

## Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

### I. Algemeen

#### Achtergrond

Weebers Vastgoed Advocaten N.V., hierna te noemen 'WVA', is opgericht in oktober 2004 met als doel op een vernieuwende wijze de advocatuur te gaan bedrijven en daarbij nadrukkelijk als onderdeel van de vastgoedbranche te werken voor overheden, corporaties, ontwikkelaars en beleggers. Hierbij is aangesloten bij een trend die sedert enkele jaren werd waargenomen in de advocatuur. Senior advocaten vertrokken bij de grote spelers, teneinde dezelfde hoogwaardige dienstverlening en kwaliteit tegen een concurrerende prijs te kunnen bieden. Deze aanpak blijkt ook voor WVA succesvol; het kantoor weet steeds gerenommeerde partijen aan zich te binden.

Clënten verwachten meer dan ooit dat de dienstverlening 'praktisch', 'hands-on' en 'resultaatgericht' is, waarbij hoge kwaliteit vanzelfsprekend obligatoir is en de prestaties van de advocaat gemeten worden aan de hand van vooraf afgesproken Kern Prestatie Indicatoren (KPI's). Clënten zijn steeds vaker op zoek naar een kantoor dat zich specialiseert binnen één specifiek vakgebied binnen de advocatuur.

WVA is als nichekantoor zo georganiseerd dat meteen kan worden ingespeeld op deze nieuwe ontwikkelingen, zodanig, dat de te leveren dienstverlening aansluit bij de terecht hoge verwachtingen van cliënten. Vanwege de omvang van het kantoor, die gelijk is aan een sectie van een groot kantoor, alsook vanwege de afwijkende samenwerkingsstructuur slagen wij erin optimale dienstverlening te waarborgen.

142

**Weebers Vastgoed Advocaten N.V.**  
Paradijslaan 157-159, Eindhoven

Law firm

143

<p>Weebers Vastgoed Advocaten N.V. is a law firm specialized in real estate issues. We are working for industry leading peers and our clients rely on our ability to get on the same wavelength as them because of our understanding of their business and the world that they operate in.</p> <p>Our mission consists of interaction in order to achieve the best results for our clients and if possible also for society.</p> <p>The profession of lawyer calls for a sense of relationships, life experience, creativity, entrepreneurship and commercialism. Working in the real estate industry alike.</p> <p>Weebers Vastgoed Advocaten N.V. is (therefor) a joint venture with a different structure than is usual in the legal profession. We take entrepreneurial risks in the handling of cases, which results in long lasting relationships.</p> <p><a href="http://www.vastgoed-advocaten.nl">www.vastgoed-advocaten.nl</a></p>		<table border="0"> <tr> <td>Architect:</td> <td>C.H. de Bever; Th. Kemme (extension)</td> </tr> <tr> <td>Building period:</td> <td>1929; 1992 (extension)</td> </tr> <tr> <td>Lot size:</td> <td>approx. 711 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Building size:</td> <td>approx. 194 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Kees de Bever was born in Vught, as son of a carpenter. He studied at the Royal School of 's-Hertogenbosch and then worked at the architectural firm of W.G. Weising in Arnhem and from 1912 at the office 'van Kooiken' in Eindhoven. In 1929 he married the daughter of Louis van Kooiken and in 1933 he got the full management of Kooiken &amp; de Bever. After the death of Louis, the agency bore only the name of De Bever.</p> <p>His work continues on the lines of his father-in-law. It includes designs for churches, monasteries, schools, shops, offices and homes. As an architect, he developed a traditionalist way of building, mainly with bricks, as in the house at the Paradijslaan in the center of Eindhoven. In this green area and located on the waterfront the yellow brick fits well with nature. The building shows a well measured and precise design, the building can be defined as 'Delftse School'.</p>	Architect:	C.H. de Bever; Th. Kemme (extension)	Building period:	1929; 1992 (extension)	Lot size:	approx. 711 m <sup>2</sup>	Building size:	approx. 194 m <sup>2</sup>
Architect:	C.H. de Bever; Th. Kemme (extension)									
Building period:	1929; 1992 (extension)									
Lot size:	approx. 711 m <sup>2</sup>									
Building size:	approx. 194 m <sup>2</sup>									

#### Identiteit

WVA is gespecialiseerd in alle juridische aspecten van het vastgoed (gronden en gebouwen) en daaraan gerelateerde juridische vraagstukken. Met haar team van gespecialiseerde advocaten karakteriseert WVA zich als niche kantoor, gericht op de zakelijke en overheidsgerelateerde vastgoedmarkt. Zij kent het klappen van de zweep van concept tot ontwerp voor transformatie van locatie en gebied, van opgave tot uitvoering met het oog op verkoop en verhuur, alsook beheer en exploitatie, inclusief de bijbehorende publiekrechtelijke en planologische besluitvorming en kaders.

