

# En het bleef nog lang onrustig op de Zuidas

Grote plotselinge veranderingen missen hun weerslag niet op de vastgoedjuristen. Sommigen op de Zuidas spreken van Egyptische plagen die het beleggings- en ontwikkelingsklimaat verlammen.

DOOR **WABE VAN ENK**

Jaarlijks onderzoekt PropertyNL de belangrijkste advocaten- en notariskantoren voor het vastgoed. Dit jaar waren er grote veranderingen, zowel intern bij de kantoren zelf als extern. Externe factoren komen aan de orde bij het traditionele rondetafelgesprek met vertegenwoordigers van de top tien.

Vorig jaar was er sprake van grote onduidelijkheid hoe corona zou uitpakken op de huurwetgeving. Inmiddels blijkt dat de pandemie niet heeft gezorgd voor inkrimping.

Het overgrote deel van de 50 topkantoren is gegroeid. Van de kantoren met meer dan 20 vastgoedjuristen is Dirkzwager de grootste groeier (+12 juristen). De groeier van vorig jaar, Greenberg Traurig, is verder uitgebreid (+8). Ook DLA Piper (+7), CMS (+4), Loyens & Loeff (+3), BarentsKrans (+3) en Straatman Koster (+3) zorgen voor meer reuring. Opvallend is ook de doorgroei van het jonge kantoor NewGround Law van voormalige juristen van Baker McKenzie en NautaDutilh (+3) en de groei van de nieuwkomer in de lijst met de grootste kantoren, Fort Advocaten (+4). Gekrompen zijn dit jaar Houthoff (-8), Stibbe (-3) en Dentons (-2).

## KANTOREN MET 20 OF MEER VASTGOEDJURISTEN\*

\* Eind 2021

	2021	2020
AKD Advocaten Notarissen Belastingadviseurs	102	100
Houthoff	80	88
Loyens & Loeff	78	75
Dentons	71	73
CMS	56	52
Dirkzwager Legal & Tax	50	38
Van Doorne	49	49
DLA Piper	45	38
Greenberg Traurig	44	36
Lexence Advocaten & Notarissen	37	36
Stibbe	32	35
Allen & Overy	31	31
BarentsKrans	30	27
NautaDutilh	29	28
Straatman Koster Advocaten	28	25
Simmons & Simmons	28	28
Ploum, Rotterdam Law Firm	26	25
Clifford Chance	24	24
NewGround Law	23	20
VBTM Advocaten	23	22
Van der Feltz Advocaten	22	22
Hartman LMH	21	20
Fort Advocaten	20	16

## SCHADUWEN

Corona is op de agenda al lang overschaduwd door de nieuwe zorgen: de energiecrisis, de grondstoffencrisis, de personeelsschaarste, de rentestijging en niet op de laatste plaats maatregelen van de overheid die beleggers en ontwikkelaars deels lam leggen.

Vorig jaar liepen er ondanks de pandemie toch op het gebied van transacties, financieringen en ontwikkelingen grote zaken. Dit jaar dreigen veel transacties op de lange baan te worden geschoven door de geopolitieke onzekerheden. Twee jaar terug was er nog een grote druk op het einde van het jaar omdat de overdrachtsbelasting omhoog schoot van 2% naar 8%. Aan het einde van dit jaar is er weer een verhoging van de overdrachtsbelasting (van 8% naar 10,1%). Dat is op een woningportefeuille van € 100 mln toch € 2 mln. Dat zou genoeg moeten zijn om ook dit jaar de 'Zuidas' met kerst te laten overwerken, maar veel juristen verwachten niet dat er zo'n eindejaarsrally komt. Veel beleggers – variërend van het Amerikaanse Blackstone tot het Nederlandse Orange Capital – hebben gezegd voorlopig niet te willen investeren in de woningmarkt, omdat minister De Jonge steeds met nieuwe eisen komt. Voor de beleggers is de middenhuur het belangrijkste struikelblok. Nu de minister de middenhuur plotseling onder het puntstelsel heeft gebracht, kloppen de spreadsheets niet meer. Beleggers reageren daarop met uitpounding.

## VERANDERINGEN IN DE TOP

Ook in de top vastgoedjuristen hebben grote veranderingen plaatsgevonden. Vorig jaar ging de komst van Greenberg Traurig ten koste van NautaDutilh. Dit jaar ontbreekt Pels Rijcken. Deze landsadvocaat speelt traditioneel een grote rol in het vastgoed. Fraude van bestuursvoorzitter Oranje heeft echter tot een reorganisatie geleid, waarbij het notariskantoor werd afgestoten.

