

Al 15 jaar aan de top

Lexence bestaat 15 jaar. In 1992 begonnen vier advocaten en een kandidaat notaris aan de Amsterdamse Apollolaan een nieuw kantoor dat zich puur richtte op vastgoed en ondernemingsrecht. Inmiddels zetelt het kantoor aan de Zuidas en telt het 62 advocaten en notarissen. De oprichters stellen met trots vast dat hun droom is uitgekomen.

"Toen we 15 jaar geleden begonnen als Van Schoonhoven In 't Veld hadden we al voor ogen om een middelgroot kantoor te worden", vertelt Ferry van Schoonhoven. "Dat staat zelfs in het destijds handgeschreven document 'De grote spong voorwaarts' over de oprichting." Arthur Kaspers voegt toe dat vanaf het begin het soort zaken werd gedaan en cliënten werd bediend waarvoor je niet te klein kunt zijn. "We wilden geen klein en kneuterig kantoor zijn, maar op een bepaald niveau meedoen. We zijn op dat niveau begonnen en hebben het altijd weten vast te houden." "Wat dat betreft was de groei logisch en staan we nu waar we toen van droomden", valt Van Schoonhoven hem bij. "En zonder de identiteit die we aan het begin hadden, te verliezen. "Bij Lexence werken nog steeds eigenzinnige mensen", merkt Carolien Bosch op, "die trekken we duidelijk aan, en er bestaat nog altijd nauwelijks hiërarchie."

Specialismen

Tegelijkertijd opereert het kantoor wel aan de top. "Op verschillende gebieden worden we gezien als een autoriteit", zegt Van Schoonho-



ven. "Door de komst van veel nieuwe mensen is de ervaring en expertise van Lexence alleen maar verder uitgebreid en – binnen het profiel van het kantoor – verdiept. En zeker toen acht jaar geleden de naam veranderde in Lexence, werd het een kantoor dat tot ver buiten de Nederlandse grenzen actief werd." De expertise betreft nog steeds vastgoed en ondernemingsrecht. "Dat hebben we heel bewust zo gehouden", vertelt Kaspers. "Juist door ons te focussen op die twee pijlers, krijgen cliënten bij ons altijd te maken met iemand die van de hoed en de rand weet. Die garantie kan een allround kantoor nooit geven."

Veertigers

Het succes van Lexence schuilt volgens de oprichters onder meer in de relatieve jeugdigheid van het kantoor. "We hebben geen last van vastgeroeste tradities. De huidige partners zijn veertigers, net als de beslissers in het bedrijfsleven. Onze netwerken grijpen in elkaar, we hebben dezelfde werkwijze en instelling en begrijpen elkaar. De samenwerking loopt daardoor heel soepel", verklaart Van Schoonhoven. "En," zo voegt hij daaraan toe,

"we weten daardoor ook dat wij de volgende generatie op tijd een kans moeten geven."

Dagelijks Bestuur

Natuurlijk is er voor de oprichters door de jaren heen ook veel veranderd. "In het begin gingen wij over alles, tot en met de kleur van het wc-papier", zegt Arthur Kaspers. "Maar naarmate je groeit, is dat niet meer vol te houden en dat is maar goed ook. Met de komst van het Dagelijks Bestuur acht jaar geleden, hebben we veel beslissingsbevoegdheid moeten afstaan. Soms was dat lastig, maar bovenal is Lexence behalve een succesvol kantoor daardoor een professioneler bedrijf geworden. Onze cliënten profiteren daarvan."

Deirdre Enthoven

IN DEZE UITGAVE

VASTGOED

Gevolgen Aroux-arrest
Bodemprocedure of kort geding?

ONDERNEMINGSRECHT

Dividend per sms

VAN HET KANTOOR

Nieuwe partners

Gebiedsontwikkeling in competitie?



Sinds de EEG richtlijn voor overheidsopdrachten voor de uitvoering van projecten in werking is getreden, bestaat er geen eenduidigheid over de interpretatie daarvan. Of het zogenaamde Aroux-arrest duidelijkheid brengt, valt te bezien.

De Franse gemeente Roanne gaf het Franse bedrijf SEDL (een semi-overheidsbedrijf) opdracht om de ontwikkeling van een recreatiepark, inclusief het commerciële gedeelte, op zich te nemen. Het Europese Hof oordeelde in het Aroux-arrest dat Roanne het project inclusief het commerciële gedeelte Europees had moeten aanbesteden. De gemeente had de opdracht niet onderhands mogen opdragen aan SEDL, eveneens een aanbestedende dienst in de zin van de richtlijn. Ook oordeelde het Hof dat bij de bepaling van de drempelwaarde van een opdracht, de totale waarde van de opdracht –derhalve inclusief de commerciële delen– doorslaggevend is. En dat, hoewel SEDL ook een aanbestedende dienst is die opdrachten Europees moet aanbesteden, de gemeente toch ook Europees diende aan te be-

steden. Dat de gemeente deze verplichting had doorgelegd naar SEDL werd niet gehonoreerd.

Misschien is het Hof tot deze uitspraak gekomen omdat de gemeente SEDL ook had belast met de realisering van alle bouwwerken en omdat de gemeente hier financiële risico's liep. Het lijkt er toch op dat de mogelijkheid voor projectontwikkelaars blijft bestaan om onderhands met gemeenten grondtransacties te sluiten. En om in het plangebied commerciële werken te realiseren zonder dat daaraan een bouwplicht wordt gekoppeld en zonder dat de gemeente daarin een financiële verplichting heeft. Ook lijkt de mogelijkheid uit het Scala-arrest (2001) in stand te zijn gebleven. Daarin werd bepaald dat je de wederpartij kan verplichten om elke verdere opdracht Europees aan te besteden, zonder eerst zelf Europees aan te besteden. Deze uitspraak bracht in Aroux-zaak echter geen soelaas. In hoeverre deze uitspraak uiteindelijk duidelijkheid brengt, zal de toekomst leren.

Karen Quist

THEMA SERIE PROCESRECHT:

HET SPEL EN DE KNIKKERS, DEEL 3 - WILLEM VOS

Bodemprocedure of kort geding?

In deze aflevering van de procesrechtserie aandacht voor het kort geding. Wat houdt het nu eigenlijk in en waarin verschilt het van de bodemprocedure?

Het kort geding is een middel om in zaken waarin een spoedeisend belang aan de orde is, op korte termijn een voorlopige voorziening te verkrijgen. De procedure is informeel en de termijnen zijn kort, wat leidt tot een snelle beslissing. In het kort geding wordt beslist door een kortgedingrechter.

Spoedeisend belang

Het belang moet zodanig spoedeisend zijn dat een uitspraak van de bodemrechter niet kan worden afgewacht. Tegenwoordig wordt het spoedeisend belang vrij snel aangenomen. Zo worden bijvoorbeeld vorderingen tot betaling van een geldsom vaak, maar niet altijd, als spoedeisend aangemerkt. De vraag of een spoedeisend belang aanwezig is, dient beantwoord te worden aan de hand van een afweging van de belangen van partijen, beoordeeld naar de toestand ten tijde van de uitspraak.



Nadelen

Nadeel van het kort geding is dat niet alle geschillen voor de kortgedingrechter gebracht kunnen worden. Het vonnis van een kortgedingrechter houdt bovendien steeds een voorlopige voorziening in waaraan de bodemrechter niet gebonden is. Dit brengt met zich mee dat de kortgedingrechter geen verklaring voor recht kan geven. Ook kan hij geen overeenkomsten vernietigen of ontbinden. Een kortgedingvonnis geeft dus geen definitieve zekerheid.

Tip

Als u wordt gedagvaard in kort geding is het zeker raadzaam om een procureur in te schakelen ondanks dat dit niet verplicht is. Mede gelet op de ad hoc manier van procederen is het voor een niet-deskundige moeilijk in te schatten hoe de zaak op de zitting kan verlopen. Voorkomen is in zo'n geval beter dan genezen.

