

De ‘huurdersvariant’ van het ROZ model

De meest in het oog springende verschillen

*mr. M. Schröer*¹

Door de Raad voor Onroerende Zaken (hierna: ‘ROZ’) worden model huurovereenkomsten vastgesteld voor 290-bedrijfsruimten, 230a-ruimte en woonruimte.² Deze modellen zijn de marktstandaard; het gros van de huurovereenkomsten met betrekking tot onroerend goed wordt opgesteld aan de hand van een ROZ model. Dit heeft voordelen. Partijen actief in de aan- en verhuur van vastgoed hoeven niet ieder contract door te spitten om globaal hun rechten en plichten te kennen.

De ROZ modellen worden over het algemeen als ‘verhuurdersvriendelijk’ beschouwd. In dat kader is relevant om op te merken dat de ROZ een vastgoed platform is voor partijen die eigenaarsbelangen vertegenwoordigen, vastgoed ontwikkelen of bemiddelen bij de verhuur van vastgoed. Er zijn geen partijen lid die huurdersbelangen vertegenwoordigen. De modellen wijken inderdaad op verschillende punten, voor zover daartoe contractuele vrijheid is, in het voordeel van verhuurders af van de wet of geven daaraan in het voordeel van verhuurders invulling. Daar staat echter tegenover dat huurders – en dan vooral huurders van 290-bedrijfsruimte en woonruimte – vergaand door huurwetgeving worden beschermd. In plaats van de ROZ modellen als verhuurdersvriendelijk te beschouwen, zou derhalve ook gezegd kunnen worden dat de modellen het evenwicht enigszins herstellen. Daarbij geldt dat de ROZ modellen de wettelijke termijnbescherming, beëindigingsbescherming, huurprijzenbescherming en het recht op indeplaatsstelling van een huurder van 290-bedrijfsruimte niet raken.

Begin 2023 publiceerde de ROZ het nieuwe model ‘huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW’ zoals vastgesteld op 14 december 2022 (hierna: ‘het ROZ model’).³ De ROZ heeft hierbij één of meerdere huurdersverenigingen om input gevraagd, maar inmiddels is gebleken dat de betreffende vereniging(en) menen dat hun input niet of niet voldoende is meegenomen

bij het vaststellen van het ROZ model. Dit heeft ertoe geleid dat verschillende huurdersbelangenbehartigers in de pen zijn gekropen en begin 2024 de zogenoemde ‘huurdersvariant’ van het ROZ model hebben gepubliceerd.⁴ Naast de huurdersvariant, is een toelichting daarop gepubliceerd, een ‘oplegger’ waarin de verschillen zichtbaar zijn, een huurdersvariant van de ROZ omzethuurbepaling en een huurdersvariant van het ROZ model proces verbaal van oplevering.⁵

De huurdersvariant wijkt op verschillende punten significant af van het ROZ model, zonder dat dit als zodanig in het model is aangegeven. De wijzigingen volgen uit de hiervoor bedoelde ‘oplegger’. Dat de wijzigingen niet zichtbaar zijn in het model, is opvallend, nu in het ROZ model expliciet is aangegeven dat wijzigingen ten opzichte van het model duidelijk moeten worden aangegeven. Het verdient bovendien opmerking dat de ROZ – ondanks dat de naam ‘huurdersvariant van het ROZ model’ anderszins suggereert en de opmaak vergelijkbaar is – niet is betrokken bij de huurdersvariant.

1. Het gehuurde

Het eerste verschil tussen het ROZ model en de huurdersvariant is subtiel. In art. 1.1 is de mogelijkheid om uitsluitend bedrijfsruimte te verhuren geschrapt. In plaats daarvan worden enkel de opties verhuur van winkelruimte, horecabedrijfsruimte en

1. Mirjam Schröer is huurrecht advocaat bij Lexence.
2. De ROZ publiceert tevens model huurovereenkomsten voor autoboxen/ parkeerplaatsen alsmede een model bankgarantie.
3. Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022 vastgesteld en op 19 december 2022 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/36 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

4. Initiatiefnemers zijn Koninklijke INretail, Centraal Bureau Levensmiddelenhandel (CBL), Raad Nederlandse Detailhandel (RND), Vakcentrum, Vastgoedoverleg (VGO), Koninklijke MKB-Nederland en Koninklijke Horeca Nederland (KHN).
5. Bijvoorbeeld in te zien via <https://www.inretail.nl/kennisbank/winkelpand/huren/huurdersvariant-roz-huurmodel/#h-bekijk-de-uitleg>.

bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW genoemd. Een ogenschijnlijk klein verschil, maar met potentieel behoorlijke gevolgen. Op grond van art. 4.1 van de algemene bepalingen is de verhuurder immers verantwoordelijk voor de verkrijging en het behoud van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die nodig zijn om het gehuurde zoals genoemd in art. 1.1 van de huurovereenkomst te kunnen gebruiken. Met andere woorden, op basis van de huurdersvariant is de verhuurder ervoor verantwoordelijk dat er ook daadwerkelijk een supermarkt of kledingwinkel in het gehuurde geëxploiteerd mag worden. In het verlengde van het voorgaande is in art. 17.1 van de huurdersvariant expliciet opgenomen dat de verhuurder garandeert dat het gehuurde op de ingangsdatum kan en mag worden gebruikt conform de contractuele bestemming. Het risico omtrent het verkrijgen van de benodigde vergunningen en overige toestemmingen van overheidswege om het gehuurde op de overeengekomen wijze te mogen gebruiken verschuift op deze wijze van de verhuurder naar de huurder. De relevantie van het verschil tussen het verhuren van een bedrijfsruimte en het verhuren van een 290-bedrijfsruimte, volgt bijvoorbeeld uit een arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 20 januari 2015. De huurder in kwestie wilde conform de contractuele afspraken een supermarkt in het gehuurde exploiteren, maar kreeg daarvoor niet de benodigde publiekrechtelijke goedkeuringen. De betreffende verhuurder was uitsluitend gehouden een bedrijfsruimte ter beschikking te stellen, zodat de afwijzing vanuit de gemeente voor risico van de huurder kwam.⁶

2. Energielabel

In de huurdersvariant is een nieuw art. 1.6 opgenomen. Dit artikel is gedeeltelijk vergelijkbaar met art. 8.1 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model (hierna: 'de algemene bepalingen'). De verhuurder is gehouden om op de ingangsdatum het geldende energielabel aan de huurder te verstrekken. Nieuw is dat het moet gaan om een label c of beter. Een groot deel van het Nederlandse winkelvastgoed zal hier niet aan voldoen. Nog minder nu winkelruimten geregeld in casco staat worden opgeleverd. Het valt zeker niet uit te sluiten dat niet alleen kantoorruimten, maar ook winkelruimten (en overige 290-bedrijfsruimten) in de toekomst niet meer gebruikt mogen worden als deze niet ten minste over een c label beschikken. Ook het ROZ model neemt hierin een voorschot, zij het op andere wijze. In art. 15.4 van het ROZ model is opgenomen dat partijen met elkaar in overleg treden, indien het gehuurde op basis van het geldende energie label vanwege gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt. Uitgangspunt is dat de verhuurder de benodigde maatregelen aan het casco of casco

plus treft; de benodigde werkzaamheden aan het inbouwpakket en inrichting komen voor rekening van de huurder. Dit lijkt een meer logische oplossing dan reeds nu, zonder een publiekrechtelijke noodzaak daartoe, winkelruimten ongeschikt te kwalificeren voor verhuur.

3. Indexering

Het ROZ model ging tot voor kort uit van een jaarlijkse huurprijsaanpassing op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het CBS.

In voornamelijk 2023 is er veel te doen geweest omtrent het indexeren van huurprijzen. In het laatste gedeelte van 2021 en in 2022 stegen de energieprijzen, mede ingegeven door de oorlog in Oekraïne, in een behoorlijk tempo. Deze stijging werd ook al snel zichtbaar in de CPI, waarvan energieprijzen onderdeel uitmaken. Tot juni 2023, werd bij de berekening van de CPI, uitgegaan van de prijzen van nieuwe contracten zoals doorgegeven door energieleveranciers aan de Autoriteit Consument en Markt. In zekere zin gaven deze cijfers een vertekend beeld, nu veel eindafnemers van energie een contract hebben afgesloten waarin de prijzen van energie voor een bepaalde tijd zijn vastgeklikt. De hoge energieprijzen waren in 2022 daardoor gemiddeld genomen minder voelbaar dan de CPI deed vermoeden. Per juni 2023 is het CBS overgestapt op een andere methode voor het meten van energieprijzen. In deze nieuwe methode worden ook de lopende contracten van energie meegenomen.

De nieuwe methode is niet met terugwerkende kracht – voor zover dat al mogelijk zou zijn geweest – toegepast. Wel heeft het CBS een zogenoemde 'onderzoekreeks' gepubliceerd. Op basis van deze reeks is zichtbaar met welk percentage (huur)prijzen geïndexeerd hadden kunnen worden als de nieuwe methode eerder was toegepast. Huurders wiens huurprijs per 1 januari 2023 of 1 februari 2023 kon worden herzien, werden geconfronteerd met een verhoging van 14,5% respectievelijk 14,3%, terwijl dit 'slechts' 7,8% (januari) en 9,1 (februari) was geweest op basis van de nieuwe methode. Vanaf maart 2023 vindt een omslag plaats. De piek van de energieprijzen is voorbij, maar werkt bij de nieuwe methode langer door, doordat hier juist ook bestaande – en gedurende de piek vastgeklikte – contracten een rol spelen.

