

# 127. Onvoorziene omstandigheden bij langlopende huurcontracten

## Kan door de invoering van scheiden van wonen en zorg een huurovereenkomst worden opgezegd?

MR. N.C. OGG EN MR. B.M.E. COX MRICS

De betaalbaarheid in de zorg staat onder druk. Vanwege wetwijzigingen moeten ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen. Een gevolg hiervan is leegstaand zorgvastgoed. Zorginstellingen hebben vaak langlopende huurcontracten met eigenaren van dit vastgoed en kunnen daardoor moeilijk aan hun financiële verplichtingen voldoen. Biedt een beroep op onvoorziene omstandigheden mogelijkheden om de overeenkomst te wijzigen dan wel te ontbinden? Hiervoor zijn nauwelijks aanknopingspunten te vinden in de jurisprudentie. In zijn algemeenheid geldt dat gewijzigd overheidsbeleid niet snel een beroep op onvoorziene omstandigheden rechtvaardigt. Ook de redelijkheid en billijkheid kunnen niet als zelfstandige toetsingsgrond worden gebruikt om wijziging dan wel aanvulling van zo'n huurovereenkomst mogelijk te maken.

### Scheiden van wonen en zorg

Mensen blijven tegenwoordig veel langer thuis wonen. Een vertrek naar een verzorgingshuis rond het zeventigste levensjaar is niet meer een automatisme en ouderen zorgen dus langer voor zichzelf. Het betaalbaar houden van de zorg en de sterke groei van het aantal ouderen zijn hier debet aan. Deze trend is al langer gaande, maar sinds 2013 gaat de ontwikkeling in een versneld tempo omdat sindsdien het scheiden van wonen en zorg is ingevoerd. Dit betekent dat wonen en zorg apart gefinancierd worden. Voorheen werden beide vergoed vanuit de AWBZ (nu: de Wet langdurige zorg, Wlz), maar tegenwoordig betaalt de cliënt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wlz en eventueel via eigen middelen. De zorginstelling gaat dus een aparte huur- en zorgovereenkomst aan met de cliënt.

Doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, komen steeds meer (traditionele) verzorgingshuizen leeg te staan. Daarnaast worden de zorginstellingen geraakt doordat de zorginkomsten niet meer gegarandeerd zijn: een vergoeding vindt in tegenstelling tot het verleden uitsluitend nog plaats als de zorg ook daadwerkelijk geleverd wordt. Daarbij bepaalt de zwaarte van de zorg het type zorgprofiel. Zwaardere zorg leidt tot een hoger zorgprofiel en een hogere vergoeding dan lichtere zorg. Bovendien zorgt de invoering van een Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) voor een vaste vergoeding voor de kosten van het

vastgoed. Deze NHC is ook gekoppeld aan een zorgprofiel. De NHC vervangt een systeem van bekostiging van vastgoedlasten vóóraf door een systeem van vergoeding voor huisvesting áchteraf die gebaseerd is op de aard en omvang van de geleverde zorg. Bij leegstand is geen sprake van zorgproductie en dus wordt geen NHC-vergoeding ontvangen. Vanaf 2018 staat het zorginstellingen volledig vrij de inkomsten voor huisvesting en die voor zorgverlening met elkaar te mengen en naar eigen inzicht te optimaliseren. Maar dit brengt risico's met zich mee: wie nu huisvestingskosten besteedt aan handen aan het bed, kan straks te kort komen als investeringen in vastgoed noodzakelijk zijn. En wie zich verslikt in zijn vastgoed, kan gedwongen worden te bezuinigen op zorgverlening. Deze vermenging van inkomsten voor huisvesting en voor zorgverlening, betekent ook dat de huisvestingsvergoeding nu onderdeel gaat zijn van de contracteerruimte en dus onderhandelbaar is. Zorgkantoren hebben een maximumbedrag waarvoor ze zorgcontracten kunnen afsluiten met de zorgaanbieders. Zij onderhandelen dus met deze zorgaanbieders over de prijs en het volume van de te leveren zorg. Het onderhandelingsresultaat is hierbij dus van directe invloed op de vergoeding die een zorginstelling voor haar vastgoed ontvangt.