Voordelen

Het voordeel van het kort geding is bij uitstek de snelle beslissing. De gedaagde hoeft niet bij procureur te verschijnen, er hoeven geen schriftelijke stukken te worden gewisseld en de normale bewijsregels gelden niet. Ook is de kortgedingrechter in vergelijking met de bodemrechter vaak actiever, stelt hij vragen, laat hij partijen zelf aan het woord en onderzoekt hij schikingsmogelijkheden. Dit alles afgezet tegen de bodemprocedure die soms jaren kan duren.

Dividend uitkeren per sms

Steeds vaker wordt email en de mobiele telefoon ingezet op het gebied van zakelijke beslissingen. Sinds kort is het zelfs toegestaan om per sms te besluiten dividend uit te keren. Ook maakt de wet elektronische oproeping voor algemene vergaderingen mogelijk.

De wetgever vindt het niet zinvol te regelen welke manier van elektronische communicatie gebruikt moet worden. Door snelle technische ontwikkelingen kan in dat opzicht immers binnen een paar jaar alles weer anders zijn. Wanneer de statuten daarin voorzien, is iedere aandeelhouder bevoegd met behulp van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Eisen

De wet stelt wel enkele eisen: er moet kunnen worden vastgesteld dat het inderdaad om de aandeelhouder gaat, hij moet rechtstreeks kunnen kennismaken van wat in de vergadering wordt besproken en hij moet het stemrecht kunnen uitoefenen. De statuten kunnen verder regelen dat de aandeelhouder ook zelf mag meepraten, maar perse nodig is dat niet. Dat geldt niet alleen voor beursgenoteerde N.V.'s, maar ook voor B.V.'s. Bij B.V.'s kan elektronisch vergaderen bijvoorbeeld handig zijn, indien het aandelenbezit gespreid is of wanneer er buitenlandse aandeelhouders zijn. Als tot nu toe besluitvorming buiten vergadering mogelijk was, kan dat vanaf nu ook elektronisch. Ook een vergaderingsvolmacht kan elektronisch worden verleend.

Elektronische oproeping

Naast elektronische besluitvorming is er elektronische oproeping. De regels houden concreet in dat wanneer een aandeelhouder van een B.V. daarmee instemt en zijn elektronische adres aan de vennootschap heeft verstrekt, die aandeelhouder elektronisch kan worden opgeroepen voor een algemene vergadering van aandeelhouders. Tot nu toe moest die oproeping altijd per post plaatsvinden. Voor een N.V., waar oproeping van de houders van aan de beurs genoteerde aandelen door middel van een krantenadvertentie plaatsvond, kan nu ook oproeping plaatsvinden door vermelding op de website van de vennootschap. In de statuten van een aantal vennootschappen is eerder al



wel geprobeerd die elektronische oproeping te regelen. Er bleef dan wel twijfel bestaan of er sprake was van een rechtsgeldige oproeping. Het gevolg daarvan was weer dat besluiten die in zo'n vergadering waren genomen niet altijd geldig werden geacht. Elektronische oproeping kan tot kostenbesparingen voor vennootschappen leiden, doordat geen porto meer hoeft te worden betaald en kosten voor een krantenadvertentie kunnen worden uitgespaard.

Ook voor verenigingen

Bovenstaande is op ongeveer dezelfde manier ook van toepassing op verenigingen, zoals een winkeliersvereniging of een sportvereniging. In statuten kunnen ook regelingen worden getroffen voor elektronische besluitvorming binnen directies, besturen, raden van commissarissen of binnen stichtingen. Daar was geen nieuwe wettelijke regeling voor nodig. Wie elektronische oproeping en besluitvorming op een goede wijze mogelijk wil maken, moet langs de notaris. Dat geldt ook voor degene die deze ontwikkeling zoveel mogelijk buiten de deur zou willen houden.

Henk ten Voorde



BARET

De redactie van RTL Boulevard vraagt zich af waarom haar geliefde panellid A. Moszkovicz toch het kort geding tegen J. Kelder heeft verloren. Moszkovicz is toch zeker wel de beste advocaat van 't land? Het antwoord op deze vraag lijkt eenvoudig, zeker als we de televisiebeelden van Bram's advocaat nog eens voor de geest halen. Zijn edele hoofd was bedekt met een zwarte baret.