Hierna, onder IV, treft u een uitgebreidere beschrijving aan van de rechtsgebieden waarin WVA is gespecialiseerd, in de volgorde van de vastgoed cyclus:

- Aanbestedingsrecht en staatssteun;
- Omgevingsrecht en ruimtelijke ordening;
- Gebiedsontwikkeling;
- Bouwrecht;
- Huurrecht;
- Transactiepraktijk/ Real Estate Merger & Acquisition/ Complexgewijze verkoop.

#### *Missie en visie*

Onze missie is: *samenspel met als doel het beste resultaat te bereiken voor onze cliënten en zo mogelijk daarnaast voor de maatschappij, de economie en de rechtsstaat.*

Uit de missie spreekt het besef en de visie dat cliënt en advocaat moeten samenwerken. Zonder cliënt geen advocaat en andersom. Daarbij staat het bedrijfsbelang voorop, zonder daarbij de belangen van medestanders en tegenstanders en de noodzakelijkheid van duurzame relaties uit het oog te verliezen. Daarnaast bevat de missie het begrip van de rechtsstaat. WVA is zich bewust van haar verantwoordelijkheden als juridisch specialist binnen de vastgoedbranche en wil vanuit die positie bijdragen aan de rechtsvorming, vanuit de overtuiging dat de rechtsvorming bijdraagt aan het goed functioneren van de vastgoedbranche.

## **II. Structuur en werkwijze**

Binnen ons kantoor is een team van vijf advocaat-partners werkzaam. Dat team houdt zich in de dagelijkse praktijk bezig met contractsvorming en procedures rondom gebiedsontwikkeling, het bijbehorende aanbestedingsrecht, het klassieke civiele bouwrecht en ruimtelijk bestuursrecht, alsmede huur, koop en de opzet van juridische structuren ten behoeve van het beheer en exploitatie van (nieuw vervaardigd) vastgoed. Wij maken daarbij gebruik van advocaat-medewerkers en beschikken over een vast netwerk van adviseurs, waaronder fiscalisten en notarissen gevestigd in onder andere de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht en Gelderland.

#### Advocaten:

Mw. mr. C.J.M. Weebers-Vrenken MRE (partner)

Mw. mr. A.J.L. Claassen (partner)

Mr. B. Poort (partner)

Mr. D. Berendsen (partner)

Mr. O.G. Tacoma MRE MRICS (partner)

Mw. mr. M.E.W.M. Pals-Reiniers

Mr. M. Cune

Mw. mr. L.M. Muetstege

Mw. mr. B. Broekman

Mr. E.P.W. Korevaar

Mw. mr. N.E.J.M. Hamers

Adviseur: mr. L. van Loo (KPMG)

In dossiers wordt samengewerkt door partners en medewerkers. Deze dubbeling in de inzet van kennis en vaardigheden wordt gehanteerd als een methode van kwaliteitsborging met behoud van optimale

efficiency. De partners zijn in ieder dossier direct betrokken, zodat de dienstverlening altijd op partnerniveau plaatsvindt.

Door samen te werken met advocaat medewerkers organiseren we kritische massa, een frisse blik en scherpere vraagstelling. Onze kantoororganisatie is zo ingericht dat dit 'vier-ogenprincipe' niet leidt tot hogere kosten voor de cliënt. Daarnaast heeft elke partner en medewerker naast de algemene vastgoedpraktijk zijn eigen aandachtsveld/sub specialisme en vindt er geregeld collegiaal overleg plaats omtrent de complexere vraagstukken.

Vanwege onze maatschappelijke betrokkenheid en participatie/lidmaatschap in meerdere (vastgoed)netwerken, zoals PPS-netwerk, Brabantse Vastgoedsociëteit, Lighthouseclub (voorzitterschap), Via Latus, Bouwnetwerk, Alumniverenigingen Master of Real Estate Tias Nimbas en the Amsterdam School of Real Estate en de RICS zijn wij steeds op de hoogte van politiek/bestuurlijke ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de markt. Uiteraard nemen we deze kennis mee in onze advisering, die veelal plaatsvindt op het niveau van stuurgroepen, waarin de betrokken stakeholders op directie/bestuursniveau deelnemen. Gevoel voor de markt en de politiek/bestuurlijke mechanismen is een vanzelfsprekendheid na meer dan tien jaar werkzaam te zijn als zelfstandig advocatenkantoor.

