

# Nieuw ROZ-model voor de verhuur van 290-bedrijfsruimte

mr. B.N. Cammelbeeck en mr. M.A.C. Blom<sup>1</sup>

Op 14 december 2022 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe versie van de model huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte met bijbehorende algemene bepalingen vastgesteld. Sinds 23 januari 2023 is dit model beschikbaar op de website van de ROZ.<sup>2</sup> Dit is ruim tien jaar na het verschijnen van de vorige versie in 2012. In deze bijdrage worden de belangrijkste wijzigingen besproken.

## 1. Inleiding

Sinds 1938 bestaat de ROZ. De ROZ heeft momenteel de volgende leden: IVBN, KNB, NVM, NVR, Vastgoed Belang, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VGM NL en VvE Belang. Dit zijn professionele partijen in het vastgoed, partijen die eigenaarsbelangen vertegenwoordigen, vastgoed ontwikkelen en/of realiseren, bemiddelen bij de verhuur van vastgoed of professionele diensten leveren aan deze partijen. Sinds 1977 publiceert de ROZ-modelhuurovereenkomsten. Getuigd op de achtergrond van haar leden zijn de ROZ-modellen opgesteld vanuit het perspectief van de verhuurder en overwegend verhuurdersvriendelijk. In de Nederlandse huursector worden deze modellen veelvuldig gebruikt en zijn zij veelal het startpunt van de onderhandelingen tussen verhuurder en huurder.

Het nieuwe model voor 290-bedrijfsruimte is tot stand gebracht door de Juridische Commissie van de ROZ en bestaat nog altijd uit twee onderdelen: de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen. In het navolgende worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 en – indien relevant – het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 besproken. Waar hierna wordt verwezen naar 'de huurovereenkomst' of 'de algemene bepalingen' wordt bedoeld de huurovereenkomst respectievelijk de algemene bepalingen van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2022.

## 2. Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het model uit 2012

### 2.1. Huurovereenkomst

#### 2.1.1. Vloerbelasting

Art. 1.5 van de huurovereenkomst bepaalt nu dat het huurder niet is toegestaan de vloeren van het

gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan. Daarbij wordt eveneens de mogelijkheid opengehouden om de hoogst toelaatbare vloerbelasting van het gehuurde exact in te vullen, hetgeen voor partijen vanzelfsprekend meer duidelijkheid schept dan alleen een verwijzing naar wat bouwkundig toegestaan is. In de handleiding bij het nieuwe model wordt nog opgemerkt dat partijen er bedacht op moeten zijn dat de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet overal gelijk hoeft te zijn en dat dit door verloop van tijd kan wijzigen door latere aanpassingen aan het gehuurde.<sup>3</sup> In het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 werd alleen de mogelijkheid geboden om de hoogst toelaatbare vloerbelasting van het gehuurde in te vullen.<sup>4</sup>

#### 2.1.2. Onder- of overmaat

Art. 1.6 van de huurovereenkomst bepaalt nu dat partijen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend kunnen maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs, met uitzondering van de berekening van de kosten voor de levering van zaken en diensten. Deze bepaling is ruimer geformuleerd dan het vergelijkbare artikel uit het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 waarin enkel was bepaald dat onder- of overmaat geen gevolgen zal hebben voor de huurprijs.<sup>5</sup> Deze ruimere formulering zorgt er onder meer voor dat het voor huurder nog moeilijker zal zijn om met succes te betogen dat er sprake is van een gebrek indien de in art. 1.1 van de huurovereenkomst genoemde oppervlakte afwijkt van de daadwerkelijke oppervlakte van het gehuurde. Opgemerkt zij nog dat het model voor 230a-ruimte uit 2015 een keuzemogelijkheid voor partijen bevat om de gevolgen

1. Boris Cammelbeeck is lid van de redactie van TvHB. Zowel Boris Cammelbeeck als Mees Blom zijn als advocaat werkzaam bij Stibbe N.V. te Amsterdam.