De forse huurprijsverhogingen in januari en februari 2023 hebben geleid tot verscheidene procedures. Verschillende rechters hebben geoordeeld dat het onverkort vasthouden aan dergelijk hoge indexeringen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.⁷ Andere rechters hechten waarde aan het gegeven dat de kosten van verhuurders ook zijn gestegen en oordeelden dan de

6. Gerechtshof Amsterdam 20 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:136.

7. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de eerste in de reeks

huurprijsverhoging volledig konden worden doorgevoerd.⁸ Het meest interessant is nog een tweetal uitspraken van de rechtbank Rotterdam⁹ en de rechtbank Midden-Nederland¹⁰. De afdrong van deze uitspraken is dat het onverkort doorvoeren van de indexering per 1 januari 2023 op zichzelf onredelijk wordt geacht, maar vooral door de hoogte van de huurprijs die de huurder in het jaar 2023 betaalt. Zoals blijkt uit de duidelijke voorbeeldberekening opgenomen in overweging 2.8 tot en met 2.11 van voornoemde uitspraak van de rechtbank Rotterdam, maakt voor de hoogte van de huurprijs per 1 januari 2024 niet uit of de nieuwe reeks wordt gevolgd, of wordt geïndexeerd op basis van de officiële cijfers van het CBS. Per 1 januari 2024 geldt namelijk dat de huurprijs maar met 0,21% verhoogd wordt. Wel geldt dat de betreffende huurder dan in 2023 'teveel' huur heeft betaald.

Ondanks dat de 'schade' voor de huurders relatief mee lijkt te vallen, zijn veel ondernemers geschrokken van de aanzienlijke huurprijsindexeringen. Een cap op de jaarlijkse indexeringen is op dit moment dan ook vaak een onderdeel van de huuronderhandelingen. In art. 4.5 van de huurdersvariant is een cap op de index opgenomen van 2%. Het is de vraag of verhuurders hiermee in zullen stemmen. Voor die situatie is in de toelichting behorende bij de huurdersvariant een staffel opgenomen die als uitgangspunt in gesprekken kan worden gebruikt.

Naar aanleiding van de commotie omtrent indexeringen alsmede gesprekken tussen de ROZ en de Autoriteit Consument & Markt (hierna: 'ACM'), is ook het ROZ model in april 2024 aangepast.¹¹ In artikel 4 van het ROZ model worden nu verschillende – nader in te vullen – opties gegeven om tot een huurprijsaanpassing te komen. Jaarlijkse huurprijsaanpassing op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens blijft een mogelijkheid, maar ook de andere reeksen worden genoemd. Verder is er ruimte om uit te gaan van een vast percentage, of een volledig door partijen zelf ingevulde methodiek. Relevant is dat artikel 20 van de bij het ROZ model behorende algemene bepalingen, op basis waarvan de huurprijs niet wordt aangepast indien aanpassing

leidt tot een verlaging van de huurprijs, is komen te vervallen.¹²

4. Servicekosten

Art. 5 van de huurdersvariant geeft de huurder meer grip op de door de verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten en de daarmee verband houdende kosten. Art. 5.1 kent – net als het ROZ model – een opsomming van de door de verhuurder te verzorgen leveringen en diensten. Op basis van het ROZ model kan de in art. 5.1 bedoelde lijst worden aangepast 'na overleg' met de huurder. Als er overleg heeft plaatsgevonden, lijkt daadwerkelijke instemming derhalve niet altijd nodig. De huurdersvariant gaat ervan uit dat een wijziging alleen plaats kan vinden 'na voorafgaande schriftelijke toestemming' van de servicekostencommissie of de huurder. Vanuit huurdersoptiek is dit een begrijpelijke wijziging van het ROZ model. De bijkomende leveringen en diensten zouden immers voornamelijk het belang van huurders moeten dienen. In de praktijk is een vereiste van toestemming echter niet altijd haalbaar. Het is in een groot winkelcentrum veelal niet werkbaar om iedere kleine wijziging af te stemmen met alle huurders. Het is dan bovendien ook niet in het belang van het geheel dat een enkele huurder kan dwarsliggen.