### **III. Cliënten focus en een constructief samenspel**

Wij hebben een breed scala aan cliënten, waaronder veel gemeenten en landelijk opererende ondernemingen. De nadruk ligt daarbij op ontwikkelaars en aannemers naast overheden en corporaties. Daarnaast zijn we onze positionering verder aan het uitbreiden naar de markt van de (particuliere) vastgoedbeleggers.

Met veel cliënten onderhouden wij inmiddels een jarenlange relatie. Wij hechten bijzonder veel waarde aan behoud van onze relaties en regelmatig evalueren wij onze dienstverlening dan ook met onze cliënten. Daarbij informeren we naar de beoordeling van onze juridisch inhoudelijke kwaliteiten, maar ook of de samenwerking wordt ervaren als constructief en meerwaarde oplevert. Het merendeel van onze cliënten, is vanaf onze oprichting nog steeds onze opdrachtgever.

Onze focus ligt bij de belangenbehartiging van onze cliënten op een pragmatische, doch uiteraard juridisch verantwoorde wijze, waarbij we niet voor, maar samen met de cliënt tot resultaten willen komen. Een van onze cliënten heeft de kwaliteit van ons kantoor, de breedte van de expertise en de mate waarin deze aansluit op de praktijk, gelet op de aard, breedte en complexiteit van de dossiers, pakkend omschreven:

*“Wij zijn erg tevreden over de inzet van Weebers Vastgoed Advocaten. Zij geven blijk van brede (parate) kennis en kunnen de situatie en verschillende belangen met weinig woorden snel en goed inschatten. Zij tonen daarbij veel empathie voor de politieke en strategische vraagstukken, die binnen een gemeente of onderneming spelen en voorzien de directie of het bestuur daarbij van goede adviezen. Op het juridisch inhoudelijke vlak achten wij Weebers Vastgoed Advocaten zeer capabel.”*



Wij zien altijd de lichtpunten!

**weebers**

© 2019 Weebers

www.vastgoed-advocaten.nl

#### **IV. Rechtsgebieden in volgorde van de vastgoed cyclus**

##### *Aanbestedingsrecht en staatssteun*

Rijksoverheden, provincies, waterschappen, gemeenten en overige publiekrechtelijke instellingen zijn aanbestedingsplichtig. Zij hebben te maken met de voortdurend in beweging zijnde Europese en nationale regelgeving en rechtspraak ten aanzien van aanbestedingsrecht en staatssteun. Ook de belanghebbenden en stakeholders concentreren zich steeds vaker op de vraag of het Europese recht door een overheid gemeente op de juiste wijze is nageleefd.

Onze dienstverlening is gebaseerd op een ruime ervaring in het (Europese en nationale) aanbestedingsrecht, meer in het bijzonder bij aanbestedingen gerelateerd aan gebiedsontwikkelingen. Daarnaast adviseren wij geregeld opdrachtgevers bij het opstellen en/of controleren van aanbestedingsdocumenten. Het begeleiden en juridisch ondersteunen van de aanbestedingsprocedures is van oorsprong een expertise van inkoopadviseurs en projectmanagers. Desalniettemin zijn wij geregeld betrokken vanuit onze expertise van de markt of in onze rol als projectjurist bij langjarige transformatie-opgaves. Zo begeleiden we het centrumplan in de gemeente Valkenburg en werken we voor onder meer zorginstellingen bij aanbesteding van DBM-contracten. Tenslotte treden wij op bij kort gedingen binnen de Alcateltermijn. Schadevorderingen op grond van onrechtmatige overheidsdaad als uitvloeisel van aanbestedingsprocedures komen zelden voor en worden doorgaans buiten rechte opgelost.

##### *Omgevingsrecht en ruimtelijke ordening*

Beheerders, eigenaren, ontwikkelaars en/of gebruikers van vastgoed kunnen allen te maken krijgen met het omgevingsrecht in de breedste zin van het woord. Onze omgeving is overal en de invulling daarvan blijkt veelal van doorslaggevend belang bij (her)ontwikkelingen. Net als onze omgeving is ook het omgevingsrecht dynamisch en omvat vele aspecten. De advocaten van WVA zijn ervaren in zowel het adviseren als het procederen op het gebied van vergunningen, bestemmingsplannen, onteigeningen, de Wet voorkeursrecht gemeenten, planschade, monumenten, subsidies en meer. Ook binnen het milieurecht hebben wij specialisten in huis. Onze advocaten zijn onder andere gespecialiseerd in zaken met betrekking tot geluid, luchtkwaliteit, water, bodem(vervuiling), m.e.r.-procedures en externe veiligheid.

