

## JSIE

goed met het centrum van Leegstand is er nauwelijks. actieve ondernemersvermet aansprekende activiteiten nieuwe Waterfront is als gebied populair, maar zijn aantkracht als centrumgebied moeten groeien. Beperkte recrea en winkels zullen met meer een impuls geven. Al de bevolking verandert, zet huidige leefstijlprofiel wel spelen op de mogelijkheden. Al inspelen op de behoeften kleding en bezoekers, luidt het devies. Het centrum is sterk en aantrekkelijk om te verblijven. Het toekomstbestendig centrum de verblijfs waarde verder

.....  
*maakt inspelen  
 de behoeften  
 de bevolking en  
 bezoekers, luidt hier  
 het devies*

verbeteren. De samenhang tussen de drie centrum moet ook versterkt worden succesfactor daarbij is goed worden met het DNA van kleding en toeristen en ideeën de ondernemers. Dat is en. We zetten tenslotte, volledig te zijn, in het kader vijf risico's en kansen op

LATE is adviseur en manager opspaan en Retail bij .nl, expertise centrum voor e en ruimte. Hij studeerde sche geografie, werkte bijerland, Wehkamp, MOSAIC n, Sanoma en was directeur O boekenwinkels, inclusief en AKO.nl.

## de fouw



## Kan een verbeurde boete altijd geïncasseerd worden?

In de meeste overeenkomsten voor bedrijfsruimte conform het ROZ-model is een boetebeding opgenomen. De huurder is een boete verschuldigd bij bijvoorbeeld te late betaling, onderverhuur, of andere gedragingen in strijd met de huurovereenkomst. Kan een op grond van een boetebeding verbeurde boete altijd geïncasseerd worden?

Het meest recente ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte stelt een boete van één procent van het verschuldigde, met een minimum van 300 euro per maand, op het niet tijdig betalen van de huur. Deze boete is verschuldigd 'telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan'. Als de over de maand februari 2016 verschuldigde huur dus bijvoorbeeld pas op 14 april 2016 wordt betaald, zou een boete verschuldigd zijn over de maanden februari, maart en april 2016.

Volgens de wet is een boetebeding geldig, maar kan de rechter worden verzocht de boete te matigen. De maatstaf voor matiging van boetes is in beginsel of de boete in de gegeven omstandigheden leidt tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat. Daarbij moet de rechter onder meer letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, de aard van de overeenkomst en de omstandigheden waaronder het boetebeding is ingeroepen. De rechtspraak oordeelt verschillend over de vraag of deze boete gematigd moet worden.

Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden oordeelde op 8 september 2015 bijvoorbeeld recent dat bij een huurprijs van € 1.341,54 per maand een boete van € 300 voor elke maand of gedeelte van een maand dat de huur te laat betaald wordt, neerkomt op een boete van 22,36% per maand van de maandhuur en dat, indien de huur een jaar te laat wordt betaald, huurder 268,35% van de maandhuur verschuldigd zou zijn. Het hof oordeelde dat onverkorte toepassing van het boetebedrag onder deze omstandigheden tot een buitensporig en daardoor onaanvaardbaar resultaat leidde. Het effect is volgens het hof

dat juist bij relatief lage huurprijzen het effect van de boete het sterkst is.

Het gerechtshof Amsterdam oordeelde echter op diezelfde datum dat de boete ertoe strekt de huurder te prikkelen de huurtermijnen tijdig te betalen. Als over de huur voor elke maand die niet tijdig is voldaan slechts eenmaal een boete verschuldigd zou zijn, zou dit tot het onaanvaardbare resultaat leiden, dat het voor de boete niet uitmaakt of een huurtermijn een dag of meerdere maanden te laat wordt betaald. Het hof achtte de boete, die volgens het hof over iedere niet-betaalde huurtermijn iedere maand verschuldigd was, niet onaanvaardbaar.

De kantonrechter te Amsterdam oordeelde op 17 februari 2016 dat de enige redelijke uitleg van de zinsnede '... met een minimum van € 300,00 per maand' in het boetebeding is, dat kennelijk is beoogd om de prikkel die van een boeterente moet uitgaan te binden aan een minimum per maand, voor het geval het bedrag, dat krachtens de daarvoor staande tekst is berekend op basis van 2% per maand voor iedere niet betaalde maand, onder dat minimumbedrag blijft. Omdat voor elke maand dat een achterstand bestaat een bedrag van 300 euro als boeterente moet worden betaald, is een prikkel tot tijdige betaling aanwezig. Nu in de betreffende kwestie gedurende een periode van tien maanden sprake was van achterstallige huur, werd een bedrag van 3000 euro boete toegewezen geoordeeld van 3000 euro.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat een boetebeding in een huurovereenkomst niet zonder meer verschuldigd is. Bovendien bestaan verschillende opvattingen over de toepassing van het boetebeding. Een huurder doet er goed aan om in ieder geval te stellen dat het boetebeding in zijn specifieke geval leidt tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat. ←

ANNELOES DE FOUW  
 BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM