



# Het nieuwe ROZ Model Huurovereenkomst Winkelruimte 2022

## Het nieuwe ROZ Model Huurovereenkomst Winkelruimte 2022

Onlangs ontving je het nieuwsbericht over de nieuwe ROZ-model huurovereenkomst voor winkelruimte. In dit artikel bespreken wij enkele wijzigingen ten opzichte van het oude model wat meer uitgebreid.

De model-huurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gelden sinds jaar en dag als het uitgangspunt voor huurovereenkomsten. Na 10 jaar vond de ROZ de tijd rijp voor een nieuw model huurovereenkomst voor winkel- en andere 290-bedrijfsruimte. Het model werd op 23 januari 2023 gepresenteerd en kan gebruikt worden voor nog te sluiten huurovereenkomsten.

### Openingstijden (artikel 13)

Onder het oude model kon de verhuurder de openingstijden -gewijzigd- vaststellen na overleg met de huurder of de winkeliersvereniging (wat iets anders is dan 'in overeenstemming'). Sinds de gewijzigde Winkeltijdenwet is ingegaan op 1 januari 2022, kan de verhuurder echter (ondanks de voornoemde contractuele bepaling) enkel openingstijden afdwingen waar de huurder op voorhand mee heeft ingestemd. Het nieuwe ROZ-model voorziet om die reden in de mogelijkheid om de openingstijden op te nemen in de huurovereenkomst, zodat verhuurder kan eisen dat huurder op deze tijden het gehuurde voor publiek geopend dient te hebben.

### Overheidsmaatregelen (artikel 14)

De overheidsmaatregelen en in het bijzonder de gedwongen winkelsluiting als gevolg van de coronapandemie zullen iedereen nog vers in het geheugen liggen. Uit een arrest van de Hoge Raad<sup>1</sup> volgt dat huurders van winkel- en horecaruimte, die een omzetsdaling hebben gehad vanwege de voornoemde overheidsmaatregelen, recht hebben op een huurkorting waarbij de spreekwoordelijke pijn tussen huurder en verhuurder werd gedeeld. De huurkorting wordt gebaseerd op onvoorziene omstandigheden. Huurders met een na 15 maart 2020 gesloten huurovereenkomsten kunnen daar in beginsel geen aanspraak op maken.

Het nieuwe ROZ-model probeert bij eventuele toekomstige incidenten de discussie over huurkorting te ondervangen. De modelhuurovereenkomst bepaalt dat als het gebruik van het gehuurde wezenlijk wordt beperkt vanwege overheidsmaatregelen, huurder en verhuurder in overleg treden. In dat geval geldt als uitgangspunt dat de huurder de volledige huur zal moeten blijven betalen, tot andere afspraken worden gemaakt. Met andere woorden: het risico van toekomstige overheidsmaatregelen die ingrijpen op het gebruik van het gehuurde wordt bij de huurder gelegd. Hierbij moet worden opgemerkt dat de



# Het nieuwe ROZ Model Huurovereenkomst Winkelruimte 2022

overheidsmaatregelen niet enkel gekoppeld zijn aan een pandemie en dat het artikel dus voer voor juristen lijkt te zijn.

## **Duurzaamheid/Green lease (artikel 15)**

Het oude ROZ-model voorzag slechts in een vrijblijvende bepaling om elkaar te ondersteunen bij het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen. Het nieuwe ROZ-model bevat een uitvoerige regeling, waarin partijen op voorhand afspraken maken over het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Onderdelen van het artikel kennen we al uit de algemene bepalingen van het oude ROZ-model. Een voorbeeld daarvan is dat het de huurder verboden is om wijzigingen aan het gehuurde aan te brengen waardoor de energieprestatie verslechtert. Er zit ook veel nieuws in de bepaling.

Zo is bijvoorbeeld geregeld dat als er op grond van gewijzigde regelgeving een beter energielabel verkregen moet worden, partijen afspraken moeten maken over de te nemen maatregelen om aan het label te voldoen. De huurder zal in beginsel die maatregelen met bijbehorende kosten voor zijn rekening moeten nemen die niet zien op het casco(-plus).

De samenhang van de diverse artikelleden lijken erop te wijzen dat wordt uitgegaan van een terugverdientijd van vijf jaar, waarna de huurder profijt van de maatregelen zal hebben. Heeft een vertrekkende huurder korter dan vijf jaar voorafgaand aan de einddatum energiebesparende maatregelen genomen met toestemming van de verhuurder, dan moeten huurder en verhuurder een redelijke vergoeding afspreken.

Bij einde huur mogen dergelijke voorzieningen niet ongedaan worden gemaakt, tenzij verhuurder anders heeft aangegeven. Treft verhuurder energiebesparende maatregelen, dan is de huurder gehouden zijn medewerking te verlenen.<sup>2</sup> Zien de maatregelen op het verbeteren van het energielabel, dan zullen partijen in overleg treden over aanpassing van de huurprijs rekening houdend met het voordeel dat huurder heeft van lagere energielasten.

## **Omzethuur**

De ROZ heeft een vier pagina tellende voorbeeldbepaling opgesteld die dient ter inspiratie voor het geval partijen de huurprijs geheel of gedeeltelijk willen baseren op de omzet van de huurder.<sup>3</sup> De voorbeeldtekst kent verschillende systemen die partijen kunnen hanteren, enige juridische kennis van zaken lijkt (gelet op de voorbeeldtekst) een pré.



# Het nieuwe ROZ Model Huur- overeenkomst Winkelruimte 2022

## Conclusie

Al met al bevat het nieuwe model geen schokkende wijzigingen. Wel valt op dat waar de ROZ in 2012 nog liet weten dat het model 'voor het eerst tot stand was gekomen met wederzijds begrip van verhuurders- én huurdersorganisaties', dit kennelijk ook de laatste keer was. Uit de handleiding volgt dat de huurdersorganisaties bij het nieuwe model slechts om input is gevraagd tijdens een consultatie op hoofdlijnen.

Momenteel bestaat er bij veel huurders onvrede over de huurprijsindexering die plaatsvindt op basis van de inflatie en mede beïnvloed wordt door de sterk gestegen energiekosten. Het nieuwe model brengt daar geen verandering in. Nu het model dient als uitgangspunt voor de huurovereenkomst rest ons slechts de woorden: Laat de onderhandelingen beginnen!

Auteurs: Cornélie Arnouts & Liesbeth van Maaren

---

<sup>1</sup> HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, waarin ook werd overwogen dat die gedwongen sluiting geen 'gebrek' in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW was, dit laatste is ook opgenomen in het nieuwe ROZ-model.

<sup>2</sup> Zie ook artikel 15.1 AB.

<sup>3</sup> De bepaling is te vinden onder de volgende link, onder "Gerelateerde documenten": <https://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/>