Pittana, Ciserina

S1072369

Onderwijsinstelling: Hogeschool Leiden
Onderzoeksdocent: Ingrid van Mierlo
Afstudeerbegeleidster: Marleen Putz
Opdrachtgever: Lagerehuur
praktijkbegeleider: Mr. F.S. de Wild

Een Lagere huur, u heeft er recht op

Bachelor scriptie 6 september 2016 afstudeeropdracht RE441C

*‘Een onderzoek naar de problemen rondom het verlagen van de huur voor bedrijfsruimtes’*

**Voorwoord**

De afgelopen twee jaar, waren er twee met ups en downs. Ik ben het jaar begonnen met twee interessante minors, helaas heb ik een minor niet gehaald. Daarna lukte het niet goed met het vinden van een geschikt onderwerp voor het afstuderen. Dit studiejaar is goed begonnen. Ik ben begonnen aan een hele leuke nieuwe minor, deze heb ik met goed resultaat behaald en de minor die ik het jaar daarvoor niet had gehaald, heb ik alsnog binnen gesleept.

Het is nu echt tijd om mijn opleiding HBO-rechten af te sluiten, ik heb hard gewerkt en het was soms erg lastig om het juiste resultaat te kunnen behalen. Maar het harde werken heeft beloond en voor u ligt mijn afstudeerrapport.

Ik wil graag de volgende personen bedanken die mij hebben bijgestaan bij het uitvoeren van mijn afstudeeropdracht.

Mevrouw de Wild (medeoprichtster Lagerehuur) voor het verzorgen van een mogelijkheid om een afstudeeronderzoek te doen bij Lagerehuur. Daarnaast ook mijn begeleidster vanuit Lagerehuur. Bedankt voor alle hulp, feedback en informatie die u heeft gegeven zodat ik mijn afstudeeropdracht tot een goed einde kon brengen. Zonder u was het eindproduct nooit tot stand gekomen.

Mevrouw van Mierlo (onderzoeksdocent) voor alle feedback tijdens het schrijven van mijn onderzoeksvoorstel.

Mevrouw Putz (afstudeerbegeleider) voor alle feedback, afspraken en peptalks tijdens het schrijven van mijn onderzoeksvoorstel en het eindproduct, zonder u was dit nooit gelukt.

Last but not least mijn ouders en vriend voor al hun geduld en vertrouwen, bedankt!

Ik wens iedereen veel leesplezier.

Ciserina Pittana

Zoetermeer, 5 september 2016

**Samenvatting**

**Inleiding**

Ondernemers die een bedrijfsruimte huren kunnen terecht bij Lagerehuur (opdrachtgever) als zij vinden dat er een te hoge huur wordt betaald voor de bedrijfsruimte die zij huren. Lagerehuur begeleidt de ondernemers hierbij. Sinds enkele jaren hebben ondernemers onder invloed van de economische crisis, de vergrijzing en de stijging van e-commerce hun deuren moeten sluiten, met als gevolg meer leegstand van de bedrijfsruimtes. De combinatie van deze factoren heeft er voor gezorgd dat de huurprijzen van bedrijfsruimtes de afgelopen vijf jaar zijn gedaald. Dit zal ook in de aankomende jaren doorzetten. Voor beginnende ondernemers die een nieuwe winkel gaan openen is dit goed nieuws, nu kan er goedkoop een bedrijfsruimte worden gehuurd, maar voor de zittende ondernemers geldt dit niet. Deze ondernemers betalen vaak een te hoge huur.

**Doelstelling**

Het doel van dit onderzoek is om Lagerehuur te adviseren over de verlaging van de huurprijs voor bedrijfsruimtes (art.7:303 BW) en hoe zij hun cliënten het beste kunnen bijstaan bij het realiseren van een lagere huur. Met daarbij in het oog houdend welke deskundigen er benoemd kunnen worden en of de vordering haalbaar is. Hierbij wordt rekening gehouden met wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentie omtrent het huurrecht.

**Centrale vraag**

Welk advies kan Lagerehuur haar cliënten geven met betrekking tot de nadere vaststelling van de huurprijs voor bedrijfsruimtes (art.7:303 BW), blijkens wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentieonderzoek?

**Methoden van onderzoek**

Ter beantwoording van de centrale vraag zijn er zes deelvragen gesteld. De deelvraag in het theoretisch-juridische onderzoeksgedeelte is behandeld aan de hand van een analyse van wet- en regelgeving en literatuur. De deelvragen in het praktijkonderzoekgedeelte zijn beantwoord door middel van een dossier- en jurisprudentieonderzoek.

**Onderzoeksresultaten**

Uit het onderzoek komt naar voren dat er op grond van de wet een drietal criteria is waaraan voldaan moet zijn voordat er een vordering tot nadere vaststelling huurprijs kan worden ingediend. Als tweede komt naar voren dat vorderingen die voldoen aan alle wettelijke vereisten door de rechter worden toegewezen. De vordering moet voldoen aan de eisen uit artikel 7:303 en artikel 7:304 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast blijkt dat een vordering door de rechter wordt afgewezen als deze vordering niet vergezeld gaat van een advies omtrent de huurprijs of als deze vordering niet voldoet aan de wettelijke vereisten. Tevens komt naar voren dat de afschaffing van de Bedrijfshuursdviescommissie op 1 januari 2014 geen gevolgen heeft voor de inhoudelijke behandeling van de vorderingen. Het benoemen van een onafhankelijke deskundige is door deze afschaffing wel een probleem geworden. Dit kan geconcludeerd worden op basis van het jurisprudentieonderzoek.

Lagerehuur onderzoekt altijd eerst de mogelijkheid tot een minnelijke schikking. Als een minnelijke schikking niet lukt dan kan er bij de rechtbank een vordering tot nadere huurprijsvaststelling worden ingediend. Om te kunnen beoordelen wat een zaak geschikt maakt voor bemiddeling of voor een gerechtelijke procedure is er een dossieronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn negen verschillende kenmerken naar voren gekomen die bepalen of een zaak geschikt is voor bemiddeling of voor een gerechtelijke procedure. Het blijkt namelijk dat bij de zaken die opgelost zijn via bemiddeling de huur daadwerkelijk is verlaagd en daarnaast is de relatie tussen verhuurder en huurder hetzelfde gebleven.

**Beantwoording centrale vraag**

Het antwoord op de centrale vraag bestaat uit twee delen. Uit het dossieronderzoek komt naar voren dat de zaken waarbij het geschil via bemiddeling is opgelost, de huur daadwerkelijk is verlaagd. Lagerehuur kan haar cliënten wijzen op het voordeel om het geschil door middel van bemiddeling op te lossen. Als er geen mogelijkheid bestaat om het geschil via bemiddeling op te lossen, dan zijn er twee mogelijkheden om er voor te zorgen dat de cliënt zoveel mogelijk voordeel uit het geschil kan halen. Als eerste is het verstandig om er voor te zorgen dat er voldoende en zorgvuldig overleg plaats vindt tussen huurder en verhuurder over het gezamenlijk benoemen van een deskundige. Als dit niet lukt, moet Lagerehuur er voor zorgen dat het verzoek tot benoeming van een deskundige als eerste bij de rechter wordt ingediend.

**Aanbeveling**

Na uitvoering van het dossier- en jurisprudentieonderzoek kan er aan Lagerehuur twee aanbevelingen worden gedaan. Deze aanbevelingen vergroten de kans op een huurverlaging. Aanbeveling 1: een checklist met de kenmerken die uit het dossieronderzoek naar voren zijn gekomen om zo te bepalen of de zaak geschikt is voor bemiddeling of een gerechtelijke procedure. Aanbeveling 2: een richtlijn met daarin de punten die de kans op het gezamenlijk benoemen van een deskundige vergroten.

**Inhoudsopgave**

 Samenvatting 2

1. Inleiding 7
	1. Probleemanalyse 7
		1. Procedure Lagerehuur 8
		2. Problemen na de onderhandelingsfase 10
	2. Doelstelling, centrale vraag en deelvragen 11
		1. Doelstelling 11
		2. Centrale vraag 12
		3. Deelvragen 12
	3. Onderzoeksmethoden 12
	4. Operationaliseren van begrippen 15
	5. Leeswijzer 15
2. Het juridisch kader – de geschiedenis 17
	1. Inleiding 17
	2. Ontstaan van het huurrecht bedrijfsruimte 17
	3. De wijzigingen van het huurrecht bedrijfsruimte 18
	4. Het huurrecht anno 2016 20
3. Het juridisch kader – de wettelijke regeling 22
	1. Inleiding 22
	2. Middenstandsbedrijfsruimte art.7:290 BW 22
	3. Dwingend recht zoals beschreven in art. 7:291 BW 23
	4. Looptijd van de huurovereenkomst bedrijfsruimte art. 7:292 BW 23
	5. De voorwaarden die voortvloeien uit art.7:303 lid 1 BW 23
	6. Het deskundigenrapport zoals bedoeld in art.7:304 lid 1 en 2 BW 25
	7. De werkwijze van de rechter die voort vloeit uit art.7:303 lid 2 BW 26
	8. De minnelijke schikking 28
	9. Conclusie 29
4. De BHAC en de deskundigen 30
	1. Inleiding 30
	2. BHAC 30
	3. De deskundigen 31
	4. Situatie van voor en na de afschaffing van de BHAC 32
	5. Conclusie 32
5. Resultaten van het jurisprudentieonderzoek 33
	1. Inleiding 33
	2. Onderzoeksresultaten 34
		1. Toewijzing 35
		2. Afwijzing 35
		3. Keuze deskundige door de rechter 36
		4. Verschillen van voor & na de afschaffing van de BHAC 37
		5. Verschillen in behandeling van zaken 39
	3. Conclusie 39
6. Doorslaggevend in de dossiers 41
	1. Inleiding 41
	2. Onderzoeksresultaten 41
	3. Conclusie 44
7. De conclusie 47
	1. Inleiding 47
	2. Beantwoording centrale vraag 47
	3. Verantwoording 50
8. Aanbevelingen 51

Literatuur - & bronnenlijst 53

De bijlagen: 55

1. Uitspraak van Rechtbank Noord Nederland, datum 1 februari 2016 (niet gepubliceerd)
2. Uitspraak van Rechtbank Noord Holland, datum 17 september 2015 (niet gepubliceerd)
3. Uitspraak van Rechtbank Noord Holland, datum 18 mei 2015 (niet gepubliceerd)
4. Lijst van uitspraken per categorie
5. Jurisprudentietabel
6. Schematische weergave dossieronderzoek
7. Voorbeeld richtlijn
8. Voorbeeld brief
9. Checklist

**Lijst met afkortingen**

BW - Het Burgerlijk Wetboek

BHAC - Bedrijfshuuradviescommissie

Rv - Het wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

MvT - Memorie van Toelichting

KvK - Kamer van Koophandel

1. **Inleiding**
	1. *Probleemanalyse*

Ondernemers die een bedrijfsruimte huren kunnen terecht bij Lagerehuur (opdrachtgever) als zij vinden dat er een te hoge huur wordt betaald voor de bedrijfsruimte die zij huren. Lagerehuur begeleidt de ondernemers bij het proces van huurverlaging en onderzoekt de haalbaarheid van de vordering. Daarnaast kijkt Lagerehuur ook of de ondernemer voldoet aan de wettelijke vereisten. Sinds enkele jaren hebben ondernemers onder invloed van de economische crisis, de vergrijzing en de stijging van e-commerce hun deuren moeten sluiten,[[1]](#footnote-1) met als gevolg meer leegstand van de bedrijfsruimtes.[[2]](#footnote-2) De combinatie van deze factoren heeft er voor gezorgd dat de huurprijzen van bedrijfsruimtes de afgelopen vijf jaar zijn gedaald.[[3]](#footnote-3) Dit zal ook in de aankomende jaren doorzetten. Voor beginnende ondernemers die een nieuwe winkel gaan openen is dit goed nieuws, nu kan er goedkoop een bedrijfsruimte worden gehuurd, maar voor de zittende ondernemers geldt dit niet. Deze ondernemers betalen vaak een te hoge huur.

Dit onderzoek zal zich gaan richten op de huurprijsverlaging van middenstandsbedrijfsruimtes. Maar wat kan er worden verstaan onder een middenstandsbedrijfsruimte? Winkels, ambachtsbedrijf en horecagelegenheden worden gezien als een middenstandsbedrijfsruimte.[[4]](#footnote-4) Hierbij kan gedacht worden aan winkels zoals The Readshop maar bijvoorbeeld ook aan een snackbar.

Het huurrecht bedrijfsruimte betreft het samenstel van regels op het gebied van huur voor middenstandsbedrijfsruimtes.[[5]](#footnote-5) De regels die specifiek gelden voor huurrecht van bedrijfsruimtes bevinden zich in de artikelen 7:290 t/m 7:310 Burgerlijk Wetboek (BW).

De looptijd van een huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte geldt voor een duur van vijf jaar. Dit kan ook voor een langere bepaalde duur worden overeengekomen. Dit is te vinden in artikel 7:292 BW. Als de huurovereenkomst verstrijkt dan wordt deze van rechtswege met vijf jaar verlengd. Als er een overeenkomst is aangegaan voor een termijn die langer is dan vijf jaar maar wel korter dan tien jaar dan wordt na het verstrijken van de huurovereenkomst, de overeenkomst van rechtswege verlengd met een tweede termijn die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar.[[6]](#footnote-6)

Als de huurovereenkomst van vijf jaar is verstreken kan er een voorstel tot lagere huur worden gedaan. Hiervoor is een gerechtelijke procedure nodig. Lagerehuur komt hier in actie. Bij de gerechtelijke procedure is de inzet van een deskundige nodig. Vroeger werd de Bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) benoemd als deskundige, maar deze commissie is op 1 januari 2014 afgeschaft.[[7]](#footnote-7) Nu zijn er verschillende partijen die als deskundige kunnen optreden. Maar hier zitten verschillende adviezen en prijzen aanvast. Lagerehuur ervaart dat grote kantoren minder lokale kennis hebben dan kleinere kantoren, daarnaast ervaren zij dat deze kantoren ook vaak duurder zijn dan kleinere kantoren. Lagerehuur opteert voor een minnelijke schikking.

* + 1. *Procedure Lagerehuur*

Als er een overeenkomst is met een verhuurder en de huurder vindt dat er te veel huur wordt betaald dan kan er contact worden opgenomen met Lagerehuur. Lagerehuur adviseert ondernemers bij de nadere vaststelling van de huurprijs. Er zijn wettelijke vereisten waaraan moet zijn voldaan voordat een huurprijs door de rechter gewijzigd kan worden. Lagerehuur heeft voor het onderzoeken van de haalbaarheid van een vordering tot nadere huurprijsvaststelling drie fases.[[8]](#footnote-8)

De 1e fase bestaat uit de onderzoeksfase, binnen deze fase zijn er drie stappen die door Lagerehuur genomen worden. Als deze fase is afgerond volgt fase 2, de onderhandelingsfase deze fase bestaat uit 2 stappen. De laatste fase is de afwikkeling en deze fase bevat 1 stap. Hieronder zullen de drie fases kort worden toegelicht.

