

Juridisch: de nieuwe huurdersvariant van het ROZ-model Winkelruimte

24-04-2024 07:00



De ervaring is dat huurders in de onderhandelingen op grote achterstand staan en dat er weinig ruimte is om te onderhandelen. Met de introductie van de huurdersvariant op het ROZ-model Winkelruimte hopen de huurders ervoor te zorgen dat er tijdens de onderhandelingen tussen verhuurder en huurder meer balans ontstaat en dat de gesprekken op een eerlijke wijze zullen verlopen. Het is immers in belang van beide partijen dat er aan het eind van de onderhandelingen een evenwichtige huurovereenkomst ligt.

De huurdersvariant van het ROZ-model Winkelruimte biedt meer ruimte voor maatwerk en aanpassingen die specifiek zijn voor de behoeften van de huurder. Dit betekent daarin niet alleen meer flexibiliteit, maar ook een betere balans tussen de belangen van huurders en verhuurders. We nemen je mee door de belangrijkste kenmerken.

Belangrijke kenmerken

Preventie in geval van extreme huurverhogingen

De huurdersvariant voorziet allereerst in een aanpassing van de huurprijsindexering om extreme huurverhogingen te voorkomen, inclusief de introductie van een maximale indexering of staffel. In huurovereenkomsten wordt bijna altijd de mogelijkheid tot indexering opgenomen, wat tot forse huurverhogingen kan leiden. Huurders komen hierdoor soms voor onaangename verrassingen te staan.

Indien gebruik wordt gemaakt van een maximale indexering (of staffel) wordt er voor de huurder eigenlijk

voorzien in een soort plafond, waardoor het voor een huurder voorspelbaarder zal zijn welke mogelijke huurprijsstijging hem tegemoet komt.

Alternatieve regeling voor een eerlijkere verdeling van servicekosten tussen huurder en verhuurder

In de huurdersvariant is een verhuurder slechts bevoegd om de servicekosten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen na schriftelijke toestemming van dan wel de servicekostencommissie of winkeliersvereniging, dan wel de huurder zelf. Ook een aanpassing van het voorschot wordt aan deze voorafgaande schriftelijke toestemming gebonden, waarbij verhuurder de aanpassing ook dient te onderbouwen met onderliggende documenten.

Bovendien voorziet deze bepaling van de huurdersvariant betreffende de servicekosten in een aantal nieuwe rechten en verplichtingen, zoals een verdeelsleutel indien er sprake is van meerdere huurders in een pand. Ook voorziet de huurdersvariant in een inzagerecht voor de huurder. Een dergelijk inzagerecht bestond altijd al, echter werd dit niet met zoveel woorden in de huurovereenkomst zelf benoemd. Daarnaast legt de huurdersvariant aan de verhuurder de verplichting op om de marktconformiteit van de servicekosten te toetsen en indien daar aanleiding toe bestaat, nieuwe afspraken te maken met de contractspartij van de levering van zaken en diensten, dan wel met een andere (nieuwe) partij te contracteren.

De verantwoordelijkheid voor asbest en verontreiniging worden verlegd naar de verhuurder

De gehele bepaling omtrent asbest en verontreiniging werd door huurders als zeer onredelijk beschouwd. In het ROZ-model Winkelruimte wordt de verantwoordelijkheid ten aanzien van asbest en verontreiniging namelijk volledig bij de huurder gelegd, terwijl dit bij uitstek als een eigenaarsrisico beschouwd kan worden. Asbest en verontreiniging bevinden zich juist in het casco dan wel in de grond onder het gehuurde. De verhuurder is daarvan (in de meeste gevallen) eigenaar en dient daarom verantwoordelijk te zijn voor het onderhoud en de veiligheid daarvan, aldus de huurders. Op deze manier kan een dergelijke bepaling ook niet leiden tot ongelijkheid en oneerlijke financiële lasten, aangezien huurders vaak beperkte invloed hebben op het pand en de staat daarvan, al helemaal bij aanvang van de huurovereenkomst. In de huurdersvariant wordt daarom een bepaling opgenomen waarin de verhuurder garanties afgeeft.

Duurzaamheid

Natuurlijk wordt ook de nodige aandacht besteed aan duurzaamheid. Artikel 15 van de huurdersvariant voorziet in meer flexibiliteit voor huurders ten aanzien van duurzaamheid en de eventueel door te voeren maatregelen. Zo is een aangepaste regeling voor toestemming van de huurder bij duurzaamheidsmaatregelen door de verhuurder opgenomen. Hierin is opgenomen dat de huurder in alle redelijkheid dient mee te werken aan deze duurzaamheidsmaatregelen. De huurder mag zijn medewerking wel weigeren indien voor het doorvoeren van de maatregelen nodig zou zijn dat de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen dient te verwijderen, aan te passen of te vervangen, of indien het gehuurde bijvoorbeeld een stuk kleiner zou worden door de maatregelen.

Daar komt bij dat de duurzaamheidsmaatregelen die juist door huurder zijn toegevoegd in beginsel bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde achter zullen blijven, maar dat daartegenover wel een redelijke vergoeding dient te staan, te betalen door de verhuurder aan huurder. Het staat de huurder natuurlijk ook vrij de voorzieningen wél weg te nemen.

Beide partijen hebben overigens wel een informatieplicht in verband met de wettelijke rapportageverplichtingen. Dit betekent dat zowel de huurder als de verhuurder verplicht is om relevante

informatie te verstrekken over eventuele wettelijke rapportageverplichtingen die van toepassing zijn op het gehuurde pand, denk aan de impact van het bedrijf op de mens en het klimaat. Beide partijen kunnen zich immers beter voorbereiden op een dergelijke rapportage indien bepaalde informatie voor beide partijen beschikbaar is.

Conclusie

De introductie van de huurdersvariant van het ROZ-model Winkelruimte zou een keerpunt in de wereld van huurcontracten kunnen zijn en kan zorgen voor een eerlijker speelveld voor zowel huurders als verhuurders. De vraag is echter of de huurdersvariant in de praktijk ook daadwerkelijk gebruik gaat worden. Duidelijk is wel dat verhuurders er hoogstwaarschijnlijk niet om staan te springen bepaalde rechten van verhuurders en verplichtingen van huurders weg te geven. Desondanks wordt er door de huurdersvariant wel in meer balans voorzien, precies wat huurders vandaag de dag nodig hebben. Laten we hopen dat huurders en verhuurders met de komst van de huurdersvariant beter zullen samenwerken en daardoor zullen zorgen voor meer evenwicht in de wereld van huurcontracten.

Mocht u binnenkort zélf in onderhandeling treden over een nieuwe huurovereenkomst, of andere vragen hebben over het sluiten van een huurcontract? Neem dan contact op met de specialisten Jeroen Brinkman of Nika Niels van Poelmann van den Broek Advocaten: j.brinkman@pvdb.nl of n.niels@pvdb.nl

Redactie