Artikel 13 Huurprijsaanpassing en arbitrage

1. ~~"In 2017 en vervolgens om de 10 jaar~~ Onverminderd de huurindexering als bedoeld in art. 4.5 stellen partijen om de 10 jaar, voor het eerst 10 jaar na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst, rekening houdende met de ontwikkeling van de huurprijzen ter plaatse voor een onderneming gelijk aan die van huurder, de huurprijs voor de volgende 10 jaar vast, waarbij dezelfde uitgangspunten zullen worden gehanteerd als bij aanvang van het contract.
   De huurprijs zal zodanig zijn, dat een redelijke exploitatie van ~~MRL~~huurder, zoals bij aanv van het contract voorzien, in de panden mogelijk zal zijn en voor [redacted] ~~/Star~~verhuurder een redelijk rendement mogelijk zal zijn, eveneen oals bij aanvang van deze overeenkomst voorzien.

2. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken stelt hij de andere partij daarvan, door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de aangepaste huurprijs moet ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing zijn gekomen, als beschreven in lid 1, wordt de huurprijs bindend vastgesteld door drie arbiters.

3. Van de drie arbiters wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt.
   Een arbiter zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt.
   De derde arbiter wordt door deze beide arbiters aangewezen binnen acht dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde arbiter is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de arbiters over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een arbiter in gebreke of kunnen de beide aangewezen arbiters niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan kan de meest gerede partij aan de Kantonrechter te Amsterdam de benoeming van de arbiter(s) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hem aangewezen arbiter. De kosten van de derde arbiter worden door partrijen elk voor de helft gedragen. De arbiters krijgen de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.
~~In geval partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanpassing van de verhuurprijs voor aanvang van een nieuwe periode van 10 jaar, zullen beide een arbiter aanwijzen. Beide arbiters wijzen een derde arbiter aan.~~

4. De arbiters dienen deskundig te zijn op het terrein van de verhuurprijzen van onroerend goed bestemd voor de seksdienstverlening in het betreffende gebied, alsook de exploitatie van bedrijven op het gebied van seksdienstverlening en de exploitatie van onroerende zaken.
~~Hun uitspraak zal voor beide partijen bindend zijn.~~
   De arbiters zullen in hun oordeel mede recht doen aan de uitgangspunten van het project Eigen Raam (MRL) zoals verwoord in het Haalbaarheidsonderzoek, dat bij deze overeenkomst wordt gevoegd. De arbiters zullen eveneens advies inwinnen van het Prostitutie en Gezondheidscentrum Amsterdam en van SOA-Aids Nederland, alsmede andere derden waarvan inschakeling volgens de arbiters noodzakelijk is, mede teneinde te kunnen beoordelen of bij verhuurder respectievelijk huurder sprake is van een redelijke exploitatie, een en ander naar objectieve maatstaven bekeken, alle relevante omstandigheden daarbij in aanmerking nemende.

5. Mochten de arbiters tot [redacted] conclusie komen dat het onmogelijk is een redelijk rendement voor [redacted]~~/Star~~verhuurder en een redelijke exploitatie voor ~~MRL~~huurder, met in [redacted] tneming van de hiervoor aangegeven uitgangspunten, in een nieuwe huurprijs te verenigen, dan hebben beide partijen het recht om in afwijking van het bepaalde in artikel 3 de overeenkomst te beëindigen met een opzegtermijn van 6 maanden."

6. Een herberekening van de huur op basis van dit artikel kan nimmer leiden tot een lagere huur dan de aanvangshuur, zoals bedoeld in artikel 4.1 van deze overeenkomst, vermeerderd met de jaarlijkse indexering als bedoeld in artikel 4.5 van deze overeenkomst, zoals deze geïndexeerde huur gold op het moment van herberekening.

7. Indien de huurprijs overeenkomstig dit artikel is aangepast, vindt de in artikel 4.5 bedoelde huurindexering voor het eerst plaats één jaar nadat de huurprijsaanpassing volgens dit artikel is ingegaan en zo vervolgens telkenjare.