2. Het nieuwe ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte is te vinden op [roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/](https://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/).

3. De handleiding bij het nieuwe ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte is ook te vinden op [roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/](https://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/).

4. Zie art. 1.5 van de huurovereenkomst van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012.

5. Zie art. 1.7 van de huurovereenkomst van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012.

van onder- of overmaat voor de huurprijs te regelen: geen gevolgen of verrekening.<sup>6</sup> In de praktijk is het niet ongebruikelijk (zeker in het geval van nieuw te realiseren bedrijfsruimte) dat partijen een prijs per m2 overeengekomen en dat voorafgaand aan de opleveringsdatum verhuurder een NEN2580 meting zal uitvoeren op grond waarvan de aanvangshuurprijs definitief wordt vastgesteld. In een dergelijk geval zullen partijen art. 1.6 van de huurovereenkomst buiten toepassing moeten verklaren.

### 2.1.3. *Beheerder/huuropzegging*

Aan art. 3.5 van de huurovereenkomst is toegevoegd dat huurder de huuropzegging aan verhuurder dient te sturen, met een afschrift aan de beheerder. Dit betreft een afwijking van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 waarin was bepaald dat de huuropzegging aan de beheerder moest worden verzonden.<sup>7</sup> In het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 is reeds bepaald dat de huuropzegging niet alleen aan de beheerder, maar ook aan verhuurder moet worden gezonden.<sup>8</sup>

### 2.1.4. *Casco-plus*

Uitgangspunt is dat het gehuurde als 'casco' wordt verhuurd. Wat onder 'casco' wordt verstaan is beschreven in art. 1.1 van de algemene bepalingen. Art. 9 van de huurovereenkomst biedt nu ruimte om een 'casco-plus' verhuur overeen te komen, waarin de 'plus' kan worden ingevuld. Oftewel, de zaken die naast het 'casco' onderdeel uitmaken van het gehuurde, zoals bijv. specifieke voorzieningen of installaties. Of deze zaken onderdeel uitmaken van het gehuurde is onder meer relevant voor: (a) de onderhoudsverdeling tussen partijen nu als uitgangspunt heeft te gelden dat al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort, inclusief al het onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van huurder komt en verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid draagt;<sup>9</sup> (b) de opleveringsverplichting bij het einde van de huur. Ingevolge art. 26.4 van de algemene bepalingen is huurder in beginsel verplicht om al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort bij het einde van de huur op eigen kosten te verwijderen; en (c) de kostenverdeling voor energiebesparende maatregelen als bedoeld in het nieuwe art. 15 van de huurovereenkomst (zie hierover onder h. van deze bijdrage).

### 2.1.5. *Verontreiniging*

Art. 12.2 van de huurovereenkomst is nieuw en uit de handleiding van de ROZ volgt dat dit artikel is opgenomen om bij het aangaan van de huurovereenkomst naast het onderwerp van asbest ook het onderwerp verontreiniging te bespreken, waarbij de geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst als uitgangspunt geldt. Indien de kans bestaat dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst of in verband met de bedrijfsactiviteiten van huurder een verontreiniging gedurende de looptijd van de huurovereenkomst redelijkerwijs te verwachten is, is het te adviseren om nadere afspraken te maken over: (a) het eventueel uitvoeren van een onderzoek voorafgaand aan de oplevering van het gehuurde aan huurder, (b) het treffen van maatregelen voor zover op grond van dit onderzoek en geldende wetgeving noodzakelijk, (c) het eventueel uitvoeren van een onderzoek bij het einde van de huurovereenkomst en (d) het eventueel ongedaan maken van verontreiniging dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst is ontstaan.

