omvang van de portefeuilles is dusdanig groot dat dit vaak meerjarige trajecten betreft.

Mede hierdoor heeft DLA Piper een sterke positie op het gebied van executieveilingen van bedrijfsroerend goed. Per jaar krijgt het notariaat van het kantoor circa 200 veilingopdrachten toegewezen van onder andere ING, Deutsche Bank en GE Artesia.

FACTSHEET:

Aantal vastgoedjuristen: 14

Type kantoor: Internationaal, breed gespecialiseerd

ZAKEN:

- Distressed portefeuille van 12 kantoorpanden in opdracht van de bank – € 40 mln
- Project de Hallen, renovatie van de Hallen met bancaire financiering en private financiering middels cv-participaties – € 37 mln
- Juridische begeleiding van ontwikkelaar COD bij verhuur, ontwikkeling en verkoop

van nieuwe Motel One hotelvestiging bij Amsterdam RAI; verkoop aan Union Investment – € 40 mln;

- Verkoop/levering 49 appartementen in Miles Building Amsterdam – € 17,5 mln;
- Verkoop en levering/vestiging opstalrechten voor 275 telecom-masten van KPN aan Shere Masten – € 115 mln;
- Juridische begeleiding van retailer JD Sports bij de acquisitie van circa 15 lopende huurovereenkomsten van Setpoint, bij de lancering van JD Sports in Nederland – waarde vertrouwelijk

Twee voorbeelden van distressed real estate portfolio's zijn de Porto Kali-portefeuille en de Goleon-portefeuille.

Samen met vijf andere kantoren heeft DLA Pi-

per het initiatief genomen voor het oprichten van een onafhankelijk platform voor het veilen van bedrijfsroerend goed via internet (www.bog-auctions.com).

Van Doorne

Bij Van Doorne zijn 150 advocaten, notarissen en fiscalisten werkzaam; het vastgoedteam bestaat uit 26 specialisten. Het kantoor is adviseur van Nederlandse en internationale ondernemingen, financiële instellingen, semipublieke instellingen en overheidsinstellingen. Sinds 1936 treedt Van Doorne op als Rijksadvocaat.

Het vastgoedteam van Van Doorne is actief in projectontwikkeling, begeleidt vele aanbestedingsprojecten en adviseert en procedeert onder meer over ruimtelijke ordening- en milieukwesties. Daarnaast

FACTSHEET:

Aantal vastgoedjuristen: 26

Type kantoor: Nationaal, breed gespecialiseerd

ZAKEN:

- Aankoopbegeleiding van Lake Side Portfolio – WDP
- Overname Quintet Hotel Portfolio – Aareal

Bank

- Gebiedsontwikkelingsproject Holy Zuid-Oost – Waterweg Wonen
- Herfinanciering voor diverse zieken-, verpleeg- en verzorghuizen Zorgpartners Friesland
- De Ontmoeting Amstelveen – ontwikkeling van een woon/zorg-complex – De Nijis Projectontwikkeling

heeft het kantoor ruime ervaring in begeleiding bij expansie van (internationale) retailers in Nederland. Van Doorne

begeleidt hierbij zowel de aankoop als de herbestemming van nieuwe bedrijfslocaties. Hornbach en Decathlon zijn twee