

# Real Estate Update

In deze nieuwsbrief willen wij u op korte en bondige wijze informeren over actuele ontwikkelingen en nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van het vastgoedrecht

## Inhoudsopgave

1. Wet doorstroming huurmarkt 2015: uitbreiding mogelijkheden tijdelijke huurcontracten
2. Nieuwe aanbestedingswet (gewijzigde aanbestedingswet 2012)
3. Eerste Kamer stemt in met Omgevingswet
4. Preadvies "Grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging" – Een praktisch wetsvoorstel voor parkmanagement?
5. Het energielabel en de huurovereenkomst
6. Hoeveel overdrachtsbelasting is verschuldigd bij overdracht en transformatie naar woning?
7. FGH Vastgoedbericht 2016 - Vooruitzien en veranderen
8. Rapport Urban Land Institute

## 1. Wet doorstroming huurmarkt 2015: uitbreiding mogelijkheden tijdelijke huurcontracten

Om de doorstroming op de huurwoningmarkt een impuls te geven heeft de Eerste Kamer onlangs ingestemd met het wetsvoorstel "Doorstroming huurmarkt 2015". Het wetsvoorstel bevat onder meer een verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Voor (particuliere) verhuurders van woonruimte (waaronder de verhuur van studentenkamers) zal vooral de eenvoudigere beëindiging van kortlopende huurcontracten van belang zijn evenals de uitbreiding van de mogelijkheden om op grond van dringend eigen gebruik een huurovereenkomst op te zeggen.

### Tijdelijke huurovereenkomst kan van rechtswege eindigen

Onder het thans geldende recht eindigt een huurovereenkomst voor woonruimte niet als de overeengekomen periode van bijvoorbeeld één jaar is verstreken. Wanneer een verhuurder de huurovereenkomst na één jaar wil beëindigen dient hij de huurovereenkomst op te zeggen. Als een huurder niet instemt met de opzegging dan is de verhuurder genoodzaakt een procedure aanhangig te maken bij de rechter. De rechter kan de huurovereenkomst enkel beëindigen indien sprake is van een in de wet genoemde opzeggingsgrond. Dit levert voor een verhuurder een aanzienlijke beperking op van zijn mogelijkheden om de door hem gesloten huurovereenkomst te beëindigen.

In het wetsvoorstel wordt erin voorzien dat een huurovereenkomst voor een woning wél zal eindigen als de overeengekomen tijd is verstreken. Dit geldt enkel als de huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van twee jaar of korter. Bij verhuur van (studenten)kamers, ook wel onzelfstandige woonruimte genoemd, zal de huurovereenkomst automatisch eindigen wanneer partijen een huurovereenkomst zijn overeengekomen voor vijf jaar of korter.

Het is van belang dat verhuurder de huurder tijdig schriftelijk informeert over het beëindigen van de tijdelijke huurovereenkomst. Vergeet de verhuurder dit, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd en heeft de huurder recht op huurbescherming. Tot slot is het niet mogelijk om nogmaals met dezelfde huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeen te komen. Op grond van het wetsvoorstel wordt

de opvolgende huurovereenkomst opgevat als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

### Uitbreiding opzeggingsgrond dringend eigen gebruik

Eén van de wettelijke opzeggingsgronden waar een verhuurder een beroep op kan doen is dringend eigen gebruik. Dit kan van toepassing zijn indien een verhuurder de woonruimte ingrijpend wil renoveren of als hij de woonruimte wil verhuren aan een gehandicapte of aan een student. Deze laatste mogelijkheid wordt met het nieuwe wetsvoorstel uitgebreid met huurovereenkomsten voor promovendi, grote gezinnen en jongeren tussen 18 en 27 jaar. Dit heeft tot gevolg dat een verhuurder de huidige huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik kan opzeggen als hij de woning wil verhuren aan bijvoorbeeld een jongere.