Art. 21.3 van de algemene bepalingen schrijft voor dat de verhuurder in redelijkheid het aandeel van de huurder in de servicekosten vaststelt indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen. De huurdersvariant gaat uit van een verdeelsleutel, hetgeen reeds nu in de praktijk veelal wordt toegepast.¹³

In art. 5.6 van de huurdersvariant is de verplichting voor de verhuurder opgenomen om ervoor zorg te dragen dat de tarieven van de te verlenen services zoveel mogelijk marktconform zijn. Dit lijkt geen onredelijk verzoek nu het de huurder is die de kosten draagt. Overigens volgt ook uit de rechtspraak dat een verhuurder een zorgplicht heeft in dit verband.¹⁴

Verder wordt de termijn waarbinnen de afrekening moeten worden gedeeld verkort¹⁵ en wordt de verhuurder verplicht om mee te werken aan een controle¹⁶. In art. 5.7 van de huurdersvariant is meer expliciet opgenomen dat leegstand voor rekening van

uitspraken van de Rechtbank Den Haag van 4 mei 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:8786, de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 25 oktober 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5905 en een meer recente van de Rechtbank Midden-Nederland van 10 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:52. In deze laatste uitspraak oordeelde de rechter overigens dat aansluiting zoeken bij de nieuwe reeks per 1 januari 2024 ook voor een onaanvaardbaar resultaat leidde, maar dan voor de verhuurder.

8. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar Rechtbank Oost-Brabant 11 januari 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:61.
9. Rechtbank Rotterdam 3 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10295.
10. Rechtbank Midden-Nederland 10 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:52.
11. roz.nl/category/nieuws/.

12. Voor een meer uitgebreide behandeling van deze wijziging van het ROZ model wordt verwezen naar W. Raas, 'De ROZ past haar modellen bedrijfsruimte aan na interventie ACM. Een verbetering?', *TvHB* 2024, nr. 2.

13. Art. 5.3 van de huurdersvariant.

14. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar Rechtbank Amsterdam 2 december 2011, WR 2012/85.

15. Art. 5.4 van de huurdersvariant.

16. Art. 5.5 van de huurdersvariant.

de verhuurder komt. Dit volgt ook reeds met zoveel woorden uit art. 21.3 van de algemene bepalingen. Op grond van art. 5.9 van de huurdersvariant kan aanpassing van het voorschot servicekosten slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de servicekostencommissie of winkeliersvereniging plaatsvinden. De waarde hiervan is relatief. Een verhoging van het voorschot leidt immers tot een lagere afrekening.

Art. 21.9 van de algemene bepalingen geeft de verhuurder wat grip op het verbruik van de huurder, als de verhuurder verantwoordelijk is voor de levering daarvan. In de huurdersvariant is dit artikel buiten toepassing verklaard. Tot slot is in art. 21.11 van de algemene bepalingen opgenomen dat de huurder geen aanspraken jegens de verhuurder geldend kan maken bij slechte of geen levering van services, behoudens in geval van een toerekenbare 'ernstige' tekortkoming. In de huurdersvariant is het woord 'ernstige' geschrapt.

5. Zekerheid

In art. 7.1 van de huurdersvariant wordt ruimte geboden om voor een concerngarantie te kiezen in plaats van een bankgarantie of een waarborgsom. Verder is de mogelijkheid om expliciet overeen te komen dat geen rente wordt vergoed over de waarborgsom geschrapt.

Voorts is relevant dat in art. 29.3 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model is opgenomen dat de huurder gehouden is om een nieuwe of aanvullende zekerheid te stellen na opwaartse aanpassing van zijn betalingsverplichtingen van 10% of meer. Op basis van de huurdersvariant geldt dit ook andersom.

6. Asbest/verontreiniging

Uitgangspunt van het ROZ model is dat een verhuurder melding maakt van asbest of verontreiniging waarmee hij bekend is. Is de verhuurder niet bekend met asbest of verontreiniging, dan wordt dit ook als zodanig opgenomen. Dit betekent overigens niet dat eventueel later aangetroffen asbest niet alsnog een gebrek kan vormen. Uitgangspunt blijft dat de aanwezigheid van asbest, zelfs indien ingekapseld, een (latent) gebrek vormt, dat een verhuurder moet herstellen.¹⁷ De aanspraken die een huurder voor het overige jegens een verhuurder geldend kan maken in geval van gebreken, zijn in de algemene bepalingen echter beperkt.¹⁸

In de huurdersvariant is opgenomen dat de verhuurder garandeert dat het gehuurde asbestvrij is en geen

verontreiniging bevat die het gebruik van het gehuurde belemmert. Als een verhuurder niet bereid is deze garantie te geven, dan geeft de toelichting die hoort bij de huurdersvariant een alternatief op basis waarvan asbest als gebrek wordt gekwalificeerd. Op basis van dit alternatief dient de verhuurder op verzoek van de huurder een asbestinventarisatie uit te laten voeren en heeft de huurder recht op huurprijsvermindering bij verminderd huurgenot en een vergoeding van omzetzerving indien daarvan sprake is.

