

LEGAL UPDATE

Nieuw ROZ model winkelruimte (2022)

Datum: 25 januari 2023

Ruim 10 jaar na het vorige model (2012) komt de ROZ met een nieuw [model huurcontract voor 290-bedrijfsruimte \(2022\)](#). Behalve verschillende tekstuele wijzigingen die voor verduidelijking zorgen, is het model aangevuld met bepalingen over actuele thema's. In deze Legal Update bespreken wij kort de meest in het oog springende wijzigingen.

Openingstijden

Waar in het model uit 2012 alleen in de algemene bepalingen aandacht wordt besteed aan de openingstijden van het bedrijf in het gehuurde (art. 9.7), is daarover in het nieuwe model in de huurovereenkomst zelf ook een bepaling opgenomen. Reden daarvoor is de [wijziging van de Winkeltijdenwet per 1 januari 2022](#): er is een bepaling toegevoegd die inhoudt dat een winkelier uitdrukkelijk moet instemmen met een wijziging van de openingstijden van zijn winkel. Hiermee wordt voorkomen dat een ander dan de winkelier, zoals de verhuurder, een vereniging van eigenaren of een winkeliersvereniging, dus zonder instemming van de winkelier, besluit over zijn openingstijden.

In het nieuwe model is nu in artikel 13 van de huurovereenkomst een bepaling opgenomen waarin de exacte openingstijden kunnen worden ingevuld, zodat de huurder daarmee uitdrukkelijk instemt (zoals de Winkeltijdenwet voorschrijft). Daarbij is verduidelijkt dat er een exploitatieverplichting geldt binnen deze openingstijden. Als de winkeliersvereniging andere openingstijden wenst dan verhuurder en huurder overeen zijn gekomen, dan moeten partijen op grond van artikel 11.2 AB in overleg treden over een eventuele aanpassing.

Overheidsmaatregelen

De overheidsmaatregelen die zijn getroffen in verband met de coronacrisis hebben het huurgenot van veel huurders beperkt. [De Hoge Raad heeft daarover geoordeeld dat die overheidsmaatregelen geen gebrek opleveren \(maar wel reden zijn voor wijziging van de huurovereenkomst op grond van het leerstuk van onvoorziene omstandigheden\)](#).

Het ROZ model regelt nu in artikel 14 dat partijen in overleg zullen treden als het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk worden beperkt als gevolg van overheidsmaatregelen (zoals bijvoorbeeld een *lockdown*) en huurder daar nadeel van ondervindt. Maar, zolang er geen (andere) afspraken zijn gemaakt, loopt de betalingsverplichting van de huurder gewoon door.

Duurzaamheid

Waar het model uit 2012 volstond met de vrijblijvende bepaling dat 'partijen het belang van duurzaamheid onderkennen' en elkaar zouden ondersteunen in het behalen van gezamenlijk te formuleren doelstelling, heeft het nieuwe model in artikel 15 een uitgebreide regeling over dit onderwerp. Als uitgangspunt geldt nu dat partijen op voorhand afspraken maken over duurzaamheid, welke als bijlage bij de huurovereenkomst worden gevoegd. Ook sluit dit model (alvast) aan bij de regeling over de energieprestatie van het gehuurde (energielabel) [die nu al geldt voor kantoorruimte](#). Als het energielabel als gevolg van gewijzigde regelgeving gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet langer mag worden gebruikt, moeten partijen in overleg treden om te kijken welke maatregelen moeten worden genomen. De kosten hiervoor zullen in beginsel voor de huurder komen (tenzij het gaat om wijzigingen aan het casco of casco-plus). Ook moeten partijen overleggen over een eventuele aanpassing van de huurprijs, gelet op het mogelijke voordeel dat de huurder heeft van door de verhuurder aangebrachte wijzigingen (lagere energielasten).

Omgevingswet

Het nieuwe model bevat ook een regeling voor als de [Omgevingswet](#) in werking treedt. Voor het geval begrippen in de huurovereenkomst niet aansluiten op de nieuwe Omgevingswet, moet aan die begrippen in de huurovereenkomst een invulling worden gegeven die zoveel mogelijk aansluit bij de betekenis en invulling van vóór inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Optionele bijzondere bepalingen

In artikel 17 en verder zijn tekstvoorstellen opgenomen voor het geval partijen afspraken willen maken over gegevensverstrekking over energie- en/of waterverbruik, het verwerken van persoonsgegevens (zie ook art. 35 AB) en elektronische ondertekening.

In een aparte bijlage is ook nog een uitgebreid tekstvoorstel opgenomen voor het maken van afspraken over een omzetgerelateerde huurprijs (waarmee artikel 4 uit het model kan worden vervangen). De regeling gaat uit van een omzethuur met een basishuurprijs (minimumhuurprijs).

Als u vragen heeft over het nieuwe model of met ons wilt sparren over het op maat maken van het nieuwe model voor uw onderneming, neem dan gerust contact op met een van onze specialisten.

Dit is een Legal Update van Michiel Fechner.

Voor meer informatie:

Michiel Fechner
+31 62 14 34 624
michielfechner@vbk.nl