### Conclusie

De wijzigingen bieden meer mogelijkheden om woonruimte tijdelijk te verhuren, hetgeen vanuit beleggersoptiek interessant kan zijn. Hierbij blijft het van belang om de huurovereenkomst op de juiste wijze in te richten en ervoor zorg te dragen dat aan de toepasselijke voorwaarden voor tijdelijke verhuur wordt voldaan. De wijzigingen gaan in per 1 juli 2016.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Lieke van Kempen, advocaat bij HVG Utrecht, 088-407 31 25, lieke.van.kempen@hvglaw.nl*

## 2. Nieuwe aanbestedingswet (gewijzigde aanbestedingswet 2012)

Op 22 maart 2016 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel voor de gewijzigde Aanbestedingswet 2012. Het wetsvoorstel zal nu aan de Eerste Kamer worden gestuurd.

Inwerkingtreding van het wetsvoorstel voor de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 op 18 april 2016 is niet gehaald, maar de Minister heeft aangegeven dat de inwerkingtreding verwacht wordt op 1 juli 2016.

De nieuwe aanbestedingsrichtlijnen, waarop de Aanbestedingswet is gebaseerd, dienden uiterlijk 18 april 2016 geïmplementeerd te zijn in de Nederlandse wetgeving, bij gebreke waarvan die richtlijnen rechtstreekse werking krijgen. Nu de richtlijnen

rechtstreekse werking hebben gekregen, betekent dat onder meer dat bepaalde opdrachten, die tot nu toe onderhands gegund konden worden, nu wel volledig aanbesteed moeten worden.

Voor rechtstreekse werking van de richtlijnen komen alleen bepalingen in aanmerking die voldoende duidelijk en nauwkeurig zijn en die rechten toekennen aan burgers en/of ondernemers. Dat is bij de nieuwe richtlijn/aanbestedingswet met name het geval bij het aanbestedingsregime voor de zogenaamde '2B-diensten' en het nieuwe regime voor sociale en andere specifieke diensten. Dat betekent dat vanaf 18 april 2016 de '2B-procedure' niet meer mag worden toegepast door aanbestedende diensten. Het nieuwe regime voor sociale en andere specifieke diensten treedt overigens, na inwerkingtreding van de nieuwe wet, met terugwerkende kracht vanaf 18 april 2016 in werking.

Dat houdt derhalve in dat vanaf 18 april 2016 de procedure voor sociale en andere specifieke diensten uit de richtlijn moet worden toegepast. Deze procedure is vergelijkbaar met de oude 2B-procedure, maar met het verschil dat alle opdrachten wél aangekondigd moeten worden. Bovendien geldt de procedure alleen voor de in de richtlijnen genoemde diensten, die afwijken van de oude 2B diensten. Een van de belangrijkste afwijkingen is wel dat inhuur van personeel niet meer op de lijst voorkomt.

Op het niet naleven van de procedure uit de richtlijnen kan door inschrijvers en aanbieders een beroep worden gedaan. Aanbestedende diensten dienen derhalve goed te controleren of hun aanbestedingen op dit onderdeel in lijn zijn met de richtlijn. Dit om problemen met inschrijvers en de rechtmatigheid te voorkomen. HVG adviseert cliënten met betrekking tot deze problematiek teneinde risico's te voorkomen. Op de overige wijzigingen en gevolgen van de nieuwe wetgeving wordt in een volgende nieuwsbrief nader ingegaan.

*Voor meer informatie kun u contact opnemen met: Maarten J. Vis Azn, advocaat bij HVG Utrecht, 088-407 01 13, maarten.vis.azn@hvglaw.nl.*

### 3. Eerste Kamer stemt in met Omgevingswet

Op 22 maart 2016 heeft de Eerste Kamer met een ruime meerderheid ingestemd met de Omgevingswet.

De Omgevingswet zal naar verwachting met ingang van 1 januari 2018 complexe en versnipperde regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving vervangen. De vermindering van regels moet onder meer leiden tot meer kwaliteit voor de leefomgeving, een grotere keuzevrijheid voor ondernemers, kortere procedures en minder onderzoekslasten.

De Omgevingswet wijzigt opnieuw het omgevingsrecht dat de laatste tijd al flink aan verandering onderhevig is geweest. De Omgevingswet vraagt om een andere manier van denken en werken. Van overheden wordt verwacht dat zij zich actief opstellen, in ketens samenwerken en maatwerk leveren. Ondernemers krijgen meer invloed op het beleid en zullen straks rekening moeten houden met meer algemene regels en het onderbrengen van verschillende vergunningen in één vergunning.