### 2.1.6. *Openingstijden*

Met ingang van 1 januari 2022 is de Winkeltijdenwet gewijzigd. Aan deze wet is een bepaling toegevoegd die inhoudt dat een winkelier uitdrukkelijk moet instemmen met een wijziging van de openingstijden van zijn winkel op straffe van nietigheid.<sup>10</sup> Een verhuurder kan de openingstijden van het gehuurde derhalve niet eenzijdig wijzigen. Tegen deze achtergrond is art. 13.1 van de huurovereenkomst opgenomen waarin de openingstijden van het gehuurde kunnen worden ingevuld.<sup>11</sup> Daarnaast bepaalt het nieuwe art. 13.2 van de huurovereenkomst dat huurder bij verhuurder een schriftelijk en onderbouwd verzoek kan indienen indien huurder het gehuurde niet langer op zon- en/of feestdagen wenst open te stellen terwijl zulks wel is overeengekomen en dat verhuurder een dergelijk verzoek niet op onredelijke gronden zal afwijzen. Verder is art. 11 van de algemene bepalingen nieuw. Dit artikel bepaalt dat indien huurder ruimere openingstijden wenst dan overeengekomen, de kosten die hiermee samenhangen voor rekening van huurder zijn en dat als de winkeliersvereniging andere openingstijden wenst dan tussen verhuurder en huurder overeengekomen, verhuurder en huurder hierover in overleg zullen treden.

6. Zie art. 1.6 van de huurovereenkomst van het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015.

7. Zie art. 8.2 van de huurovereenkomst van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012.

8. Zie art. 7.3 van de huurovereenkomst van het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015.

9. Zie art. 9.2 van de huurovereenkomst.

10. Zie art. 10 Winkeltijdenwet.

11. In het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 wordt alleen in de algemene bepalingen aandacht besteed aan de openingstijden van het gehuurde. Zie art. 9.7 van deze algemene bepalingen.

### 2.1.7. Overheidsmaatregelen

Bij arrest van 24 december 2021<sup>12</sup> heeft de Hoge Raad bevestigd dat de omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem op basis van een vóór 15 maart 2020 gesloten huurovereenkomst gehuurde 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 lid 1 BW betreft op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan aanpassen door de huurprijs te vermindern. De verstoring van de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties wordt, aldus de Hoge Raad, in beginsel het beste ondervangen door dit nadeel – voor zover niet reeds gecompenseerd door de financiële steun van de overheid aan huurder in de vorm van de TVL – gelijk te verdelen over verhuurder en huurder op basis van de vastelastenmethode. De redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat op grond van omstandigheden gelegen in bijv. de hoedanigheid van een huurder of verhuurder of de financiële positie van één der partijen, wordt afgeweken van de gelijke verdeling van het nadeel. Daarnaast heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de door de overheid opgelegde sluiting van de horeca en andere bedrijfsruimten als gevolg van de coronapandemie het gevolg is van uitzonderlijke, de volksgezondheid betreffende omstandigheden van algemene aard, die verstrekende gevolgen hebben voor de gehele maatschappij. Zij beperkt in het belang van de volksgezondheid de mogelijkheid tot exploitatie van 290-bedrijfsruimten. Uit de wetsgeschiedenis van art. 7:204 BW volgt niet, aldus de Hoge Raad, dat bedoeld is algemene overheidsmaatregelen die voor partijen onvoorzienbaar zijn en zijn gericht op beperkingen in de uitoefening van het bedrijf, aan te merken als een gebrek. Evenmin volgt daaruit dat huurder mag verwachten dat verhuurder hem van dergelijke beperkingen vrijwaart. Tegen deze achtergrond moet worden geoordeeld dat de verplichte sluiting van 290-bedrijfsruimten als gevolg van de coronapandemie niet is aan te merken als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.