Fase 1: de onderzoeksfase

Stap 1: de kennismaking

Dit is het eerste contactmoment, hierin wordt uitgelegd hoe Lagerehuur werkt en welke informatie nodig is om de volgende stappen te nemen. Tijdens deze fase kan er op elk moment gestopt worden met het traject tot huurverlaging.

Stap 2: Analyse van de juridische positie

Als eerste wordt de juridische positie onderzocht. Dit wordt gedaan aan de hand van huurovereenkomsten en enkele overige stukken. Deze stukken worden bekeken en beoordeeld. De stukken moeten voldoen aan de eisen die de wet stelt om de huurprijs te kunnen laten toetsen. Deze bevindingen worden vastgelegd in een ‘haalbaarheidsrapportage’. Hierin wordt de juridische positie beschreven en wordt een voorstel gedaan voor het vervolgtraject. Er wordt nog geen contact opgenomen met de verhuurder. Als de cliënt nog niet voldoet aan de eisen van artikel 7:303 lid 1 BW dan wordt er door Lagerehuur geen voorstel voor het vervolgtraject gedaan. Lagerehuur doet pas een voorstel voor een vervolgtraject als cliënt voldoet aan de eisen van artikel 7:303 lid 1 BW.

Stap 3: Onderzoek huidige huurprijs

Als er wordt besloten om het vervolgtraject te starten, dan wordt er direct een taxateur ingeschakeld. De taxateur bepaalt op basis van de wettelijke voorgeschreven berekeningsmethode of de huurprijs inderdaad te hoog is. Daarna volgt een bespreking van de te nemen vervolgstappen. De verhuurder is tijdens deze fase niet op de hoogte van het contact met Lagerehuur. Pas in de volgende fase wordt er na overleg met cliënt contact opgenomen met de verhuurder.

Fase 2: de onderhandelingsfase

Stap 4: de onderhandeling.

Er wordt contact opgenomen met de verhuurder. Er wordt verteld dat de huurprijs te hoog is en er wordt gevraagd of de verhuurder bereid is om gezamenlijk tot een huurprijsaanpassing te komen.

Tijdens het gesprek met de verhuurder wordt er uitgelegd waarom Lagerehuur denkt dat een huurprijsverlaging reëel is. Lagerehuur beschikt over een landelijk netwerk van ervaren taxateurs. De taxateurs geven aan de hand van onder andere de grootte van de bedrijfsruimte, de hoogte van de huurprijs en de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimtes in de buurt van het pand, een goed beeld van de redelijkheid van de huidige huurprijs. In deze fase wordt de goede verstandhouding met de verhuurder uiteraard nooit uit het oog verloren.

Als de verhuurder niet bereid is om mee te werken en er onnodige kosten bijkomen of het traject opzettelijk wordt vertraagd, dan wordt het onderhandelingstraject beëindigd. Hierna wordt dan gebruik gemaakt van het recht om een verzoek in te dienen bij de rechter, zodat de rechter een nieuwe huurprijs kan bepalen. Meestal is de verhuurder wel bereid om mee te werken en gezamenlijk tot een andere huurprijs te komen.

Stap 5: Vastlegging afspraken

Als er een nieuwe huurprijs is gerealiseerd, dan zorgt Lagerehuur ervoor dat alles correct wordt vastgelegd. Daarbij worden de gemaakte afspraken ook toegevoegd in het dossier van de cliënt. De gemaakte afspraken worden samen met de cliënt een voor een nog een keer doorgenomen.

Fase 3: de afwikkeling

Stap 6: de financiële afwikkeling

Nadat alle afspraken zijn vastgelegd, wordt door Lagerehuur de nota opgestuurd. Lagerehuur werkt op basis van no cure no pay, dit betekent dat Lagerehuur in zijn geheel alle kosten voor deskundigen, proceskosten, taxatiekosten, advocaatkosten etc. voor haar rekening neemt. Dit hoeft dus ook niet betaald te worden als er een huurprijsverlaging plaats vindt. U krijgt alleen een nota als er een huurverlaging is gerealiseerd. Deze nota bestaat uit een percentage van de gerealiseerde verlaging. Er kan in een keer worden betaald of de nota kan gespreid worden betaald. Aan de hand van een voorbeeld zal de berekening van de kosten per maand worden uitgelegd.

*Voorbeeld: de heer Jansen heeft een bedrijfsruimte aan de Zwolsestraat. Zijn huur bedraagt nu €2.000 per maand. Hij heeft contact gezocht met Lagerehuur en nadat alle fases zijn afgerond, is er een nieuwe huurprijs gerealiseerd. Er is door Lagerehuur een huurprijsverlaging van 15% gerealiseerd. 15% van €2.000 is €300 (2000 x 0,15 = 300). Dit betekent dat de huur van de heer Jansen nu €1.700 per maand bedraagt. Er wordt aan Lagerehuur eenmalig een percentage van de gerealiseerde huurverlaging betaald, in dit geval bedraagt dit €2.700.*

* + 1. *Problemen na de onderhandelingsfase*

Lagerehuur ervaart dat tijdens de onderhandelingsfase de verhuurders graag willen meewerken aan het realiseren van een nieuwe huur. Hierdoor worden veel zaken die Lagerehuur begeleidt opgelost via een minnelijke schikking. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek zal er een dossieronderzoek plaats vinden. Het is de bedoeling dat tijdens het uitvoeren van het dossieronderzoek naar voren komt waarom de ene zaak wel opgelost kan worden via een minnelijke schikking en andere zaken via een gerechtelijke procedure. Lagerehuur wil graag weten of er bepaalde kenmerken aan een zaak zitten die bepalend zijn voor de keuze voor een minnelijke schikking of een gerechtelijke procedure.

Het komt ook voor dat Lagerehuur een zaak begeleidt waarbij de verhuurder geen huurprijs verlaging wil en dit niet opgelost kan worden door middel van een minnelijke schikking. Als het niet opgelost kan worden door een minnelijke schikking moet er een gerechtelijke procedure worden gestart. Hier ervaart Lagerehuur problemen.

Bij het indienen van een vordering tot nadere huurprijsvaststelling schrijft de wet voor dat deze vergezeld moet gaan van een advies dat is opgesteld door een gezamenlijk benoemde deskundige. Deze deskundige mag zelf gekozen worden maar wel in overleg met de andere partij. De tegenpartij moet het dus eens zijn met de gekozen deskundige en hier komt het vaak voor dat de tegenpartij juist een andere deskundige wil. Als partijen er niet gezamenlijk uitkomen, kan de rechter ook een deskundige benoemen. Hiervoor moet er een verzoek bij de rechter worden ingediend. De rechter benoemt dan een deskundige. Voor 1 januari 2014 kon de rechter kiezen voor de BHAC, dit was een onafhankelijke commissie. Helaas is deze commissie door bezuinigingen afgeschaft. Door afschaffing van de BHAC heeft de rechter geen onafhankelijke commissie meer die hij kan benoemen tot deskundige om een advies omtrent de nadere huurprijs te laten opstellen. De rechters moeten nu zelf een onafhankelijke deskundige benoemen.

Lagerehuur ervaart hier veel problemen. Het is nu onduidelijk wie er als deskundige wordt benoemd en dit maakt de uitkomst van een zaak lastiger te bepalen. Lagerehuur wil hier graag meer duidelijkheid over krijgen. Waarom kiest de rechter voor een deskundige en wat zijn de overwegingen van de rechter hierbij. Daarnaast zal in het onderzoek ook de vraag onder welke feiten en omstandigheden een vordering tot nadere huurprijsvaststelling zal worden toe- of afgewezen door een rechter.

* 1. *Doelstelling, centrale vraag en deelvragen*

Hieronder zal kort beschreven worden wat de doelstelling van dit onderzoek is, daarnaast zal de centrale vraag worden weergegeven en als laatste zullen de deelvragen worden beschreven.

* + 1. *Doelstelling*

Het doel van dit onderzoek is om Lagerehuur te adviseren over de verlaging van de huurprijs voor bedrijfsruimtes (art.7:303 BW) en hoe zij hun cliënten hier het beste kunnen bijstaan bij het realiseren van een lagere huur, hierbij wordt rekening gehouden met wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentie omtrent het huurrecht.

* + 1. *Centrale vraag*

Welk advies kan Lagerehuur haar cliënten geven met betrekking tot de nadere vaststelling van de huurprijs voor bedrijfsruimtes (art.7:303 BW), blijkens de huidige wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentie?

* + 1. *Deelvragen*

Theoretisch-juridische onderzoeksgedeelte:

1. Wat houdt een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs voor bedrijfsruimtes in volgens wet- en regelgeving?

Praktijkgericht onderzoeksgedeelte:

Jurisprudentie

1. Onder welke feiten en omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs toegewezen?
2. Onder welke feiten en omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs afgewezen?
3. Hoe wordt de keuze voor een deskundige bepaald door de rechter?
4. In hoeverre verschillen de situaties van voor de BHAC met de situaties van nu?

Dossieronderzoek

1. Wat maakt een zaak geschikt voor bemiddeling?
	1. *Onderzoeksmethoden*

Gedurende het afstudeeronderzoek zal er gebruik gemaakt worden van de volgende onderzoeksmethoden: literatuur- en bronnenonderzoek en dossier- en jurisprudentie onderzoek. Het beantwoorden van de deelvragen zal uiteindelijk leiden tot de beantwoording van de centrale vraag. Voor het beantwoorden van de deelvragen is er gebruik gemaakt van één of meer van bovengenoemde onderzoeksmethoden.

Deelvraag 1: ‘Wat houdt een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs voor bedrijfsruimtes in volgens wet- en regelgeving?’

Voor beantwoording van deze deelvraag is gebruik gemaakt van literatuur- en bronnenonderzoek. Om in kaart te brengen aan welke wettelijke vereisten er moet worden voldaan om een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs te kunnen indienen is er gebruik gemaakt van een bronnenonderzoek. Daarnaast heeft literatuuronderzoek bijgedragen aan het geven van de geschiedenis en achtergrondinformatie.

Voor de deelvragen 2 t/m 5 is er gebruik gemaakt van een jurisprudentie onderzoek. In totaal zijn er 22 uitspraken geanalyseerd. Er zijn 11 uitspraken van voor de afschaffing van de BHAC en 11 uitspraken van hierna gebruikt. Er zijn maar 11 uitspraken van na de afschaffing van de BHAC gebruikt omdat er niet meer relevante jurisprudentie is. Veel zaken worden opgelost via een minnelijke schikking. Er is gekozen voor uitspraken van voor en na de afschaffing om zo een vergelijking te maken tussen de verschillende situaties. Hierdoor kan er in kaart worden gebracht of de rechter een vordering tot nadere huurprijsvaststelling anders beoordeeld.

Tevens zijn de 22 uitspraken onderverdeeld in 4 categorieën. Categorie 1: hieronder vallen de uitspraken waarbij de rechter de vordering niet-ontvankelijk heeft verklaard, dit gaat om 4 uitspraken. Categorie 2: hieronder vallen de uitspraken waarbij de rechter de vordering heeft toegewezen, het gaat hier om 10 uitspraken. Categorie 3: hieronder vallen de uitspraken waarbij de rechter de vordering heeft afgewezen, dit gaat om 6 uitspraken. In de laatste categorie gaan de uitspraken over de benoeming van een deskundige, het gaat hier om 10 uitspraken. Sommige uitspraken worden meerdere keren gebruikt omdat de uitspraak over meer categorieën gaat.

Hieronder zal per deelvraag een korte verantwoording volgen.

Deelvraag 2: ‘Onder welke feiten en omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs toegewezen?’

Voor beantwoording van deelvraag 2 is er gebruik gemaakt van een jurisprudentieonderzoek. Er zijn 22 uitspraken van verschillende rechtbanken in Nederland bestudeerd. Er is bewust gekozen voor uitspraken van alleen rechtbanken, omdat als er al een gerechtelijke procedure wordt gestart er bijna geen hoger beroep wordt aangetekend. Er wordt hierbij expliciet naar uitspraken gekeken waarin de overwegingen duidelijk geformuleerd worden. Tevens is er gezocht op uitspraken waarbij de vordering wordt toegewezen. De uitspraken die voor deze deelvraag bestudeerd zijn vallen onder categorie 2. Deze uitspraken gaan specifiek over het toewijzen van een vordering. Het gaat hier om een totaal van 10 uitspraken.

Deelvraag 3: ‘Onder welke feiten en omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs afgewezen?’

Om deelvraag 3 te beantwoorden is er gekeken naar vorderingen die door de rechter werden afgewezen. De overwegingen komen in deze uitspraken duidelijk naar voren. Na beantwoording van bovenstaande deelvragen kan er een vergelijking gemaakt worden tussen uitspraken waarbij de vordering is toegewezen en de uitspraken waarbij de rechter de vordering heeft afgewezen. De uitspraken die voor deze deelvraag zijn bestudeerd vallen onder categorie 1 en 3. Er zijn voor deze deelvraag in totaal 10 uitspraken geanalyseerd.

Deelvraag 4: ‘Hoe wordt de keuze voor een deskundige bepaald door de rechter?’

Voor beantwoording van deelvraag 4 is er gebruik gemaakt van jurisprudentieonderzoek. Voor het beantwoorden van deze deelvraag is gebruikt gemaakt van de uitspraken die onder categorie 4 vallen, het gaat hier om 10 uitspraken. Hierbij is expliciet gekeken naar uitspraken waarbij uitgelegd is waarom een bepaalde deskundige is benoemd.

Deelvraag 5: ‘In hoeverre verschillen de situaties van voor de BHAC met de situaties van nu?’

Voor het beantwoorden van deelvraag 5 is gebruik gemaakt van een jurisprudentieonderzoek. Er zijn elf uitspraken van voor de afschaffing van de BHAC en elf uitspraken van na de afschaffing bestudeerd. Hierdoor kan er een vergelijking tussen de verschillende uitspraken gemaakt worden. De situaties van toen en nu worden met elkaar vergeleken, waardoor er in kaart gebracht kan worden of de slagingskansen nu anders zijn. Voor het beantwoorden van deze deelvraag zijn alle 22 uitspraken bestudeerd.

Deelvraag 6: ‘Wat maakt een zaak geschikt voor bemiddeling?’

Voor het beantwoorden van de laatste deelvraag is er gebruik gemaakt van een dossieronderzoek. Hiervoor zijn 20 dossiers geanalyseerd. Er is gekozen om tien dossiers te bestuderen waarbij er een nieuwe huur is gerealiseerd door een minnelijke schikking en er zijn tien dossiers bestudeerd waarbij er een nieuwe huur is gerealiseerd door middel van een gerechtelijke procedure. Bij het analyseren van deze 20 dossiers is er gebruikt gemaakt van zes topics: - de huurovereenkomst, de hoogte van de huur, verhuurt de verhuurder meerdere panden, is de verhuurder een particulier of een grote maatschappij en als laatste of er een verlaging is gerealiseerd. Hierdoor kan in kaart worden gebracht waarom de ene zaak opgelost kan worden via een minnelijke schikking en andere zaken via een gerechtelijke procedure.

* 1. *Operationaliseren van begrippen*

Hieronder volgen op alfabetische volgorde de woorden die gedurende dit afstudeeronderzoek gebruikt zullen worden en een nadere begripsomschrijving behoeven.

