



In de nieuwe serie over grote projecten bij de zogenoemde grote kantoren vertelt een notaris over zijn betrokkenheid bij een project. Deze maand: Jurriaan van der Stok over de Markthal in Rotterdam.

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

Als het gaat over de nieuwe Markthal in Rotterdam vliegen de superlatieven je al snel om de oren. 'Foodwalhalla', 'architectonisch hoogstandje', met aan de binnenwand 'het grootste kunstwerk van de wereld'. De benaming van notaris Jurriaan van der Stok past naadloos in het rijtje: 'een icoon voor Nederland' noemt hij het gigantische, boogvormige gebouw dat pal naast zijn kantoor Loyens & Loeff aan de Rotterdamse Blaak verrijst. Van der Stoks enthousiasme over de nieuwe bureaus is zeker niet onterecht. CNN noemde de Markthal al een architectonische 'must see' voor 2014. Het gebouw werd ontworpen door het Rotterdamse architectenbureau MVRDV en werd geïnspireerd op overdekte markten als La Boqueria in Barcelona en de Östermalms-hallen in Stockholm. Op het plein onder de

boog moeten honderd stalletjes met vis, vlees, groente en delicatessen komen, op de eerste verdieping zijn horecagelegenheden gepland. In de boog zelf worden in totaal 228 appartementen gebouwd. Beraamde kosten: om en nabij de 175 miljoen euro.

KUIL

De notaris – kaplaarzen aan, bouwhelm op – zag het project onder zijn eigen ogen groeien. Het begon met een hele diepe kuil van zo'n vijftien meter diep. 'Met zo'n enorme kuil in de binnenstad van Rotterdam is het risico dat de gebouwen in de buurt erin wegzakken. Dus lieten ze hem vollopen met water, om tegendruk te bieden. We hebben tijdenlang een gigantische plas water gehad naast het kantoor. Toen de onderwaterconstructie klaar was, hebben we een drakenbootwedstrijd gehouden met de ontwikkelaar en de gemeente.'

RAAMOVEREENKOMST

Het idee voor de Markthal ontstond ruim tien jaar geleden. Loyens & Loeff werd er al snel bij betrokken. 'Projectontwikkeling is een sport van de lange adem', vertelt hij. 'In 2005 begonnen de gesprekken met de gemeente, als eigenaar van het perceel. De gemeente had een prijsvraag

georganiseerd voor een groot, binnenstedelijk project met woningen, winkels en parkeergelegenheid. Onze cliënt, Provast, heeft die prijsvraag gewonnen. Toen kwamen wij in beeld als juridisch adviseur.'

De eerste stap was het opstellen van een raamovereenkomst, waarin de hoofdlijnen van de hele realisatie worden geschetst. 'De gemeente wilde bijvoorbeeld de parkeergarage na de bouw in eigendom krijgen, dus in zo'n raamovereenkomst schrijf je dat de grond eerst aan de projectontwikkelaar wordt verkocht en dat de gemeente de afgebouwde parkeergarage later weer terugkoopt. Een 'turnkey-overeenkomst' heet dat in jargon. Als notaris ben je erbij betrokken, maar je werk is op dat moment nog helemaal niet notarieel. Je passeert nog geen akte, dat komt pas veel later.'

De grond werd aan de projectontwikkelaar geleverd via een uitgifteovereenkomst. In dit geval werd de grond niet aan Provast verkocht, maar tijdelijk in erfpacht uitgegeven, volgens Van der Stok een met name in Rotterdam gebruikte financieringsstructuur bij dit soort grote projecten. 'Rotterdam is heel vooruitstrevend geweest in deze vorm van voorfinanciering. Projectontwikkelaars zijn daar blij mee, want aan het begin van een project

PROJECT	de Markthal, Blaak 31 Rotterdam
START PROJECT	2004 (bron: architect MVRDV)
BEOOGDE OPLEVERING	oktober 2014

De Markthal Rotterdam

'Projectontwikkeling is een sport van de lange adem'

Een architectonische 'must see' voor 2014

kan het best zo zijn dat je het bedrag dat je nodig hebt om de grond te kopen gewoon nog niet gefinancierd hebt – er is pas geld als het project is overgedragen aan beleggers. De projectontwikkelaar betaalt alleen de maandelijkse canon, die gebaseerd is op de interne rente bij de gemeente.'

SPADE

Na de levering in 2009 kon de eerste spade de grond in. De spade van het Bureau Oudheidskundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam welteverstaan. Op een diepte van zeven meter werd een dijkje met huizen uit de dertiende eeuw ontdekt, en een boerderij uit de tiende eeuw – de eerste nederzetting Rotta aan het riviertje de Rotte.