Op 1 juli 2016 zullen de bij de Omgevingswet behorende algemene maatregelen van bestuur aan de Eerste en Tweede Kamer worden toegestuurd. In deze algemene maatregelen van bestuur staan regels over het aanvragen van vergunningen, normen over water en geluid en de ruimte om te mogen experimenteren.

De bestuursrechtsspecialisten van HVG volgen de wijzigingen op de voet en kunnen u desgewenst bijpraten en adviseren over de gevolgen van het nieuwe omgevingsrecht.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Arditza de Groot, advocaat bij HVG Utrecht, 088-407 18 83, arditza.de.groot@hvglaw.nl.*

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>

### 4. Preadvis "Grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging" – Een praktisch wetsvoorstel voor parkmanagement?

Op 8 maart 2016 vond het jaarlijkse voorjaarscongres van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie plaats. Het thema was dit jaar bijzonder interessant voor onze vastgoedpraktijk: Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht.

Ter gelegenheid van het congres zijn zeven preadviezen uitgebracht, allen met als doel de bestaande wetgeving over alle mogelijke vormen van eigendom en daar uit afgeleide (beperkte) rechten zoals erfpacht, opstal en de splitsing in appartementsrechten te verbeteren. De verbetering kan zien op reparatie van onjuiste of onvolledige bepalingen, vereenvoudiging van de formulering van bestaande bepalingen of het invoeren van ontbrekende wetgeving. Naast een discussie teweegbrengen over meer fundamentele thema's is met de preadviezen getracht een oplossing te geven voor de praktische problemen uit de juridische praktijk.

Hoewel invoering van nieuwe wetgeving vaak op zich laat wachten, zal hierna kort het preadvies worden besproken ten aanzien van het terreinbeheer (parkmanagement). Dit houdt een praktisch wetsvoorstel in waarvoor goede wetgeving nog ontbreekt.

### Parkmanagement

Parkmanagement speelt een rol wanneer sprake is van meerdere gebouwen op een locatie, waarbij het omliggende terrein en/of infrastructuur bestemd is om door de verschillende eigenaren tezamen te worden gebruikt ("terrein"). Het is daarbij de bedoeling dat het terrein nu en in de toekomst onder gezamenlijke verantwoordelijkheid en voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaren wordt beheerd, in stand gehouden en onderhouden.

Bekende voorbeelden waar terreinbeheer een rol speelt zijn het kantoren- of bedrijventerrein met gemeenschappelijke parkeerplaats, meerdere (appartementen)woongebouwen met gemeenschappelijke binnentuin of een recreatiepark.

### Ontbrekende wetgeving, nadelen bestaande rechtsfiguren

Het beheer en de exploitatie van bedoelde terreinen kan op verschillende manieren worden georganiseerd. Met name de continuïteit, oftewel de gebondenheid van alle huidige en toekomstige eigenaren aan de tussen hen gemaakte afspraken, is daarbij cruciaal. De juridische vastlegging van die organisatie heeft echter meer voeten in aarde. Gebrek aan specifieke wetgeving en de beperkingen en bezwaren die aan alle bestaande rechtsfiguren kleven, leiden in de praktijk regelmatig tot ongewenste situaties. Jurisprudentie terzake maakt duidelijk dat er veel onzekerheid bestaat.

Hieronder worden enkele nadelen van bestaande rechtsfiguren die de afgelopen jaren zijn gebruikt voor parkmanagement geschetst, zonder daarin uitputtend te zijn.

#### *Splitsing in appartementsrechten*

Bij een splitsing in appartementsrechten komt de eigendom van het te beheren terrein aan de gezamenlijke eigenaars toe. Het beheer wordt uitgevoerd door de Vereniging van Eigenaars (VVE), waarvan alle eigenaars van rechtswege lid zijn. De bijdrage in de kosten en de zeggenschap is via het splitsingsreglement geregeld. De continuïteit is gewaarborgd omdat het lidmaatschap niet kan worden opgezegd. De splitsing in appartementsrechten ligt echter niet voor de hand in die gevallen waarin sprake is van zelfstandige gebouwen op separate kavels en uitsluitend een regeling nodig is voor het gemeenschappelijke gebruik van bijvoorbeeld een toegangsweg of parkeerterrein.