* Bij gebruik van het begrip **‘deskundige’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: Een persoon of organisatie/bedrijf dat bevoegd is om een advies te geven bij de nadere vaststelling van een huurprijs.
* Bij gebruik van het begrip **‘ het beste’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: Een advies dat duidelijk is geformuleerd met daarin de punten waarop Lagerehuur moet letten bij het adviseren van cliënten die een verzoek tot nadere vaststelling huurprijs willen indienen.
* Bij gebruik van het begrip **‘ in hoeverre’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: In welke mate verschillen de uitspraken van voor 1 januari 2014 met de uitspraken van nu.
* Bij het gebruik van het begrip **‘meeste gerede partij’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: De partij die het meeste belang heeft bij het voorzetten van de gerechtelijke procedure. Dit is vaak de eisende partij, in dit geval Lagerehuur.
* Bij gebruik van het begrip **‘minnelijke schikking’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: Een schikking (nieuwe huurprijs) die is verkregen door middel van bemiddeling tussen huurder en verhuurder. Er is geen procedure aan te pas gekomen.
* Bij gebruik van het begrip **‘niet-ontvankelijkheid’** wordt in dit afstudeeronderzoek gedoeld op: Een vordering tot nadere vaststelling huurprijs die is afgedaan op grond van artikel 7:304 lid 1 BW. In dit artikel staat: ‘Een vordering tot nadere huurprijsvaststelling is slechts ontvankelijk, indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen.’ Het betreft dus de zaken waarbij het verzoek niet vergezeld gaat met een advies.
	1. *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 tot en met 4 vindt u een beschrijving van zowel het juridisch kader met waar nodig een theoretische toelichting. In ‘hoofdstuk 2 – De geschiedenis’ kunt u lezen hoe het huurrecht bedrijfsruimte is ontstaan en welke grote wijzigingen er zijn geweest de afgelopen jaren. In ‘hoofdstuk 3 – De wettelijke regeling’ kunt u allereerst terugvinden wat de algemene vereisten zijn en welke voorwaarden en factoren een rol spelen bij het indienen van een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs. In ‘hoofdstuk 4- de BHAC en de deskundigen’ kunt u lezen over de BHAC, de afschaffing hiervan, wat de problemen hierdoor zijn en daarna volgt een korte toelichting over de deskundige die nu gekozen worden en wat de bevoegdheden en regels hiervan zijn. Tot slot volgt een conclusie.

In hoofdstuk 5 tot en met 8 vindt u de resultaten van het praktische gedeelte van dit onderzoek, de conclusie en de aanbevelingen. In ‘hoofdstuk 5 – Resultaten van het jurisprudentieonderzoek’ wordt door middel van jurisprudentie onderzoek in kaart gebracht op welke gronden een vordering tot nadere vaststelling huurprijs wordt toe- of afgewezen. Tevens wordt in dit hoofdstuk ook in kaart gebracht hoe de rechters voor een deskundige kiezen en of er verschillen zitten van voor de afschaffing van de BHAC met vergelijking van de situaties van nu. In ‘hoofdstuk 6 – Doorslaggevend in dossiers’ wordt door middel van dossieronderzoek in kaart gebracht welke zaken geschikt zijn voor bemiddeling en welke zaken voor een gerechtelijke procedure. Op basis van deze resultaten wordt in hoofdstuk 7 de conclusie en in hoofdstuk 8 de aanbevelingen van dit afstudeeronderzoek beschreven.

1. **Het juridisch kader – de geschiedenis**
	1. *Inleiding*

Het huurrecht voor bedrijfsruimte is in de loop van de jaren flink veranderd, door middel van diverse wetswijzigingen. De laatste grote wijziging dateert van 1 augustus 2003. In dit hoofdstuk zal de geschiedenis van het huurrecht bedrijfsruimte kort worden toegelicht.

* 1. *Ontstaan van het huurrecht bedrijfsruimte*

In de Middeleeuwen ontstond voor het eerst de behoefte aan regelgeving op het gebied van huisvesting.[[9]](#footnote-9) De behoefte aan regelgeving ontstond zowel in de particuliere sfeer als in de commerciële sector. In deze tijd kwam het erop neer dat de verhuurder het voor het zeggen had. Hij bepaalde de huurprijs en hij mocht de huurprijs verhogen wanneer hij wilde. Daarnaast kon hij zonder pardon de ontruimingsdatum vaststellen als hij de huurder eruit wilde hebben. De huurder had in deze tijd geen poot om op te staan.[[10]](#footnote-10)

In de negentiende eeuw werd in Nederland op Romeinsrechtelijke basis regelgeving via de *Code Napoleon* op landelijk niveau ontwikkeld en voorzien van een definitieve wettelijke basis in de vorm van het Burgerlijk Wetboek uit 1838.[[11]](#footnote-11) De wettelijke bepaling die hierin waren opgenomen vormden de eerste nationale wettelijke grondslag van het huurrecht.[[12]](#footnote-12)

 In de Eerste en Tweede Wereldoorlog bestond er een risico op ontruimingen en huurstijgingen hierdoor kwam er aanvullende regelgeving ter beperking hiervan.[[13]](#footnote-13) Deze wettelijke regelingen waren van algemene aard: het onderscheid tussen woonruimte, detailhandelsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte ontbrak hier.[[14]](#footnote-14)

Pas na de Tweede Wereldoorlog ontstond er substantiële aanvullende wetgeving naast het Burgerlijk Wetboek van 1838. De huurwet uit 1950 voorzag in de naoorlogse behoefte van aanvullende en dwingrechtelijke huurbescherming.[[15]](#footnote-15) Deze wet werd ingevoerd omdat er een schaarste was aan woonruimte en aan bedrijfsruimte, veroorzaakt door de Tweede Wereldoorlog.[[16]](#footnote-16) Door deze nieuwe wet werd de huurder van onroerende zaken beschermd. De bescherming bestond uit een huurprijsbescherming en een opzeggingstermijn. In deze wet werd er nog steeds geen onderscheid gemaakt tussen een woonruimte en een bedrijfsruimte. Hier was namelijk nog geen behoefte aan.[[17]](#footnote-17)

Dit veranderde toen er werd begonnen aan de bouw van de IJ-tunnel in Amsterdam. Voor aanleg hiervan waren er op grote schaal onteigeningen en daarmee ook ontruimingen van zittende huurders nodig. De bedrijfsmatige huurders die in de panden aan de IJ-oever verbleven werden toen geconfronteerd met hun zwakke juridische positie. Op 23 oktober 1956 werd door het toenmalige kabinet-Drees toegezegd om een aparte regeling voor huurders van bedrijfsruimte te ontwerpen.[[18]](#footnote-18)

Voor het ontwerpen van een wettelijke regeling voor huurders van bedrijfsruimte werd er in 1958 door kabinet-Drees de Staatscommissie-Houwing geïnstalleerd.[[19]](#footnote-19) De Staatscommissie-Houwing werkte hun inzichten uit en dit mondde in 1963 uit in een pakket voorstellen. Het resultaat van hun werkzaamheden werd in de vorm van een geheim rapport vervat, dit rapport verscheen in de zomer van 1963.[[20]](#footnote-20) Dit rapport werd op 18 oktober 1966 aangepast naar een concreet wetsontwerp.

* 1. *De wijzigingen van het huurrecht bedrijfsruimte*

Op 28 januari 1971[[21]](#footnote-21) werd de nieuwe wet huurrecht detailhandelsbedrijfsruimte ingevoerd. Uit de vorige wet en wetsvoorstellen kwamen vier punten naar voren waarom de ‘oude’ wet veranderd moest worden.

* De noodzaak investeringen in een redelijke tijd te kunnen afschrijven
* Het voorkomen van verplaatsings- en herinrichtingskosten
* Het voorkomen van verlies van goodwill
* De onzekerheid van het vinden van een gelijkwaardige nieuwe vestigingsplaats.

Met het indienen van een nieuw wetsvoorstel in 1967[[22]](#footnote-22) werden de eerste wettelijke regelingen getroffen voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte.[[23]](#footnote-23) In deze wet werd naar aanleiding van de Staatscommissie-Houwing een aparte regeling getroffen voor huurders van bedrijfsruimtes.[[24]](#footnote-24)

In deze wet leek de huurprijsbescherming niet noodzakelijk. De huurprijs was ten tijde van deze wet vrij overeen te komen**.** In 1975 werd de wet weer gewijzigd.[[25]](#footnote-25) De wetgever wilde de huurprijswijziging loskoppelen van huuropzegging.[[26]](#footnote-26) Hiervoor kan de huurprijs alleen gewijzigd worden als de huur werd opgezegd. Tevens werd in 1979[[27]](#footnote-27) een aparte regeling opgenomen voor woonruimte.[[28]](#footnote-28) De wet bestond nu uit aparte regelingen voor woonruimte, detailhandelsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte.

In 1980 werd de wet nogmaals aangepast, in deze wet kwam een aparte regeling om bij de rechter de nadere huurprijs vast te laten stellen.[[29]](#footnote-29) Als huurder en verhuurder niet tot een overeenstemming konden komen, dan stelde de rechter op vordering van de meest gerede partij de huurprijs vast aan de hand van de prijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte.[[30]](#footnote-30) De vrije huurprijsvorming bij bedrijfsruimte heeft in sommige gevallen geleid tot onredelijke huurprijswijzigingen. Met dit voorstel diende de rechter bij de vaststelling van de huurprijs bedrijfsruimte uit te gaan van de gemiddelde huurprijzen, volgens de algemene ontwikkelingen, gedurende een referentieperiode van vijf jaren.[[31]](#footnote-31)

In 1981 werd de wet nog een keer gewijzigd.[[32]](#footnote-32) In deze wet kwam het initiatief volledig bij de verhuurder te liggen. De verhuurder moest, indien hij de huur wilde beëindigen, naar de kantonrechter stappen en een verzoek indienen.[[33]](#footnote-33)

Op 30 december 1991 is het nieuw Burgerlijk Wetboek ingevoerd.[[34]](#footnote-34) De artikelen zijn op kleine redactionele aanpassingen na gehandhaafd. Daarnaast werd de verzoekschriftprocedure vervangen door de dagvaardingsprocedure.[[35]](#footnote-35) De wetgever heeft met de wetsvoorstellen uit 1980 en 1992 beoogd het huurrecht te moderniseren, te stroomlijnen en te wijzigen.[[36]](#footnote-36) Het wetsvoorstel huur bedrijfsruimte heeft ook geleid tot het intrekken van de verouderde Huurwet per 1 augustus 2003.[[37]](#footnote-37)

* 1. *Het huurrecht anno 2016*

De laatste jaren zijn er geen ingrijpende veranderingen meer geweest. Het nieuwe huurrecht bedrijfsruimte kenmerkt zich door een sterke vereenvoudiging vanuit wetssystematisch oogpunt.[[38]](#footnote-38) De wens bleef bestaan om tot een uniformere wet te komen, aangezien het huurrecht werd gekarakteriseerd door een versnipperde wetgeving met een overvloed aan jurisprudentie. In het nieuwe huurrecht bedrijfsruimte zijn deze regelingen vervangen door uniforme regelingen.[[39]](#footnote-39)

Het nieuwe huurrecht wordt gekenmerkt door de volgende zeven kenmerken:[[40]](#footnote-40)

* Dwingend recht

Het dwingendrechtelijke karakter is in het nieuwe wet huurrecht gehandhaafd. Slechts met toestemming van de kantonrechter kan ten nadelen van de huurder worden afgeweken.[[41]](#footnote-41)

* Indeplaatsstelling

Bij indeplaatstelling geniet de huurder van een detailhandelsbedrijfsruimte een niet via de kantonrechter aan te tasten dwingendrechtelijke bescherming. Daarnaast voor een nog betere bescherming van de huurder is de mogelijkheid van indeplaatstelling verruimd. Met indeplaatsstelling wordt bedoeld dat de oorspronkelijke huurder de huurovereenkomst door verkoop en overdracht aan een derde over kan dragen, zonder dat de verhuurder daaraan op vrijwillige basis medewerking behoeft te verlenen.[[42]](#footnote-42)

* Reikwijdte

De definitie van detailhandelsbedrijfsruimte is in het nieuwe huurrecht ongewijzigd gebleven. Een detailhandelsbedrijfsruimte is een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die volgens de huurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening van een winkelbedrijf, horeca of een ambachtsbedrijf en waar een voor het publiek toegankelijke ruimte aanwezig is voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening.[[43]](#footnote-43)

* Termijnbescherming

De oude termijnbescherming van vijf plus vijf jaar blijft ongewijzigd. Dit betekent dat de overeenkomst van vijf jaar met nog eens vijf jaar van rechtswege wordt verlengd als de eerste termijn van vijf jaar is verstreken.[[44]](#footnote-44)

* Opzegging en beëindiging

De opzeggingsbescherming is in de nieuwe wet geüniformeerd maar inhoudelijk ongewijzigd. Er zijn enkele opzeggingsformaliteiten geschrapt. Nieuw is een tegemoetkoming van de verhuurder in de verhuis- en inrichtingskosten in alle beëindiginggevallen. [[45]](#footnote-45)

* Nadere huurprijsvaststelling

De huurprijsvaststelling is sterk vereenvoudigd. De nieuwe regeling voor het inhoudelijke toetsingskader is ongewijzigd. Nieuw in deze wet is het voorafgaande deskundigenadvies. Dit advies moet worden bijgevoegd indien er een vordering tot nadere huurprijsvaststelling wordt ingediend.[[46]](#footnote-46)

* Onderhuur

De positie van de onderhuurder is in het nieuwe huurrecht verslechterd.[[47]](#footnote-47) Dit komt doordat het nieuwe huurrecht expliciet stelt dat in geval van opzegging en de kantonrechter de vordering tot beëindiging van de hoofdovereenkomst nadat opzegging heeft plaatsgevonden heeft toegewezen en de ontruimingsdatum heeft bepaald, per die datum eindigt de onderhuurovereenkomst ook.[[48]](#footnote-48)

De huurder en verhuurder zijn geheel vrij in het afspreken van een huurprijs voor de bedrijfsruimte. Wel voorziet de wet in artikel 7:303 BW in de mogelijkheid voor beide partijen tot het aanpassen van deze huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het moment van het vorderen van een huurprijswijziging is afhankelijk van het soort overeenkomst dat is gesloten tussen partijen.[[49]](#footnote-49)

1. **Het juridisch kader – de wettelijke regeling**
	1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk worden alle theoretische- en wettelijke aspecten van de vordering tot nadere vaststelling huurprijs in kaart gebracht. Allereerst wordt de definitie van een bedrijfsruimte beschreven en vervolgens worden de relevante wettelijke regels behandeld.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag, deze luidt als volgt:

‘Wat houdt een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs voor bedrijfsruimtes in volgens wet en regelgeving?’

* 1. *Middenstandsbedrijfsruimte art. 7:290 BW*

Voordat wordt begonnen met het behandelen van de wettelijke regelingen is het verstandig om de term bedrijfsruimte nader te verklaren. De algemene term omvat namelijk alle vastgoedobjecten die voor de exploitatie voor niet-woondoeleinden gebruikt worden.[[50]](#footnote-50) In artikel 7:290 BW wordt een specifiekere omschrijving gegeven. In dit artikel staat dat onder een bedrijfsruimte de volgende drie ruimtes worden verstaan:

* + - 1. Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, deze moet wel krachtens een overeenkomst van huur en verhuur bestemd zijn voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, een restaurant- of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst of een ambachtsbedrijf.
			2. Een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf.
			3. Een onroerende zaak die krachtens een overeenkomst bestemd is voor uitoefening van een kampeerbedrijf.

