

‘Better safe than sorry’ bij het uitwinnen van zekerheden onder de huurovereenkomst bij homologatie van een pre-insolventieakkoord

mr. R. Bisschop¹

Zoals inmiddels bekend is op 1 januari 2021 de Wet Homologatie Onderhands Akkoord in werking getreden. Op grond van die wet kunnen rechten van de verhuurder onder de huurovereenkomst worden gewijzigd (ex art. 370 lid 1 Fw) of kan de huurovereenkomst worden beëindigd (op de voet van art. 373 Fw). De wetgever noemt huurovereenkomsten als voorbeeld van lopende overeenkomsten die mogelijk “als een molensteen rond de nek van de onderneming hangen” en waarvan de schuldenaar zich onder omstandigheden dus (deels) zou moeten kunnen ontdoen. Uit de jurisprudentie blijkt dan ook dat de WHOA veelvuldig wordt gebruikt door huurders om kwijtschelding van (een deel van) een huurachterstand te bewerkstelligen, of soms zelfs ook een beëindiging van een huurovereenkomst af te dwingen. In dit artikel wordt de vraag behandeld of de verhuurder van bedrijfsruimte in geval een homologatie-akkoord tot stand komt meer gediend is bij een waarborgsom of een bankgarantie. Het ROZ-model huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte houdt partijen immers de keuze tussen die twee zekerheden voor.²

1. De waarborgsom vs. de bankgarantie onder de WHOA

Op grond van art. 370 lid 2 Fw behoudt een schuldeiser alle rechten tegen een derde die aansprakelijk is voor een schuld van de schuldenaar of op enigerlei wijze zekerheid heeft gesteld voor de betaling van die schuld. Een bankgarantie is afgegeven door een derde, te weten de bank. Na de totstandkoming van het akkoord kan de schuldeiser dus de bankgarantie trekken (ook) voor het kwijtgescholden gedeelte van de schuld.³ Op grond van het ROZ-model wordt de waarborgsom echter niet gestort door een derde, maar door de huurder. Dit betekent dat artikel 370 lid 2 Fw vermoedelijk niet van toepassing is op de waarborgsom. De waarborgsom kan na de totstandkoming van het akkoord daarom in beginsel niet meer worden verrekend.

Artikel 370 lid 2 Fw past zodoende bij de gedachte die in de literatuur aangetroffen wordt dat de akkoord-procedure slechts betrekking zou moeten hebben op de verhouding schuldeiser-schuldenaar.⁴ Met andere woorden, de WHOA is (in beginsel) gericht op het reorganiseren van het vermogen van de schuldenaar en niet van derden. De waarborgsom blijft ook na storting onder de verhuurder in het vermogen van de huurder. De verhuurder wordt slechts houder. Oftewel, de storting van de waarborgsom doet een rechtsverhouding schuldeiser-schuldenaar ontstaan waarop art. 370 lid 2 Fw vermoedelijk niet van toepassing is. De rechtsverhouding tussen de bank en de verhuurder blijft daarentegen onaantast op grond van art. 370 lid 2 Fw. De bankgarantie is een verbintenis van de bank jegens de verhuurder die de verhouding huurder-verhuurder niet (direct) raakt.

Dat art. 370 lid 2 Fw niet van toepassing is op de waarborgsom betekent dat de verhuurder de rechten die zij voor het akkoord kon uitoefenen na het akkoord niet meer kan uitoefenen. Met andere woorden, de verhuurder kan de waarborgsom na de totstandkoming van het akkoord niet meer verrekenen tegen de kwijtgescholden huurachterstand. Daarom

1. Ron Bisschop is werkzaam als advocaat bij NewGround Law.

2. De waarborgsom en de bankgarantie zijn niet in de wet geregelde rechtsfiguren. In dit artikel wordt met een waarborgsom bedoeld een bedrag dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst op een door de verhuurder aangewezen bankrekening in depot stort, zoals voorzien in de ROZ model huurovereenkomst. Met een bankgarantie wordt bedoeld een abstracte ‘on first demand’ bankgarantie, conform het ROZ-bankgarantiemodel.