Naar aanleiding van de coronacrisis en bovengenoemd arrest is het nieuwe art. 14 aan de huurovereenkomst toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat partijen in overleg zullen treden wanneer huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. De laatste zin van dit artikel bepaalt dat zolang partijen geen andere afspraken hebben gemaakt, de betalingsverplichting van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Daarnaast is in de algemene

bepalingen nog toegevoegd dat de onderhavige situatie geen gebrek oplevert<sup>13</sup> en dat huurder zich zal gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen (waaronder ons inziens een noodverordening van een veiligheidsregio kan worden begrepen op grond waarvan het tijdelijk verboden kan zijn om een winkel geopend te houden).<sup>14</sup> Wij verwachten dat deze nieuwe artikelen wel onderwerp van discussie zullen zijn. Indien een huurder deze nieuwe artikelen ongewijzigd zou accepteren, dan is zijn positie bijv. in geval van een nieuwe lockdown als gevolg van een nieuwe coronagolf of een andere toekomstige pandemie niet erg sterk. Huurder zal zich in beginsel niet met succes kunnen beroepen op de gebrekenregeling of het leerstuk van onvoorziene omstandigheden en zal dus niet op deze gronden met succes aanspraak kunnen maken op een huurprijzvermindering. Daar komt bij dat indien het voorgeschreven overleg voor huurder geen bevredigend resultaat oplevert, huurder geen andere mogelijkheid heeft dan een (kostbare) procedure te beginnen, terwijl hij strikt genomen gehouden blijft om de huur door te betalen op straffe van een boete.<sup>15</sup> Als ultimum remedium zou huurder zich kunnen beroepen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 lid 2 BW). Echter, het is vaste rechtspraak dat dit leerstuk terughoudend moet worden toegepast en een beroep hierop alleen in uitzonderlijke gevallen kan slagen, waardoor een voor huurder positieve uitkomst van een dergelijke procedure onzeker is.<sup>16</sup> Huurders doen er dan ook verstandig aan om deze nieuwe artikelen niet zonder meer te accepteren en in dit kader zo concreet mogelijke afspraken te maken, bijv. de afspraak dat huurder aanspraak heeft op een vermindering van de huurprijs overeenkomstig de vastelastenmethode in geval van een nieuwe lockdown als gevolg van een nieuwe coronagolf.

### 2.1.8. Duurzaamheid/Green lease

In tegenstelling tot het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 en het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 – waarin enigszins vrijblijvend wordt bepaald dat "*partijen het belang van duurzaamheid onderkennen*" en "*elkaar ondersteunen in het behalen van gezamenlijke te formuleren doelstellingen*" – bevat art. 15 van de huurovereenkomst een uitgebreide regeling over verduurzaming.<sup>17</sup> Uitgangspunt daarbij

13. Zie art. 4.4 van de algemene bepalingen.

14. Zie art. 5.2 van de algemene bepalingen.

15. Zie art. 28.3 van de algemene bepalingen.

16. Zie HR 9 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2540, rov. 3.3 en recent bijv. HR 7 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1374, rov. 3.2.1.

17. Het bepaalde in art. 15 van de huurovereenkomst is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het gehuurde (zie art. 15.9 van de huurovereenkomst).

12. HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974.

is dat partijen op voorhand duurzaamheidsmaatregelen afspreken en die als bijlage aan de huurovereenkomst worden gehecht.<sup>18</sup> In art. 15.2 van de huurovereenkomst is nu expliciet benoemd dat energiebesparende maatregelen die objectief bezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen dienen te worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.<sup>19</sup> Op grond van art. 15.3 van de huurovereenkomst dienen deze energiebesparende maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, tenzij het maatregelen betreffen aan het casco of casco-plus. Alleen energiebesparende maatregelen aan zaken die onderdeel uitmaken van het gehuurde (casco of casco-plus), dienen dus in beginsel door en voor rekening van verhuurder te worden uitgevoerd.

