

- Interview -

RECHTSTAETE

FRANK VAN BUUREN, oprichter

LÉON BORKES, partner

‘WE ZIJN ALTIJD GERICHT OP HET RESULTAAT’

Frank van Buuren is de oprichter en het gezicht van RechtStaete. Met een trackrecord van ruim 40 jaar blijft de vastgoedadvocaat op het scherpst van de snede deals sluiten en procedures voeren. Daarbij is de lucratiefste transactie niet altijd zaligmakend, weet ook RechtStaete's jongste partner Léon Borkes. ‘Het moet ook passen binnen de maatschappelijke ontwikkelingen.’

Wie RechtStaete zegt, zegt **Frank van Buuren**. **Van Buuren** was in 2001 feitelijk de oprichter van het eerste Nederlandse nichekantoor van vastgoedadvocaten en belastingadviseurs. ‘Ik was destijds advocaat/partner bij Baker&McKenzie. Vastgoed was daar slechts een van de vele disciplines. Ik was het ook niet eens met de Angelsaksische/Zuidas-kostenstructuur. Dat gold ook bij de andere grote kantoren, waar de medeoprichters vandaan kwamen. Grote klanten als AXA, Caransa en Westinvest volgden ons naar RechtStaete, zodat we direct een goede basis hadden. In 2002 sloot Ton Oostenrijk zich bij ons aan, zodat we ook een duidelijk fiscaal gezicht in de markt kregen. Vanuit deze situatie groeiden we gestaag naar de huidige kantooromvang.’

RechtStaete werd al snel een gevestigde partij. Ook onder buitenlandse partijen, memoreert de vastgoedadvocaat. ‘De markt is de afgelopen jaren transparanter en veel internationaler geworden. Internationale beleggers gingen voorheen liever in zee met de grote, bekende advieskantoren. Het besef drong echter door dat de fiscale vastgoedafdeling van grote accountants- en advieskantoren even groot is als ons kantoor en kwalitatief doen we zeker niet voor ze onder. Ook houden buitenlandse spelers van onze

oplossingsgerichtheid; we zijn altijd gericht op de deal en de oplossing.’

In en rond Amsterdam is RechtStaete betrokken bij tal van vastgoedprojecten, somt **Léon Borkes** op. Belastingadviseur **Borkes** sloot zich in 2012 aan bij RechtStaete na een carrière van ruim negen jaar bij Deloitte. Hij is een van de beoogde nieuwe gezichten van RechtStaete. ‘We begeleiden de transformatie en nieuwbouw van de voormalige ING-panden aan de Haarlemmerweg naar 900 woningen. Diezelfde client hebben we dit jaar ook geadviseerd bij de aankoop van het Mediapark in Hilversum; een complexe transactie met veel huurders en panden. Een ander aansprekend project is de transformatie van kantorenwijk Beukenhorst-West in Hoofddorp naar Hyde Park met 3.000 tot 4.000 woningen. Daar begeleiden we de ontwikkelaar bij de fiscale en juridische aspecten. Leuk en uitdagend was ook de begeleiding van transformatie van het voormalige V&D-pand aan Kalverstraat/Rokin. Het pand met nu een spectaculaire vide huisvest het kantoor van het Deense Bestseller E-commerce en sinds juni ook een flagship restaurant en café van La Place.’

>Frank van Buuren (R) en Léon Borkes



'HET SLUITEN VAN EEN SUCCESVOLLE TRANSACTIE IS ONBETAALBAAR'

EXTREEM GESTEGEN BOUWKOSTEN EN DE STIKSTOFDISCUSSIE

De laatste tijd wordt het lastiger om vastgoedprojecten van de grond te krijgen, erkent **Borkes**. 'Door de extreem gestegen bouwkosten en de stikstofdiscussie zien we geregeld vastgoedprojecten in Amsterdam lastig worden. Het door de hoge kosten veroorzaakte onrendabele deel moet ergens goed gemaakt worden. Dat kon tot nu toe dankzij de stijgende huur- en koopsommen. Maar nu Amsterdam de vrijehuursector mogelijk beperkingen oplegt en de koopprijzen het plafond lijken te bereiken, wordt dat een groter probleem.' Om projecten vlot te trekken, zijn partijen als RechtStaete daarom hard nodig, legt **Van Buuren** uit. 'We onderhandelen namens ontwikkelaars regelmatig met gemeenten over grondprijzen en andere zaken. Dan gaat het er soms stevig aan toe, maar onze focus ligt altijd op het gewenste resultaat. Léon en ik kunnen bij een transactie over elke voorwaarde of clause strijd voeren. Maar dat doen we - wanneer dat niet nodig is - liever niet; het levert vaak alleen maar vertraging en ergernis op.'