#### *Mandeligheid*

Ook mandeligheid kent een wettelijke basis en bindt de huidige en toekomstige eigenaren aan de gesloten overeenkomst ter zake van onder meer het gebruik, beheer en onderhoud, alsmede de bijdrage in de kosten. Deze regeling wordt in de praktijk echter als star ervaren, omdat in beginsel de medewerking nodig is van alle eigenaren bij het verrichten van (rechts)handelingen. Ondanks het mogelijk uitbesteden van de normale beheerstaken aan een speciaal daartoe opgerichte (gewone) beheervereniging, kan de benodigde medewerking aan goederenrechtelijke rechtshandelingen met name wanneer sprake is van een groter complex met vele eigenaren tot problemen leiden.

#### *Coöperatie*

De coöperatie kan worden ingezet als de exploitatie van het terrein een belangrijke rol speelt (bijvoorbeeld een recreatiepark). Deze vorm kent echter als groot nadeel dat geen sprake is van een kwalitatief lidmaatschap en derhalve te allen tijde kan worden opgezegd.

### Preadvies wetsvoorstel

Prof. mr. A.A. van Velten heeft met zijn preadvies gepleit voor de aanvulling van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met een werkbare regeling voor het terreinbeheer door grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging.

De kerngedachte is geweest dit lidmaatschap kwalitatief te maken aan de grondeigendom, waardoor de toekomstige exploitatie van een bedrijventerrein of recreatiepark zeker wordt gesteld. Daarbij is aansluiting gezocht bij al bestaande wettelijke bepalingen van de kwalitatieve rechten en verplichtingen van Boek 6, de gemeenschap als bedoeld in Boek 3, en de appartementsrechten van Boek 5 BW. Het belangrijkste verschil met genoemde bepalingen is echter dat de leden van de vereniging uitsluitend het beheer van het terrein aan de vereniging overlaten. De eigenaar-leden blijven onverminderd eigenaar van/gerechtigd tot de bij hen in gebruik zijnde onroerende zaak. Er ontstaat dus geen gemeenschap.

De vereniging zal volledige rechtsbevoegdheid hebben en als doel het ten behoeve van haar leden beheren van de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde grond als hierna nader omschreven. De bepalingen van Boek 2 BW zijn van toepassing, met dien verstande dat – net als bij de VVE – belangrijke uitzonderingen zijn gemaakt.

De eigenaar van/gerechtigde tot een onroerende zaak kan een overeenkomst tot beheer sluiten met een (door bijvoorbeeld de projectontwikkelaar opgerichte) beheersvereniging.

Die overeenkomst ziet in elk geval op:

1. Het beheer van voor gemeenschappelijk gebruik bestemde grond met bijbehorende al of niet toekomstige bebouwing en infrastructuur zal mede voor diens rekening worden uitgevoerd door de beheersvereniging;
2. De toetreding en aanvaarding als lid van de beheersvereniging waardoor het medegebruik en – genot van de onder 1. bedoelde grond met toebehoren wordt verkregen;
3. Het beding dat de overeenkomst bindend zal zijn – en het onder 2. bedoelde lidmaatschap zal overgaan op – de rechtverkrijgende van het registergoed of een gedeelte daarvan.

De vastlegging bij notariële akte en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers is als vereiste gesteld voor de werking van de overeenkomst en de overgang van deze overeenkomst en het lidmaatschap op de rechtverkrijgende (rechtszekerheid). Het lidmaatschap eindigt bij overdracht of toedeling van (een gedeelte van) het registergoed. De rechtverkrijgende treedt van rechtswege in de plaats van de rechtsvoorganger.

Het wetsvoorstel voorziet in de situatie dat sprake is van meerdere eigenaren, toekomstige bebouwing, (toekomstige) splitsing in appartementsrechten, erfpacht en opstal (hoofdelijkheid) danwel huurders of andere gebruikers. Voorts bevat het voorstel bepalingen omtrent het aan het lidmaatschap verbonden stemrecht, alsmede verplichting tot het instandhouden van een reservefonds.

