Aan de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)

t.a.v. het secretariaat - mw. M. Koolen

mara.koolen@roz.nl

2 september 2022
Onderwerp: actualisatie ROZ model 2012

Geachte mevrouw Koolen,

Bedankt voor uw reactie per mail op onze brief van 24 juni jl. Wij vinden het erg jammer dat u niet positief reageert op ons voorstel om met elkaar in gesprek te gaan. Op uw website geeft u aan dat het gebruik van de ROZ modellen zowel verhuurder als huurder van vastgoed in staat stelt bij aanvang van hun huurrelatie transparantie en duidelijkheid te verkrijgen. Wat ons betreft past daar ook een dialoog tussen verhuurders en huurders bij om in gezamenlijkheid te bespreken hoe we tot aanpassingen in het model kunnen komen.

In uw reactie gaat u ook voorbij aan de meeste door ons geschetste onderwerpen die we nu juist met de ROZ partijen willen bespreken. Ondanks dat we daartoe vooralsnog niet in staat worden gesteld, hebben we gemeend om onze belangrijkste punten nader uit te werken, zodat we die in ieder geval op tafel hebben liggen. U zult dan ook zien dat diverse van deze punten zich juist lenen om in een gesprek nader uit te werken.

1. Levering van zaken en diensten/servicekosten

Een groot aantal huurders ervaart de huidige totstandkoming en berekening van de servicekosten als een ondoorzichtig, ontoegankelijk en niet efficiënt proces. Huurders zouden meer duidelijkheid wensen over de termijn waarin de servicekosten afgerekend moeten worden en de vaststelling van een maximum percentage waarmee de servicekosten mogen stijgen. In de huidige overeenkomst wordt ook niet benoemd wie verantwoordelijk is voor de betaling van welk aandeel. Tot slot, zouden huurders graag de mogelijkheid hebben om van een eigen serviceleverancier gebruik te maken.

1. Opleveren einde huurovereenkomst

Het is kostbaar en ook niet duurzaam om het gehuurde bij einde overeenkomst terug te moeten brengen naar casco-niveau, hetgeen nu meestal het geval is. Huurders zouden graag zien dat uitgangspunt wordt: ‘ontdaan van alle losse inventaris, leeg en bezemschoon’.

1. Voorzieningen huurder

Huurders ondervinden complicaties bij het doorvoeren van veranderingen en toevoegingen in en aan het gehuurde die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het bedrijf van de huurder. Huurders wensen daarom zonder voorafgaande toestemming gerechtigd te zijn veranderingen en toevoegingen in en aan het gehuurde aan te brengen die voor de exploitatie van de huurder noodzakelijk zijn, met uitzondering van constructieve wijzigingen aan het gehuurde.

1. Asbest

Asbest is een eigenaarsrisico, de huidige clausule (met omkering van de bewijslast) is te onredelijk voor de huurder. Huurders zien daarom graag dat de verhuurder bij oplevering verklaart dat er geen schadelijke stoffen in het gehuurde aanwezig zijn die een normale bedrijfsvoering in de weg staan en dat de aanwezigheid van asbest moet worden gekwalificeerd als een gebrek in de zin van de wet. Mocht er toch asbest aanwezig zijn in het gehuurde, dan zien huurders graag opgenomen in het ROZ dat de vervolgschade voor rekening komt van de verhuurder.

1. Parkeren

Zowel verhuurders als huurders begrijpen dat een goed functionerende parkeerfaciliteit met voldoende parkeerplekken essentieel is voor een goede exploitatie van het gehuurde. Huurders zien daarom graag dat bij aanvang van de huurovereenkomst zowel op tekening als in tekst wordt vastgelegd welke parkeerplekken er zijn bij aanvang van de huurovereenkomst én dat deze behouden blijven gedurende de huurovereenkomst.

1. Gebrek

Voorkeur gaat uit naar de wettelijke definitie van een ‘gebrek’ (artikel 7:204 lid 2 BW) in plaats van het bepaalde in artikel 2.1 van de algemene bepalingen.

1. Verzuim in geval van tekortschieten

Artikel 30 van de AB is te ruim geformuleerd. Oplossing zou kunnen zijn deze meer redelijk te maken naar huurder toe door deze wederkerig te maken.

1. Bepaling 28

Aannemers staan vanaf de opleveringsdatum van het gehuurde paraat om het gehuurde af te bouwen. Het leidt tot enorme schade en kosten voor huurder als een oplevering te laat plaatsvindt. Huurders zien daarom graag dat in het ROZ model een regeling wordt opgenomen waarin duidelijk staat beschreven welke afspraken onderling worden gemaakt in geval van een te late oplevering.

1. Boetes artikel 31

De bedragen van de boetes beschreven zoals in artikel 31 van de AB zijn erg hoog. Daarnaast is er geen sprake van wederkerigheid. Terwijl de huurder wordt benadeeld, wanneer de verhuurder in gebreke blijft. We gaan graag in gesprek om tot meer evenwichtige afspraken te komen.

1. Huurprijsindexatie

De huidige situatie laat zien dat de huidige bepaling 18.1 AB niet houdbaar is een situatie waarin de Consumenten Prijs Index (CPI) flink stijgt en ook nog eens wordt veroorzaakt door vooral stijgende energieprijzen, die de huurder toch al zelf moet betalen. Huurders zien graag een aftopping van de index, het hanteren van het beter voor dit doel geschikte ‘kerninflatiecijfer’ zou ook een oplossing kunnen zijn.

Naast deze tien punten zijn er ook twee punten die geactualiseerd/toegevoegd zouden moeten worden en die door ROZ zelf al benoemd zijn. Hier kunnen wij ons goed in vinden:

* Digitale ondertekening

De bepaling dat digitale ondertekening is toegestaan en dezelfde rechtsgevolgen heeft als een handgeschreven handtekening.

* Wetbescherming persoonsgegevens (artikel 32 AB)

Nieuwe bepaling opnemen in verband met de nieuwe AVG-regelgeving.

Tenslotte wijzen we u nog op het in onze eerste brief genoemde punt van het opnemen van het punt van de omzethuur in het ROZ model. We adviseren de samenwerkende ROZ partijen om dat punt niet op te nemen.

Wij vragen u deze punten op te nemen in het vernieuwde ROZ model en roepen u nogmaals op om met onderstaande partijen, die een zeer groot deel van de huurders in de Nederlandse retail vertegenwoordigen, in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

INretail Expertgroep Vastgoed RND/CBL Vastgoedoverleg

Jan Meerman Larissa Staal Nick de Maeyer