Naast de zorginstellingen worden de eigenaren van zorgvastgoed – vaak woningcorporaties waarvan zorginstellingen huren – hierdoor geraakt omdat de in het verleden gesloten huurovereenkomsten vaak zijn aangegaan voor lange periodes. Huurperiodes van vijftig jaar zijn geen

uitzondering en bij zulke lange huurperiodes met hoge huren, is het de vraag of een in financiële nood verkerende zorginstelling de resterende tijd van het contract kan uitzitten.

Ondanks de impact bij de eigenaren van het zorgvastgoed, is het evident dat toch vooral de zorginstellingen worden geraakt door voornoemde ontwikkelingen. Immers, de huurovereenkomsten houden hier geen rekening mee en bij ongewijzigde instandhouding van deze contracten zijn de financiële risico's enorm. Ter illustratie: als een zorginstelling op basis van het huurcontract gedurende bijvoorbeeld veertig jaar nog verplicht is om een huur van € 200 per m<sup>2</sup> te betalen, terwijl de instelling vanuit de NHC slechts € 100 per m<sup>2</sup> vergoed krijgt, zal dat gat op een andere manier gedicht moeten worden. Het behoeft dan weinig voorstellingsvermogen om in te zien dat de (kwaliteit van de) zorg hier als eerste onder heeft te lijden. Dit zal een zorginstelling natuurlijk te allen tijde proberen te voorkomen. Bieden daarom een beroep op onvoorziene omstandigheden of een beroep op de redelijkheid en billijkheid wellicht mogelijkheden om de huurovereenkomsten tussentijds op te zeggen, dan wel te wijzigen?

### Wettelijk kader onvoorziene omstandigheden

De hoofdregel bij het maken van afspraken is uiteraard dat afspraken, ook bij langdurende overeenkomsten, moeten worden nagekomen; de overeengekomen huurtermijn moet worden uitgediend.<sup>1</sup>

Partijen kunnen verlangen (let wel: zij hoeven niet te vorderen)<sup>2</sup> dat een (huur)contract op grond van onvoorziene omstandigheden (artikel 6:258 BW) door de rechtbank wordt gewijzigd of (partieel) wordt ontbonden indien het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn de overeenkomst ongewijzigd in stand te laten. Dit betekent in de praktijk dat voor toepassing van deze bepaling het niet nodig is dat er een rechtsvordering op basis van artikel 6:258 BW wordt ingesteld maar dat als er door een partij in de procedure een beroep op dit artikel wordt gedaan, bijvoorbeeld bij wijze van verweer, de rechter de vrijheid heeft dit artikel toe te passen. Lid 2 van genoemd artikel nuanceert deze bevoegdheid in die zin dat de ontbinding of wijziging niet door de rechtbank wordt uitgesproken als de rechtbank van oordeel is dat de onvoorziene omstandigheden voor rekening van degene dienen te komen die zich erop beroept.

Op grond van artikel 6:258 BW dient een vijftal vragen te worden beantwoord voor een succesvol beroep op onvoorziene omstandigheden:

1. Waren de omstandigheden bij het sluiten van de overeenkomst aanwezig?<sup>3</sup>
2. Welke veronderstellingen hadden partijen?
3. Zijn deze aspecten door partijen in de overeenkomst verdisconteerd?<sup>4,5</sup>
4. Mag de wederpartij op grond van de redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst verwachten?
5. Komen de omstandigheden voor rekening van degene die zich op de bepaling beroept?

De redelijkheid en billijkheid spelen bij de hiervoor genoemde criteria een grote rol. Zo wordt aan de hand hiervan beoordeeld wat partijen (al dan niet stilzwijgend) in de huurovereenkomst hebben willen verdisconteren. Daarnaast zijn de redelijkheid en billijkheid van belang bij beantwoording van de vraag of het al dan niet redelijk is de huurovereenkomst in zijn ongewijzigde vorm in stand te laten. Dit laatste is een verdere uitwerking van hetgeen in artikel 6:248 lid 1 BW is bepaald.