Daarnaast is er een voorwaarde waaraan deze ruimtes moeten voldoen. Dit staat beschreven in lid 2 sub a van artikel 7:290 BW. De ruimte moet voor het publiek een toegankelijk lokaal zijn waar rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is.

Het is van cruciaal belang of een bedrijfsruimte wel of niet gekwalificeerd wordt als een bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW. Dit omdat de huurder van een middenstandsbedrijfsruimte veel voordelen geniet in de zin van (semi-) dwingendrechtelijke bescherming en een huurder van een overige bedrijfsruimte niet.[[51]](#footnote-51) Als een bedrijfsruimte wordt gekwalificeerd onder artikel 7:290 BW dan geniet het termijnbescherming, opzegbescherming en huurprijsbescherming. Tevens kan het huurcontract gemakkelijk worden beëindigd door de huurder.[[52]](#footnote-52)

* 1. *Dwingend recht zoals beschreven in art. 7:291 lid 1 BW*

Van alle bepalingen die onder het huurrecht bedrijfsruimte vallen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Dit staat beschreven in artikel 7:291 lid 1 BW. Dit betekent dus bescherming voor de huurder. Alleen met toestemming van de kantonrechter kan ten nadele van de huurder worden afgeweken.[[53]](#footnote-53) Hiervoor moet een verzoek worden ingediend bij de kantonrechter.

* 1. *Looptijd huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte art. 7:292 BW*

De looptijd van een huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte geldt voor een duur van vijf jaar. Er kan ook een overeenkomst worden gesloten voor een langere termijn. Als de huurovereenkomst van vijf jaar is verstreken wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd met een tweede termijn van vijf jaar. Daarnaast kan het ook voorkomen dat er een termijn voor een langere periode dan vijf jaar is overeengekomen, als deze termijn is verstreken dan wordt er van rechtswege een tweede termijn overeengekomen die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar. Dit kan worden teruggevonden in artikel 7:292 BW.

* 1. *De voorwaarden die voortvloeien uit art. 7:303 lid 1 BW*

De wet, meer in het bijzonder artikel 7:303 BW, geeft heel duidelijk aan onder welke voorwaarden huurders de rechter kunnen vragen om de op dat moment geldende huurprijs te beoordelen. Als aan één van de in de wet genoemde voorwaarden niet is voldaan, is de vordering niet-ontvankelijk. Dit betekent dat de vordering niet wordt behandeld en dat de huurprijs ongewijzigd blijft. Van deze wettelijke bepalingen kan niet ten nadelen van de huurders, ook niet als het schriftelijk is overeengekomen, worden afgeweken. Maar aan welke voorwaarden moet nu worden voldaan voordat er een vordering tot nadere huurprijsvaststelling kan worden ingediend.

In artikel. 7:303 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek staat dat zowel de huurder als de verhuurder kunnen vorderen dat de rechter de huurprijs nader zal vaststellen. Er kan alleen een vordering worden ingediend als de huurprijs niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse.

In lid 1 sub a van dit artikel staat dat je pas een vordering kan indienen als de overeenkomst die voor een bepaalde tijd geldt is verstreken. Als tweede moet er ook worden voldaan aan lid 1 sub b hierin staat dat je een vordering kan indienen telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door de partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er pas een vordering bij de rechter kan worden ingediend als er wordt voldaan aan artikel 7:303 lid 1 sub a en b BW.

Door middel van een korte casus zal ik sub a en b kort toelichten:

*Casus: mevrouw de Boogaard heeft een huurovereenkomst met Ahold. Haar eerste huurperiode is op 1 maart 2005 ingegaan en geëindigd op 28 februari 2007. Haar huidige huurperiode is van 1 maart 2015 en eindigt op 28 februari 2020. In de tijd tussen 2007 en 2015 heeft zij ook een huurovereenkomst gehad met Ahold. In de afgelopen vijf jaar heeft er geen huurprijsaanpassing plaats gevonden.*

Sub a)

In het geval van mevrouw de Boogaard gold de eerste huurovereenkomst voor een periode van twee jaar. Met het verstrijken van deze periode per 1 maart 2007 staat vast dat de overeengekomen duur, als bedoeld in sub a is verlopen.

Sub b)

Hierin wordt bepaald dat als de overeengekomen termijn nog niet verstreken is, een vordering niet ontvankelijk is, indien minder dan vijf jaar verstreken is sinds de dag, waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd. Dit betekent niets meer dan dat tenminste vijf jaar moet zijn verstreken vanaf het moment dat de huurprijs voor het laatst is gewijzigd, waarbij de jaarlijkse indexeringen niet meetellen.

In de casus van mevrouw de Boogaard, blijkt dat sinds de aanvang van de huurovereenkomst geen huurprijsaanpassing heeft plaats gevonden.

De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat mevrouw de Boogaard voldoet aan de twee voorwaarden van lid 1 sub a en b en dat zij een vordering kan indienen bij de rechter om de huurprijs nader vast te stellen.

* 1. *Het deskundigenrapport zoals bedoeld in art. 7:304 lid 1 en 2 BW*

Als er wordt voldaan aan de twee voorwaarden uit artikel 7:303 lid 1 BW kan er een vordering bij de rechter worden ingediend. In artikel 7:304 lid 1 BW staat dat een vordering tot nadere huurprijsvaststelling slechts ontvankelijk is, indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs. Dit advies moet zijn opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundige.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat alvorens een nadere huurprijsvaststellingsprocedure kan worden begonnen, in gezamenlijk overleg, een door een deskundige opgesteld advies moet worden bemachtigd. Als er geen dergelijk rapport wordt bijgevoegd is de eisende partij per definitie niet-ontvankelijk.

De wetgever heeft met deze rapportage beoogd dat deze bij voorkeur dient te zijn opgesteld door een gezamenlijk benoemde deskundige. Hiervoor moet dus voorafgaand een serieus overleg plaats vinden tussen partijen om zo onnodige huurprijsvaststellingsprocedures tegen te gaan.[[54]](#footnote-54) Het voorafgaande deskundigenrapport vergroot de kans dat de rechter slechts een oordeel behoeft te geven over enkele met name genoemde onderdelen van het geschil, bijvoorbeeld de waardering van verbetering op voet van artikel 7:303 lid 3 BW. Hierdoor wordt de procedure beperkt en het bespoedigt de voortgang van de procedure.[[55]](#footnote-55)

Als partijen geen overeenstemming bereiken over de gezamenlijke benoeming van een deskundige dan schrijft artikel 7:304 lid 2 voor dat de rechter op verzoek van de meest gerede partij een deskundige benoemd. Hiervoor moet een verzoek bij de rechter worden ingediend. Dit is een aparte procedure. Pas als het verzoek is ingediend en de rechter heeft een deskundige benoemd moet deze deskundige een advies opstellen. Als het rapport klaar is kan deze worden bijgevoegd bij de vordering tot nadere huurprijsvaststelling. Deze vordering moet dan opnieuw worden ingediend, als deze al was ingediend.[[56]](#footnote-56)

* 1. *De werkwijze van de rechter die voort vloeit uit art. 7:303 lid 2 BW*

Als aan alle wettelijke vereisten is voldaan kan de vordering tot nadere huurprijsvaststelling bij de rechter worden ingediend. Als de vordering is ingediend buigt de rechter zich over de beoordeling van deze vordering. Hierbij is het van belang dat er duidelijkheid verkregen wordt over hoe de huidige huurprijs van het desbetreffende pand zich verhoudt tot de ‘wettelijke’ huurprijs.[[57]](#footnote-57)

De wet beschrijft in artikel 7:303 lid 2 BW duidelijk op welke wijze de wettelijke huurprijs wordt vastgesteld. De rechter kijkt naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse, die zich hebben voorgedaan is een tijdvak van vijf jaren. Iedere aldus in de vergelijking te betrekken huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkelingen van het prijspeil sinds de dag waarop de huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering. Als het niet mogelijk is de rechter de benodigde gegevens te verschaffen voor toepassing van de hierboven genoemde maatstaf, dan maakt de rechter een schatting aan de hand van gegevens die hij wel tot zijn beschikking heeft.

Hieronder zullen de onderdelen kort worden toegelicht:

Onderdeel 1: (Bedrijfsruimtes) ‘ter plaatse’

Ter plaatse is een algemene term met een niet nader geconcretiseerde geografische aanduiding.[[58]](#footnote-58) Het begrip ‘ter plaatse’ is rekbaar, waardoor er ook vergelijkbare bedrijfsruimtes buiten de gemeente geschikt kunnen zijn. De Hoge raad heeft in 1980 en in 1982 een uitspraak gedaan.[[59]](#footnote-59) Dit is vaste rechtspraak. Hieruit blijkt dat “men bij gebreke van vergelijkingspanden in de onmiddellijke nabijheid van het object waarvan de huurprijs nader moet worden vastgesteld, uit te wijken naar elders vergelijkbare plaatsten, waarbij rekening moet worden gehouden met de aard van het gehuurde en andere bijzondere omstandigheden van het concrete geval”.

Onderdeel 2: ‘vergelijkbare bedrijfsruimte’

De vraag of een bepaald vergelijkingspand nu wel of niet vergelijkbaar is, is in de dagelijkse praktijk voornamelijk afhankelijk van verschillende factoren zoals de ligging ten opzichte van de passantenstroom, de daarmee samenhangende uitstraling van het pand, het voorzieningenniveau, de onderhoudstoestand, de ouderdom, de parkeerfaciliteiten, de grootte alsook de indeling en de pui breedte ten opzichte van de diepte van het pand. Tegelijkertijd wordt ook vaak de bestemming van het pand betrokken, hetgeen evenwel niet zonder meer is toegestaan.[[60]](#footnote-60) De Hoge Raad heeft besloten dat verschillen in bestemming slechts in aanmerking mogen worden genomen indien en voorzover zij tot uitdrukking komen in de bouwkundige gedaante.[[61]](#footnote-61)

Onderdeel 3: de referentieperiode van vijf jaar

In een uitspraak van de Hoge Raad staat dat huurprijzen de grenzen van de referentieperiode niet dienen te overschrijden: slechts voorzover zij binnen de referentieperiode hebben gegolden, kunnen ze deel uitmaken van de nadere huurprijsvaststellingsmethodiek.[[62]](#footnote-62) Het belang van de referentieperiode is dat een evenwichtige grondslag aan de nader vast te stellen huurprijs komt te liggen en dat tussentijdse pieken en dalen kunnen worden verwerkt.[[63]](#footnote-63)

Onderdeel 4: de schatting van de rechter

De rechter is niet gebonden aan de advisering van een deskundige.[[64]](#footnote-64) De rechter mag een schatting maken door zich te baseren op de wettelijke maatstaf voor nadere huurprijsvaststelling en ter beschikking staande gegevens.[[65]](#footnote-65) In de dagelijkse praktijk leidt dat ertoe dat procespartijen een nadrukkelijker noodzaak tot motivering hebben bij het bestrijden van het deskundigenadvies, waarvan het in beginsel aannemelijk is dat het advies door de rechter wordt overgenomen. Een gemotiveerde bestrijding lokt een (gemotiveerd) oordeel van de rechter uit.[[66]](#footnote-66)

Vaak is de uitkomst van een procedure onvoorspelbaar. Immers, de keuze van de vergelijkbare bedrijfsruimtes en de wijze waarop een correctie wordt toegepast door de rechter benoemde deskundige met betrekking tot de verschillen tussen de vergelijkingspanden, zoals de locatie en grootte, maakt de uitkomst van deze procedure ongewis.

Als de rechter de vordering heeft beoordeeld en heeft bepaald dat er een nieuwe huurprijs wordt vastgesteld schrijft artikel 7:303 lid 4 BW voor dat deze nieuwe huurprijs geldt met ingang van de dag waarop deze is gevorderd. De rechter kan op vordering van een der partijen op grond van bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststellen. Als laatste kan de rechter betalen dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.

* 1. *De minnelijke schikking*

Lagerehuur onderzoek altijd eerst of er een mogelijkheid tot een minnelijke schikking voor hand ligt. In de begrippenlijst kan worden gelezen dat er in dit onderzoek met een minnelijke schikking een bemiddeling tussen huurder en verhuurder omtrent de nadere vaststelling huurprijs wordt bedoeld. Bij een minnelijke schikking ervaart Lagerehuur dat de verhoudingen tussen huurder en verhuurder hetzelfde blijven. Tevens scheelt een minnelijke schikking veel tijd en geld. Een minnelijke schikking heeft ook de voorkeur van de rechter.

Voor het realiseren van een minnelijke schikking is er een goed overleg tussen partijen nodig, met daarbij alle relevante stukken en wettelijke vereisten. Tijdens dit overleg is het de bedoeling dat het taxatierapport dat door een taxateur van de eisende partij is opgesteld wordt besproken en doorgenomen. Daarna volgt een onderhandeling over de huurprijs, dit wordt gedaan aan de hand van het advies. Als huurder en verhuurder samen tot een lagere huurprijs komen dan is het starten van een gerechtelijke procedure niet nodig. De nieuwe huurprijs wordt vastgelegd in een nieuw contract en beide partijen ondertekenen dit contract. De partijen kunnen ook de tijd krijgen om alles nog een keer goed door te nemen en op een later tijdstip het contract te ondertekenen.

In dit afstudeeronderzoek wordt een dossieronderzoek uitgevoerd om te kijken welke kenmerken een zaak bepalend maken voor een minnelijke schikking of voor een gerechtelijke procedure. In hoofdstuk zes van dit rapport zullen de resultaten van het dossieronderzoek worden beschreven.

* 1. *Conclusie*

Na uitvoering van het bronnen- en literatuuronderzoek kan de 1e deelvraag van dit onderzoeksrapport beantwoord worden, deze luidt als volgt:

*‘Wat houdt een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs voor bedrijfsruimtes in volgens wet en regelgeving?’*

Om een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs in te dienen bij de rechter, dient er aan verschillende wettelijke vereisten te worden voldaan. Voordat er überhaupt een vordering bij de rechter kan worden ingediend moet er zijn voldaan aan de twee voorwaarden uit artikel 7:303 lid 1 sub a en b BW. Hierin staat dat er pas een vordering kan worden ingediend als de overeengekomen overeenkomst (die voor bepaalde tijd geldt) is afgelopen. Als de overeenkomst niet voldoet aan sub a dan moet de overeenkomst voldoen aan de voorwaarde uit sub b, hierin staat dat er een vordering kan worden ingediend telkens wanneer er vijf jaar is verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

Als er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten uit artikel 7:303 lid 1 BW schrijft de wet voor dat de vordering vergezeld moet gaan van een advies dat door een of meer door partijen benoemde deskundige moet zijn opgesteld. Dit vereiste is opgenomen in artikel 7:304 lid 1 BW. Als partijen niet tot overeenstemming komen bij de benoeming van een deskundige kan de rechter ook een deskundige benoemen. Hiervoor moet een verzoek worden ingediend, de rechter benoemd de deskundige die door de meest gerede partij is verzocht. Dit is terug te vinden in artikel 7:304 lid 2 BW.