7. Pandemie

In art. 14 van het ROZ model is een bepaling opgenomen op basis waarvan partijen met elkaar in overleg moeten indien de huurder nadeel ondervindt en/of zijn huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van die aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Totdat andersluidende afspraken zijn gemaakt, is op basis van dit artikel het uitgangspunt dat de huurder aan zijn betalingsverplichtingen blijft voldoen. Met name over dit laatste punt was ophef in de media na publicatie van het ROZ model. Het is de vraag of dit helemaal terecht is. Gedurende de COVID-19 crisis werd de huur stelselmatig door huurders ingehouden. In het gros van de door hen gesloten huurovereenkomsten, zal ook toen al de verplichting voor de huurder zijn opgenomen om tijdig – zonder opschorting of verrekening met een vordering die de huurder op zijn verhuurder meent te hebben – aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen.¹⁹

De huurdersvariant gaat wat verder. Het is overigens ook niet onbegrijpelijk dat huurders in deze tijd een pandemieclausule in hun huurovereenkomst willen opnemen. De Hoge Raad heeft immers bij de beantwoording van de gestelde prejudiciële vragen in het kader van de COVID-19 crisis aangegeven dat ten aanzien van huurovereenkomsten gesloten ná de uitbraak van het virus, er per geval beoordeeld moet worden of er sprake is van een onvoorziene omstandigheid.²⁰ Is dit niet het geval, dan zou het niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn om een huurder onverkort aan zijn betalingsverplichtingen te houden.

In de huurdersvariant wordt gedeeltelijk aangesloten bij de door de Hoge Raad geformuleerde formule voor huurprijsvermindering. Als uitgangspunt neemt de Hoge Raad echter dat de betreffende huurder als gevolg van 'overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie' het gehuurde 'niet of slechts in geringe mate kan exploiteren'. De huurdersvariant gaat ervan uit dat een omzetzaling op zichzelf al voldoende is om voor een korting in aanmerking te komen. Verder bouwt de Hoge Raad bij de berekening

17. Verwezen wordt o.a. naar HR 3 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM3980 (KPN/Tamminga).

18. Art. 13.4 en 13.4 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model.

19. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar art. 25.1 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model 2012.

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

van de huurkorting de nodige ruimte in voor bijzondere omstandigheden. Zo wordt expliciet benadrukt dat er reden kan zijn om af te wijken van de gelijke verdeling van het nadeel tussen de huurder en de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege de hoedanigheid of de financiële positie van de betreffende partijen. Ik meen dat dit ruimte biedt om af te wijken van een gelijke verdeling, bijvoorbeeld indien de huurder onderdeel uitmaakt van een concern dat door een actieve webshop in staat is omzetverliezen te beperken. De huurdersvariant biedt deze ruimte niet. Iedere huurder komt in aanmerking voor een huurkorting op basis van de door de Hoge Raad geformuleerde formule.²¹

8. Duurzaamheid

Vanuit bestuursrechtelijke regelgeving bestaat er – uitzonderingen omtrent o.a. (energie)verbruik en een eventuele monumentale status daargelaten – een plicht voor zowel pandeigenaar als de exploitant om energiebesparende maatregelen te treffen die zich binnen vijf jaar terugverdienen.²² Op basis van deze regelgeving is echter niet altijd volstrekt helder wie de energiebesparende maatregelen moet treffen, de huurder of de verhuurder. Het ROZ model heeft hierin een duidelijke verdeling gemaakt.²³ De verhuurder is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen die het casco of het casco plus betreffen, afhankelijk van de omvang van het gehuurde. De huurder is verantwoordelijk voor de maatregelen die overblijven. Het uitgangspunt is dat partijen over en weer medewerking verlenen aan de maatregelen die partijen willen treffen. De werkzaamheden van de verhuurder leveren geen gebrek op. Mochten de door de verhuurder getroffen maatregelen leiden tot lagere energiekosten voor de huurder, dan treden partijen in overleg omtrent de mogelijke gevolgen hiervan voor de huurprijs. Als de huurder aan het einde van de huur energiebesparende maatregelen achter mag laten, dan geldt als uitgangspunt dat hij hiervoor een vergoeding ontvangt, waarbij ongerechtvaardigde verrijking ex art. 6:212 BW als maatstaf wordt genomen. Het ROZ model gaat er tot slot van uit dat de huurder voldoet aan de verplichting te rapporteren aan het bevoegd gezag omtrent de getroffen maatregelen.