Voor alle actoren binnen het omgevingsrecht is van het belang om in een vroegtijdig stadium niet alleen duidelijkheid te hebben over de beoogde ontwikkeling / transformatie, maar ook om op voorhand bekend te zijn met de strategische (juridische) keuzes die moeten worden gemaakt. Onze advocaten zijn het gewend om op strategisch niveau met u mee te denken, bij voorkeur vanaf de initiatieffase van (her)ontwikkelingsprojecten. Immers, het is van groot belang voor onder meer de doorlooptijden en financieringsrisico's bij dergelijke projecten om op voorhand zoveel mogelijk zekerheid en duidelijkheid te verkrijgen omtrent de haalbaarheid en eventuele (proces)risico's.

Onze advocaten zijn eveneens bedreven in de begeleiding en advisering van gemeenten en provincies met een grondpositie of een actief grondbeleid. Bijstand in de planvorming en bijvoorbeeld de begeleiding van omvangrijke vergunningstrajecten behoren tot de dagelijkse werkzaamheden. Ook hier wordt strategisch, creatief en praktisch omgegaan met de juridische mogelijkheden, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de instrumenten van de Crisis- en herstelwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

### *Gebiedsontwikkeling*

WVA is sedert de oprichting in 2004 erg actief bij gebiedsontwikkelingen in verschillende regio's in Nederland. Zij treedt bij een aantal projecten ook op als projectjurist. In die gevallen is haar rol veranderd van die van adviseur van de ontwikkelaar of gemeente naar die van adviseur van de samenwerking. Doelstelling daarbij is steeds de belangen van het project en daarmee van beide partijen te bewaken. Helaas komen tegenwoordig ook veel samenwerkingen tot een eind. Daarbij ondersteunt WVA in het nemen van de juiste beslissing op het juiste moment. Aan de hand van een zorgvuldige scenario en risico-analyse wordt met de opdrachtgever een verantwoord stappenplan voor ontvlechting opgezet.

Bij gebiedsontwikkeling komen meerdere vakgebieden samen, zoals koop, verkoop, aanneming, overheidsaansprakelijkheid, beheer en exploitatie van vastgoed. Deze onderwerpen komen aan bod in de IOK, SOK en ROK, tegenwoordig vaker aangeduid als exploitatieovereenkomsten. Zakelijke rechten, burenrrecht, mandeligheden, appartementsrechten, kwalitatieve verplichtingen en overige gebruiksrechten spelen bij de transformatie van een gebied ook altijd een rol.

Zonder gedegen kennis van het algemeen verbintenisrecht en het bestuursrecht in zijn algemeenheid en op het vlak van ruimtelijke ordening en grondexploitatie is een adviseur niet in staat om overheden bij te staan bij op te tuigen, lopende of te beëindigen gebiedsontwikkelingen. Onderdeel van de grondexploitatie is meer en meer de inzet van het instrument van de onteigening en ontruiming (kraak komt hierbij nog geregeld voor, al wordt dit minder). Ook hierover heeft WVA diverse dossiers in behandeling. De verwachting is dat de hoeveelheid KB's de komende jaren weer zal toenemen. De expertise op het vlak van waarden, die WVA in huis heeft, zal hier goed bij van pas komen.

WVA adviseert ten aanzien van de keuze voor samenwerkingsmodellen, financieringen en grondenrouting. Ten aanzien van het rechtspersonenrecht beschikt zij over de kennis om deze op de juiste wijze in samenwerkingsovereenkomsten te implementeren en de notariële werkzaamheden voor te bereiden. Onderdeel daarbij is het fiscale recht (overdrachtsbelasting, BTW en vennootschapsbelasting. Hiervoor werkt WVA samen met mr. Leo van Loo, vennoot bij KPMG, voorheen Deloitte en in een vorig leven belastinginspecteur. Mr. Van Loo adviseert omtrent fiscale structuren, begeleidt de ruling met de fiscus en adviseert in bezwaar- en beroepsprocedures.

### *Bouwrecht*

WVA beoordeelt en concipieert alle contracten die relevant zijn binnen het bouwrecht, zoals aannemingsovereenkomsten, bouwteamovereenkomsten, turnkey contracten, constructeurs- en architect overeenkomsten (adviseurscontracten) en ook DBFMO contracten. Uit dien hoofde beschikken al onze advocaten over gespecialiseerde kennis ter zake van de in dit marktsegment veel gebruikte Algemene Voorwaarden als de UAV 1989, UAV-TI, UAV-GC, DNR 2005 en 2011 (en diens voorlopers SR 1997 en RVOI 2001), AVA 1992 en kunnen zij STABU en RAW bestekken "lezen" en juridisch interpreteren.