Op basis van de geanalyseerde jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat het onwaarschijnlijk is dat een beroep op onvoorziene omstandigheden gaat slagen.

Hierna wordt aan de hand van jurisprudentie onderzocht in hoeverre onvoorziene omstandigheden en redelijkheid en billijkheid een grondslag kunnen bieden om langlopende huurovereenkomsten open te breken. Enkele interessante uitspraken behandelen we. De centrale vraag hierbij is of de zorginstelling die dat langlopende huurcontract, met die enorm hoge huurprijs, als een molensteen om haar nek voelt hangen, een beroep kan doen op onvoorziene omstandigheden en daarmee dat huurcontract kan ontbinden of wijzigen. Was de ingrijpende wetwijziging ten aanzien van de vergoedingssystematiek in de zorg te voorzien geweest toen de zorginstelling het huurcontract met de woningcorporatie aanging en is het eigenlijk wel redelijk om een zorginstelling aan zo'n knellend contract te houden? Immers, met de wetenschap van nu zou de zorginstelling nooit zo'n huurovereenkomst zijn aangegaan.

1 Ingevolge artikel 7:228 lid 1 BW. Zie ter illustratie onder meer een arrest van de Hoge Raad 19 november 1999, *WR* 2000, 9.

2 MvT Inv. Parl. Gesch. p. 1826.

3 Het moet dus gaan om toekomstige omstandigheden, dit ter afbakening van de dwaling waarbij juist geen sprake kan zijn van uitsluitend toekomstige omstandigheden.

4 Parl. Gesch. Boek 6, p. 968-973.

5 Waarbij niet doorslaggevend is wat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voorzienbaar was, maar ook wat partijen over en weer mochten verwachten.

## Jurisprudentie over onvoorziene omstandigheden

De rechtspraak is zeer terughoudend bij het toekennen van een beroep op onvoorziene omstandigheden:<sup>6</sup> trouw aan het gegeven woord staat in ons rechtstelsel voorop.<sup>7</sup> Er is maar zeer beperkte rechtspraak over ontbinding of wijziging van langlopende huurovereenkomsten ten aanzien van zorgvastgoed beschikbaar. Zo werd in een uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat de huurovereenkomst niet ontbonden kon worden maar dat het nadeel in de vorm van een (beperkte) correctie van de huurprijs diende te worden gecompenseerd.<sup>8</sup> De Rechtbank Noord-Holland oordeelde dat de veranderingen in de financiering van de zorg voor risico van de hurende zorginstelling kwamen. Het beroep op ontbinding van de huurovereenkomst werd afgewezen.<sup>9</sup> Vanwege de beperkt beschikbare rechtspraak is het moeilijk te voorspellen hoe met een dergelijke rechtsvraag in de toekomst zal worden omgegaan. Bovendien blijkt de vraag of er sprake is van onvoorziene omstandigheden, heel feitelijk van aard te zijn. Kijken we buiten het huurrecht en verder dan zorgvastgoed, dan is de conclusie niet anders. Dat neemt niet weg dat deze jurisprudentie desondanks aanknopingspunten biedt bij de huur van zorgvastgoed.

Uitspraken over onvoorziene omstandigheden zijn grofweg in een aantal categorieën te verdelen. Ze hebben de laatste jaren vooral te maken met economische ontwikkelingen<sup>10</sup> en gewijzigd overheidsbeleid (waaronder wetwijzigingen).<sup>11</sup> Andere subcategorieën zijn technische ontwikkelingen, ongewenste gevolgen van een overeenkomst<sup>12</sup> en overige feitelijke ontwikkelingen.