Dat advocaten in de rechtbank verplicht zijn een toga met een bef te dragen, weet menigeen. Maar slechts een enkeling zal weten dat een advocaat ook nog een baret mag opzetten. Wij, uw columnisten, sluiten niet uit dat alleen Bram's advocaat dit wist. Bij Koninklijk Besluit heeft de Kroon begin 19e eeuw voorgeschreven dat de baret rond moet zijn, een staande rand moet hebben van 5 cm, met daarop een 5 cm buiten de rand uitstekend plat geplooid bovenstuk, dat in het midden is voorzien van een platte knoop. Niet zomaar een knoop dus; Neen, een platte knoop. Bovendien moeten de knoop en de baret van dezelfde stof zijn. Zou stiekem een andere knoop zijn aangebracht, dan heeft dat bij ontdekking ernstige gevolgen voor de drager, die daarmee openlijk blijkt geeft van minachting voor de rechtbank.

Boze tongen beweren nu dat de baret in kwestie weliswaar zichtbaar aan alle regelgeving voldeed en dat Bram's advocaat eigenlijk ook helemaal gelijk had, maar dat zijn vurige pleidooi in het geheel onopgemerkt is gebleven, omdat de rechter slechts oog zou hebben gehad voor de wonderlijke koksmuts, die onophoudelijk voor diens ogen als een kaassoufflé ritmisch op en neer bewoog. De edelachtbare vrouwe zal wel gedacht hebben: "Nog drie nachtjes slapen, en dan is het weer carnaval! Ik denk dat ik dit jaar eens helemaal los ga!" Voor Bram's advocaat is het te hopen dat ook hij na de zitting linea recta door is gereden naar Oeteldonk, waar het met zijn baret ongetwijfeld beter scoren was.

G.W. Klaag en R. Gernis

1. Wetswijziging artikel 15.1.q WBR inzake verkrijging cultuurgrond: Met ingang van 1 januari 2007 is de vrijstelling van artikel 15.1.q WBR zodanig gewijzigd dat deze van toepassing is op de verkrijging van cultuurgrond, mits deze nog ten minste 10 jaar ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. (zie ook FBN 2007, nummer 1)

2. Samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 26 WVG vernietigd: Op 17 maart 1997 verleent verkoper E aan projectontwikkelaar P een koopoptie op een perceel grond. Op 20 juni 2000 vestigt gemeente G terzake het stuk grond een voorkeursrecht in de zin van artikel 26 WVG. Vervolgens sluit E met P op 16 oktober 2001 een tweede koopoptie-overeenkomst terzake hetzelfde stuk grond, waarbij onder meer de prijs en de vervaldatum worden gewijzigd en welk stuk op 19 oktober 2001 wordt ingeschreven. G vordert inzake deze overeenkomst echter een verklaring van nietigheid en wint. Volgens de Rechtbank Alkmaar zijn enkele essentialia in de tweede overeenkomst zodanig gewijzigd dat geen sprake kan zijn van verlenging van de eerste. Daarnaast is de inbrengovereenkomst zo opgezet, dat de beschikkingsmacht over het economisch belang bij het stuk grond door E in zeer grote mate wordt overgedragen aan P, hetgeen materieel op hetzelfde neerkomt als vervreemding en dus heeft de inbrengovereenkomst kennelijk

de strekking het voorkeursrecht te ontgaan. (Rechtbank Alkmaar 20 november 2006)

