



DYNAMIEK OP DRIE FRONTEN

HEIN VAN DER MEER

De komende periode zal ik naast de vaste gezichten Ton Oostenrijk en Willie Ambergen samen met collega Arnout Scholten deze column verzorgen. Ton (Rechtstaete) ken ik al van mijn tijd bij Andersen Legal en ik zag hem onder andere afgelopen zomer voor mij de Alpe d'Huez op fietsen. Willie is de nestor van deze bijdrage en al jaren een gewaardeerde collega van ons kantoor. En Arnout Scholten is 'coming man' in onze ontwikkelings- en transactiepraktijk. In deze samenstelling denken wij u nog vele dynamische columns te kunnen bieden.

In de vastgoedmarkt is gelukkig weer veel loos. Wij zagen bijvoorbeeld de afgelopen week V&D van de ondergang gered worden. Dit in een actie door de vastgoedeigenaren die –vermoedelijk – werd ingegeven uit angst voor leegstand in hier en daar moeilijke winkelpanden. Dit zou tot rendementsdruk en grote renovatie-investeringen leiden. Het lijkt er echter op dat toch ook vanuit een bepaalde maatschappelijke verantwoordelijkheid gehandeld is en dat is bemoedigend. Dan waren er de grote woning-portefeuilletransacties door Patrizia en Round Hill die mijns inziens de opmaat zijn naar een nieuw evenwicht in de Nederlandse woningmarkt. En wat dacht u van de beleggingstransacties die bijna al het vastgoed, inclusief de parking op de Zuidas, van eigenaar lieten wisselen? Ook was er de inlijving van Multi door Blackstone. In 2015 zullen er weer van dit soort spraakmakende transacties volgen, daar ben ik van overtuigd. Het beleggingsvolume bevindt zich alweer bijna op het niveau van piekjaar 2007. Zelf ben ik er trots op dat wij met ons kantoor straks een prachtige nieuwe ontwikkeling zullen betrekken in de nieuwe uitbreiding van het Atrium in Amsterdam.

Ik bemerk al deze dynamiek ook in heel ander onderdeel van onze markt: die van de distributiecentra. Nederland is van origine een overslagland. En eigenlijk zijn de ontwikkelingen rondom de distributiecentra nooit echt weggeweest, ook niet tijdens de crisisjaren. Vele gebruikers breidden uit of herpositioneerden zich. Dat zal de komende jaren zo doorgaan, als ik de studies daarover lees. Dit wordt mede ingegeven door het virtueel winkelen. Mooi is dat veel buitenlands beleggingsgeld de Nederlandse distributiecentra-investeringen weet te vin-

den en een groepje gespecialiseerde distri-ontwikkelaars steeds strijdt om de beste propositities. Er wordt zelfs weer op risico gebouwd!

In al dit marktgeweld zou ik bijna vergeten dat dit een juridische column is, dus daarom graag nu even uw echte concentratie. Als u een object koopt of verkoopt, weet u vast van de verplichting die de verkoper heeft om lasten en beperkingen (zoals een gebruiksbeperking) expliciet op te leggen aan de koper. Soms wordt dit wel eens door de verkoper vergeten en dan heb je de poppen aan het dansen. In dit verband heeft de Hoge Raad eind januari 2015 een interessant arrest gewezen dat afbreuk doet aan de opvatting die sinds 2004 gold. Het ging om een publiekrechtelijke beleidsregel van toepassing op een verkocht perceel bouwgrond. Deze bracht een gebruiksbelemmering met zich mee: kort gezegd een beperkte mogelijkheid van nieuwe bebouwing en een verplichting tot compenserende waterberging. De koper wist dit niet, maar de verkoper ook niet. De koper had hier uiteraard wel last van en trok ten strijde, helemaal tot aan de Hoge Raad. Deze overwoog dat in de regel ervan kan worden uitgegaan dat de verkoper (beter dan de koper) op de hoogte is van specifiek op de verkochte zaak betrekking hebbende lasten en beperkingen. Maar nu komt het: publiekrechtelijke lasten of beperkingen die niet specifiek op de verkochte zaak betrekking hebben, zullen in de regel echter niet beter kenbaar zijn voor de verkoper dan voor de koper. Daarom bestaat er volgens de Hoge Raad geen goede grond om het risico van zulke lasten of beperkingen die voortvloeien uit beleidsregels, verordeningen of bestemmingsplannen voor rekening van de verkoper te laten komen. En zo moet vanaf nu worden aangenomen dat alleen sprake is van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking indien deze haar grondslag vindt in een specifiek tot de rechthebbende (of diens voorganger) van het betreffende object gericht besluit. Kopers van vastgoed, wees dus op uw hoede en doe onderzoek naar deze algemene publiekrechtelijke beperkingen, want sinds de dynamische uitspraak van de Hoge Raad eind januari jl. kunt u dergelijke risico's niet meer op het bord van de verkoper leggen!

Hein van der Meer is advocaat bij CMS