Onlangs kwam ook de partneroorlog bij het grootste advocatenkantoor van Nederland, De Brauw Blackstone Westbroek, naar boven. Dit heeft naar verwachting minder impact op de vastgoedpraktijk, omdat die bij De Brauw relatief klein is, met overigens wel spraakmakende cliënten, van Bouwinvest tot Egeria. De top tien zal dus ongetwijfeld de discussie binnen De Brauw op de voet volgen.

Dan spelen de oorlog in de Oekraïne en de klopjacht op de oligarchen nog een rol op de achtergrond van het vastgoeddebat. Houthoff – samen met Loyens & Loeff de belangrijkste kantoren voor het vastgoed in Nederland – had de grootste Rusland-desk. Hier moest in zes dagen scherp op worden ingegrepen. Het meest internationale

kantoor – Dentons – moest in een weekend afscheid nemen van 250 medewerkers in Moskou.

Het is onduidelijk hoe de juridische bijstand uitpakt. De Amsterdam Trade Bank, die eigendom van de Russen was, ging in april failliet, toen alle activiteiten werden gesanctioneerd. De benoemde curator van Stibbe moest zich in allerlei bochten wringen om aan ‘zijn’ bevroren geld te komen. Ondertussen speelt de beeldvorming van de kantoren in de Oekraïne-crisis een steeds belangrijkere rol. Niemand wil als Poetin-dienstverlener te boek staan. Dat kan echter schuren met het recht op juridische bijstand. De deken moet hier oplossingen voor bieden.

## NIEUWKOMERS

Waar kantoren verdwijnen, ontstaan ook weer nieuwe leiders in de premier league. Vorig jaar bleek uit het onderzoek de opkomst van Clifford Chance door de overstap van een team van Nauta, met als resultaat een plekje aan de eretafel van PropertyNL. Dit jaar kwamen uit het onderzoek prominente posities naar voren van Van Doorne en DLA Piper op de drie onderzochte onderdelen (transacties, financiering en ontwikkeling). Specifiek voor ont-

ADVERTENTIE



Boot Advocaten is sinds 2002 specialist in bouw en vastgoed. Al twintig jaar zijn Energierecht en Europees recht geïntegreerd in onze werkzaamheden, en naast duurzaamheid is gezondheid in vastgoed voor ons een vanzelfsprekend thema. Prijzen hebben wij genoeg gewonnen, maar dat is niet waar het u om gaat. Vernieuwend zijn én blijven, dat is waar Boot Advocaten voor staat.



Boot advocaten

[bootadvocaten.nl](http://bootadvocaten.nl)

## Worden uw problemen opgelost? Of wordt de verwarring alleen maar groter?

- Nieuwe Europese ESG-regelgeving van toepassing per 1 januari 2023: Level II SFDR, de Regulatory Technical Standards. Eerste rapportagejaar 2022!
  - Gevolg:** ongekende gedetailleerde en strikte jaarlijkse rapportageverplichtingen (ook voor vastgoedpartijen). AFM zal handhaven, assets kunnen worden afgewaardeerd, leningscapaciteit neemt af, accountants kunnen goedkeuring onthouden aan jaarrekening.
  - Uitdaging:** verzamelen van data (grijs, lichtgroen of donkergroen vastgoed): energieverbruik, CO<sub>2</sub>-uitstoot warmte/ koeling is niet voldoende. 'S' en 'G' geven ook specifieke rapportageverplichtingen.
- Stijgende energieprijzen, kosten van materialen, bouwkosten en arbeidstekorten kunnen wij niet direct voor u oplossen. Wij kennen de ins en outs van projectontwikkeling en het bouwproces waardoor veel geschillen kunnen worden voorkomen. Op juiste wijze adviseren en contracteren met de nodige proceservaring kan ondersteuning bieden om grondposities te verwerven en/of vorderingen betaald te krijgen.