Bij beoordeling van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling schrijft artikel 7:303 lid 2 BW voor op welke wijze de wettelijke huurprijs wordt vastgesteld. De rechter kijkt naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse, die zich hebben voorgedaan is een tijdvak van vijf jaren. Als de rechter niet de benodigde gegevens tot zijn beschikking heeft, dan maakt de rechter een schatting aan de hand van de gegevens die hij wel tot zijn beschikking heeft.

Als de rechter de huurprijs nader vaststelt geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, dit is terug te vinden in artikel 7:303 lid 4 BW.

1. **De BHAC en de deskundigen**
	1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk zal de rol van de BHAC beschreven worden, daarnaast zal ook worden beschreven waarom deze commissie niet meer bestaat en wat hier de gevolgen van zijn. Tevens zal er een blik geworpen worden op de deskundigen die nu kunnen worden benoemd door partijen of door de rechter. Als laatste zal er een vergelijking van voor de afschaffing en na de afschaffing van de BHAC worden gemaakt. Deze vergelijking wordt gemaakt om in kaart te kunnen brengen wat de consequenties van deze afschaffing zijn. Hierdoor zal duidelijk worden welke verschillen er nu zijn.

* 1. *BHAC*

De BHAC was een onafhankelijke commissie[[67]](#footnote-67), die door de kamer van Koophandel (KvK) in het leven is geroepen. Door de reorganisatie bij de KvK zal de begeleiding van huurprijsherzieningsprocedures niet langer onder de vlag van de KvK Bedrijfshuuradviescommissie gefaciliteerd worden. De BHAC is op 1 januari 2014 afgeschaft.[[68]](#footnote-68)

Voordat op 1 januari 2014 de BHAC werd afgeschaft, was deze commissie bij uitstek de deskundige partij die door de rechter werd gekozen om een rapport omtrent de huurprijs op te stellen. Zoals in het vorige hoofdstuk onder paragraaf 3.6 is beschreven, moet een vordering tot nadere huurprijsvaststelling vergezeld gaan van een adviesrapport. Als partijen gezamenlijk niet tot een besluit kunnen komen over welke deskundige er benoemd moet worden, dan kan de rechter een deskundige benoemen. Dit vereiste staat beschreven in artikel 7:304 lid 2 BW. De rechter koos in de meeste gevallen voor de BHAC, omdat dit een onafhankelijke commissie was, bevoegd om bij huurprijsherzieningsprocedures een advies te geven

Nu bestaat er geen onafhankelijke commissie meer die door de partijen en de rechter kan worden benoemd als deskundige voor een advies omtrent de huurprijs. De afschaffing van de BHAC-werkzaamheden heeft implicaties voor alle bij een wettelijke huurprijsherziening betrokken partijen.

Hierdoor blijft de keuze vrij voor partijen om een deskundige te kiezen. Tegenwoordig worden vaak makelaars of taxateurs benoemd als deskundige.

Omdat de rechter ook een deskundige kan benoemen, blijft de benoeming van een deskundige onzeker.

In de eerste plaats zal de rechter een andere onafhankelijke deskundige moeten vinden of benoemen, daar waar voorheen de BHAC zou worden benoemd. Voor de betrokken rechtbanken zal hierbij naar verwachting het probleem gaan spelen, welke deskundigen, als onafhankelijk beschouwd kunnen worden en de wettelijke maatstaf voor de betreffende berekening correct toepassen.

* 1. *De deskundigen*

Sinds de afschaffing van de BHAC is er geen onafhankelijke commissie meer die door de rechter benoemd kan worden bij een vordering tot nadere huurprijs vaststelling.

Doordat er nu geen vaste commissie meer is die kan worden geraadpleegd voor een advies, zijn er verschillende deskundigen die benoemd kunnen worden om een rapport op te stellen. Ik zal hieronder twee voorbeelden geven van deskundigen die nu de aangewezen partijen lijken om de rol van de BHAC’s over te nemen:

* Makelaars
* Taxateurs

Makelaars en taxateurs hebben vaak kennis van de (lokale) relevante markt en kunnen vaak via collega-makelaars/taxateurs beschikken over de huurprijs gegevens die nodig zijn om een relevant rapport te kunnen opstellen. Enig probleem hierbij is dat niemand zeker weet of deze partijen onafhankelijk zijn, hier moet vanuit gegaan worden.

De partijen mogen zelf kiezen wie ze benoemen, zolang de andere partij het hiermee eens is. Lukt dit niet dan beslist de rechter, maar de rechter mag zelf bepalen welke deskundige hij benoemt. Hierdoor is de benoeming van een deskundige enigszins onzeker en daardoor is kans op een huurprijsverlaging geringer geworden.

Lagerehuur ervaart dat de rechter vaak kiest voor een grote partij. Met een grote partij wordt een groot makelaarskantoor of een taxatiekantoor bedoeld. Daarnaast ervaart Lagerehuur dat sommige deskundigen een stuk prijziger zijn dan anderen deskundigen. Dit komt doordat deze organisaties vaak groter zijn. Grotere verhuurders (met meerdere panden) hebben vaak connecties met grote kantoren waar de deskundige bij horen. Lagerehuur is over het algemeen voorstander van een lokale deskundige van kleine kantoren. Deze hebben veel kennis van de omgeving en zij ervaren dat deze deskundigen vaak minder duur zijn. De prijs voor een taxatie rapport ligt tussen de €3000 - €7000.[[69]](#footnote-69) Bij een klein kantoor zijn de prijzen meestal rond de €3000 en bij een groot kantoor kan het bedrag uitkomen rond de €5000 tot €7000. Omdat een deskundige zelf de referentiepanden in de omgeving bepaald waarop hij de markthuurprijs baseert, blijft de uitkomst van het rapport enigszins onzeker.

* 1. *Situatie van voor en na de afschaffing van de BHAC*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Voor afschaffing BHAC** | **Na afschaffing BHAC** |
| Advies door: | BHAC. | Verschillende partijen zoals een makelaar of een taxateur. |
| Gezamenlijke benoeming deskundige: | Partijen komen vaak niet tot een gezamenlijke benoeming. Dit vinden zij niet erg omdat zij weten dat de rechter dan een BHAC benoemd als deskundige, dit is een onafhankelijke commissie. | Er wordt meer overlegd omdat de uitkomst over wie de rechter benoemd tot deskundige onzeker is en hierdoor weten partijen niet of het in hun voordeel kan zijn. |
| Welke deskundige benoemt de rechter? | De rechter benoemt de BHAC als deskundige. | De rechter benoemd een deskundige die door de meest gerede partij is verzocht. |
| Neemt advies over: | In beginsel neemt de rechter het advies over. | In beginsel neemt de rechter het advies over. |

*Figuur 1*

* 1. *Conclusie*

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er enige twijfel is over welke deskundige benoemd kan worden en of deze als onafhankelijk kan worden beschouwd. Bij de beoordeling van een vordering neemt de rechter het advies van de deskundige in beginsel over, dit was ook al zo voor de afschaffing van de BHAC.

1. **Resultaten van het jurisprudentieonderzoek**
	1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt door middel van een jurisprudentieonderzoek in kaart gebracht op welke gronden een vordering tot nader vaststellen van de huurprijs wordt toe- of afgewezen. Daarnaast komt naar voren hoe de rechter een bepaalde deskundige kiest en of hij dit motiveert in zijn besluit. Tevens wordt in kaart gebracht of de rechter anders oordeelt, nu de BHAC is afgeschaft en er wordt een vergelijking gemaakt tussen toen en nu.

Met de resultaten die uit dit onderzoek naar voren komen kunnen vier deelvragen worden beantwoord, namelijk:

* *‘Onder welke feiten & omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs toegewezen?*
* *Onder welke feiten & omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs afgewezen?*
* *Hoe wordt de keuze voor een deskundige bepaald door de rechter?*
* *In hoeverre verschillen de situaties van voor de BHAC met de situaties van nu?*

Voor het uitvoeren van het jurisprudentieonderzoek zijn 22 uitspraken bestudeerd. De selectie van uitspraken is uiteraard gebaseerd op de onderwerpen van de vier bovenstaande deelvragen. Er zijn elf uitspraken bestudeerd van voor de afschaffing van de BHAC en elf uitspraken van na deze afschaffing. Van na de afschaffing zijn er niet meer uitspraken te vinden, omdat veel zaken via bemiddeling worden opgelost.

De 22 uitspraken zijn verdeeld in vier categorieën, een lijst met daarin de uitspraken die bij elke categorie horen is te vinden in bijlage IV:

1. In de eerste categorie vallen 4 uitspraken waarbij de rechter de vordering niet-ontvankelijk heeft verklaard.
2. In de tweede categorie gaat het om 10 uitspraken. In deze uitspraken heeft de rechter de vordering toegewezen.
3. In de derde categorie zijn er 6 uitspraken bestudeerd. In deze uitspraken heeft de rechter de vordering afgewezen.
4. In de 4e en laatste categorie zijn er 10 uitspraken geanalyseerd. Deze uitspraken gaan over het benoemen van een deskundige.

Sommige uitspraken worden in verschillende categorieën gebruikt. Er zijn namelijk uitspraken waarbij meerdere punten naar voren komen. De analyse van dit jurisprudentieonderzoek is opgenomen in een jurisprudentietabel, deze is te vinden in bijlage V. De uitspraken zijn genummerd van 1 t/m 22.

* 1. *Onderzoeksresultaten*

Uit het jurisprudentieonderzoek is gebleken dat de rechter bij het beoordelen van een vordering tot nadere vaststelling huurprijs altijd naar de volgende drie punten kijkt:

1. Is er voldaan aan de wettelijke vereisten uit het BW en dan specifiek de artikelen 7:303 lid 1 en 7:304 lid 1?;[[70]](#footnote-70)
2. Is er voldoende overleg geweest tussen partijen bij het benoemen van een deskundige? Als dit niet lukte, is de rechter dan verzocht een deskundige te benoemen?[[71]](#footnote-71)
3. Is het advies dat door de deskundige is opgesteld deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd?[[72]](#footnote-72)

Als er niet wordt voldaan aan de vereisten uit het BW dan zal de vordering niet-ontvankelijk worden verklaard en zal de rechter geen uitspraak doen. Uit het onderzoek blijkt dat er bij 4 van de 22 uitspraken een vordering werd ingediend die niet voldeed aan de wettelijke vereisten.[[73]](#footnote-73) Uit deze uitspraken blijkt wel dat de rechter de verzoekende partij de kans biedt om de stukken aan te passen en ervoor te zorgen dat de vordering wel voldoet aan de eisen van de wet.[[74]](#footnote-74)

De rechter kijkt bij het beoordelen van de vordering of er voldoende overleg heeft plaats gevonden tussen de partijen. De wet schrijft namelijk voor dat er gezamenlijk een deskundige moet worden benoemd en als dit niet lukt de rechter dan een deskundige kan benoemen op verzoek van een van de partijen. Uit het jurisprudentie onderzoek is gebleken dat partijen een vordering indienen zonder dat er überhaupt een deskundige is benoemd of er een verzoek tot benoeming van een deskundige is ingediend. Dit blijkt uit 6 van de 10 uitspraken.[[75]](#footnote-75) Voor het beantwoorden van deze vraag is er gebruikt gemaakt van de uitspraken die vallen onder categorie 4. Het is de bedoeling dat partijen zorgvuldig overleg met elkaar hebben en gezamenlijk een deskundige benoemen. De correspondentie en de eventueel gekozen deskundige worden als bijlagen meegestuurd met de vordering. Als na zorgvuldig overleg geen gezamenlijke deskundige benoemd kan worden, dan kan er een verzoek worden ingediend bij de rechter, zodat hij een deskundige kan benoemen. De zaak wordt niet inhoudelijk beoordeeld. Pas bij de nieuwe vordering zal de zaak inhoudelijk worden beoordeeld.

Daarnaast kijkt de rechter ook of het advies van de deskundige/BHAC deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd is. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in beginsel de rechter het advies van de deskundige/BHAC overneemt. Dit blijkt uit 6 van de 10 uitspraken[[76]](#footnote-76). Het advies moet wel deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd zijn, als dit niet het geval is dan zal de rechter het advies niet overnemen en zelf een beslissing nemen. Dit blijkt uit 3 van de 10 uitspraken.[[77]](#footnote-77) Daarnaast kijkt de rechter ook of de deskundige/BHAC rekening heeft gehouden met alle relevante factoren en voor de juiste referentie panden heeft gekozen. Is hier geen rekening mee gehouden of heeft de deskundige de verkeerde panden meegenomen in zijn berekening, dan zal de rechter afwijken van het gegeven advies. Hier is gebruik gemaakt van de uitspraken uit categorie 4.

* + 1. *Toewijzing*

Mijn opdrachtgever wil graag weten onder welke feiten en omstandigheden een vordering tot nadere huurprijsvaststelling wordt toegewezen. Voor het beantwoorden van deze vraag zijn de uitspraken uit categorie 2 bestudeerd. Uit het jurisprudentieonderzoek is gebleken dat de rechter een vordering tot nadere huurprijs vaststelling toewijst als deze vergezeld gaat van een advies omtrent de huurprijs. Dit blijkt uit 10 van de 10 uitspraken.[[78]](#footnote-78) In deze 10 uitspraken heeft de rechter de vordering toegewezen en deze vordering ging vergezeld van een advies omtrent de huurprijs. Dit advies is opgesteld door een deskundige/BHAC. Daarnaast komt in dit jurisprudentieonderzoek naar voren dat bij 7 van de 10 uitspraken de rechter het advies dat is opgesteld door een deskundige/BHAC overneemt.[[79]](#footnote-79)

* + 1. *Afwijzing*

Als tweede punt wil mijn opdrachtgever graag weten op welke gronden een vordering tot nadere huurprijsvaststelling wordt afgewezen. Voor het beantwoorden van deze vraag is gebruik gemaakt van de uitspraken uit categorie 1 en 3. Het gaat hier om een totaal van 10 uitspraken. Uit het jurisprudentieonderzoek kan geconcludeerd worden dat de rechter bij 6 van de 10 uitspraken de vordering heeft afgewezen.[[80]](#footnote-80)

De rechter wijst een vordering tot nadere huurprijsvaststelling af op de volgende punten:

* Degene die een vordering heeft ingediend kan geen vordering indienen omdat er niet wordt voldaan aan artikel 7:303 lid 1 BW;[[81]](#footnote-81)
* De vordering die ingediend is gaat niet vergezeld van een advies zoals bedoeld in artikel 7:304 lid 1 BW;[[82]](#footnote-82)
* Voor het indienen van de vordering heeft er niet voldoende en zorgvuldig overleg plaatsgevonden tussen partijen om een gezamenlijke deskundige te benoemen;[[83]](#footnote-83)
* Het advies dat door de deskundige/BHAC is opgesteld is niet deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd;[[84]](#footnote-84)
* Het advies dat door de deskundige/BHAC is opgesteld heeft verkeerde referentiepanden in het advies gebruikt;[[85]](#footnote-85)
* De door de partij gekozen deskundige kan niet als onafhankelijk worden beschouwd.[[86]](#footnote-86)

Als niet wordt voldaan aan bovenstaande punten wijst de rechter de vordering af. Uit het onderzoek komt naar voren dat bij 8 van de 10 uitspraken de rechter de verzoeker de mogelijkheid geeft om stukken aan te passen.[[87]](#footnote-87)

* + 1. *Keuze deskundige door een rechter*

Voor het beantwoorden van deze vraag zijn de uitspraken uit categorie 4 bestudeerd, het gaat hier om 10 uitspraken. Uit het jurisprudentieonderzoek is naar voren gekomen dat er op drie manieren een deskundige kan worden benoemd:

1. De partijen hebben gezamenlijk een deskundige benoemd;[[88]](#footnote-88)
2. Een van de partijen heeft verzocht om een deskundige;[[89]](#footnote-89)
3. De rechter heeft een deskundige benoemd.[[90]](#footnote-90)

Als partijen gezamenlijk tot benoeming van een deskundige zijn gekomen, dan mag deze deskundige een advies opstellen en deze moet worden toegevoegd aan de vordering tot nadere vaststelling huurprijs. De vordering zal dan ontvankelijk worden verklaard en zoals u onder het kopje *toewijzing* kunt lezen wordt een vordering vaak toegewezen, mits deze voldoet aan de wettelijke eisen. In 3 van de 10 zaken hebben partijen een gezamenlijke deskundige benoemd.

