

Nieuw ROZ-model voor winkelruimte

Als er huurovereenkomsten voor winkelruimte worden opgemaakt, vallen ondernemers en adviseurs vaak terug op het ROZ-model. Dat kan gemakkelijk via www.roz.nl worden gedownload en met een paar pennenstreken is dan de klus geklaard. Het gebruik van dit model ligt ook voor de hand want pak 'm beet 90% van alle commerciële huurcontracten wordt via dit model gesloten. In augustus 2008 is het model voor winkelruimte gewijzigd.

Het gewijzigde ROZ-model is (nog steeds) erg 'verhuurdersvriendelijk'. De huurovereenkomst zelf is nauwelijks gewijzigd. Maar daar staat niet veel in. Belangrijker zijn de algemene bepalingen. Die zijn wel gewijzigd; en enkele ook in het voordeel van de huurder. In het nieuwe model is scherper geregeld in welke staat het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst moet worden opgeleverd. Het oude model sprak van 'de staat waarin het zich bevindt'. Nu is opgenomen dat het gehuurde wordt opgeleverd in goed onderhouden staat, tenzij partijen anders overeenkomen. Dat betekent dat de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het pand in goede staat moet opleveren. Een andere wijziging is dat de verhuurder in de huurovereenkomst verklaart niet op de hoogte te zijn van het bestaan van feiten of omstandigheden waardoor de huurder het gehuurde niet zou kunnen gebruiken overeenkomstig de overeengekomen bestemming. Dat betekent dus dat de verhuurder een probleem heeft indien hij winkelruimte verhuurt, terwijl er belemmeringen zijn in dat gebruik, bijvoorbeeld door een bestemmingsplan of een splitsingsreglement. Verhuurders kunnen zich met dit model niet meer verschuilen achter de stelling dat de huurder dan maar zijn huiswerk had moeten doen. Als de verhuurder wil dat de huurder hiervoor verantwoordelijk is, zal dat uitdrukkelijk moeten worden overeengekomen.

Pas op met btw

Let op indien tijdens de duur van de huurovereenkomst niet meer wordt voldaan aan de optie voor met btw belaste verhuur. Aan de gevolgen hiervan wordt door zowel de huurder als verhuurder niet altijd de aandacht gegeven die het verdient. Als de verhuur niet meer met btw kan plaatsvinden, zal de verhuurder geconfronteerd worden met niet verrekenbare btw die onder andere ziet op het onderhoud. Het zal duidelijk zijn dat dan een verhoging van de huur met 19%, hetgeen in de praktijk veelal wordt toegepast, niet volstaat. Verhuurder en huurder doen er daarom goed aan om in goed overleg deze bepaling inhoud te geven om zo onverwachte financiële nadelen te voorkomen.

Vergunningen

Nieuw is ook dat de verhuurder gedurende de gehele huurperiode verantwoordelijk is voor de mogelijkheid van gebruik door de huurder. Als er bijvoorbeeld wijzigingen komen in het bestemmingsplan, dan is de verhuurder daarvoor aansprakelijk.

In de algemene bepalingen is nu geregeld dat de verhuurder verantwoordelijk is voor alle vergunningen die nodig zijn voor het gebruik. De huurder is en blijft zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vergunningen die nodig zijn voor het specifieke bedrijf dat hij, overeenkomstig de bestemming, in het gehuurde wenst uit te oefenen. Het is daarom meer dan ooit van belang om goed stil te staan bij de in de huurovereenkomst opgenomen bestemming. Indien daarin bijvoorbeeld een meer nauwgezette bestemming is opgenomen, zal de verhuurder er voor moeten zorgen dat juist die specifieke bestemming mogelijk is.

Aansprakelijkheid

Een van de belangrijkste algemene bepalingen is artikel 11. Op basis van de wet geldt er een zeer vergaande aansprakelijkheid van de verhuurder voor gebreken. In de algemene bepalingen wordt deze aansprakelijkheid sterk beperkt. Alleen in een aantal gevallen is de verhuurder aansprakelijk, bijvoorbeeld bij een toerekenbare ernstige tekortkoming. Daarmee is de aansprakelijkheid van de verhuurder in het nieuwe model wel iets verruimd, want onder het oude model was een verhuurder alleen aansprakelijk bij ernstige nalatigheid of grove schuld. Nu is nog onduidelijk hoe rechters het begrip 'ernstige tekortkoming' uitleggen, maar uitgangspunt is dat een verhuurder sneller aansprakelijk is.

Conclusie

Het ROZ-model is op enkele wezenlijke onderdelen in het voordeel van de huurder gewijzigd. Niettemin staat in dit model nog steeds het belang van de verhuurder voorop. Het model is geschikt om als leidraad te dienen bij het vastleggen van concrete afspraken, maar maatwerk blijft geboden. ■

Meer info: www.roz.nl