Zoals ook bij de VVE het geval is, vloeien de rechten en verplichtingen van de leden voort uit de wet, de statuten van de beheersvereniging, een eventueel huishoudelijk reglement en besluiten van de algemene vergadering. Daarnaast is de inhoud van de overeenkomst bepalend. Het preadvies biedt daarmee voldoende flexibiliteit voor de gebruikers zonder aan rechtszekerheid in te leveren. Ook vanuit commercieel oogpunt een belangrijke toevoeging aan de bestaande wetgeving.

## Conclusie

In sommige situaties zijn de bestaande wettelijke instrumenten goed toepasbaar, doch kunnen commercieel onwenselijk zijn of onzekerheid met zich meebrengen ten aanzien van de continuïteit.

Opzegging van het lidmaatschap van een vereniging kan moeilijk worden gemaakt door obligatoire afspraken (lange opzegtermijn, kettingsbedingen en/of boetebepalingen) maar niet worden uitgesloten.

In bepaalde gevallen komt men ondanks opzegging van het lidmaatschap toch niet onder de bijdrage in de kosten uit. De praktijk heeft aldus behoefte aan het lidmaatschap dat kwalitatief is verbonden aan de eigendom van een onroerende zaak.

Het besproken preadvies terzake het parkmanagement zou een in de praktijk goed werkbare regeling met voldoende rechtszekerheid bieden, met vrijheid voor de inhoud en met oog voor eventueel toekomstig gebruik.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Karin Lemckert, kandidaat-notaris bij HVG Den Haag, 088-407 03 70, [karin.lemckert@hvglaw.nl](mailto:karin.lemckert@hvglaw.nl).*

## 5. Het energielabel en de huurovereenkomst

Het Besluit energieprestatie gebouwen en de daarbij behorende Regeling energieprestatie gebouwen geldt sinds 1 januari 2008. Op grond hiervan dienen de eigenaren van gebouwen een energieprestatiecertificaat te hebben of te verstrekken bij oplevering, verkoop of verhuur van een gebouw. Een energieprestatiecertificaat is een op het gebouw toegesneden schriftelijke verklaring omtrent de eigenschappen van het gebouw voor wat betreft energieverbruik.

Op 1 januari 2015 is het Besluit tot wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen ("het Besluit") in werking getreden (ter implementatie van de Europese Richtlijn 2010/31/EU). Een belangrijk doel van dit besluit is om een sanctiestelsel te verbinden aan de verplichting om een energieprestatiecertificaat – welke term bij dit besluit is vervangen door 'energietabel' – van een gebouw te overhandigen.

Uit het Besluit volgt dat de eigenaar bij de verhuur een energietabel dient te verstrekken aan de nieuwe huurder. Die verplichting geldt echter niet voor (onder meer):

- ▶ gebouwen waarvoor geen energie wordt gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- ▶ bepaalde beschermde monumenten;
- ▶ gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- ▶ gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden en die een lage energiebehoefte hebben; en
- ▶ gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt.

De eigenaar dient het energietabel te verstrekken bij het aangaan (dus niet het ingaan) van de huurovereenkomst. Een dergelijke verplichting geldt niet ter zake van bestaande huurovereenkomsten (dat wil zeggen huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór inwerkingtreding van het besluit).

### Sancties

In de praktijk zie je nog veel dat partijen overeenkomen dat er geen energietabel door de verhuurder wordt verstrekt. Dit is in strijd met de wet en zulks kan worden gesanctioneerd door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De ILT kan verhuurder opdragen om alsnog een

geldig energietabel te overhandigen en zo nodig boetes uitdelen die kunnen oplopen tot EUR 405,- voor een woning en EUR 20.250,- voor een utiliteitsgebouw.

### Energietabel en de ROZ

De ROZ-modellen houden, op één model na, nog geen rekening met de verplichting om een energieprestatiecertificaat te verstrekken. Alleen het model inzake kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 17 februari 2015 houdt rekening met het Besluit. In dat model is een keuzemogelijkheid opgenomen waarin kan worden aangegeven of de huurder wel/niet een energietabel heeft ontvangen bij het aangaan van de huurovereenkomst. In de bijbehorende algemene bepalingen is aangegeven dat voor zover verhuurder gehouden is een energietabel in het gehuurde te afficheren huurder verhuurder daartoe, zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, in de gelegenheid zal stellen. Het ROZ-model verbindt er geen consequenties aan indien het label niet wordt verstrekt noch is expliciet bepaald dat partijen samen afzien van het overhandigen van een energietabel en dat hiertoe een risicoverdeling is opgenomen in geval een sanctie wordt opgelegd.