Als tweede optie kan de verhuurder of de huurder een verzoek tot benoeming van een deskundige indienen bij de rechter. Als deze optie zich voortdoet dan kunnen partijen het gezamenlijk niet eens worden over het benoemen van een deskundige. Als er een verzoek wordt ingediend dan kijkt de rechter of deze deskundige onafhankelijk is. Als blijkt dat deze deskundige onafhankelijk is dan benoemd de rechter deze deskundige. Uit 2 van de 10 uitspraken blijkt dat de rechter de deskundige van de meest gerede partij heeft benoemd.[[91]](#footnote-91) Dit gaat over de uitspraken van na 1 januari 2014.

Als derde optie bestaat er ook de mogelijkheid dat de rechter zelf een deskundige benoemd. Uit 2 van de 10 uitspraken blijkt dat de rechter uit zichzelf een deskundige heeft benoemd.[[92]](#footnote-92) Uit de uitspraken blijkt dat er sprake was van geen overleg tussen partijen over het gezamenlijk benoemen van een deskundige. Daarnaast blijkt ook dat de vordering niet vergezeld gaat van een advies omtrent de huurprijs, daarom heeft de rechter gekozen voor het benoemen van een deskundige.

* + 1. *Verschillen van voor & na de afschaffing van de BHAC*

Uit het jurisprudentie onderzoek volgen de twee onderstaande conclusies:

1. In beginsel neemt de rechter nog steeds het advies van een deskundige over of dit nou de BHAC was (voor 1 januari 2014) of een andere deskundige (periode na 1 januari 2014)
2. Het enige verschil van na de afschaffing zit in de benoeming van de deskundigen.

Voor het beantwoorden van het laatste deel is er gebruik gemaakt van alle 22 uitspraken. Uit het jurisprudentieonderzoek blijkt dat in de periode van voor 1 januari 2014 de rechter de vordering tot nadere vaststelling huurprijs niet behandeld als deze niet voldoet aan de wettelijke eisen van artikel 7:303 lid 1 BW.[[93]](#footnote-93) Daarnaast wordt de vordering niet-ontvankelijk verklaard als de vordering niet vergezeld gaat van een advies omtrent de huurprijs.[[94]](#footnote-94) Als de partijen niet gezamenlijk tot benoeming van een deskundige komen dan benoemt de rechter een BHAC als deskundige en deze moet een advies omtrent de huurprijs opstellen.[[95]](#footnote-95) Tevens blijkt uit het onderzoek dat de rechter in beginsel het advies van de BHAC over neemt, mits het advies deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd is.[[96]](#footnote-96) Als laatste blijkt uit het onderzoek dat als een vordering wordt ingediend en deze voldoet aan alle wettelijke vereisten, dat de vordering dan door de rechter wordt toegewezen. Dit blijkt uit 10 van de 10 uitspraken die bestudeerd zijn in categorie 2.

Uit het jurisprudentieonderzoek blijkt dat in de periode van na 1 januari 2014 de rechter de vorderingen tot nadere vaststelling huurprijs niet behandeld als deze niet voldoet aan de eisen van artikel 7:303 lid 1 BW. Daarnaast blijkt dat de vordering ook niet-ontvankelijk wordt verklaard als de vordering niet vergezeld gaat van een advies zoals bedoeld in artikel 7:304 lid 1 BW. Als partijen niet gezamenlijk tot benoeming van een deskundige komen dan benoemt de rechter of zelf een deskundige of hij kiest voor de deskundige die door de meest gerede partij wordt verzocht[[97]](#footnote-97). Ook in deze periode neemt de rechter in beginsel het advies van de deskundige over, mits het advies deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd is. Als laatste blijkt uit het onderzoek dat als een vordering wordt ingediend en deze voldoet aan alle wettelijke vereisten, dat de vordering dan door de rechter wordt toegewezen.

Er kan naar aanleiding van het bovenstaande geconcludeerd worden dat er na de afschaffing van de BHAC geen grote verschillen zijn. De rechters behandelen de zaken inhoudelijk hetzelfde. Het enige wat er na de afschaffing veranderd is, is de benoeming van een deskundige. Voor 1 januari 2014 koos de rechter voor een BHAC als partijen geen gezamenlijke deskundige hadden benoemd en na 1 januari 2014 kiest de rechter vaak voor een deskundige die door de meest gerede partij wordt aangedragen. Dit blijkt uit 2 van de 22 uitspraken.[[98]](#footnote-98) Waarvan 11 uitspraken over van voor de afschaffing van de BHAC gaan. Dus eigenlijk blijkt dit uit 2 van de 11 uitspraken.

* + 1. *Verschillen in behandeling van zaken*

Uit het onderzoek is naar voren gekomen waarom rechters een zaak allemaal verschillend behandelen. Bij de ene rechter moet je op zitting komen en bij de andere hoef je alleen maar stukken aan te leveren. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat als een zaak wat ‘complexer’ is, zoals partijen die al in een conflict met elkaar zijn of als de verhuurder niet mee wil werken,[[99]](#footnote-99) de kans dan groter is dat de rechter een mondelinge zitting wil om het een en ander duidelijk te krijgen. Tevens blijkt dus ook uit het onderzoek dat als het om een vrij ‘makkelijke’ zaak gaat, dat dan het aanleveren van alleen stukken voldoende is.[[100]](#footnote-100) Uit 3 van de 22 zaken verwijst de rechter de partijen naar een mondelinge zitting, omdat de rechter het een en ander duidelijk wil krijgen. Uit 5 van de 22 uitspraken blijkt dat het aanleveren van alleen stukken voldoende is voor de rechter om een vordering toe te wijzen.

* 1. *Conclusie*

 Na het uitvoeren van het jurisprudentieonderzoek kunnen mijn vier deelvragen beantwoord worden. Hieronder zal per deelvraag een korte conclusie volgen.

*‘ Onder welke feiten & omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs toegewezen?’*

Blijkens het jurisprudentieonderzoek wijst de rechter vaak vorderingen tot nadere huurprijsvaststelling toe, mits deze voldoen aan de wettelijke eisen van artikel 7:303 lid 1 en artikel 7:304 lid 1 BW. De rechter kijkt ook naar het advies dat gegeven is door een deskundige of de BHAC, de rechter bekijkt of de gebruikte referentiepanden goed zijn, zo niet dan laat hij het advies links liggen en geeft hij zelf een advies over de nieuwe huur en deze kan dan afwijken van het advies van de deskundige/BHAC. Tevens bekijkt hij ook waarom de deskundige/BHAC juist voor de referentiepanden in het advies heeft gekozen. Het advies moet namelijk deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd worden, anders wordt het advies door de rechter niet overgenomen.

*‘ Onder welke feiten & omstandigheden wordt blijkens de jurisprudentie de vordering tot nadere vaststelling huurprijs afgewezen?’*

De rechter wijst niet vaak een vordering tot nadere huurprijsvaststelling af, maar als hij een vordering afwijst dan blijkt dat de voornaamste reden is dat deze niet voldoet aan de wettelijke eisen van artikel 7:304 lid 1 BW. Daarnaast blijkt dan ook dat het advies van de BHAC/deskundige niet deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd is. Vaak hebben de deskundige verkeerde referentiepanden gebruikt, die soms in het voordeel van de andere partij vallen.

*‘Hoe wordt de keuze voor een deskundige bepaald door de rechter?’*

De rechter is een voorstander van het gezamenlijk benoemen van een deskundige. Als dit niet lukt dan wordt er een verzoek ingediend om de rechter te laten bepalen wie als deskundige wordt benoemd. Voor 1 januari 2014 koos de rechter dan ook vaak voor een BHAC en een enkele keer koos hij voor een deskundige die door een partij werd voorgedragen. Nu kiest de rechter bijna altijd voor de deskundige die door de meest gerede partij wordt aangedragen. Tenzij de tegenpartij gegronde redenen heeft om deze deskundige niet te benoemen. Dan zal de rechter naar deze redenen kijken en als hij vindt dat deze redenen gegrond zijn, dan zal de rechter zelf een deskundige uitkiezen en benoemen. Als derde optie kan de rechter ook uit zichzelf een deskundige benoemen. Het komt wel eens voor dat een partij een vordering indient zonder dat er een deskundige is benoemd. De rechter benoemt bij zijn beslissing gelijk een deskundige. Dit gebeurde vaak in de periode van voor 1 januari 2014. De rechter koos dan voor een BHAC.

 *‘ In hoeverre verschillen de situaties van voor de BHAC met de situaties van nu?’*

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er weinig verschil zit tussen de situaties van voor de afschaffing van de BHAC en nu. Het voornaamste verschil zit hem in de keuze van de deskundige. Het oordeel van de rechter is vrijwel hetzelfde gebleven, in beginsel wordt het advies van de BHAC/deskundige overgenomen. En als volgens het advies blijkt dat er een andere huurprijs moet komen, neemt de rechter dit over. Dit is niet veranderd. Wel blijft het lastig om de keuze van een deskundige bepalen. Dit komt omdat de rechter liever een gezamenlijk benoemde deskundige heeft en dit lukt vaak niet. Hierdoor blijft het soms een gokje wie als deskundige wordt benoemd.

1. **Doorslaggevend in de dossiers**
	1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt door middel van dossieronderzoek omschreven waarom de meeste zaken worden afgedaan via bemiddeling en andere zaken via een gerechtelijke procedure. In het dossieronderzoek, waarvan een schematische weergave is opgenomen in bijlage VI, is aan de hand van zes topics bekeken waarom de zaken geschikt zijn voor bemiddeling dan wel een gerechtelijke procedure. De zes topics zullen hieronder kort worden weergeven:

* De huurovereenkomst
* De hoogte van de huur
* Of de verhuurder meerdere panden verhuurt
* Particuliere verhuurder
* Grote maatschappij
* Is er een verlaging gerealiseerd?

Met de resultaten die uit dit onderzoek naar voren komen kan de laatste deelvraag beantwoordt worden, namelijk:

*‘ Wat maakt een zaak geschikt voor bemiddeling?’*

Voor het uitvoeren van het dossieronderzoek zijn 20 dossiers bestudeerd, tien dossiers die zijn opgelost via bemiddeling en tien dossiers waarbij een gerechtelijke procedure is gestart. Daarbij is er geselecteerd op dossiers waarbij er duidelijke verschillen zaten tussen de partijen die voor bemiddeling of voor een gerechtelijke procedure hadden gekozen. De dossiers zijn genummerd van 1 t/m 20.

* 1. *Onderzoeksresultaten*

Uit het dossieronderzoek is gebleken dat een keuze voor bemiddeling of voor een gerechtelijke procedure afhangt van negen verschillende kenmerken. Deze negen kenmerken zullen hieronder worden benoemd en uitgelegd.

1. De hoedanigheid van de verhuurder; particuliere (kleine) verhuurder of een grote maatschappij

Als het in de dossiers draait om een particuliere, vaak kleine verhuurder, dan wordt er over het algemeen gekozen voor bemiddeling, oftewel een minnelijke schikking. Dit blijkt uit 8 van de 10 dossiers waarbij het geschil is opgelost door bemiddeling.[[101]](#footnote-101) Een particuliere verhuurder heeft vaak minder geld tot zijn beschikking om een gerechtelijke procedure te starten. Daarom probeert een particuliere verhuurder het geschil met de huurder via bemiddeling op te lossen. Een grote maatschappij vindt het vaak minder erg om een procedure te starten. Een grote maatschappij heeft meer geld, dat gebruikt kan worden om de kosten van een gerechtelijke procedure te betalen. Een procedure duurt veel langer dan een bemiddeling en het kost ook veel geld.

1. De relatie huurder – verhuurder:

Als de relatie tussen een huurder en verhuurder al langdurig bestaat en de relatie ook goed is, dan is er meer kans op een schikking. Natuurlijk kan het altijd uitdraaien op een procedure, maar uit de dossiers blijkt dat ze vaak voor een minnelijke schikking gaan, zodat de relatie ook goed blijft. Dit blijkt uit 9 van de 10 dossiers waarbij het geschil via bemiddeling is opgelost.[[102]](#footnote-102) Als de relatie tussen verhuurder en huurder goed zit, vindt de verhuurder het vaak minder erg als de huurder een huurprijsaanpassing wil en gaan ze kijken hoe ze dit kunnen verwezenlijken, met natuurlijk de wettelijke regelingen in het achterhoofd.

1. De mate van onzekerheid over welke kant de procedure op kan gaan. Is de huurprijs wel te hoog of juist niet:

Als er twijfel bestaat aan de kant van de huurder over of de huurprijs wel te hoog is, dan proberen ze het vaak ook via bemiddeling. Dit scheelt tijd en geld. Als de verhuurder denkt dat de huurprijs wel te hoog is, dan willen ze liever geen procedure, maar proberen ze het via een minnelijke schikking af te doen. Ze ontkomen dan namelijk niet aan een huurprijsverlaging. Dit blijkt uit 7 van de 10 dossiers waarbij er gekozen is voor een minnelijke schikking.[[103]](#footnote-103)

1. De hoogte van de huurprijs en de verlaging in relatie tot de kosten van een procedure.

Als de verlaging van de huurprijs niet heel veel scheelt met de huurprijs die nu wordt betaald, wordt er vaak gekozen voor een schikking. De kosten voor de procedure zullen dan uiteindelijk hoger zijn dan de huurprijsverlaging. Ook als er een huurprijsverlaging plaats vindt, dan is het verschil niet genoeg om de kosten van een gerechtelijke procedure te betalen. De verhuurder en de huurder hebben er dan niets aan als ze een gerechtelijke procedure starten.[[104]](#footnote-104) Het kan dan beter opgelost worden door middel van een minnelijke schikking.