De huurdersvariant kent ook een duurzaamheidsartikel, maar deze is behoorlijk anders ingestoken.²⁴ De verhuurder mag in redelijkheid geen toestemming weigeren voor energiebesparende maatregelen

die de huurder wil treffen. Andersom geldt dit ook, 'tenzij hiervoor nodig is dat de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen moeten worden verwijderd, aangepast of vervangen moeten worden, of het verhuurbaar vloeroppervlak van het gehuurde daardoor kleiner wordt, of andere (wezenlijke) beperkingen in het huurgenot door de werkzaamheden zullen optreden'. Hierdoor worden de mogelijkheden van de verhuurder behoorlijk beperkt, terwijl er in gevallen een wettelijke verplichting is om maatregelen te treffen. Voorts geldt als uitgangspunt dat de huurder kan kiezen of hij de door hem aangebrachte energiebesparende maatregelen aan het einde van de huur verwijdert of achterlaat. Laat hij ze achter, dan is verhuurder gehouden om de resterende boekwaarde aan de huurder te vergoeden. Het is de vraag of de verhuurder deze kosten op enigerlei wijze kan doorleggen naar de opvolger van de huurder.

Voorts is relevant dat in art. 17.4 van de huurdersvariant de mogelijkheid is opgenomen om minimale isolatiewaarden op te nemen. Mogelijk zet dit verhuurders ertoe aan voorafgaand aan de huurovereenkomst energiebesparende maatregelen te treffen, zodat huurders daarvan minder overlast onderkennen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

9. Bereikbaarheid

In art. 17.2 in combinatie met art. 17.3 van de huurdersvariant is opgenomen dat de verhuurder garandeert dat het gehuurde te allen tijde goed bereikbaar is voor consumenten en leveranciers en de bestaande parkeerplaatsen toegankelijk blijven. Nu is het belang dat een huurder heeft bij goede toegankelijk van zijn winkel, goede parkeerfaciliteiten en de mogelijkheid tot laden en lossen evident. Een verhuurder zal dit echter simpelweg niet altijd kunnen garanderen, nu de omgeving van het gehuurde veelal niet binnen zijn invloedssfeer ligt. Tijdelijk beperkte bereikbaarheid bijvoorbeeld door werkzaamheden aan de bestrating in de omgeving, zullen in beginsel worden aangemerkt als een feitelijke stoornis door een derde ex art. 7:204 lid 3 BW. Het is dan aan de huurder om deze derde aan te spreken bijvoorbeeld uit hoofde van onrechtmatige daad ex art. 6:162 BW. Geeft de verhuurder echter de garantie zoals bedoeld in art. 17.2, dan volgt uit art. 17.3 dat slechte bereikbaarheid een gebrek vormt. Dit in combinatie met dat op basis van de huurdersvariant de exoneraties in geval van gebreken zoals bedoeld in art. 13.3 en art. 13.4 van de toepasselijke algemene bepalingen niet op gaan, kan voor een verhuurder grote gevolgen hebben.²⁵

21. Formule zoals verwoord in de huurdersvariant: formule: huurkorting voor huurder = (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL, of een daarmee vergelijkbare compensatie van de rijksoverheid, dat aan de huur wordt toegerekend) x omzetsdalingspercentage x 50%.

22. Zie hierover meer uitgebreid M. Faasse en V.G.J. Boumans, 'Wie moet de enerbesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021, nr. 2.

23. Art. 15 van het ROZ model.

24. Art. 15 van de huurdersvariant.

25. Art. 22.2 van de huurdersvariant.

10. (Werkzaamheden) verhuurder

Een huurder zal er rekening mee moeten houden dat op enig moment gedurende de looptijd van de huur-overeenkomst (onderhouds)werkzaamheden in/aan het gehuurde zullen moeten worden verricht. Het ROZ model voorziet daarin. In art. 15 van de algemene bepalingen is het recht van de verhuurder om werkzaamheden te verrichten vastgelegd. De huurder is gehouden om de verhuurder in de gelegenheid te stellen werkzaamheden uit te voeren. De werkzaamheden en eventuele wijzigingen leveren bij een genotsbeperking aan de zijde van de huurder geen gebrek op. Hierbij geldt wel dat de verhuurder zoveel mogelijk rekening houdt met de redelijke belangen van de huurder.

Op basis van de huurdersvariant geldt eveneens dat de huurder de verhuurder in beginsel in de gelegenheid moet stellen om (onderhouds)werkzaamheden uit te voeren. Ook hier geldt als uitgangspunt dat de werkzaamheden geen gebrek vormen. Als echter de exploitatie van de huurder door de werkzaamheden wordt belemmerd, dan ligt de route naar huurprijzvermindering, ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding open. Temeer nu niet verder is uitgekristalliseerd wanneer er sprake is van een (voldoende) belemmering van de exploitatie, heeft dit artikel potentieel grote gevolgen.