3. Rb. Amsterdam 1 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:569, *TvHB* 2023/09, UDH:TvHB/17773, m. nt. V.G.J. Boumans

4. A.M. Mennens, *Het dwangakkoord buiten surseance en faillissement (Onderneming en recht nr. 118)*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, p. 498.

ligt het in beginsel voor de hand dat de verhuurder de waarborgsom verrekenen voor de totstandkoming van het akkoord en niet daarna. In één geval uit mijn eigen praktijk gebeurde dat.⁵ Meer rechtspraak waaruit af te leiden valt op welk moment de waarborgsom in de WHOA-praktijk doorgaans verrekend wordt is mij overigens niet bekend. De vraag of de verhuurder voor of na homologatie van het pre-insolventieakkoord verrekenen, is echter wel van belang.

Indien de verrekening voorafgaand aan de homologatie van het akkoord plaatsvindt, wordt het bedrag dat in het akkoord wordt betrokken kleiner. De schuld neemt door de verrekening immers af. In het klassieke 'percentageakkoord', waarbij een percentage van de in het akkoord betrokken schuld wordt uitgekeerd, zal de uitkering die de verhuurder onder het akkoord zal ontvangen daardoor eveneens kleiner worden. Zoals gezegd kan de bankgarantie in tegenstelling tot de waarborgsom na het akkoord worden 'galled'. Daardoor zal de gehele schuld meegenomen worden in het akkoord. Het bedrag dat de verhuurder onder het percentageakkoord zal ontvangen, is dan dus groter. Indien de vordering die onder het akkoord wordt kwijtgescholden op grond van art. 370 lid 2 Fw in stand blijft, zal de verhuurder per saldo een groter bedrag ontvangen als na de homologatie van het akkoord aanspraak wordt gemaakt op de afgegeven zekerheid. Een voorbeeld kan dat verduidelijken.

Indien een huurachterstand van € 100.000 in het akkoord wordt betrokken en onder het akkoord 10% daarvan wordt uitgekeerd, ontvangt de verhuurder dus € 10.000. In het geval een bankgarantie is afgegeven van € 90.000 kan de verhuurder voor het kwijtgescholden gedeelte van € 90.000 de bankgarantie 'callen'. Per saldo ontvangt de verhuurder dan de gehele huurachterstand. In het geval een waarborgsom is afgegeven van € 90.000 zal de verhuurder de waarborgsom vooraf verrekenen met de huurachterstand. Daarna resteert een huurachterstand van € 10.000. Indien 10% van de resterende huurachterstand wordt uitgekeerd, ontvangt de verhuurder dus € 1.000 onder het akkoord. De overige € 9.000 zal de verhuurder niet ontvangen. De verhuurder kan dus aanzienlijk slechter af zijn met een waarborgsom dan met een bankgarantie, terwijl de afgegeven zekerheid even groot lijkt te zijn. Dit punt verdient signalering, omdat de waarborgsom in de rechtswetenschappelijke literatuur doorgaans in één adem genoemd wordt met zekerheden afgegeven door derden. Zo wordt in een eerdere editie van dit tijdschrift vermeld:

*"Artikel 370 lid 2 Fw. bepaalt dat als een derde aansprakelijk is voor de schuld van de schuldenaar aan de schuldeiser of zekerheid heeft gesteld voor betaling van die schuld, deze zekerheden uitgewonnen kunnen worden en deze derden aansprakelijk blijven voor de schuld van de schuldenaar op de schuldeiser. Dit betekent dus dat een verhuurder met een bankgarantie, deze gewoon kan uitwinnen voor de schulden van de huurder. Maar ook dat de verhuurder zich kan verhalen op een eventueel gestorte waarborgsom, dan wel een concerngarantie kan uitwinnen (onderstreping auteur)."*⁶

In een ander tijdschrift treft men dezelfde gedachte aan:

*"Een verhuurder kan deze zekerheden na een WHOA-akkoord gewoon blijven uitwinnen. Art. 370 lid 2 jo. 160 Fw bepaalt namelijk dat indien een derde aansprakelijk is voor een schuld van de schuldenaar of zekerheid heeft gesteld voor die schuld, de schuldeiser zijn aanspraak op deze derde en de gestelde zekerheid houdt. De verhuurder kan dus aanspraak blijven maken op een voor een huurschuld gestelde bankgarantie, concerngarantie, waarborgsom of 403-verklaring (onderstreping auteur)."*⁷