In art. 8.1 van de algemene bepalingen is nu bepaald dat verhuurder uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst een kopie van een geldig energielabel ten aanzien van het gehuurde zal overhandigen aan huurder, tenzij het gehuurde is uitgezonderd van de energielabelverplichtingen onder het Besluit energieprestatie gebouwen. In het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 en het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 is alleen een keuzemogelijkheid opgenomen waarin kan worden aangegeven of huurder al dan niet een energielabel heeft ontvangen.<sup>20</sup>

In art. 15.4 van de huurovereenkomst wordt geanticipeerd op een toekomstige minimum label verplichting voor 290-bedrijfsruimte (zoals sinds 1 januari 2023 wel al voor kantoorruimte geldt).<sup>21</sup> Indien het energielabel van het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, dan dienen partijen in overleg te treden over maatregelen die zij zullen nemen om tijdig te beschikken over het vereiste energielabel. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen.<sup>22</sup> Net als de energiebesparende maatregelen die moeten worden genomen op grond

van het Activiteitenbesluit milieubeheer, dienen ook deze maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, tenzij het maatregelen betreffen aan het casco of casco-plus.<sup>23</sup> Partijen zullen bovendien in overleg treden over het eventuele gevolg van door verhuurder getroffen energiebesparende maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.<sup>24</sup> Deze verplichting tot overleg geldt in het bijzonder bij energiebesparende maatregelen aan het casco of casco-plus, aangezien verhuurder in beginsel verantwoordelijk is voor het treffen van deze maatregelen.

In art. 15.5 van de huurovereenkomst is bepaald dat verhuurder in redelijkheid geen toestemming zal weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren ten behoeve van deze energiebesparende maatregelen. Op grond van art. 15.6 dient huurder op zijn beurt zijn medewerking te verlenen aan energiebesparende maatregelen die verhuurder wil uitvoeren, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten van de door verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten. De werkzaamheden die hiermee verband houden leveren bovendien geen gebrek op, een eventuele wijziging van de vloeroppervlakte door deze maatregelen heeft geen gevolg voor de huurprijs<sup>25</sup> en huurder heeft in verband met deze werkzaamheden geen recht op huurprijsvermindering, vermindering van enige andere betalingsverplichting, gehele of gedeeltelijke ontbinding of schadevergoeding.<sup>26</sup> Vanuit het oogpunt van huurder gaat dit onder omstandigheden wel wat ver. Het immers goed mogelijk dat de (uitvoering van) deze energiebesparende werkzaamheden het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot (al of niet tijdelijk) wezenlijk beperken.

Art. 15.7 van de huurovereenkomst bepaalt dat energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven, bij het einde van de huur door huurder niet worden ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij verhuurder anders heeft aangegeven. Huurder heeft dus in beginsel niet het recht om de door hem aangebrachte energiebesparende voorzieningen weg te nemen bij het einde van de huur. Wel geldt dat partijen in overleg zullen treden over een redelijke vergoeding voor de energiebesparende voorzieningen indien deze voorzieningen korter dan vijf jaar geleden door huurder zijn aangebracht. Het voorgaande is niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die huurder treft bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in art. 14 van de algemene bepalingen.

18. Art. 15.1 van de huurovereenkomst. De ROZ heeft als voorbeeld een matrix opgesteld met mogelijke afspraken die partijen kunnen maken met betrekking tot duurzaamheid, welke matrix door partijen naar eigen inzicht kan worden aangepast, aangevuld en/of worden geconcretiseerd. Deze duurzaamheidsmatrix is te vinden op [roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/](http://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/).

19. Zie uitgebreid over de doorwerking van het Activiteitenbesluit milieubeheer in het huurrecht: M.Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', TvHB 2021/2.

20. Zie art. 1.6 van de huurovereenkomst van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 en art. 1.5 van de huurovereenkomst van het model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015.

21. Zie over de minimum label verplichting voor kantoorruimte: E.H.H. Schelhaas, 'De modelclausules van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in verband met de aankomende label C verplichting voor kantoorruimte: gebruiken of niet?', TvHB 2020/1 en V.G.J. Boumans, 'De handhaving van de energielabel C verplichting bij kantoren', TvHB 2023/2.