Indien de verhuurder het gehuurde moet wijzigen in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere instanties en het huurgenot van de huurder daardoor wordt belemmerd, dan heeft de huurder op basis van de huurdersvariant recht op een evenredige vermindering van de huurprijs. Dat niet alleen, onder omstandigheden kan de huurder zelfs aanspraak maken op schadevergoeding. Dit gaat vrij ver als bedacht wordt dat de wijzigingen in sommige gevallen van overheidswege worden opgelegd. Van een aan de verhuurder toerekenbare tekortkoming is dan niet snel sprake.²⁶

11. Onderverhuur

In art. 6.1 van de algemene bepalingen is een verbod op onderverhuur opgenomen. Handelt de huurder in strijd met dit verbod, dan is de huurder een boete verschuldigd (art. 6.2 van de algemene bepalingen). In art. 21 van de huurdersvariant is in afwijking hiervan opgenomen dat onderverhuur aan gelieerde ondernemingen of een franchisenemer is toegestaan. Als een verhuurder bereid is om hierin mee te gaan, verdient het aanbeveling om nader te definiëren wat onder een 'gelieerde onderneming' wordt verstaan. Op basis van deze bewoordingen zou dit immers ook een minderheidsaandeelhouder kunnen zijn. Verder kan het in het belang van de verhuurder zijn

om overeen te komen dat de goedkeuring uitsluitend geldt zolang partijen gelieerd zijn en/of de franchise-overeenkomst loopt. De boete is in de huurdersvariant overigens volledig uitgesloten.

12. Gebreken

In geval van gebreken wordt in de huurdersvariant volledig aansluiting gezocht bij de wettelijke gebrekenregeling (art. 22.2 van de huurdersvariant). Bedacht dient te worden dat een verhuurder zich niet altijd kan verzekeren tegen de (omzet)schade die een huurder kan lijden ten gevolge van gebreken. Een huurder kan dit doorgaans wel. Wellicht kunnen partijen dit in aanmerking nemen bij het zoeken van een (tussen)oplossing.

13. Exploitatieverplichting huurder

In art. 23 van de huurdersvariant is een aantal situaties opgenomen waarin de huurder wordt vrijgesteld van zijn exploitatieplicht. Hieronder valt verliesgevende exploitatie gedurende twee boekjaren, de omstandigheid dat een verhuurder tekortschiet in zijn onderhoudsverplichting of niet blijvend investeert in het gehuurde of in het winkelcentrum waarvan het gehuurde deel uitmaakt,²⁷ de verhuurder tekortschiet in enigerlei andere verplichting of er sprake is van een overmachtssituatie die er naar het oordeel van de huurder toe leidt dat normale exploitatie niet meer mogelijk is. Hierbij worden onder meer oorlog, landelijke stakingen of maatschappelijke onrust en epidemieën genoemd. De huurder is geen huurverschuldigd gedurende de periode dat het gehuurde gesloten is in een overmacht situatie. Met name dit laatste gaat vrij ver en zelfs verder dan wij in tijden van COVID-19 hebben gezien. Toen werd de 'pijn' immers gedeeld en konden huurders hooguit aanspraak maken op een korting van 50%. Bovendien is het volgens de tekst van art. 23.1 aan de huurder om te bepalen of normale exploitatie mogelijk is, zodat een verhuurder al snel buitenspel wordt gezet.

14. Eindoplevering

De algemene bepalingen behorende bij het ROZ model nemen als uitgangspunt dat het gehuurde aan het einde van de huur conform het proces-verbaal van oplevering of, bij gebreke daarvan, in goede staat wordt opgeleverd. Op basis van de huurdersvariant is de huurder gerechtigd het gehuurde leeg, ontruimd, bezemschoon en vooral in de staat waarin het gehuurde zich dan bevindt, aan de verhuurder op te leveren. In dit kader is relevant dat de huurder

26. Vergelijk ook art. 7:208 BW en art. 6:74 BW jo. 6:75 BW, op basis waarvan toerekenbaarheid een vereiste is om aan schadevergoeding toe te komen.

27. Opvallend is dat het niet blijvend investeren in het gehuurde of het centrum waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt gekwalificeerd als een verplichting van verhuurder.

op basis van de huurdersvariant, aanspraak kan maken een vergoeding voor door hem achtergelaten zaken via de route van ongerechtvaardigde verrijking ex art. 6:212 BW.²⁸

15. Overige afwijkingen op de algemene bepalingen

De huurdersvariant kent een set van negentien overige afwijkingen op de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model. Een deel van deze afwijkingen is in het voorgaande reeds aan de orde gekomen. De overige meest relevante afwijkingen worden hieronder beknopt benoemd.