### Conclusie

Het verdient aanbeveling bij het sluiten van een huurovereenkomst bijzondere aandacht te besteden aan de verplichtingen zoals die bestaan ter zake van het energietabel.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Ellen van den Brand, advocaat bij HVG Utrecht, 088-407 15 65, ellen.van.den.brand@hvglaw.nl*

## 6. Hoeveel overdrachtsbelasting is verschuldigd bij overdracht en transformatie naar woning?

In zijn algemeenheid hangt het antwoord op deze (op zich simpele) vraag af van de feiten en omstandigheden van het individuele geval. Bij overdracht van een woning is 2% verschuldigd over de tegenprestatie (of de waarde in het economisch verkeer) en bij niet-woningen is het tarief 6%.

Maar er is hoop! Steeds meer stadsvilla's die oorspronkelijk (vaak rond het jaar 1900) zijn gebouwd als grote herenhuizen voor particuliere bewoning en die later in de jaren 70 en 80 als kantoor zijn ingericht en gebruikt, maar wel vaak een gemengde bestemming

hebben gehouden van wonen/kantoren, worden tegenwoordig weer getransformeerd naar woningen.

Projectontwikkelaars kopen deze vaak leegstaande "kantoren" op om deze te renoveren en te splitsen in (woon)appartementenrechten. Vervolgens worden deze appartementen verkocht of verhuurd. Er is namelijk momenteel vanuit de markt veel meer vraag naar goede woningen dan naar kantoorruimten.

Het Hof Arnhem-Leeuwarden heeft op 23 februari 2016 een uitspraak gedaan waarin bevestigd werd dat het 2% tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing was (en niet het 6% tarief) aangezien de onroerende zaak (gebouwd in 1895) als woning voor particulier gebruik weliswaar later dienst is gaan doen als huisvesting van een advocatenkantoor, maar nu weer als woning gebruikt en ingericht gaat worden, bij overdracht heeft te gelden als woning.

Wel is belangrijk dat de onroerende zaak altijd zowel een woon- als een kantoorbestemming heeft gehad en dat met hele simpele bouwkundige aanpassingen de inrichting als kantoor kan worden getransformeerd naar een woninginrichting, ook qua installaties en voorzieningen. Het gaat er om, volgens de uitspraak van het Hof, dat de aard van de onroerende zaak altijd woning is gebleven en dat het tussentijdse gebruik als kantoor daar niet aan af doet.

Voor de praktijk lijkt er meer duidelijkheid te zijn gekomen in deze vaak lastige, want zeer feitelijke, praktijkgevallen van alledag. Aangezien er echter cassatie is ingesteld tegen de uitspraak van het Hof, is deze duidelijkheid echter nog onder voorbehoud.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Jan Willem Stouthart, notaris bij HVG Den Haag, 088-407 03 11, jan.willem.stouthart@hvglaw.nl*

## 7. FGH Vastgoedbericht 2016 - Vooruitzien en veranderen

Recent is een zeer lezenswaardig rapport verschenen genaamd 'FGH Vastgoedbericht 2016 - Vooruitzien en veranderen' afkomstig van FGH Bank N.V. (binnenkort samengevoegd met RABO Vastgoed tot Rabo Real Estate Finance), waarin beschreven wordt wat de stand van de vastgoedmarkt is qua vooruitzichten.

Conclusie uit het rapport is onder meer dat huurwoningen in 2015, maar ook de komende tijd, zeer

gewild zijn bij gebruikers, beleggers en corporaties. Volop kansen dus voor projectontwikkelaars, aannemers en bouwbedrijven.

Voorts is het volgens het rapport twijfelachtig of er voor veel van de huidige voorraad aan winkelruimten en kantoren nog wel emplooi te vinden is. Steeds duidelijker wordt dat er zich een tweedeling aan het voltrekken is in Nederland tussen kansrijke en kansloze objecten, afhankelijk van de locatie.