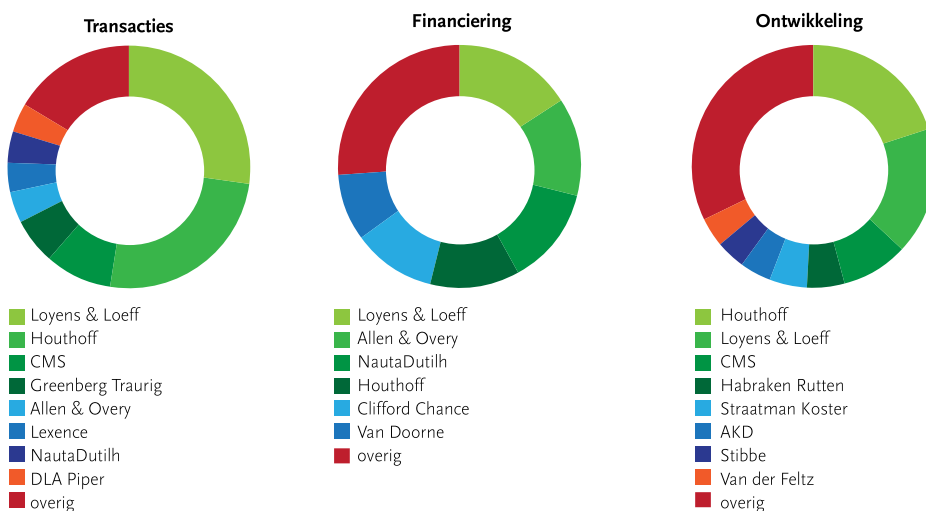
wikkeling vallen de posities op van de kantoren Habraken Rutten, Straatman Koster en Van der Feltz.

**TOONAANGEVENDE JURISTEN**

PropertyNL doet sinds vorig jaar ook onderzoek naar toonaangevende juristen. Bij het onderdeel transacties wordt dit jaar de lijst opnieuw aangevoerd door Jan Cees Kuiken van Houthoff en Lonne Rooseboom van Loyens & Loeff, gevolgd door Hein van der Meer (CMS) en David van Dijk (Greenberg Traurig). Bij vastgoedfinancieringen wordt de lijst aangevoerd door Leon Hoppenbouwers van Allen & Overy, gevolgd door Diederik Vriesendorp van NautaDutilh en Angelique Thiele van Van Doorne. Zowel bij transacties

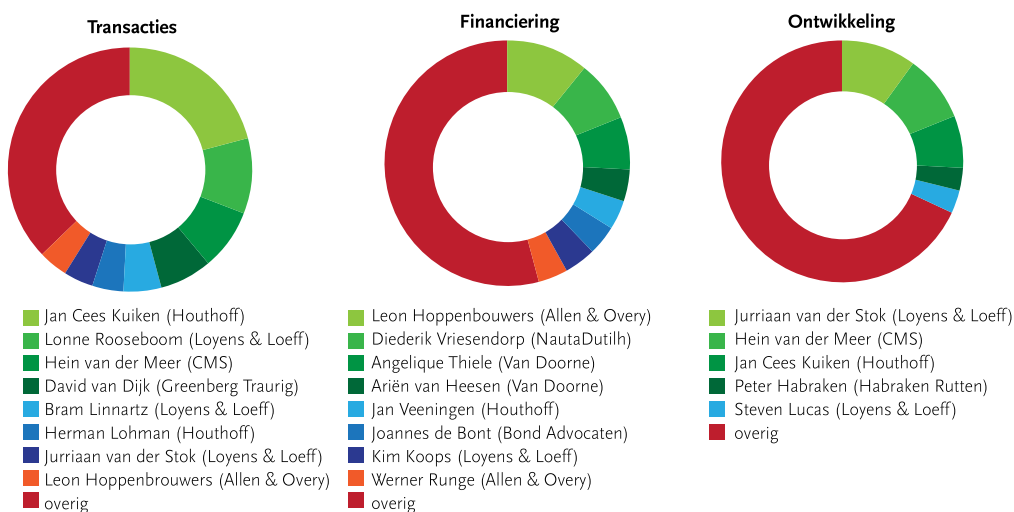
als bij financiering valt op dat de grote kantoren meerdere ijzers in het vuur hebben. Bij Loyens staan ook Bram Linnartz en Jurriaan van der Stok in de top-10 bij transacties. Bij financiering hebben Van Doorne en Allen & Overy met Ariën van Heesen en Werner Runge meerdere top-10 spelers in huis. Opvallend in de lijst van financiering is Joannes de Bont van nichekantoor Bond Advocaten. Bij vastgoedontwikkeling zien we Jurriaan van der Stok van Loyens & Loeff, Hein van der Meer (CMS) en Jan Cees Kuiken (Houthoff) opnieuw terug. Voor deze categorie zijn verder, net als vorig jaar, Peter Habraken (Habraken Rutten) en Steven Lucas (Loyens & Loeff) genoemd. ■

**TOONAANGEVENDE KANTOREN BINNEN HET VASTGOED\***



\* Kantoren die in de enquête het vaakst als toonaangevend genoemd zijn door andere kantoren/juristen

**TOONAANGEVENDE JURISTEN BINNEN HET VASTGOED\***



\* Juristen die in de enquête het vaakst als toonaangevend genoemd zijn door andere kantoren/juristen