Gelet op de eerste zin van de citaten hebben de auteurs wellicht bedoeld op een waarborgsom gesteld door een derde, die vermoedelijk wel onder het bereik van art. 370 lid 2 Fw zal vallen. Daarop zal echter niet elke lezer bedacht zijn, omdat een waarborgsom doorgaans door de huurder zelf zal zijn afgegeven (conform ROZ-model). Van belang is in ieder geval om te concluderen dat de verhuurder erop bedacht moet zijn dat na homologatie van het akkoord in beginsel slechts zekerheden afgegeven door derden uit te winnen zijn.

2. Verrekenen van de natuurlijke verbintenis die overblijft na homologatie van het akkoord

De vraag rijst of een verrekening van de waarborgsom met de kwijtgescholden vorderingen na de totstandkoming van het akkoord slagingskans heeft. Een analyse van die slagingskans dient te beginnen met het vaststellen van de rechtsgevolgen van een kwijtscheldingsbeding in het homologatie akkoord. In de literatuur wordt daarvoor (logischerwijs) aangeknoopt bij de jurisprudentie over surseance- of

5. Rb. Amsterdam 1 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:569, *TvHB* 2023/09, UDH: *TvHB*/1773, m. nt. V.G.J. Boumans.

6. V.G.J. Boumans, 'De impact van de WHOA op de huurrechtpraktijk', *TvHB* 2022, 4, UDH: *TvHB*/17353, p. 236.

7. M.S. Breeman, 'De WHOA en huur: 2,5 jaar later', *HIP* 2023/89, p. 4.

faillissementsakkoorden.⁸ In dat kader is met name het arrest *Van der Hoeven/Comtu* van de Hoge Raad relevant.⁹ Die zaak gaat kort gezegd over de deugdelijkheid van een tomaten-afvoersysteem voor de tuinderij van Van der Hoeven dat door Comtu B.V. was geïnstalleerd. Comtu vorderde betaling van een aantal nog openstaande facturen voor leveringen en diensten. In reconventie vorderde Van der Hoeven vergoeding van de schade die hij had geleden door wanprestatie van Comtu. Hangende de procedure in eerste aanleg is surseance verleend aan Van der Hoeven. Comtu heeft haar vordering ingediend bij de bewindvoerder. Kort daarna kwam het surseance akkoord tot stand dat voldoening van slechts 2,5% van de concurrente vorderingen inhield. Comtu had tegengestemd. Het hof oordeelde dat de resterende 97,5% als natuurlijke verbintenis was blijven voortbestaan en vatbaar bleef voor 'compensatie'.¹⁰

De Hoge Raad kwam tot hetzelfde resultaat als het hof, maar zijn overwegingen zijn anders. De rechtsgevolgen van het surseance-akkoord dienen aan de hand van uitleg van het akkoord te worden bepaald. De uitleg werd gebaseerd op de heersende leer dat de kwijtscholden vorderingen als natuurlijke verbintenissen blijven voortbestaan.¹¹ Niet relevant is dat daarover niets bepaald is in het akkoord. In beginsel is het aannemelijk dat de kwijtscholden rechtsvorderingen blijven bestaan als natuurlijke verbintenissen. In de woorden van de Hoge Raad:

*"Een akkoord als bedoeld in de Faillissementswet heeft een beperkte strekking: het onthoudt slechts de afdwingbaarheid aan de na uitvoering van het akkoord onvoldaan gebleven gedeelten van de betrokken vorderingen. Dit blijkt met name uit het bepaalde in art. 160 F, dat krachtens art. 272 lid 5 F ook op een surseance-akkoord van toepassing is. Het strookt met die beperkte strekking aan te nemen dat de restantvorderingen als natuurlijke verbintenissen voortbestaan."*¹²

Verrekening met een natuurlijke verbintenis is volgens de Hoge Raad echter niet mogelijk, zoals het hof wel aannam. In plaats daarvan overweegt de Hoge

Raad dat art. 6:127 BW buiten toepassing moet blijven, indien toepassing van die bepaling zou leiden tot een gevolg dat in de bijzondere omstandigheden van het geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.¹³ De bijzondere omstandigheden in dit geval zijn dat de natuurlijke verbintenis op dezelfde contractuele verhouding berust als de vordering van Van der Hoeven en dat de vordering "buiten toedoen van Comtu" tot natuurlijke verbintenis is gereduceerd, aldus de Hoge Raad. De wettelijke regel die verrekening verhindert blijft dus buiten toepassing.