15.1. Brandveiligheid

Op basis van art. 27.1.a van de huurdersvariant komen de benodigde brandveiligheidseisen voor rekening en risico van de verhuurder, tenzij de betreffende verplichting uitsluitend het gevolg is van het gebruik van het gehuurde door de huurder. Bedenk dat als de huurdersvariant wordt gevolgd, de verhuurder niet slechts een bedrijfsruimte verhuurt, maar winkelruimte of horecabedrijfsruimte. Verwezen wordt naar hetgeen hierboven geschreven onder 'het gehuurde'. Hier zullen meer specifieke brandveiligheidseisen voor gelden, die volgens de huurdersvariant de verantwoordelijkheid van de verhuurder zijn.

15.2. Daken, buitengevels en tuin

Op grond van art. 27.1.d van de huurdersvariant, mag – in afwijking van art. 5.6 van de toepasselijke algemene bepalingen – de huurder beschikken over het dak, de buitengevel en tuin behorende bij het gehuurde. De huurder mag installaties, waaronder zonnepanelen begrepen, plaatsen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. In geval van winkelcentra zal een dergelijke bepaling grotendeels niet werkbaar zijn. In geval van een *single tenant* pand, ligt dit wellicht anders en is het aan te raden dat partijen duidelijke afspraken maken omtrent wie op welke wijze gebruik mag maken van daken en gevels.

15.3. Tussentijdse beëindiging

In art. 27 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model is opgenomen dat de huurder gehouden is om alle schade en kosten van de verhuurder te vergoeden die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen of tenzij de huurovereenkomst eindigt als gevolg van een

toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. Onder deze schade wordt tevens gerekend de huurinkomsten die de verhuurder had gehad als de huurovereenkomst was doorgelopen tot het einde van de resterende huurtermijn. In de huurdersvariant is opgenomen dat deze schadevergoedingsplicht uitsluitend geldt in geval van een surseance van betaling of faillissement. Echter, juist in geval van faillissement is de waarde van art. 27 van de algemene bepalingen beperkt. De Hoge Raad heeft immers geoordeeld dat een beëindiging ex art. 39 Fw een regelmatige wijze van beëindiging is die geen schadevergoedingsplicht met zich meebrengt.²⁹ De in art. 27 van de algemene bepalingen gemaakte afspraak kan de boedel dan ook niet raken. Dit artikel is in geval van faillissement vooral interessant als een derde garant staat voor de verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst volgen.

15.4. Betalingen

Op grond van art. 28.1 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model, is de huurder gehouden om tijdig en volledig, zonder opschorting of verrekening, aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen. Doet hij dit niet, dan verbeurt hij op grond van art. 28.2 van de algemene bepalingen een boete. In art. 27.1.l van de huurdersvariant is echter opgenomen dat het bepaalde in art. 28.1 van de algemene bepalingen niet geldt, indien de verhuurder tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Dit biedt vanzelfsprekend veel ruimte voor discussie. Bovendien is in de huurdersvariant de boete uitgesloten.

15.5. Boetebepaling

Het boetebeding zoals opgenomen in art. 34 van de algemene bepalingen behorende bij het ROZ model is in de huurdersvariant volledig uitgesloten. Deze boete ziet o.a. op de exploitatieplicht en overeengekomen openingstijden, de gedragsregels, werkzaamheden en veranderingen door huurder, toegang en controle en de af te geven zekerheid (art. 27.1.r van de huurdersvariant).

Voornoemde opsomming is niet limitatief. Voor een volledig overzicht van de afwijkingen van de algemene bepalingen en een toelichting daarop vanuit huurdersperspectief, verwijs ik naar de toelichting op de huurdersvariant.³⁰

28. Verwezen wordt naar art. 27.1.g van de huurdersvariant.

29. Verwezen wordt naar HR 24 januari 2011, ECLI:NL:HR:2013:1244 (*Aukema/Uni-Invest*).

30. Bijvoorbeeld in te zien via <https://www.inretail.nl/kennisbank/winkelpand/huren/huurdersvariant-roz-huurmodel/#h-bekijk-de-uitleg>.

16. Conclusie

De huurdersvariant is volgens de makers daarvan geschreven om wat evenwicht terug te brengen in het ROZ model dat de standaard is in de markt. De zoektocht naar evenwicht is naar mijn mening op punten wat ver doorgesloten. Dit laat uiteraard onverlet dat de huurdersvariant ondernemers op diverse punten een goed handvat biedt om de discussie met hun potentiële verhuurders aan te gaan.