22. Art. 15.4, eerste en tweede volzin, van de huurovereenkomst.

23. Art. 15.3 jo. 15.4, derde volzin, van de huurovereenkomst.

24. Art. 15.4, vierde volzin, van de huurovereenkomst.

25. Art. 15.6, tweede en derde volzin, van de huurovereenkomst.

26. Art. 15.2 jo. 15.1 van de algemene bepalingen.

### 2.1.9. Omgevingswet

In art. 16 van de huurovereenkomst wordt rekening gehouden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit de huurovereenkomst en de algemene bepalingen niet aansluiten op de Omgevingswet, dient aan deze begrippen en/of bepalingen een invulling te worden gegeven die zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit achten wij een nuttige toevoeging.

### 2.1.10. Optionele bijzondere bepalingen

In art. 17 e.v. van de huurovereenkomst zijn optionele bijzondere bepalingen opgenomen voor het geval partijen afspraken willen maken over het verstrekken van gegevens ter zake van energie- en/of waterverbruik, het verwerken van persoonsgegevens en elektronische ondertekening. Daarnaast heeft de ROZ separaat een uitgebreid tekstvoorstel opgesteld dat gebruikt kan worden indien partijen een omzetterelateerde huur wensen over te komen.<sup>27</sup> In een dergelijk geval kan dit tekstvoorstel art. 4 van de huurovereenkomst – dat kort gezegd uitgaat van een vaste huur plus een jaarlijkse indexering – vervangen.

## 2.2. Algemene bepalingen

### 2.2.1. Gebrek

In art. 2.1 van de algemene bepalingen van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 werd – in afwijking van afwijking van art. 7:204 BW – het begrip gebrek 'gesubjectieerd': voor de kwalificatie van een gebrek was van belang wat huurder *redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde*. In het nieuwe model voor 290-bedrijfsruimte is deze bepaling geschrapt waarmee niet langer sprake is van een afwijking op art. 7:204 BW. Voor de kwalificatie van een gebrek is daarom van belang wat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten *van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft*. Wij hebben begrepen dat deze bepaling bewust is geschrapt om wat meer evenwicht in het model te brengen.

### 2.2.2. Gebruik

In art. 5 van de algemene bepalingen is onder meer toegevoegd dat huurder zich zal gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur. In de handleiding van de ROZ is niet verduidelijkt wat onder de gebruiken omtrent huur en verhuur dient te worden verstaan. De achtergrond van

dit artikel is ons dan ook niet duidelijk mede omdat art. 7:213 BW huurder reeds verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gehuurde als een goed huurder te gedragen.

### 2.2.3. Overdracht

In art. 6.3 van de algemene bepalingen is bepaald dat onverminderd het bepaalde in art. 7:307 BW (indeplaatsstelling), overdracht van de huurrechten van huurder aan derden – waaronder tevens wordt begrepen het inbrengen van de huurrechten in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is uitgesloten. Het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 bevat een identieke overdrachtsbeperking, zij het in één adem genoemd met de (overigens ongewijzigde) onderhuurbepaling.<sup>28</sup> Nieuw is dat huurder niet langer een boete verbeurt als hij het bepaalde in art. 6.3 niet nakomt. Verder is expliciet bepaald dat het bepaalde in art. 6.3 van de algemene bepalingen goederenrechtelijke werking heeft als bedoeld in art. 3:83 BW.

### 2.2.4. Renovatie

Renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW betreft zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering en toevoeging. Uitgangspunt van de wettelijke regeling is dat verhuurder enkel tot renovatie kan overgaan, indien hij daartoe een redelijk schriftelijk voorstel heeft gedaan. Het voorstel van verhuurder zal redelijk moeten zijn gelet op de belangen van verhuurder en de belangen van huurder (en eventuele onderhuurders). Art. 7:220 leden 2 t/m 4 BW zijn van regeland recht. Partijen kunnen daarom afspreken daarvan af te wijken.