Het is niet geheel duidelijk wat de Hoge Raad heeft bedoeld met die laatste geciteerde zinsnede. In zijn noot bij het arrest oppert annotator Van Schilfgaarde de mogelijkheid dat Comtu voor de totstandkoming van het akkoord niet bekend was met het bestaan van de tegenvordering.¹⁴ Daaraan voegt hij toe dat uit de gedingstukken het tegendeel lijkt te volgen. Mijns inziens zou de Hoge Raad ook kunnen hebben gedoeld op het feit dat Comtu tegen het akkoord heeft gestemd. Het blijft gissen.

Een WHOA-akkoord zou een verdergaande strekking kunnen hebben dan een surseance- of faillissementsakkoord. Zo wordt in de memorie van toelichting overwogen dat een WHOA-akkoord kan bestaan uit:

*"een gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van een openstaande vordering, waarbij de schuldenaar geheel of gedeeltelijk wordt verlost van zijn betalingsverplichting en het recht van de schuldeiser om jegens de schuldenaar (volledige) betaling van de oorspronkelijke schuld te vorderen, komt te vervallen."*¹⁵

De zin is (tenminste) voor tweërlei uitleg vatbaar. Het woord "kwijtschelding" lijkt mij nauwer aan te sluiten bij afstand van recht (vgl. art. 6:160 BW) dan het onthouden van de afdwingbaarheid aan een rechtsvordering. Het gedeelte van de zin na het woordje "en" lijkt daarentegen meer aan te sluiten bij het ontstaan van een natuurlijke verbintenis. Het citaat biedt mijns inziens onvoldoende houvast om daaruit af te leiden welke rechtsgevolgen de wetgever voor ogen heeft gehad.

In de literatuur wordt vermoed dat het uiteindelijk zal aankomen op de uitleg van het akkoord.¹⁶ Indien het akkoord niet eenduidig op een bepaald rechtsgevolg wijst, ligt het wellicht voor de hand om aan

8. A.M. Mennens, *Het dwangakkoord buiten surseance en faillissement (Onderneming en recht nr. 118)*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, p. 486 t/m 488.; J.C.G. Straatma, 'Vragen en opmerkingen bij wijzigingen van de Leidraad Invordering met het oog op de verrekeningsbevoegdheid van de ontvanger van de (vermeende) natuurlijke verbintenis na een WHOA-akkoord, TVI 2021, 28, p. 4.

9. HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ1992/686 m.nt. P van Schilfgaarde.

10. Het arrest werd onder het oude BW geweest, maar de Hoge Raad oordeelt ook aan de hand van het na 1 januari 1992 geldende recht.

11. Concl. A-G Koopmans, ECLI:NL:PHR:1991:16, punt 5 voor HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ1992/686 m.nt. P van Schilfgaarde.

12. HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ1992/686 m.nt. P van Schilfgaarde (*Van der Hoeven/Comtu*).

13. HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ1992/686 m.nt. P van Schilfgaarde (*Van der Hoeven/Comtu*).

14. HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ1992/686 m.nt. P van Schilfgaarde onder punt 2 (*Van der Hoeven/Comtu*).

15. *Kamerstukken II* 2018/19, 35249, 3, p. 10 en 38 (MvT).

16. Zie ook zo: A.M. Mennens, *Het dwangakkoord buiten surseance en faillissement (Onderneming en recht nr. 118)*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, p. 488.

te sluiten bij de hiervoor geciteerde rechtsoverweging van de Hoge Raad uit het arrest *Van der Hoeven/Comtu*, waarin van het kwijtgescholden deel een natuurlijke verbintenis overblijft.