Een veel aangehaald arrest is van het Hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 7 april 2015<sup>13</sup> dat ziet op de langdurige verhuur van een zorgcomplex waarin de zorginstelling het huurcontract met de woningcorporatie wilde beëindigen als gevolg van de hiergenoemde gewijzigde wetgeving. Het hof stond dit niet toe. Vaak wordt op basis van dit arrest geconcludeerd dat een beroep op onvoorziene omstandigheden nagenoeg onmogelijk is. Nauwkeurige lezing van het arrest (en dan met name van r.o. 4.21) laat echter zien dat de vordering wordt afgewezen omdat het risico voor leegstand zich pas in 2018 zal openbaren (de uitspraak

dateert van 2015) omdat er sprake is van een overgangsregime. De overgang naar de NHC wordt namelijk gefaseerd ingevoerd. Aanvankelijk kregen zorginstellingen de vastgoedkosten volledig vergoed van de overheid. In het overgangsregime, dat tot 1 januari 2018 duurt, krijgen ze een steeds kleiner deel op de oude manier nagecalculeerd. In onze optiek biedt dit arrest aanknopingspunten om in vergelijkbare situaties juist tot een ander oordeel te komen (bijvoorbeeld als het leegstandrisico (in tegenstelling tot het oordeel in dit arrest) al volledig bij de huurder ligt of als gebleken is dat de overeengekomen huur abnormaal hoog is in vergelijking met de markthuurl. Dit laatste kan bij oudere huurcontracten het geval zijn). Er is echter nog geen enkele rechter die een beroep op onvoorziene omstandigheden in dat geval heeft gehonoreerd. Hierbij speelt natuurlijk ook een rol dat nog maar weinig zorginstellingen een procedure aanhangig hebben gemaakt over dit onderwerp.

Een afwijkende visie is die van de kortgedingrechter Alkmaar van 3 april 2008<sup>14</sup> waarin werd geoordeeld dat bij het aangaan van een zorgovereenkomst in 2008 zowel de gemeente als de zorgaanbieder niet hadden kunnen voorzien dat (en ook de mate waarin) wijzigingen in de thuiszorg zouden optreden. Een beroep om onvoorziene omstandigheden was daarom succesvol. Ons inziens is dit een vreemde eend in de bijt omdat in andere gevallen waarin sprake was van gewijzigd overheidsbeleid werd geoordeeld dat er geen sprake was van onvoorziene omstandigheden dan wel dat dit tot het ondernemersrisico behoorde. Ook in uitspraken die niet specifiek over zorgvastgoed gaan maar wel over gewijzigd overheidsbeleid, blijkt immers dat een beroep op onvoorziene omstandigheden niet snel wordt gehonoreerd.<sup>15</sup>

Op basis van de geanalyseerde jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat de kans klein is dat een beroep op onvoorziene omstandigheden slaagt.

## Wettelijk kader redelijkheid en billijkheid

Hoewel de redelijkheid en billijkheid tevens een rol spelen bij een beroep op onvoorziene omstandigheden, is interessant om te bezien of zij tevens een zelfstandige rechtsgrond kunnen opleveren. Immers, als wordt geconcludeerd dat de onvoorziene omstandigheden nauwelijks mogelijkheden bieden om een ontbinding of wijziging van het langlopende huurcontract mogelijk te maken, dient de vraag zich aan of er nog alternatieve mogelijkheden zijn. De zorginstelling die zich sinds oudsher vanuit haar sociale doelstelling toegewijd bezighoudt met zorgverlening, krijgt gedurende de lange looptijd van een huurcontract plotseling te maken met een overheid die de spelregels verandert. De financiële positie van de zorginstelling komt zo ernstig onder druk te

6 HR 20 februari 1998, NJ 1998, 493 (*Briljant Schreurers/ABP*) en HR 10 juli 1989, NJ 1989, 786 (*FNV/Campina*).

7 HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740 (*Deko II/Stift*).

8 Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 december 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:9777.

9 Rechtbank Noord-Holland 7 september 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:7171.

10 Zie onder meer Hof Arnhem-Leeuwarden 29 april 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:3530; Hof Amsterdam 28 september 2010, NJ 2010, 255; Rechtbank Midden-Nederland 19 augustus 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6082; Rechtbank Amsterdam 24 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2013:CA 2158.