Projectontwikkelaar Provast ging ondertussen op zoek naar investeerders voor het project. 'Als kantoor waren wij betrokken bij het uitonderhandelen van *turnkey*-overeenkomsten voor de marktvloer, de winkels en de woningen. Als juridisch adviseur behartig je meestal de belangen van de projectontwikkelaar, maar soms ook van beide partijen.'

PARTIJNOTARIS

Ongeveer de helft van de 228 appartementen werd verkocht aan investeringsmaatschappij

Vesteda, die de woningen zal verhuren.

De overige appartementen verkoopt Provast zelf. 'Uitponden' wordt dat genoemd. Potentiële kopers kunnen zich daarover laten voorlichten in de minireplica van de Markthal naast de bouwplaats. 'Wij krijgen hier regelmatig mensen aan tafel die een woning gaan kopen, ook al is die nog niet afgebouwd.'

In die gevallen trad Van der Stok regelmatig op als 'gewone', onpartijdige notaris, net als eerder bij de raamovereenkomst tussen de gemeente en Provast. En dat zal hij straks ook doen als de parkeergarage wordt terugverkocht aan de gemeente. Maar tussendoor is hij toch vooral juridisch adviseur van Provast. In die hoedanigheid onderhandelde hij bijvoorbeeld met investeerder Vesteda. Wat is op zo'n moment het verschil met een advocaat? 'Niets. Dat maakt bij dit soort projecten ook niet zoveel uit – je moet gewoon een goede juridisch adviseur zijn. Maar ik durf de stelling wel aan dat je met twee partijnotarissen sneller tot een overeenkomst komt. De aard van het beestje is natuurlijk wel nèt even anders: een advocaat is toch wat scherper, hoekiger bij onderhandelingen. Of dat altijd effectief is voor de cliënt (lees: hoeveel uren je erin steekt) vraag ik me af.'

COMPLEX

Een dergelijk project doe je als notaris natuurlijk niet alleen, daarvoor is de advisering te complex. 'Daarom komen dit soort projecten vaak bij grote kantoren terecht. We hebben ook geadviseerd over aanbestedingsrechtelijke vraagstukken, bestuursrechtelijke vraagstukken en over de fiscaliteit. Btw en overdrachtsbelasting zijn kostenposten die direct ingrijpen in de portemonnee van de ontwikkelaar – een te hoge overdrachtsbelasting kan de reden zijn dat een project niet doorgaat. Dus moet je ervoor zorgen dat je dat zo goed mogelijk structureert. Die kennis heb je zelf natuurlijk niet altijd in pacht, maar gelukkig bestaat de helft van ons kantoor uit fiscalisten. Het leuke is dat je er ook van leert. Je hebt een coördinerende rol: jij moet ervoor zorgen dat die kennis ook weer bij de cliënt terechtkomt.'

TOEKOMST

Een wel zeer 'notariële' klus was het splitsen van alle appartementen, winkels, marktvloer, garage en overige ruimten, eind 2012. Op die splitsingsakten heeft Van der Stok maandenlang zitten puzzelen. 'We zijn begonnen met hoofdappartementsrechten: parkeren, winkels en wonen. Je moet goed nadenken over de verschillende functies van het gebouw en de gebruikers. Zo is er een "expeditiehof" waar de winkels hun goederen dagelijks vers aangeleverd krijgen. Die expeditieruimte zit onder de grond, op min 1. Hoe komt de markthouder daar? Bouwtechnisch lopen allerlei functies ook door elkaar heen. Een horecaondernemer op de eerste verdieping moet bij zijn vetvangput kunnen, onderin het gebouw. Er loopt dus een buis van de eerste verdieping naar kelder 1, maar die buis loopt wel weer door de parkeergarage.' Of neem de bewoner die na een lange dag werken zijn auto in de parkeergarage wil zetten, de lift neemt, en daarna naar buiten wil via de markthal. 'Tot hoe laat blijven die deuren open, wie loopt straks waar?' Kortom: eindeloos onderhandelen met alle partijen: de gemeente, de projectontwikkelaar en Vesteda voor de toekomstige huurders. 'Sommige belangen lopen gelijk op, andere totaal niet. Als notaris moet je dat inkaderen. Men wil duidelijke regels: dat er geen disco komt in de Markthal, dat er geen fel licht vanuit de markthal in de woningen schijnt. Of wanneer bewoners verhuizen: een horecaondernemer wil niet drie uur een verhuishwagen voor de deur. Je kijkt dus eigenlijk: hoe gaat het gebouw in de toekomst werken?' En dat luistert nauw, want eenmaal gesplitst, zijn ieders rechten gebeiteld in steen. 'So it better be good.' ■