Verder blijft leegstand van met name kantoren en aanverwante vastgoedobjecten een blijvend en hardnekkig probleem dat maar mondjesmaat kan worden opgelost met transformatie.

Toch geschiedt transformatie van onder meer leegstaande kantoren en scholen naar studenten-huisvesting, woningen en hotels hier en daar met groot succes. Met name in Amsterdam maar ook in andere grote steden. Voorwaarde is wel dat vastgoed-ondernemers zich flexibel en creatief moeten opstellen.

Voor het volledige rapport verwijzen wij u naar de website: [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Jan Willem Stouthart, notaris bij HVG Den Haag, 088-407 03 11, jan.willem.stouthart@hvglaw.nl*

## 8. Rapport Urban Land Institute

In september 2015 bracht het Urban Land Institute (ULI) een rapport uit genaamd "Technology, Real Estate, and the Innovation Economy".

In dit rapport wordt besproken hoe o.a. big data, digitalisering, de deeleconomie en de jacht op talent zorgen voor een transformatie in hoe mensen en bedrijven werken en denken en hoe dit leidt tot een nieuw 'normaal' voor vastgoed.

De conjunctuurcycli van innovatiesectoren leiden ertoe dat er behoefte is aan flexibele huurovereenkomsten, opereren onder verschillende inkomstenmodellen en toegang tot ruimte waarin deze innovatiesectoren kunnen groeien. Voorts is er behoefte aan werkruimten op maat, betrouwbare nutsvoorzieningen, en vaak een levendige mix van retail en (een) ruimte(n) voor presentaties en events. Deze specifieke en op maat gemaakte eisen betekenen dat elke "one size fits all" aanpak is gedoemd te mislukken. Wat meer is, deze

nieuwe eisen zijn niet langer alleen de eisen van de vernieuwers. De invloed van de innovatie is er een die zich uitstrekt tot traditionele sectoren en huurders als gevolg waarvan het vastgoedlandschap snel verandert.

Uit het rapport volgt dat de vastgoedindustrie dient te veranderen op verschillende punten, waaronder het aannemen van een 'service provider' mentaliteit; vastgoed dient een dienstverlenende sector te worden. Voorts moet de industrie zijn voorbereid op continue aanpassing, feedback en complexiteit, waarbij een nieuw business model van essentieel belang is.

Voor een (nadere) inhoudelijke behandeling van de ontwikkelingen in het vastgoed en de vereiste aanpassingen in de vastgoedindustrie verwijzen wij u naar het rapport op de website: <http://europe.uli.org>

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:  
Ellen van den Brand, advocaat bij HVG Utrecht,  
088-407 15 65, [ellen.van.den.brand@hvglaw.nl](mailto:ellen.van.den.brand@hvglaw.nl)*



## Contactpersonen:

Jan Willem Stouthart

T: 088-407 03 11

E: [jan.willem.stouthart@hvglaw.nl](mailto:jan.willem.stouthart@hvglaw.nl)

Sander van Leeuwen

T: 088-407 01 31

E: [sander.van.leeuwen@hvglaw.nl](mailto:sander.van.leeuwen@hvglaw.nl)

## HVG

### Advocaten | Notarissen

#### Over HVG

Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP (HVG) is een toonaangevend advocaten- en notarissenkantoor met hoogwaardige juridische dienstverlening. Onze advocaten en (kandidaat-) notarissen zijn actief op alle rechtsgebieden die voor ondernemingen relevant zijn. Met vestigingen in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht, Brussel en New York zijn wij in staat u passende oplossingen te bieden voor al uw juridische vraagstukken. In Nederland heeft HVG een strategische alliantie met Ernst & Young Belastingadviseurs LLP.

[www.hvglaw.nl](http://www.hvglaw.nl)

Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales met registratienummer OC335658 en is geregistreerd in het Nederlandse handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24433164.

© 2016 Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP

#### Disclaimer

Deze publicatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie aanvaardt HVG geen aansprakelijkheid, evenmin kunnen aan de inhoud van deze publicatierechten worden ontleend.