In art. 14.6 van de algemene bepalingen van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 was onder meer bepaald dat als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde, hij huurder een renovatievoorstel zal doen. Daarnaast bevatte art. 14.7 van laatstgenoemde algemene bepalingen een afwijking van het bepaalde in art. 7:220 lid 3 BW, voor wat betreft het redelijkheidsvermoeden van het renovatievoorstel.

Opvallend is dat in het nieuwe model voor 290-bedrijfsruimte iedere verwijzing naar de renovatieregeling van art. 7:220 leden 2 t/m 4 BW is geschrapt. Of het schrappen van voornoemde artikelen in het voordeel van huurder is, valt te betwijfelen. Art. 15.1 van de algemene bepalingen geeft verhuurder een nog ruimere bevoegdheid tot het – zonder toestemming van huurder – aanbrengen van extra voorzieningen en het wijzigen van het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of naastgelegen opstallen en

27. De omzethuurbepaling is te vinden op [roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/](http://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/).

28. Zie art. 6.1 van de algemene bepalingen van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012.

percelen. Ingevolge art. 15.2 van de algemene bepalingen leveren deze werkzaamheden geen gebrek op en dient huurder deze werkzaamheden te gedogen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van enige andere betalingsverplichting, gehele of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding. Op basis van deze bepalingen zou een verhuurder zich dan ook op het standpunt kunnen stellen dat hij het recht heeft om het gehuurde gedeeltelijk te vernieuwen door verandering en toevoeging als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW, zonder dat verhuurder gehouden is een redelijk voorstel te doen. Wij menen dat op basis van art. 15 van de algemene bepalingen het onvoldoende duidelijk is waar precies de grens ligt tussen de bevoegdheid van verhuurder tot wijziging van het gehuurde op grond van art. 15.1 van de algemene bepalingen zonder enige aanspraken van huurder en de verplichting van verhuurder om eerst een redelijk renovatievoorstel te doen. Dit terwijl dergelijke wijzigingen voor huurder grote gevolgen kunnen hebben (waaronder begrepen overlast en omzetting).

### 2.2.5. Verzoeken/toestemming

Art. 17.2 van de algemene bepalingen is nieuw en bepaalt dat indien verhuurder instemt met een door huurder verlangde afwijking of aanvulling van enige bepaling van de huurovereenkomst, huurder de administratieve kosten die verhuurder daarvoor moet maken aan verhuurder verschuldigd is. Voor deze administratiekosten geldt een minimum van €300 per afwijking of aanvulling. Deze bepaling is niet wederkerig.

### 2.2.6. Huurprijsherziening

Hoofddregel is dat de door de rechter op grond van art. 7:303 BW nader vastgestelde huurprijs geldt met ingang van de dag waarop de nadere huurprijsvaststelling is gevorderd. Als de rechter op verzoek van een der partijen een deskundige heeft benoemd voor het opstellen van het in art. 7:304 lid 1 bedoelde deskundigenadvies, geldt de dag van dat verzoek als de dag waarop de vordering tot nadere huurprijsvaststelling is ingesteld. Voor de ontvankelijkheid van de verzoeker in zijn verzoek tot benoeming van een deskundige is vereist dat partijen voorafgaand aan de indiening van het verzoekschrift overleg hebben gepleegd en geen overeenstemming hebben bereikt over een gezamenlijk te benoemen deskundige. In art. 18.3 van de algemene bepalingen van het model voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 was concreet geregeld op welke wijze dat overleg moest plaatsvinden en welke termijnen in acht genomen moesten worden. In het nieuwe model voor 290-bedrijfsruimte is deze regeling geschrapt. Wij vermoeden dat dit te maken heeft met het *Halfords/Dela* arrest uit 2013. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat aan de inhoud van het overleg dat tussen partijen moet plaatsvinden geen hoge eisen gesteld moeten worden. Voldoende en ook noodzakelijk is dat serieus en – gelet op het belang van degene in wiens voor-

deel de mogelijke huurprijswijziging is – zonder onnodige vertraging op een uitnodiging tot overleg of op voorstellen van de andere partij wordt ingegaan. Indien partijen het daarover niet binnen redelijke tijd eens worden, of indien een serieuze reactie (onnodig lang) uit blijft, dan kan worden geconcludeerd dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt als bedoeld in art. 7:304 lid 2 BW.<sup>29</sup>