3. Samenloop WBR en Wet OB en verkoop door woningcorporaties: In de praktijk komt het voor dat woningcorporaties nieuwbouwwoningen verkopen voor een prijs beneden de waarde in het economisch verkeer waardoor samenloop van overdachts- en omzetbelasting ontstaat. Bij deze vorm van verkoop onder verkoopregulerend beding is koper verplicht bij latere verkoop de woning aan de corporatie aan te bieden, waarbij de coöperatie verplicht is de aangeboden woning binnen een bepaalde termijn terug te kopen. In verband met het voorgaande keurt de minister van Financiën per 7 december 2006 goed dat in gevallen steeds wordt uitgegaan van een BTW-belaste levering en dat artikel 15 lid 4 WBR buiten toepassing blijft zodat de koper voor de overdrachtsbelasting een beroep kan doen op de vrijstelling van artikel 15.1.a WBR. Wel gelden daarbij enkele voorwaarden. (zie ook Ministerie van Financiën 7 december 2006)

4. Strategie vennootschap blijft bij het bestuur: Tussen het bestuur en de raad van commissarissen (rvc) enerzijds en twee grootaandeelhouders (hedge funds) anderzijds is een fundamenteel verschil van inzicht ontstaan over de door Stork te volgen strategie. De twee aandeelhouders zeggen hun vertrouwen op in

de rvc waarop Stork een beschermingswal optrekt door het uitgeven van preferente aandelen (beschermingsprefs) aan een bevriende Stichting. De twee aandeelhouders verzoeken de Ondernemingskamer een onderzoek te bevelen naar het beleid en de gang van zaken van Stork. De Ondernemingskamer oordeelt dat er gegronde redenen zijn voor twijfel aan een juist beleid van Stork en beveelt tot schorsing van het stemrecht op de door de Stichting gehouden beschermingsprefs. Storks strategie geeft daarentegen geen aanleiding voor twijfel aan juist beleid. De Ondernemingskamer oordeelt dat Stork niet kan worden gedwongen haar strategie te verlaten en te kiezen voor die van de twee aandeelhouders. (Ondernemingskamer Gerechtshof Amsterdam 17 januari 2007)

5. Aandeelhoudersovereenkomst is geen besluit buitenvergadering: Het Hof oordeelt dat de aandeelhoudersovereenkomst niet het karakter heeft van een besluit buitenvergadering aangezien deze niet uitgaat van de vergadering van aandeelhouders, ook al is die overeenkomst door alle aandeelhouders aangegaan. De aandeelhouders hadden dat karakter aan de overeenkomst kunnen geven, aangezien de statuten voorzien in de mogelijkheid van besluitvorming buiten vergadering, maar hebben dat nagelaten te doen. (Hof Arnhem 26 september 2006)

VAN HET KANTOOR

Per 1 januari 2007 zijn binnen Lexence drie nieuwe partners benoemd



Marieke van Schie (37) maakt deel uit van het team Huurrecht. Zij legt zich vooral toe op woonruimte. Hierbij treedt zij op voor woningcorporaties, pensioenbeleggingsfondsen en grote commerciële verhuurders. Voor haar indiensttreding bij Lexence in 2006 werkte Marieke onder meer bij Nysingh, Steins Bisschop Meijburg en Boekel de Nerée. Marieke is tevens docente Huurrecht bij Kjenning en de Hanzehogeschool en is lid van de commissie beroep en bezwaar bij de gemeente Almere.

Fred Wijma (45) versterkt het team Projectontwikkeling van de sectie Vastgoed met bijzondere aandacht voor projectontwikkeling woningbouw, alsmede private en publiek-private samenwerkingsverbanden. Voor zijn indiensttreding bij Lexence heeft hij ruim 18 jaar als bedrijfsjurist gewerkt bij onder meer Wilma, Hillen & Roosen, Bouwfonds en AM.

Chris de Bres (31) maakt met het team Corporate Litigation deel uit van de sectie Ondernemingsrecht. Voor zijn indiensttreding bij Lexence in 2004 werkte hij bij Clifford Chance. Verder is Chris lid van de vereniging Corporate Litigation en verzorgt hij cursussen over geschillen omtrent Mergers & Acquisitions.

Redactie: Bram Thomas Craemer, Emilie de Haas van Dorsser, Wouter Helder, Wendela Raas, Lidewij de Vroom en Deirdre Enthoven (freelance journalist).
Vragen of reacties? Mail naar: Xtra@lexence.com