1. De motieven van de verhuurder.

Bij de vraag of er een procedure moet worden gestart of dat er door middel van bemiddeling een huurprijsaanpassing plaats vindt, worden de motieven van de verhuurder ook meegenomen. De verhuurder heeft natuurlijk ook betalingsverplichtingen, dus dan is er de vraag of een verhuurder financieel een verlaging aan kan. Vaak kiest de verhuurder dan voor een schikking, zo kan hij nog mee onderhandelen over de verlaging van de huur, zodat het voor hem redelijk blijft. Als je een procedure start dan weet je niet hoe de rechter gaat beslissen en kan het voor de verhuurder slechter uitpakken dan wanneer hij kiest voor bemiddeling. Als de verhuurder zelf ook een winkelier is geweest, dan leidt dat vaak tot begrip. En als er begrip is, dan is de verhuurder vaak ook bereid tot een schikking. Betaalt de huurder altijd op tijd zijn huur en regelt hij verder altijd alles goed, dan zal de verhuurder niet moeilijk doen en is de kans groter dat ze kiezen voor bemiddeling dan voor een procedure.[[105]](#footnote-105)

1. De lengte van de huurovereenkomst / komt het opzegtermijn van de huurovereenkomst in zicht; heeft de verhuurder wat te verliezen of juist wat te winnen?

In de dossiers komt ook naar voren dat als het einde van de huurovereenkomst of het opzegtermijn in zicht komt dat de keuze dan ook verandert. Zowel de huurder als de verhuurder heeft dan iets te verliezen of juist te winnen. Daardoor kan de keuze voor bemiddeling of een procedure veranderen. Als hij wat te winnen heeft, dan zal hij sneller voor de procedure gaan, maar als hij wat te verliezen heeft, zoals opzegging van het contract is er een grote kans dat de verhuurder een minnelijke schikking wil. Dit blijkt uit 7 van de 10 dossiers waarbij een gerechtelijke procedure is gestart.[[106]](#footnote-106)

1. Heeft de verhuurder veel panden in de omgeving die hij verhuurt (beleggingswaarde); kortom is er sprake van precedentwerking?

Als de verhuurder meer panden in de buurt heeft die hij verhuurd, kan hij deze met elkaar vergelijken. Als ze ongeveer allemaal dezelfde huurprijs hebben, zal hij proberen om het op te lossen via bemiddeling. Want als het een procedure wordt, is er een grote kans dat de andere huurders dan ook een lagere huur krijgen. En hierdoor loopt de verhuurder verlies op. Dit wil hij/zij natuurlijk voorkomen. Dit blijkt uit 2 van de 10 dossiers waarbij het geschil via bemiddeling is opgelost.[[107]](#footnote-107)

1. Als een verhuurder een taxateur heeft ingeschakeld, dan speelt ook de persoon achter die taxateur een rol. Hoe redelijk is de taxateur en hoe communiceren de partijen?

Als de verhuurder een taxateur heeft ingeschakeld is de kans groot dat deze niet onpartijdig is, dit kan een nadeel zijn als het door middel van bemiddeling wordt opgelost. Als ze een procedure starten dan kiest de rechter een deskundige en is de kans veel groter dat deze dan wel onpartijdig is en de kans dus groter dat er een voordeligere huurprijsaanpassing komt. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de verhuurder een advocaat heeft ingeschakeld. Dit blijkt uit 8 van de 10 dossiers waarbij een gerechtelijke procedure is gestart.[[108]](#footnote-108)

1. Is er veel leegstand in de buurt?

Als er veel leegstand is, dan zal de verhuurder eerder bewegen om er gezamenlijk uit te komen, omdat hij weet dat zijn ruimte niet zomaar is opgevuld. Hij wil natuurlijk niet dat hij helemaal geen huurder meer heeft. En als hij dan voor een procedure kiest, is de kans misschien ook aanwezig dat de huurder het contract opzegt, zodra dit kan natuurlijk. De procedure kan ook nog voordeliger uitvallen voor de huurder en daar heeft de verhuurder ook niets aan. Dit blijkt uit 4 van de 10 dossiers waarbij een gerechtelijke procedure is gestart.[[109]](#footnote-109)

* 1. *Conclusie*

Uit het dossieronderzoek kan worden geconcludeerd dat er negen verschillende kenmerken zijn die bij een zaak de keuze voor bemiddeling of een gerechtelijke procedure bepalen. In figuur 2 kunt u de kenmerken voor bemiddeling en voor een gerechtelijke procedure vinden. Daarnaast is naar voren gekomen dat de meeste zaken die afgedaan zijn via bemiddeling de huur verlaagd is en de relatie tussen verhuurder en huurder is goed gebleven. Dit blijkt uit 10 van de 10 dossiers waarbij het geschil via bemiddeling is opgelost.[[110]](#footnote-110)

Het blijkt ook dat als er naar de rechter wordt gegaan, de huurprijs ook wordt verlaagd, maar de rechter kijkt dan ook naar meerdere factoren en de relatie tussen verhuurder en huurder is vaak veranderd. De uitkomst bij de rechter blijft lastig te bepalen. Dit blijkt uit 8 van de 10 dossiers waarbij een gerechtelijke procedure is gestart.[[111]](#footnote-111) Bij bemiddeling is de kans groter dat er een andere huurprijs wordt toegepast.

Mijn deelvraag *‘Wat maakt een zaak geschikt voor bemiddeling?’* kan beantwoord worden na het dossieronderzoek. Een zaak is geschikt voor bemiddeling als het in de zaak draait om:

* een particuliere verhuurder;
* als de verhuurder zelf ook winkelier geweest is;
* als de relatie tussen de verhuurder en huurder goed is en vaak ook langdurig;
* als de huurder of verhuurder wat te verliezen heeft;
* als er twijfel bestaat over of de huur wel te hoog is;
* als de verlaging van de huurprijs niet in relatie staat tot de verlaging;
* als de verhuurder meerdere panden heeft;
* als er veel leegstand in de buurt is.

*Figuur 2*

1. **De conclusie**
	1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de onderzoeksresultaten en de daaruit getrokken conclusies, deze zijn te vinden in hoofdstuk 5 en 6, antwoord gegeven op de centrale vraag. Daarnaast geef ik ook een verantwoording, waarin naar voren komt of de doelstelling van dit afstudeeronderzoek is behaald en in hoeverre dit onderzoek bruikbaar is.

* 1. *Beantwoording centrale vraag*

Om een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs in te dienen bij de kantonrechter, dien je als rechtzoekende te voldoen aan de wettelijke eisen van artikel 7:303 lid 1 BW. In dit artikel staat dat zowel de huurder als de verhuurder bij de rechter kunnen vorderen dat de rechter de huurprijs nader zal vaststellen, mits deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse.

Er zijn twee voorwaarden waaraan voldaan moet worden, voordat er een vordering kan worden ingediend. Deze vereisten staan in artikel 7:303 lid 1 sub a en b BW. Hierin staat dat er pas een vordering kan worden ingediend als de overeengekomen overeenkomst (die voor bepaalde tijd geldt) is afgelopen. Als de overeenkomst niet voldoet aan sub a dan moet de overeenkomst voldoen aan de voorwaarde uit sub b, hierin staat dat er een vordering kan ingediend worden telkens wanneer er vijf jaar is verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

Als er wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden kan er een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs worden ingediend bij de rechter.

Vervolgens dient er ook te worden voldaan aan de wettelijke eis die voortvloeit uit artikel 7:304 lid 1 BW. In dit artikel staat dat als er een vordering tot nadere huurprijsvaststelling ingediend wordt bij de rechter, de vordering slechts ontvankelijk is als de vordering vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs. Dit advies moet opgesteld zijn door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundige. In lid 2 staat vervolgens dat als dit niet lukt, dat er dan een verzoek tot benoeming door de rechter kan worden ingediend.

Bij beoordeling van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling schrijft artikel 7:303 lid 2 BW voor op welke wijze de wettelijke huurprijs wordt vastgesteld. De rechter kijkt naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse, die zich hebben voorgedaan is een tijdvak van vijf jaren. Als de rechter niet de benodigde gegevens tot zijn beschikking heeft, dan maakt de rechter een schatting aan de hand van de gegevens die hij wel tot zijn beschikking heeft.

Als de rechter de huurprijs nader vaststelt geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, dit is terug te vinden in artikel 7:303 lid 4 BW.

Uit het jurisprudentieonderzoek is gebleken dat de rechter naar drie punten kijkt voordat hij een beslissing neemt of de vordering wordt toe- of afgewezen:

1. Is er voldaan aan de wettelijke vereisten van artikel 7:303 lid 1 en artikel 7:304 lid 1 BW?

Als er niet wordt voldaan aan deze eisen uit de wet komt uit het jurisprudentieonderzoek naar voren dat de vordering niet-ontvankelijk wordt verklaard. De vordering wordt dan niet in behandeling genomen.

1. Is er voldoende overleg geweest tussen partijen bij het benoemen van een deskundige, lukt dit niet, is de rechter dan verzocht een deskundige te benoemen[[112]](#footnote-112)?

Uit het onderzoek blijkt dat als er geen voldoende overleg heeft plaats gevonden tussen partijen over het benoemen van een deskundige de rechter de vordering afwijst en partijen de mogelijkheid geeft om gezamenlijk een deskundige te benoemen. Lukt dit uiteindelijk niet dan blijkt uit het onderzoek dat de rechter de deskundige die door de meest gerede partij wordt verzocht benoemd als deskundige.

1. Is het advies van de deskundige/BHAC deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd?[[113]](#footnote-113)

Als het advies niet deugdelijk gemotiveerd en onderbouwd is neemt de rechter het advies niet over en maakt hij zelf een schatting. Uit het onderzoek blijkt ook dat de vordering hierom kan worden afgewezen en dat er opnieuw een vordering moet worden ingediend.

Tevens is er ook een dossieronderzoek uitgevoerd met daarin de vraag wat maakt een zaak geschikt voor bemiddeling. Uit dit onderzoek blijkt dat er negen verschillende kenmerken zijn in een zaak, die bepalen of er gekozen wordt voor bemiddeling of voor een gerechtelijke procedure. Hieronder volgt een korte opsomming van de negen kenmerken:

1. Gaat het om een particuliere verhuurder of een grote maatschappij
2. Hoe is de relatie tussen de verhuurder en huurder
3. Is er een grote onzekerheid over welke kant de procedure op kan gaan
4. De hoogte van de huurprijs en de verlaging in relatie tot de kosten van een procedure
5. De motieven van de verhuurder
6. Heeft de verhuurder of huurder wat te winnen of te verliezen
7. Heeft de verhuurder meerdere panden die hij verhuurt
8. Heeft de verhuurder een externe partij ingehuurd?
9. Is er veel leegstand in de buurt?

Dit afstudeeronderzoek geeft antwoord op de volgende centrale vraag:

 *‘Welk advies kan Lagerehuur haar cliënten geven met betrekking tot de nadere vaststelling van de huurprijs voor bedrijfsruimtes (art.7:303 BW), blijkens de huidige wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentie?’*

Door het beantwoorden van mijn zes deelvragen heb ik kunnen concluderen dat het verstandig is om ervoor te zorgen dat de cliënten het geschil willen oplossen door middel van bemiddeling. Uit het dossieronderzoek is namelijk gebleken dat bij bemiddeling de meeste zaken een huurverlaging hebben gekregen en dat de relatie tussen verhuurder en huurder goed blijft.

Als het geschil niet via bemiddeling kan worden opgelost, dan is het verstandig om als eerste contact op te nemen met de tegenpartij om gezamenlijk een deskundige te benoemen. Deze correspondentie moet goed worden bewaard en dit kan bijgevoegd worden bij de vordering, mocht het zo ver komen. Lukt het niet om gezamenlijk een deskundige te benoemen, dan is het handig als er gezorgd wordt dat Lagerehuur als eerste een verzoek tot benoeming deskundige bij de rechter indient. Uit het jurisprudentieonderzoek is namelijk gebleken dat de rechter de deskundige van de meest gerede partij kiest. Dus als er als eerste een verzoek wordt ingediend, is de kans het grootst dat de deskundige van Lagerehuur wordt benoemd. Dit is dan het gunstigste scenario voor de cliënt. Hiermee wordt de kans op het verlagen van de huur vergroot.

* 1. *Verantwoording*

Het doel van dit afstudeeronderzoek is het formuleren van een advies aan Lagerehuur over hoe zij hun cliënten het beste kunnen adviseren. Dit advies heeft betrekking tot de nadere vaststelling van de huurprijs op grond van artikel 7:303 BW.

Dit afstudeeronderzoek geeft duidelijk weer hoe Lagerehuur haar cliënten het beste kunnen adviseren met inachtneming van de wet- en regelgeving, literatuur, dossiers en jurisprudentie.

Middels de uitkomsten, beschreven in dit hoofdstuk en de aanbevelingen, welke in het volgende hoofdstuk aan de orde komen, kan Lagerehuur actie ondernemen. De punten die in dit hoofdstuk naar voren komen kunnen worden afgeleid uit het jurisprudentie- en dossieronderzoek. Hieruit vloeit tevens de bruikbaarheid van dit afstudeeronderzoek.

1. **Aanbevelingen**

In de vorige hoofdstukken is beschreven op welke wijze er een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs kan worden ingediend bij de rechter. Daarnaast is er een jurisprudentie- en dossieronderzoek uitgevoerd waaruit gebleken is dat bijna alle vorderingen worden toegewezen, mits er aan de eisen uit de wet wordt voldaan. Tevens is uit het dossieronderzoek naar voren gekomen dat er bepaalde kenmerken zijn bij zaken die via bemiddeling zijn opgelost en andere kenmerken bij zaken die via een gerechtelijke procedure zijn opgelost. Op basis van deze resultaten is in kaart gebracht welke advies Lagerehuur haar cliënten met betrekking tot de nadere vaststelling van de huur kan geven.

In dit hoofdstuk zullen twee aanbevelingen worden gedaan aan Lagerehuur over de wijze waarop de resultaten geïmplementeerd kunnen worden in het werkproces.

Mijn opdrachtgever moet er zeker van zijn dat de cliënten voldoen aan de wettelijke eisen van artikel 7:303 en artikel 7:304 BW. Gelukkig heeft Lagerehuur hier al een werkproces voor. Lagerehuur heeft in het werkproces drie fases. In de eerste fase, de onderzoeksfase, wordt er een analyse van de juridische positie gemaakt. Daarnaast is het verstandig als er zorgvuldig en voldoende overleg plaatsvindt tussen de partijen over het gezamenlijk benoemen van een deskundige. Ik stel voor om hier een richtlijn voor op te stellen met daarin de volgende punten:

* Een brief met daarin dat ze graag een overleg tussen partijen willen telefonisch, via de mail of persoonlijk;
* De verschillende deskundigen die ze kunnen raadplegen;
* De verschillende opties als de wederpartij niet reageert;
* Hoelang ze willen wachten voordat de tegenpartij reageert;
* Wat ze moeten doen als de tegenpartij niet reageert.

Een voorbeeld richtlijn is opgenomen in bijlage VII, daarnaast heb ik ook een voorbeeld brief gemaakt die gestuurd kan worden naar de partijen om een gezamenlijke deskundige te benoemen, deze brief is opgenomen in bijlage VIII.