### 2.2.7. Overige belastingen, heffingen en rechten

Art. 23.3 van de algemene bepalingen is nieuw en bepaalt dat indien ten aanzien van de in art. 23.1 algemene bepalingen bedoelde belastingen, heffingen en rechten geen onderscheid (meer) wordt gemaakt tussen een eigenaarsdeel en een gebruikersdeel, dan zal verhuurder in alle redelijkheid en (zo mogelijk) op basis van voorgaande aanslagen waarin dit onderscheid wel is gemaakt, het deel van de aanslag vaststellen dat voor rekening van huurder dient te komen. Bij verschil van inzicht zullen partijen in overleg treden om tot overeenstemming te komen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, dan kan elke partij het verschil van inzicht aan de bevoegde rechter voorleggen. In dat geval geldt dat huurder pas is gehouden tot betaling van het voor zijn rekening komende deel van de aanslag nadat de rechter uitspraak heeft gedaan. Wij vermoeden dat dit artikel is toegevoegd, omdat wij begrepen hebben dat er gemeenten zijn die overwegen om het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelasting af te schaffen.

### 2.2.8. Toegang en controle

Het nieuwe art. 25 van de algemene bepalingen geeft verhuurder het recht om te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. In dat verband kunnen verhuurder en alle door verhuurder aan te wijzen personen het gehuurde periodiek betreden en inspecteren. Huurder dient daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen een redelijke termijn na voornoemd verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren. Op dit tijdstip dient huurder verhuurder toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

### 2.2.9. Boeterente

Art. 28.3 van de algemene bepalingen is aangepast om te verduidelijken dat de ROZ hierbij geen cumulatie van de minimale boete van €300 per maand voor ogen heeft. Dit betekent dat niet maandelijks voor elke maand die te laat betaald wordt, een minimale boete van €300 euro per maand geldt maar

29. HR 4 oktober 2013, ECLI:NL:HR:2013:856, NJ 2014/60, WR 2014/2 (*Halfords/Dela*).

dat voor het totale bedrag dat te laat wordt betaald maandelijks een boete van 1% met een minimum van €300 geldt. De handleiding van de ROZ bevat ter illustratie nog een rekenvoorbeeld.

### 3. Conclusie

Het nieuwe model voor 290-bedrijfsruimte bevat, naast tekstuele wijzigingen ter verduidelijking, aanvullende en/of gewijzigde bepalingen die rekening houden met maatschappelijke ontwikkelingen, wetswijzigingen en rechterlijke uitspraken. Ook dwingt het partijen over onderwerpen zoals verontreiniging en duurzaamheid na te denken en daarover specifieke afspraken te maken. Niet gezegd kan evenwel worden dat het nieuwe model meer gebalanceerd is dan het vorige model uit 2012. Ons inziens is het model nog steeds overwegend verhuurdersvriendelijk. Zo heeft verhuurder een nog ruimere bevoegdheid gekregen om zonder toestemming of enige aanspraken van huurder extra voorzieningen aan te brengen en het gehuurde te wijzigen en bevat het nieuwe artikel over overheidsmaatregelen die het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk beperken slechts een verplichting tot overleg zonder dat huurder concrete aanspraken heeft jegens verhuurder. Het is dan ook te verwachten dat huurders het model over het algemeen niet zonder meer zullen accepteren. Afwijkingen op het model zullen voor huurder een belangrijk onderdeel blijven van de onderhandelingen.