



raad onroerende zaken

InRetail  
Arnhemse Bovenweg 100  
3708 AG Zeist

Per mail:  
[larissa.staal@ah.nl](mailto:larissa.staal@ah.nl)  
[mevers@inretail.nl](mailto:mevers@inretail.nl)  
[nick.de.maeyer@wefashion.com](mailto:nick.de.maeyer@wefashion.com)

Betreft: actualisatie ROZ model winkelruimte 2012

Nieuwegein, 28 november 2022  
Kenmerk: 22.003/MK/NP

Geachte heren Evers en De Maeyer en mevrouw Staal,

In vervolg op onze prettige bespreking van 11 oktober jl. op kantoor bij InRetail stuur ik u hierbij een terugkoppeling van de ROZ op de door u ter tafel gebrachte aandachtspunten in het huidige ROZ-model winkelruimte (versie 2012). Hieronder zal ik aan de hand van de indeling van uw brief d.d. 2 september jl. en het gesprekverslag van 11 oktober jl. de reactie van de ROZ weergeven. Deze brief moet u dan ook in samenhang bezien met voornoemde stukken.

### 1. Levering van zaken en diensten / servicekosten

In algemene zin is aangegeven aan u dat de modellen van de ROZ zich niet alleen richt op huurders in winkelcentra, dus dat telkens uitdrukkelijk de vraag moet worden gesteld of de genoemde bezwaren modelmatig dienen te worden geadresseerd. Per onderdeel is door de ROZ gekeken of zij een aanpassing van het model wenselijk acht:

**Aandeel huurder in het geheel:** dit is wat ons betreft te casuïstisch om modelmatig goed te ondervangen. Partijen kunnen natuurlijk wel afspraken vastleggen voor een specifieke locatie. Overigens moet het aandeel van de huurder (indien aan de orde) wel opgenomen worden in de afrekening, de verhuurder is zodoende op die manier gehouden transparant te zijn wat betreft het aandeel van huurder in het geheel.

LEDEN

IVBN  
Vereniging van Institutionele  
Beleggers in Vastgoed, Nederland

KNB  
Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

NVM  
Nederlandse Vereniging  
van Makelaars o.g. en  
vastgoeddeskundigen NVM

NVR  
Nederlandse Vereniging  
van Rentmeesters

Vastgoed Belang  
Vereniging van Particuliere  
Beleggers in Vastgoed

Vastgoed PRO  
Beroepsorganisatie voor makelaars en  
taxateurs

VBO Makelaar  
Vereniging Bemiddelaars  
Onroerende Zaken

VGM NL  
Vastgoedmanagement  
Nederland

VvE Belang  
Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

**Termijn voor de afrekening:** de ROZ heeft de opmerking van de huurdersorganisaties ter harte genomen. Aan artikel 19.6 van de Algemene Bepalingen (let op: nieuwe nummering) zal worden toegevoegd dat het in artikel 19.4 genoemde (jaarlijkse) overzicht binnen 18 maanden na afloop van het servicekostenjaar moet worden verstrekt (tenzij verhuurder daar niet toe in staat is). De ROZ heeft hier gekozen voor een iets langere termijn dan bij een huurder, wiens huurovereenkomst is geëindigd, omdat de termijn van 12 maanden aan de korte kant is (onder meer omdat winkels regelmatig deel uitmaken van een VvE, waarbij afrekeningen veelal langer op zich laten wachten) en in dat geval alle huurders geïnformeerd moeten worden over de (reden van) vertraging, terwijl er normaliter minder huurders zijn wiens huurovereenkomst is afgelopen.

**Percentage maximale afwijking:** de ROZ acht het niet wenselijk de afwijking van de afrekening t.o.v. het voorschot te maximeren, omdat er altijd omstandigheden zich kunnen voordoen die leiden tot hogere servicekosten dan voorzien. Denk bijvoorbeeld aan de noodzaak van extra beveiliging of schoonmaak.

**Toevoegen extra diensten:** in artikel 5.2 van de modelhuurovereenkomst is opgenomen dat verhuurder alleen na overleg met de servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel met de huurder de levering van zaken en diensten mag wijzigen.

## 2. Oplevering einde huurovereenkomst

Het standpunt van de huurdersorganisaties zou met zich meebrengen dat alle aanpassingen die huurders gedurende de looptijd van de huurovereenkomst hebben doorgevoerd (waar veelal geen toestemming van verhuurder voor is vereist) in stand mogen blijven bij het einde van de huur. Dat wordt door de ROZ geen wenselijke situatie geacht. Het model biedt partijen reeds voldoende aanknopingspunten om overleg te voeren over de wijze van oplevering bij aanvang en bij einde van de huur. Het op voorhand modelmatig (aldus standaard) opnemen van het uitgangspunt *'ontdaan van alle losse inventaris, leeg en bezemschoon'* bij het einde van de huur zal dan ook niet worden opgenomen.

