



Juridisch adviseren

Juridisch adviseren

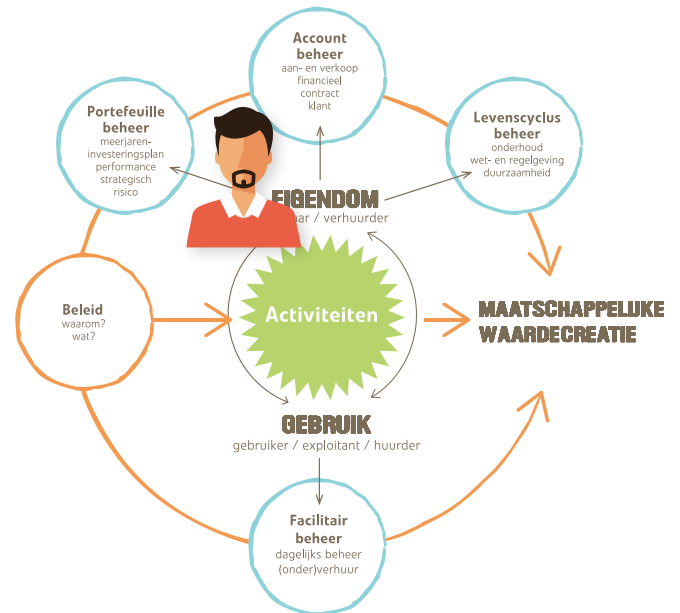
Doel van deze rol is dat de organisatie wat vastgoed betreft in 'compliance' is, ofwel werkt in overeenstemming met de geldende wetten en regels. Het gaat daarbij niet alleen over het nakomen van die regels, maar ook over het zich naar deze regels voegen (schikken) of gemotiveerd afwijken (met acceptatie van eventuele gevolgen). Het gaat ook over het signaleren van verschillen, kansen, knelpunten of misstanden met betrekking tot het vastgoedmanagement en wettelijke regels, zowel vanuit publiek opzicht (gemeente in de samenleving, voorbeeldfunctie) als privaat opzicht (gemeente als vastgoedeigenaar). En het gaat over zowel vastgoedzaken (huurcontracten, samenwerkingsovereenkomsten) als zaken rond integriteit.

Wetten en regels veranderen voortdurend. Daarom is het van belang goed op de hoogte te zijn, te blijven en te anticiperen op alle voor vastgoed relevante regels. Een hele klus, maar de gemeente heeft hierin wel een voorbeeldfunctie als zij ook anderen op naleving van wetten en regels wil aanspreken.

Verantwoordelijk voor het:

- werken in overeenstemming met wettelijke regels;
- signaleren van mogelijkheden en adviseren over het maximaliseren van juridische (vastgoed)kansen, het minimaliseren van juridische (vastgoed)risico's en eventuele verschillen tussen de regels en de uitvoering;
- opstellen van juridische documenten, bijvoorbeeld huurcontracten en samenwerkingsovereenkomsten;
- op orde houden en brengen van administratie over juridische zaken;
- oplossen van geschillen;
- integer handelen van de organisatie (het geweten van de organisatie).

Persoonlijke drive en kwaliteiten



- **Drive:** Een rechtvaardige samenleving.
- **Persoonlijk:** Zelfstandig en proactief, vasthoudend.
- **Conceptueel:** Analytisch en kritisch.
- **Inhoudelijke kennis:** Wetten en regels rond vastgoed en bestuur.
- **Relationeel:** Samenwerken, overtuigen.
- **Operationeel:** Nauwkeurig.

Opleidingen

- WO, HBO;
- Privaatrecht (en bestuursrecht).

Netwerken

- Bouwstenen-netwerk Vastgoedjuristen in de publieke sector;
- Vereniging Vastgoed Juristen;
- Lokale vastgoed sociëteit/netwerk;
- VNG.



Frans van Leeuwen

Frans van Leeuwen is juridisch adviseur bij het cluster vastgoed van de samenwerkende gemeenten Cuijk, Grave en Mill, ofwel werkorganisatie CGM. Bij die eerste gemeente kwam hij in 2010 in dienst, toen nog als jurist Grondzaken. Nadat het samenwerkingsverband in 2014 ontstond, is zijn functie flink geprofessionaliseerd. 'Doordat we groter werden, kwamen er meer middelen om het vastgoedbeleid naar een hoger plan te tillen.'

Frans is verantwoordelijk voor het opstellen en afsluiten van de koop- en huurovereenkomsten bij het cluster vastgoed. Daarnaast is het ook zijn taak ervoor te zorgen dat alle gegevens in de data-systemen terecht komen. Hij voelt zich als een vis in het water in zijn functie. 'Ik heb notarieel recht gestudeerd en weet dus veel van kadastrale zaken en vastgoedcontracten. Het mooie aan mijn werk vind ik dat elke situatie steeds anders is en om eigen oplossingen vraagt. Daarvoor moet je in nuances kunnen denken en die weten te vertalen naar papier.'

Out of the box

Frans staat bij de gemeente bekend als iemand die graag met out- of the-box-oplossingen komt. 'Daar kan ik echt in hebben. In een richting denken waarvan iedereen zegt: die zit op een dood spoor. Maar dat jij voelt, hier ligt wel degelijk de oplossing! Zo hadden we laatst een probleem in Mill met de leegstand van maar liefst drie kinderdagverblijven, met als enige bestemming onderwijs. Ik dacht toen: wat als we die panden nu eens als woningen gingen verhuren? Bepaald geen logisch idee, want een bestemming aanpassen kan meestal niet zomaar.'

Zelf op zoek

'Maar vanuit mijn notariële achtergrond herinnerde ik me ineens een artikel uit de Leegstandswet, waarmee dat vrij gemakkelijk mogelijk is. Daarop ben ik zelf op zoek gegaan naar een beheerder van buitenaf die de kosten voor de verbouwing voor zijn rekening wilde nemen. Toen ik die gevonden had, heb ik het collegevoorstel geschreven. Dat is vervolgens goedgekeurd, terwijl niemand van te voren dacht dat deze mogelijkheid kans van slagen had. Zo leuk!'

1001 contracten

Toen Frans destijds als jurist bij de gemeente Cuijk begon, was het heel anders gesteld met de vastgoedportefeuille dan tegenwoordig. 'Er waren wel 1001 verschillende contracten, die op de verschillende afdelingen en verschillende stadskantoren rondzwierven en waar soms niemand meer van wist. Zo werden de contracten voor een school vaak door een beleidsambtenaar van onderwijs opgesteld en voor een verenigingsgebouw door iemand van het maatschappelijk domein. Tegenwoordig gebeurt dit alleen nog maar door ons en hebben we binnen de drie gemeenten duidelijk in beeld welke contracten er zijn en wanneer ze aflopen. Daarnaast werken we met standaard overeenkomsten, die we aanpassen per geval. De juridische aspecten en daarmee de opbrengsten en kosten hebben we dus goed in beeld.'

Samen sparren

Om zijn werk goed te kunnen doen, hecht Frans eraan steeds op de hoogte te zijn van de nieuwe ontwikkelingen binnen zijn vak. Dat doet hij door zich regelmatig te laten bijscholen, zoals momenteel met een cursus overdrachtsbelasting. 'Maar ook het Bouwstenen-netwerk is daarin voor mij zeer behulpzaam. Niet steeds zelf op zoek hoeven naar antwoorden, maar een ingewikkelde kwestie de groep in kunnen gooien om daar verschillende visies op terug te krijgen; heel inspirerend dat samen sparren.'