Slechts op een enkele plaats treft men de gedachte aan dat de resterende natuurlijke verbintenis verrekenend zou mogen worden.¹⁷ Voorwaarde voor een geslaagd beroep op art. 6:127 BW is echter dat de schuldeiser bevoegd is tot het afdwingen van de betaling tot verrekening. Maar een natuurlijke verbintenis kan juist niet worden verrekenend (vgl. art. 6:3 BW). Verrekenen met een natuurlijke verbintenis lijkt daarom uitgesloten.¹⁸

Uit het arrest *Van der Hoeven/Comtu* blijkt evenwel dat het van cruciaal belang is dat de kwijtgescholden vordering blijft voortbestaan als natuurlijke verbintenis, omdat via de band van de redelijkheid en billijkheid onder bepaalde omstandigheden toch verrekenend kan worden. In de literatuur wordt zelfs een algemene regel aangenomen dat de natuurlijke verbintenis die resteert na homologatie van een akkoord (naar analogie van art. 6:131 lid 1 BW) verrekenend mag worden.¹⁹ Het arrest staat dan ook niet op zichzelf. Zo overweegt de rechtbank Utrecht:

*"Partijen zijn het er over eens (en zulks volgt ook uit de jurisprudentie) dat na homologatie van het surseanceakkoord het onbetaald gebleven deel van de vordering van [gedaagde] open is blijven staan als een natuurlijke verbintenis. Ingevolge artikel 6:127, lid 2 BW is verrekening slechts mogelijk wanneer [gedaagde] zowel bevoegd is tot betaling van de schuld als tot het afdwingen van betaling van de vordering. Blijkens de Parlementaire Geschiedenis van deze bepaling heeft de wetgever hierbij van meet af aan ook in het bijzonder het oog gehad op verrekening van natuurlijke verbintenissen."*²⁰

De vraag is evenwel of dit alles ertoe leidt dat een waarborgsom na het akkoord verrekenend kan worden. De verwijzing naar de parlementaire geschiedenis door de rechtbank Utrecht zonder nadere toelichting is op zijn zachtst gezegd verwarrend. Ik zou juist menen dat uit de parlementaire geschiedenis het tegendeel blijkt:

*"Het vereiste van opeisbaarheid is geformuleerd in de woorden „wanneer hij recht heeft nakoming van de wederpartij af te dwingen". Niet-afdwingbaar is een vordering bijvoorbeeld wanneer zij de actieve zijde van een natuurlijke verbintenis uitmaakt [...]"*²¹

Wat resteert is een beroep op de redelijkheid en billijkheid om toch nog te kunnen verrekenen. Dat lijkt een wat wankel basis, met name omdat alle omstandigheden van het geval daarbij relevant zijn. Dat met een succes een beroep op de redelijkheid en billijkheid kan worden gedaan, is daarom nooit erg zeker. Het gevolg van een niet geslaagd beroep is groot. De verhuurder zal achterblijven met slechts het bedrag dat uitgekeerd wordt onder het akkoord. De verhuurder was dan dus meer gebaat geweest bij een bankgarantie dan bij een waarborgsom.

3. Alternatieve oplossing (niet) mogelijk

De problematiek van art. 370 lid 2 Fw doet denken aan de jurisprudentie inzake de leegstandschade in faillissement. Uit die jurisprudentie kan inmiddels worden afgeleid dat de waarborgsom niet kan worden aangewend voor de leegstandschade.²² Dat brengt immers een rechtstreekse benadeling van de boedel met zich mee. Een welbekende oplossing daarvoor is dat partijen overeenkomen dat een derde (gelieerde partij) de waarborgsom voldoet. In beginsel zou die oplossing ook uitkomst kunnen bieden in een WHOA-akkoord, zolang het een derde is die aansprakelijk is voor de schuld van de huurder (vgl. art. 370 lid 2 Fw).

Toch kunnen verhuurders er doorgaans niet gerust op zijn dat zij hun rechten behouden jegens de aan de huurder gelieerde derde die de waarborgsom heeft gestort. Er kan namelijk ook een zogenaamd groepsakkoord worden aangeboden (vgl. art. 372 Fw). In afwijking van de hoofdregel kan het groepsakkoord wél voorzien in de wijziging van rechten van de schuldeisers van de (hoofd)schuldenaar jegens derden. Daarvoor dient wel voldaan te zijn aan de vereisten die art. 372 Fw stelt, zoals dat de derden samen met de schuldenaar een groep vormen in de zin art. 2:24b BW.

