

# Nieuwe verhoudingen in de kantorenmarkt

is  
Huurder ~~wordt~~ koning

15 november 2012

Leen van der Marel

---

## Inleiding:

- Crisis
  - Leegstand
- } huurdersmarkt
- Kentering in verhoudingen; huurder is koning
  - Huurders gebruiken onderhandelingspositie om (nieuwe) doelen te bereiken
    - Green Lease;
    - Huurdersopties;
    - Governance & Real Estate



## Green lease; locatie, locatie, energieprestatie

- Crisis → leegstand
  - Duurzaamheid → selling point
  - Benutten duurzaamheidspotentie
- } Green lease

Green lease:

- Ontwikkel/bouwcomponent;
- Huurcomponent;
- Verwezenlijking duurzaamheidsambitie:
  - Waterverbruik;
  - Afvalverwerking;
  - Verlichting / energiebesparing (besparing huisvestingskosten);
  - Aanvullende labelsprong.

Realiseringsovereenkomst:

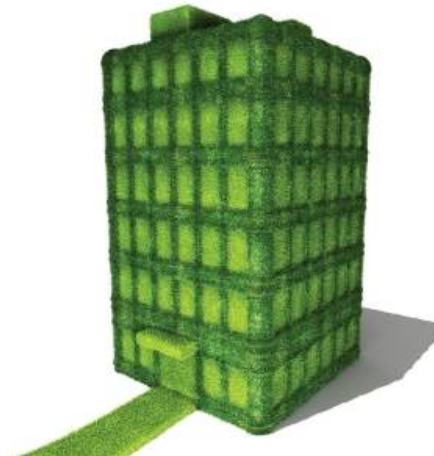
- PvE → Bestek
  - Oplevering
- 



## Green lease

Spagaat:

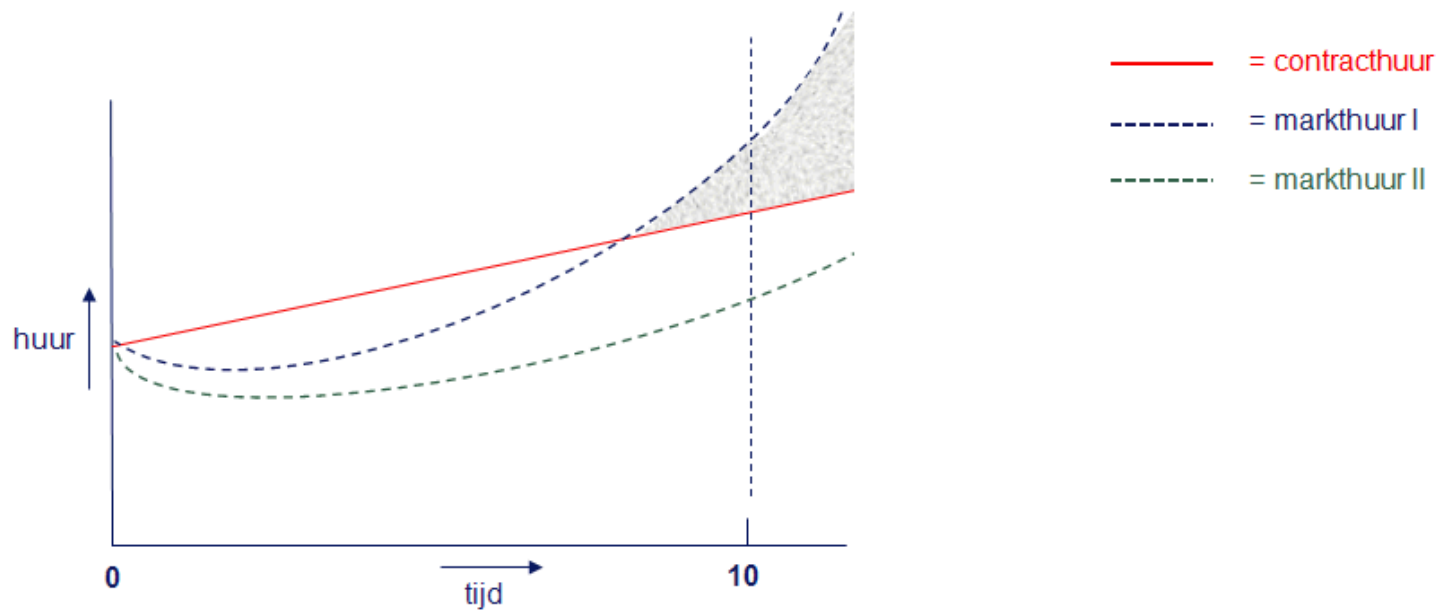
- Benoemde overeenkomst: huur
- Andere elementen → regels huur zijn van toepassing
  
- Green lease
  - Het gehuurde
  - Gebrekenregeling
  
- Benutten duurzaamheidspotentie
  - Gebruikshandleiding
  - Prikkel / split incentive
  - Monitoren / rapporteren / geschillenbeslechting



## Green Lease

- 7:226 overdracht van het gehuurde
  - Varia
    - Wijzigingen / veranderingen
    - Onderhuur
    - Wederoplevering
    - Betaling (gelet op ESCO)
-

## Huurdersoptie in een volatiele markt



## Governance & Real Estate

- Incentives / side letters → transparantie vereist
- (vastgoed) Fraude → beëindigingsmogelijkheid  
→ ontbinding  
→ change of control
- Corruptie / witwassen → buitenlandse invloeden: FCPA, UK Bribery Act, extraterritoriale werking

## **Slot: opmerkingen / vragen**

- Huur is niet langer commodity
  - Huur gebruikt voor nieuwe doeleinden
  - Herken het juridisch krachtenveld
-



## Contactgegevens



**Leen van der Marel**, Senior associate  
Vastgoed

T +31 20 578 52 32 / M +31 613 91 81 83  
E [leen.van.der.marel@loyensloeff.com](mailto:leen.van.der.marel@loyensloeff.com)

---

# LOYENS LOEFF

Amsterdam  
Arnhem  
Aruba  
Brussel  
Curaçao  
Dubai  
Eindhoven  
Genève  
Hong Kong  
Londen  
Luxemburg  
New York  
Parijs  
Rotterdam  
Singapore  
Tokio  
Zürich

---

[www.loyensloeff.com](http://www.loyensloeff.com)