Maar het klantbelang prevaleert altijd, benadrukt **Van Buuren**. 'We slikken niet alles om tot een deal te komen. Ons doel is de beste prijs tegen de beste voorwaarden voor onze klant te krijgen. Ik neem zo nodig lastige posities in, als dat beter werkt tijdens de onderhandelingen. Zo nu en dan komt het tot een rechtszaak. Je kan alleen goed adviseren als je regelmatig procedeert. Je ervaart hoe rechters denken en waar je rekening mee moet houden.'

Wij varen zo mogelijk scherp aan de wind, merkt **Borkes** op, maar de uitkomst moet altijd maatschappelijk acceptabel zijn. 'Institutionele partijen, maar eigenlijk alle ondernemers, willen reputatieschade voorkomen. Als er bijvoorbeeld een luchtje aan een potentiële koper zit, zeggen ze nee. De maatschappij tolereert het ook niet meer als een vastgoedpartij met behulp van buitenlandse vehikels of hybride producten geen of (te) weinig belasting betaalt. Het is soms beter om een redelijke heffing te betalen dan bekend te staan als de belastingontduiker.' Oprichter **Van Buuren** waarschuwt dat 'we evenwel niet moeten doorschieten'. 'De wet

is de wet, dat is het uitgangspunt en de basis van ons vak. Je moet niet klagen over mazen in het net, maar ze dichtten.'

20-JARIG BESTAAN

Over twee jaar viert RechtStaete zijn 20-jarig bestaan. Gaat **Van Buuren** dat meemaken?

'Zeker, ik denk er nog niet aan om niet meer actief te zijn. Het is weliswaar geweldig om meer tijd met mijn kleinkinderen door te brengen. Maar het sluiten van een succesvolle transactie of voeren van een principiële

ZAKELIJK

Léon Borkes:

BESTE RESTAURANT:

Ron Blaauw, Het Bosch

FAVORITE PUBLIC PLACE:

Vondel park

MOOIESTE GEBOUW:

Magna Plaza

MOOIESTE STRAAT:

Cornelis Schuytstraat

PASSIE VOOR:

Sportauto's

BULEREN:

Elke dag in het dynamische fiscale vak

PERSOONLIJK

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Onrecht

ULTIEME ONTSPANNING:

Hapje en drankje met vrienden op een boot.

BESTE SPORTPRESTATIE:

Clubkampioenschappen tennis in de jonge jaren en recenter de Dam tot Dam loop

WELKE KRANT LEES JE:

FD en Telegraaf

GUILTY PLEASURE:

Concert at Sea op de Brouwersdam in Zeeland

WAAR GA JE IN DE TOEKOMST

MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Aan het thuisfront

LÉON BORKES



'HET IS SOMS BETER OM EEN REDELIJKE HEFFING TE BETALEN DAN BEKEND TE STAAN ALS BELASTINGONTDUIKER'

rechtszaak is ook onbetaalbaar. Ik zal alleen wel steeds meer op de achtergrond treden. Het is essentieel dat de 'jonkies' zich steeds meer op de voorgrond plaatsen, gesteund door de oudere garde.'

Wat **Van Buuren** betreft zal RechtStaete zelfstandig blijven. 'Anders kom je in handen van de grote Angelsaksische kantoren, waar we bijna allemaal vandaan komen. Dan verlies je een stuk van je vrijheid en ondernemerschap. Hier hebben we alle touwtjes in handen om altijd, al dan niet samen met derden, in het beste klantbelang te handelen. Onze kracht is juist dat we een hechte gemeenschap zijn, met korte lijnen naar elkaar en onze klanten, lean & mean.' **Léon Borkes** onderschrijft dat. 'Er is niets mooiers om te werken aan de 'legacy' van RechtStaete.' ■

ZAKELIJK

Frank van Buuren:

BESTE RESTAURANT:

Vis aan de Schelde

BESTE KOFFIE:

Coffee Company

FAVORITE PUBLIC PLACE:

Vondelpark

MOOIESTE GEBOUW:

Eye Filmmuseum

MOOIESTE STRAAT:

Mijn eigen Minervalaan; niks fijner dan van huis te

FRANK VAN BUUREN

wandelen naar kantoor of mijn sportschool in het Hiltonhotel.

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM:

Ajax zien spelen in De Meer

PERSOONLIJK

ONTSPANNING:

Reizen, met Klaas de Ruiterga ik in oktober voor een goededoelenstichting naar Ethiopië

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Het zien opgroeien van mijn kleindochter van 7. Ongelofelijk hoe snel ze leert en slimme verbindingen legt.