

---

# Beleggers claimen bij vastgoedontwikkelaars

---

Ester van der Geest

maandag 10 oktober 2011, 00:00

**update:** maandag 10 oktober 2011, 08:40



Colourbox

---

**Vastgoedbeleggers dwingen projectontwikkelaars steeds vaker op te draaien voor de schade die ze lijden door onder de tafel gehouden contracten waarin aanvullende huurafspraken zijn gemaakt.**

Alleen al de vastgoedadvocaten van Boekel De Nerée hebben de laatste tijd tientallen processen gevoerd. 'En het aantal zaken groeit nog steeds', zegt Cornélie Arnouts van het advocatenkantoor.

Omdat het overgrote deel van de procedures niet voor de rechter komt en binnenskamers geschikt wordt, is het moeilijk in kaart te brengen wat precies de omvang is van het aantal gevoerde zaken.

## **Afspraken listig achtergehouden**

Directeur Frank van Blokland van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, de IVBN, beaamt dat zijn leden zich steeds beter wapenen tegen verborgen sideletters. 'Het is volkomen begrijpelijk dat beleggers een advocaat

in de arm nemen om de schade te verhalen.'

Het is in de vastgoedsector niet ongebruikelijk twee huurcontracten te tekenen. Een voor de jaarhuur per vierkante meter, en een met aanvullende afspraken om de huurder te paaien. Zo kan het gebeuren dat een belegger een pand koopt in de veronderstelling voor tien jaar verzekerd te zijn van een huurder, terwijl in een verborgen contract is afgesproken dat die partij halverwege zonder boete kan vertrekken. Of is er een huurkorting overeengekomen die ingrijpt in de waarde van het vastgoed. In dat geval heeft een beleggers te veel betaald.

'Afspraken worden soms bijzonder listig achtergehouden', aldus Van Blokland namens de grote beleggers. IVBN-lid Nieuwe Steen Investments (NSI) werd afgelopen zomer nog door het hof in Leeuwarden in het gelijk gesteld tegenover projectontwikkelaar Eurocommerce. Die was met huurder Essent overeengekomen dat deze het kantoorpand in Zwolle na drie jaar mocht teruggeven. NSI leefde in de veronderstelling dat de huurder zes jaar zou blijven. Om de huurder binnenboord te houden betaalde NSI een 'incentive' van € 240.000. Die heeft Eurocommerce moeten terugbetalen. Van Blokland zegt dat zijn leden de principezaak tot aan het hof met veel aandacht gevolgd hebben.