11 HR 17 maart 2007, ECLI:HR:2017:442; Rechtbank Haarlem 21 september 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BB4069; Rechtbank Rotterdam 24 april 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ9670.

12 Hoge Raad 20 februari 1998, NJ 1998, 493 (*Briljant Schreuders/ABP*).

13 ECLI:NL:GHARL:2015:2542.

14 ECLI:NL:RBALK:2008:BC8558.

15 Gerechtshof Amsterdam 23 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG8028; Rechtbank Dordrecht 9 juli 1996, KG 1996, 254; Hof 's-Hertogenbosch 11 april 2006 NJF 2006, 500; Hoge Raad 19 november 1993 NJ 1994, 156.

staan met alle risico's voor haar zorgbehoevende cliënten van dien. Is dat eigenlijk wel redelijk?

**Als een langlopende huurovereenkomst niet kan worden gewijzigd op grond van artikel 6:258 BW, kan dit eveneens niet bij een beroep op artikel 6:248 BW.**

De redelijkheid en billijkheid worden gebruikt om te beoordelen in hoeverre de verbindende kracht van een overeenkomst in stand kan blijven. In de jurisprudentie zijn veel gevallen terug te vinden, waarin niet op grond van uitdrukkelijke afspraken kan worden gesteld welke rechten en plichten uit een contract voortvloeien. Noch door de wet, noch door een gewoonte wordt deze leemte aangevuld.<sup>16</sup> Als dus onvoldoende duidelijk is hoe moet worden omgegaan met ingrijpende wetswijzingen die grote gevolgen hebben voor langlopende huurovereenkomsten, biedt artikel 6:248 BW mogelijk uitkomst.

Hoewel partijen in beginsel strikt zijn gehouden aan hetgeen is overeengekomen, kunnen zich er niettemin zodanige omstandigheden voordoen dat een beroep op de overeenkomst niet kan worden gehonoreerd.<sup>17</sup> Dit doet zich met name voor bij duurovereenkomsten (zoals huur), waarbij contractuele afspraken gedurende een lange tijd in stand blijven zonder tussentijdse wijzigings- en/of opzeggingsmogelijkheden. De beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid impliceert dan dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn om een overeenkomst ongewijzigd in stand te laten ingevolge artikel 6:248 lid 2 BW.

Dat betekent echter nog niet dat dit tot wezenlijk andere uitkomsten behoeft te leiden dan bij een beroep op onvoorziene omstandigheden het geval is. In de literatuur betoogt Hijma dat bij een beroep op artikel 6:258 BW een toetsing dient plaats te vinden die ruimer is dan de toetsing van artikel 6:248 lid 2 BW.<sup>18</sup> Hartkamp daarentegen meent dat zowel artikel 258 als artikel 248 terughoudend moeten worden toegepast en dat dat artikel 258 moet worden gezien als een *lex specialis* van artikel 248.<sup>19</sup> Hij bedoelt hiermee dat met een beroep op de algemene norm van artikel 6:248 BW *niet* kan worden bereikt dat een overeenkomst wordt gewijzigd of ontbonden als de bijzondere norm van artikel 6:258 BW hierin niet voorziet.

**Jurisprudentie over redelijkheid en billijkheid**

Ook uit de jurisprudentie lijkt te volgen dat zowel artikel 6:248 lid 2 BW als artikel 6:258 BW met grote terug-

houdendheid moeten worden toegepast. Zo oordeelde de Rechtbank Noord-Nederland in een uitspraak van 9 juni 2015 dat tegenvallende bezoekersaantallen voor een winkel geen reden waren voor een geslaagd beroep op onvoorziene omstandigheden. Vanwege de grote terughoudendheid waarmee volgens de rechter artikel 6:248 lid 2 BW – net als bij toepassing van artikel 6:258 BW het geval is – moet worden toegepast, vormden ook de redelijkheid en billijkheid geen grondslag om de overeenkomst aan te passen.<sup>20</sup> Ook in andere zaken lijkt de rechtspraak deze lijn te volgen. Zo is door de Rechtbank Arnhem op 17 juni 2009 betoogd dat moet worden aangenomen dat een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 2 BW) moet worden afgewezen als een ingrijpende wijziging in de contractuele relatie wordt gevorderd terwijl niet de daarvoor geëigende weg van artikel 6:258 BW wordt gevolgd.<sup>21</sup> Op dezelfde wijze oordeelde de Hoge Raad dat extra terughoudendheid gepast is waar het gaat om op grond van artikel 6:248 lid 2 BW bepalingen uit een contract te wijzigen of buiten toepassing te verklaren.<sup>22,23</sup> Tenslotte volgt uit de parlementaire geschiedenis dat slechts bij hoge uitzondering de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het contract niet mag verwachten. Redelijkheid en billijkheid vereisen in de eerste plaats trouw aan het gegeven woord.<sup>24</sup>