Als het niet lukt om een gezamenlijke deskundige te benoemen, dan is het verstandig als er gezorgd kan worden dat Lagerehuur als eerste een verzoek tot deskundige indient bij de rechter. De rechter kiest namelijk de deskundige van de meest gerede partij. Hiervoor is het handig om het verzoek tot benoeming deskundige klaar te hebben liggen, zodat het zo snel mogelijk kan worden ingediend.

Als tweede stel ik voor om een checklist te maken met hierin die punten die door middel van het dossieronderzoek naar voren zijn gekomen. Als voorkeur kan deze checklist in een zo’n vroeg mogelijk stadium door de cliënt worden ingevuld om zo de kans op bemiddeling te vergroten. Als de cliënt de checklist het vaakst met ja heeft beantwoord kan het geschil waarschijnlijk door bemiddeling worden opgelost, is er vaak geantwoord met nee, dan is de kans op een gerechtelijke procedure groter. Natuurlijk kunnen zaken hiervan afwijken, maar uit het dossieronderzoek blijkt dat als zaken voldoen aan de punten onder bemiddeling, zoals beschreven in figuur 1, wordt er bijna altijd gekozen voor bemiddeling en niet voor een gerechtelijke procedure. De kans op een lagere huur en een goede relatie met de verhuurder is met bemiddeling het grootst. Tevens stel ik voor om deze checklist toe te voegen aan de procedure die Lagerehuur nu al heeft. De voorbeeld checklist is opgenomen in bijlage IX.

**Literatuur- en bronnenlijst**

***Boeken:***

Evers 2011

M.F.A. Evers, *Huurrecht Bedrijfsruimtes*, Kluwer 2011.

Kerpestein 2014

Mr. G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2014.

de Jonge 2013

A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Kinderman 2014

J.A. Kinderman, *Huur van bedrijfsruimten*, Groningen: Uitgeverij Paris 2014.

van Schie 2012

M. van Schie, F.H.J. van Schoonhoven en T.H.G. Steenmetser, *Boom Basics Huurrecht*, Den Haag: Bju 2012.

***Onderzoeken:***

Bak 2014

Drs. L.R. Bak, *opnameonderzoek Vastgoedmarkt*, 2014.

***Parlementaire stukken:***

Kamerstukken II 1966-1967, 8875 nummer. 3

Kamerstukken II 1994-1995 24, 150 nummer. 3

Kamerstukken II 1999-2000, 26 932 nummer. 5

Kamerstukken II 1999-2000, 26 089 nummer. 6

***Jurisprudentie:***

Rechtbank ’s-Hertogenbosch 20 januari 2011, ECLI:NL:RBSHE:2011:BP2978

Rechtbank Zwolle-Lelystad 19 april 2012, ECLI:NL:RBZLY:2012:BW4016

Rechtbank ’s-Hertogenbosch 8 juli 2008, ECLI:NL:RBSHE:2008:BG5427

Rechtbank ’s-Hertogenbosch 19 oktober 2012, ECLI:NL:RBSHE:2012:BY1179

Rechtbank Noord-Holland 22 januari 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:6408

Rechtbank Utrecht 19 februari 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BM0097Rechtbank Midden-Nederland 10 april 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:BZ7197

Rechtbank Arnhem 20 april 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BW4428

Rechtbank Noord-Nederland 14 april 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:1750

Rechtbank Amsterdam 20 oktober 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:6896

Rechtbank Arnhem 5 maart 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BW8101

Rechtbank Midden-Nederland 22 januari 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:180

Rechtbank Oost-Brabant 27 februari 2014, , ECLI:NL:RBOBR:2014:843

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 29 oktober 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:7142

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 11 maart 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:5890

Rechtbank Leeuwarden 19 april 2011, ECLI:NL:RBLEE:2011:BQ2155

Rechtbank Noord Nederland, sector kanton, locatie Assen, zaak/rolnummer: 4552671 / OV VERZ 15-41, datum 1 februari 2016 (deze uitspraak is niet gepubliceerd)

Rechtbank Noord Holland, sector kanton, locatie Zaanstad, zaak/rolnummer: 4160502 / AL VERZ 15-33, datum 17 september 2015 (deze uitspraak is niet gepubliceerd)

Rechtbank Noord Holland, sector kanton, locatie Assen, zaak/rolnummer: 3942722 / OV VERZ 15-7, datum 18 mei 2015 (deze uitspraak is niet gepubliceerd)

1. ‘Huurprijzen van winkels en bedrijfsruimten verder omlaag’ fd. 18 februari 2016, [www.fd.nl](http://www.fd.nl) (zoek op ondernemen). Geraadpleegd op 5 mei 2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. Bak 2014, Opnameonderzoek Vastgoedmarkt. [↑](#footnote-ref-2)
3. ‘Winkelhuren dalen al 5 jaar’ RTL nieuws 5 januari 2015, [www.rtlnieuws.nl](http://www.rtlnieuws.nl) (zoek op dalen huurprijs). Geraadpleegd op 2 mei 2016 [↑](#footnote-ref-3)
4. Kerpestein 2014, p.171 [↑](#footnote-ref-4)
5. Kinderman 2014, p. 65 [↑](#footnote-ref-5)
6. Kinderman 2014, p. 98 [↑](#footnote-ref-6)
7. Afschaffing BHAC’s per 1 januari 2014’ six advocaten nieuwsbrief april 2013. [www.sixlegal.nl](http://www.sixlegal.nl) (zoek op afschaffing BHAC). Geraadpleegd op 11 juni 2016 [↑](#footnote-ref-7)
8. [www.lagerehuur.nl](http://www.lagerehuur.nl) (zoek op: hoe werkt het?) Geraadpleegd op 04 maart 2016 [↑](#footnote-ref-8)
9. Kerpestein 2014, p. 174 [↑](#footnote-ref-9)
10. Kinderman 2014, p. 45 [↑](#footnote-ref-10)
11. Kerpestein 2014, p. 174 [↑](#footnote-ref-11)
12. Kinderman 2014, p. 46 [↑](#footnote-ref-12)
13. Evers 2011, p. 15 [↑](#footnote-ref-13)
14. Kerpestein 2014, p. 175 [↑](#footnote-ref-14)
15. Kerpestein 2014, p. 175 [↑](#footnote-ref-15)
16. Kerpestein 2014, p. 175 [↑](#footnote-ref-16)
17. Kinderman 2014, p. 48 [↑](#footnote-ref-17)
18. Kerpestein 2014, p. 176 [↑](#footnote-ref-18)
19. Kerpestein 2014, p. 176 [↑](#footnote-ref-19)
20. Kerpestein 2014, p. 177 [↑](#footnote-ref-20)
21. Wet van 28 januari 1971 (Stb. 44) [↑](#footnote-ref-21)
22. Kamerstukken II 1966/1967, 8875, 3 p. 6. [↑](#footnote-ref-22)
23. Evers 2011, p. 4. [↑](#footnote-ref-23)
24. Kinderman 2014, p.23. [↑](#footnote-ref-24)
25. Wet van 26 juni 1975 (Stb. 3390) [↑](#footnote-ref-25)
26. Kerpestein 2014, p. 179 [↑](#footnote-ref-26)
27. Wet van 21 juni 1979 (Stb. 331) [↑](#footnote-ref-27)
28. Kerpestein 2014, p.179 [↑](#footnote-ref-28)
29. Wet van 18 maart 1980 (Stb. 124) [↑](#footnote-ref-29)
30. Kamerstukken II 2000/01, 26 932, 5, p. 2. [↑](#footnote-ref-30)
31. Evers 2011, p.4. [↑](#footnote-ref-31)
32. Wet van 4 juni 1981 (Stb. 331) [↑](#footnote-ref-32)
33. Kerpestein 2014, p. 181 [↑](#footnote-ref-33)
34. Kerpestein 2014, p. 181 [↑](#footnote-ref-34)
35. Evers 2011, p.7. [↑](#footnote-ref-35)
36. [www.tijdschriftvoorhuurechtbedrijfsruimte.nl](http://www.tijdschriftvoorhuurechtbedrijfsruimte.nl) (zoek op: meer info) Geraadpleegd op 31 mei 2016 [↑](#footnote-ref-36)
37. Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, 6, p.2.(MvT) [↑](#footnote-ref-37)
38. Kerpestein 2014, p. 184 [↑](#footnote-ref-38)
39. Kerpestein 2014, p. 184 [↑](#footnote-ref-39)
40. Kerpestein 2014, p. 184, 185 en 186 [↑](#footnote-ref-40)
41. Kerpestein 2014, p. 184 [↑](#footnote-ref-41)
42. Kerpestein 2014, p.184 en p 185 [↑](#footnote-ref-42)
43. Kerpestein 2014, p 185 [↑](#footnote-ref-43)
44. Kerpestein 2014, p.185 [↑](#footnote-ref-44)
45. Kerpestein 2014, p.185 [↑](#footnote-ref-45)
46. Kerpestein 2014, p.186 [↑](#footnote-ref-46)
47. Kerpestein 2014, p.186 [↑](#footnote-ref-47)
48. van Schie 2012, p. 86 [↑](#footnote-ref-48)
49. van Schie 2012, p. 89 [↑](#footnote-ref-49)
50. de Jonge 2013, p.401 [↑](#footnote-ref-50)
51. Evers 2011, p.41 [↑](#footnote-ref-51)
52. Evers 2011, p.42 [↑](#footnote-ref-52)
53. Kerpestein 2014, p. 171 [↑](#footnote-ref-53)
54. Evers 2011, p. 325 [↑](#footnote-ref-54)
55. Evers 2011, p. 330 [↑](#footnote-ref-55)
56. Kinderman 2014, p. 327 [↑](#footnote-ref-56)
57. Kinderman 2014, p.336. [↑](#footnote-ref-57)
58. Kerpestein 2014, p. 337 [↑](#footnote-ref-58)
59. HR 19 december 1980, NJ1980, 266 en HR 10 december 1982, NJ1983, 215 [↑](#footnote-ref-59)
60. Kerpestein 2014, p. 343 [↑](#footnote-ref-60)
61. HR 25 oktober 1985, NJ 1986,71 en HR 6 maart 1987, NJ 1987, 971 [↑](#footnote-ref-61)
62. HR 23 oktober 1998, NJ 1998, 872 [↑](#footnote-ref-62)
63. Kerpestein 2014, p. 347 [↑](#footnote-ref-63)
64. HR 4 januari 1991, NJ 1991, 252 [↑](#footnote-ref-64)
65. Kerpestein 2014, p. 347 [↑](#footnote-ref-65)
66. Kerpestein 2014, p. 348 [↑](#footnote-ref-66)
67. ‘Bedrijfshuuradviescommissie verdwijnt per 1 januari 2014!’ Brands advocaten november 2013. [www.brandsadvocaten.nl](http://www.brandsadvocaten.nl) (zoek op BHAC). Geraadpleegd op 20 februari 2016 [↑](#footnote-ref-67)
68. ‘ Afschaffing BHAC’s per 1 januari 2014’ six advocaten nieuwsbrief april 2013. [www.sixlegal.nl](http://www.sixlegal.nl) (zoek op afschaffing BHAC). Geraadpleegd op 2 maart 2016 [↑](#footnote-ref-68)
69. ‘Deskundigenrapport’ huurcorrectie. [www.huurcorrectie.nl](http://www.huurcorrectie.nl) (zoek op deskundigenrapport). Geraadpleegd op 18 maart 2016 [↑](#footnote-ref-69)
70. Zie uitspraak 2, 3, 6 en 19 [↑](#footnote-ref-70)
71. Zie uitspraak 2, 4, 6 en 18 [↑](#footnote-ref-71)
72. Zie uitspraak 12 en 15 [↑](#footnote-ref-72)
73. Zie uitspraak 2, 3, 6 en 19 [↑](#footnote-ref-73)
74. Zie uitspraak 18 [↑](#footnote-ref-74)
75. Zie uitspraak 2, 4, 6, 10, 16 en 18 [↑](#footnote-ref-75)
76. Zie uitspraak 1, 5, 9, 11, 13 en 22 [↑](#footnote-ref-76)
77. Zie uitspraak 12, 15 en 21 [↑](#footnote-ref-77)
78. Zie uitspraak 1, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 21 en 22 [↑](#footnote-ref-78)
79. Zie uitspraak 1, 5, 7, 9, 11, 13 en 22 [↑](#footnote-ref-79)
80. Zie uitspraak 2, 3, 4, 6, 12, en 18 [↑](#footnote-ref-80)
81. Zie uitspraak 2, 3, 6 en 19 [↑](#footnote-ref-81)
82. Zie uitspraak 2, 4, 6, 10 en 16 [↑](#footnote-ref-82)
83. Zie uitspraak 3, 4, 6, 10, 16 en 18 [↑](#footnote-ref-83)
84. Zie uitspraak 12 [↑](#footnote-ref-84)
85. Zie uitspraak 15 [↑](#footnote-ref-85)
86. Zie uitspraak 7, 8 en 19 [↑](#footnote-ref-86)
87. Zie uitspraak 2, 3, 4, 6, 8, 12, 18, en 19 [↑](#footnote-ref-87)
88. Zie uitspraak 11, 20 en 21 [↑](#footnote-ref-88)
89. Zie uitspraak 16 en 17 [↑](#footnote-ref-89)
90. Zie uitspraak 4 en 6 [↑](#footnote-ref-90)
91. Zie uitspraak 16 en 17 [↑](#footnote-ref-91)
92. Zie uitspraak 2 en 4 [↑](#footnote-ref-92)
93. Zie uitspraak 3 [↑](#footnote-ref-93)
94. Zie uitspraak 2, 6 en 19 [↑](#footnote-ref-94)
95. Zie uitspraak 2, 4 en 6 [↑](#footnote-ref-95)
96. Zie uitspraak 1, 5, 7, 9, 11, 13 en 22 [↑](#footnote-ref-96)
97. Zie uitspraak 16 en 17 [↑](#footnote-ref-97)
98. Zie uitspraak 16 en 17 [↑](#footnote-ref-98)
99. Zie uitspraak 8, 10 en 18 [↑](#footnote-ref-99)
100. Zie uitspraak 1, 5, 9, 11 en 22 [↑](#footnote-ref-100)
101. Zie dossier 2, 4, 8, 9, 11, 13, 19 en 20 [↑](#footnote-ref-101)
102. Zie dossier 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13 en 19 [↑](#footnote-ref-102)
103. Zie dossier 3, 8, 11, 12, 13, 19 en 20 [↑](#footnote-ref-103)
104. Zie dossier 3, 4, 8, 11, 12 en 19 [↑](#footnote-ref-104)
105. Zie dossier 3, 4, 12, 13 en 19 [↑](#footnote-ref-105)
106. Zie dossier 1, 5, 7, 10, 15, 16 en 17 [↑](#footnote-ref-106)
107. Zie dossier 3 en 12 [↑](#footnote-ref-107)
108. Zie dossier 1, 5, 7, 10, 15, 16, 17 en 18 [↑](#footnote-ref-108)
109. Zie dossier 5, 7, 10 en 17 [↑](#footnote-ref-109)
110. Zie dossier 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 19 en 20 [↑](#footnote-ref-110)
111. Zie dossier 1, 5, 7, 14, 15, 16, 17 en 18 [↑](#footnote-ref-111)
112. Zie uitspraak 3, 4, 6, [↑](#footnote-ref-112)
113. Zie uitspraak 12 en 15 [↑](#footnote-ref-113)