Om te voorkomen dat inbreuk gemaakt wordt op de afgegeven zekerheid zou de verhuurder kunnen bedingen dat de waarborgsom wordt gesteld door een entiteit die geen groep vormt met de huurder

17. N.E.D. Faber, *Verrekening (Onderneming en recht nr. 33)*, Deventer: Wolters Kluwer 2005, p. 87.
18. Zie ook Rb. Utrecht 23 december 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BK7527; Concl. A-G Koopmans, ECLI:NL:PHR:1991:16, punt 10 voor HR 31 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0492, NJ 1992/686 m. nt. P. van Schilfgaarde (*Van der Hoeven/Comtu*).
19. B.A. Schuijling, *Verrekening (Monografieën BW nr. B40)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, p. 16 t/m 18, alwaar nadere vindplaatsen vermeld zijn en P.S. Bakker, *Sdu Commentaar Vermogensrecht*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2022, art. 3 t/m 5 – Burgerlijk Wetboek Boek 6 (online, bijgewerkt 23 juni 2022).
20. Rb. Utrecht 23 december 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BK7527.

21. TM, Parl. Gesch. Boek 6, p. 489 t/m 492.
22. HR 13 mei 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT2650, NJ 2005/406 m.nt. P. van Schilfgaarde (*BabyXL*); HR 14 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO3534, NJ 2011/114 m.nt. P. van Schilfgaarde (*Aukema/Uni-Invest*); HR 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1244, NJ 2014/68 m.nt. P. van Schilfgaarde (*Romania*); HR 22 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1381, NJ 2014/69 m.nt. P. van Schilfgaarde (*Autodrome*), en HR 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:278, NJ 2017/142 m.nt. F.M.J. Verstijlen (*Hansteen/Verwiel*).

in de zin van art. 2:24b BW, of aan een van de andere vereisten van art. 372 Fw niet voldaan wordt. Indien huurder die verplichting niet nakomt en de rechten jegens derden in de groep wel meeneemt in het akkoord staat de verhuurder in beginsel echter toch nog met lege handen. Hoewel de verhuurder wegens de toerekenbare tekortkoming van de huurder in beginsel een schadevergoedingsvordering op de huurder heeft, regelt art. 373 lid 3 Fw dat het aanbieden van een akkoord geen grond voor wijzigingen van verbintenissen jegens de schuldenaar is. Mogelijk staat die bepaling ook in de weg aan de afspraak dat de derde zekerheidsgever niet zal voldoen aan de vereisten om te worden betrokken in een groepsakkoord (vgl. art. 372 Fw). Zelfs indien dat niet het geval zou zijn, zal de verhuurder de schadevergoedingsvordering nog te gelde moeten maken. Met andere woorden, de zekerheid die de verhuurder heeft verkregen door de storting van de waarborgsom door een derde is niet erg sterk.

4. Conclusie

De recente ROZ-modellen bedrijfsruimte voorzien erin dat de huurder een waarborgsom stort of een bankgarantie doet afgeven. Behalve ingeval de verhuurder aanspraak maakte op leegstandschade boden die vormen van zekerheid door de bank genomen evenveel zekerheid. Door inwerkingtreding van de WHOA is dat niet langer het geval. Indien een huurachterstand in een WHOA-percentagesakkoord betrokken wordt, zal de verhuurder die begunstigde is van een bankgarantie vermoedelijk een groter gedeelte van de huurachterstand ontvangen dan de verhuurder die houder is van een waarborgsom. De waarborgsom kan namelijk vermoedelijk niet na het akkoord verrekenend worden. De bankgarantie kan zeker wel na de homologatie van het akkoord getrokken worden. Daardoor zal het bedrag dat in het akkoord meegaat bij een bankgarantie groter zijn dan bij een waarborgsom, ten gevolge waarvan de verhuurder een groter deel van de huurachterstand ontvangt. Daar is tot op heden nog weinig oog voor geweest in de literatuur. Reden om dit artikel te schrijven.