Dat betekent dat wanneer de stelling wordt verdedigd dat op grond van onvoorziene omstandigheden ex artikel 6:258 BW een langlopende huurovereenkomst tussen een woningcorporatie en een zorginstelling niet kan worden gewijzigd of ontbonden, dit eveneens (of juist met name) niet mogelijk is bij een beroep op artikel 6:248 lid 2 BW.

**Conclusie**

Met recht kan men zich afvragen of jurisprudentie die is gewezen binnen een ander rechtsgebied, kan worden gebruikt bij de beoordeling van opzeg- en wijzigingsmogelijkheden bij zorgvastgoed. Op basis van de uitspraken die er nu liggen, zijn wij van mening dat zorginstellingen er niet te zeer vanuit mogen gaan dat de rechtspraak een beroep op onvoorziene omstandigheden zal honoreren. Anderzijds: de meeste huurovereenkomsten voor zorgvastgoed zijn langlopend en het kost enige tijd voordat zorginstellingen de wijzigingen in het vergoedingstelsel (financieel) gaan merken. Wellicht staat ons nog wat interessante jurisprudentie op dit gebied te wachten. In ieder geval doen zorginstellingen er verstandig aan om bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten alvast rekening te houden met mogelijke toekomstige wetswijzigingen. Flexibele contrac-

16 Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III 2014/385.

17 Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III 2014/410.

18 J. Hijma, *Het constitutieve wijzigingsvonnis; in het licht van de algemene werking van redelijkheid en billijkheid* (Inaugurale rede, Leiden), Deventer: Kluwer 1989, p. 8.

19 Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III 2014/456.

20 Rechtbank Noord-Nederland 9 juni 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:2770.

21 Rechtbank Arnhem 17 juni 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BJ1649.

22 HR 15 oktober 2004, NJ 2005, 141.

23 Hoewel de in dit arrest genoemde 'extra terughoudendheid' ziet op het buiten toepassing laten van exoneratiebedingen, kan worden aangenomen dat het arrest een ruimere strekking heeft. Vgl. *WPNR* 2009, 6797, onderdeel 4.

24 Parl. Gesch. Boek 6, p. 974.

ten die bijvoorbeeld tevens een alternatief gebruik als secundaire woonruimte eenvoudig faciliteren of contracten waarin tussentijdse wijzigings- en/of opzegmogelijkheden zijn opgenomen, verdienen de voorkeur.

Mocht voornoemde jurisprudentie uitblijven, dan zijn er mogelijk nog alternatieven waarmee de pijn voor zorginstellingen kan worden verzacht. Hoewel buiten de reikwijdte van dit artikel vallend, zou een heronderhandelingsplicht, hardshipclausule, flexibilisering van de termijnbescherming (zoals voorgesteld door Kerpestein)<sup>25</sup> of nadeelsopheffing

(al dan niet door de rechter dwingend opgelegd) kunnen leiden tot een mogelijke oplossing van het geschetste probleem.

### Over de auteurs

**Mr. Bas Cox MRICS**

Jurist.

**Mr. Noortje Ogg**

Advocaat bij ONS Advocaten.

---

<sup>25</sup> Kerpestein G.M., *Huurrecht bedrijfsruimte*, 6<sup>e</sup> druk, Den Haag: Sdu Uitgevers, 2014.