Ingeval van een geschil is vaak arbitrage bij de Raad van Arbitrage voorgeschreven, al realiseren steeds meer partijen in het bouwrecht zich, dat ook de civiele rechter goed in staat blijkt te zijn een bouwgeschil te beoordelen of dat mediation uitkomst biedt. Geschillenbeslechting in de bouw vraagt om specifieke ervaring, welke binnen ons kantoor in meer dan ruime mate aanwezig is. Wij zijn gewend om deel te nemen aan het projectteam met meerdere vertegenwoordigers van de opdrachtgever en adviseurs, teneinde een brug te slaan tussen de werkvloer c.q. de bouwkeet en de juridische wereld.

## *Huurrecht*

Het huurrecht is traditioneel een deelspecialisatie binnen het vastgoedrecht. Het vraagt vanwege de specifieke en dwingendrechtelijke elementen om kennis en ervaring. WVA treedt binnen dit vakgebied op voor woningcorporaties, brouwerijen en horeca-exploitanten, beleggers in retail, ontwikkelaars en (semi-)overheden. Daarbij adviseren en procederen de advocaten van WVA onder meer op het gebied van het verhuren, beheren en beëindigen van pacht- en huurovereenkomsten, overlast door huurders, renovatie, huurprijsgeschillen, bijzondere contractvormen en woonfraude. Ook houden de advocaten zich regelmatig bezig met juridische kwesties die spelen op het snijvlak van vastgoed en zorg en adviseren daarbij zorg- en welzijnsinstellingen over de ontwikkelingen in deze sector.

De invoering van de Herzieningswet en aanverwante regelgeving, de ontwikkelingen in de zorg en het veranderende speelveld hebben gevolgen voor de uitoefening van de taken van gemeenten, woningcorporaties en aanverwante (markt)partijen. Specialistische kennis van het huur-, het proces-, het bouw- en vastgoedrecht en de nieuwe wet- en regelgeving is daarvoor van groot belang.

Speciaal voor woningcorporaties hebben wij een team samengesteld dat over de vereiste en specialistische kennis beschikt en u over deze zaken kan adviseren. Wij zijn ook volledig thuis in de activiteiten en vraagstukken die komen kijken bij de verhuur van (sociale) woonruimten door woningcorporaties. Bij vragen of geschillen over onder meer woonfraude, medehuur, overlijden huurder, overlast, woonbegeleiding, bewindvoering, Airbnb, schuldsanering, hennepsteelt, oplevering en gebreken kunt u bij ons terecht. Dit geldt ook voor zaken die spelen op het gebied van de (ver)koop van woningen, de publiekrechtelijke regelgeving, corporate governance bij corporaties, aanbestedingsrecht en het bouwrecht.

## *Transactiepraktijk/ Real Estate Merger & Acquisition/ Complexgewijze verkoop*

Steeds vaker worden vastgoedportefeuilles van beleggers of corporaties middels tenders verkocht. Een dergelijke verkoop vereist niet alleen een minutieuze voorbereiding met de makelaar, de notaris en een fiscalist, maar ook een gedegen juridische inventarisatie van de te verkopen complexen. Juist die juridische inventarisatie, de vendor due diligence, biedt de mogelijkheid het verkoopresultaat vooraf te optimaliseren door risico's tijdig in kaart te brengen en te elimineren. Zowel de vendor due diligence voorafgaand aan de verkoop als de due diligence voorafgaand aan de koop zijn vertrouwd terrein voor onze Merger & Acquisition specialisten.

Daarnaast zijn goed geredigeerde verkoopvoorwaarden, een deugdelijke beschrijving van het biedingsproces, een goed ingerichte digitale data room en een goede koopovereenkomst van het grootste belang voor het welslagen van de verkooptender.

## **V. Tot slot**

WVA beschikt met een enthousiast team van elf advocaten en meerdere extern specialisten over de capaciteit om u gedegen en slagvaardig bij te staan bij de uitoefening van uw vastgoedactiviteiten.

### **Weebers Vastgoed Advocaten N.V.**

Paradijslaan 159  
5611 KM Eindhoven  
Postbus 480  
5600 AL Eindhoven

Tel: 040 – 21 20 400  
Fax: 040 – 21 21 487  
[www.vastgoed-advocaten.nl](http://www.vastgoed-advocaten.nl)  
Themasite: [www.corporatierecht.nl](http://www.corporatierecht.nl)