De ervaring leert dat tussen de zittende en de nieuwe huurder afspraken worden gemaakt als er een opvolgend huurder is die zaken wil overnemen. De verhuurder heeft daar in de regel ook geen bezwaar tegen. In de handleiding zal daar een passage aan worden gewijd.

Voorts wordt opgemerkt dat ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen in artikel 15.7 (nieuw) van de huurovereenkomst is opgenomen: *"Energiebesparende*

LEDEN

IVBN  
Vereniging van Institutionele  
Beleggers in Vastgoed, Nederland

KNB  
Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

NVM  
Nederlandse Vereniging  
van Makelaars o.g. en  
vastgoeddeskundigen NVM

NVR  
Nederlandse Vereniging  
van Rentmeesters

Vastgoed Belang  
Vereniging van Particuliere  
Beleggers in Vastgoed

Vastgoed PRO  
Beroepsorganisatie voor makelaars en  
taxateurs

VBO Makelaar  
Vereniging Bemiddelaars  
Onroerende Zaken

VGM NL  
Vastgoedmanagement  
Nederland

VvE Belang  
Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

*voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 26.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij verhuurder anderszins heeft aangegeven.”*

### 3. Voorzieningen huurder

Partijen hebben dit punt tijdens de bespreking op 11 oktober jl. reeds afgedaan.

### 4. Asbest

De ROZ ziet geen aanleiding om voor asbest af te wijken van de standaard ‘gebrekenregeling’ in de modelovereenkomst. Er wordt overigens wel vaak asbestonderzoek gedaan door verhuurder en in de Handleiding zal worden opgenomen dat de ROZ aanraadt om nadere afspraken te maken ingeval er mogelijk asbest aanwezig is in het gehuurde.

### 5. Parkeren

Gelet op de veelvoud aan situaties, zowel in de parkeersituatie als in de verhouding en hoedanigheid van huurder / verhuurder, acht de ROZ het niet opportuun de door de huurderorganisaties gewenste aanpassing als standaard op te nemen.

### 6. Gebrek

Tijdens de bespreking op 11 oktober jl. is door de ROZ aangegeven dat reeds is tegemoetgekomen aan de wens van de huurdersorganisaties om artikel 2.1 uit de Algemene Bepalingen te schrappen.

### 7. Verzuim in geval van tekortschieten

De huurdersorganisaties spreken over het wederkerig maken van de boetes in artikel 30.1 van de Algemene Bepalingen (met de nieuwe nummering is dit artikel 33.1). Dit artikel ziet echter op de kosten voor sommatie etc. en niet op boetes.

Verder geven de huurdersorganisaties aan dat huurders graag zouden zien dat er eerst een in gebrekestelling wordt verzonden. De ROZ zal artikel 33.2 (let op: nieuwe nummering) van de Algemene Bepalingen schrappen (“*door het enkele verloop van een bepaalde termijn*”), echter ziet de ROZ geen aanleiding om op dit punt af te wijken van de wet.

LEDEN

IVBN

Vereniging van Institutionele  
Beleggers in Vastgoed, Nederland

KNB

Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

NVM

Nederlandse Vereniging  
van Makelaars o.g. en  
vastgoeddeskundigen NVM

NVR

Nederlandse Vereniging  
van Rentmeesters

Vastgoed Belang

Vereniging van Particuliere  
Beleggers in Vastgoed

Vastgoed PRO

Beroepsorganisatie voor makelaars en  
taxateurs

VBO Makelaar

Vereniging Bemiddelaars  
Onroerende Zaken

VGM NL

Vastgoedmanagement  
Nederland

VvE Belang

Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

## 8. Bepaling 28

De opmerking van de huurdersorganisaties ziet op de schade als gevolg van een te late oplevering door verhuurder. In artikel 31.2 (let op: nieuwe nummering) van de Algemene Bepalingen staat: *“Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij verhuurder ter zake een toerekenbare ernstige tekortkoming kan worden verweten.”*

Vervolgens staat in artikel 31.3 van de Algemene Bepalingen: *“Onder een toerekenbare ernstige tekortkoming als bedoeld in 31.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.”*

Er rust zodoende reeds een inspanningsverplichting op de verhuurder om het gehuurde z.s.m. alsnog ter beschikking te stellen. De ROZ ziet geen aanleiding op dit punt verdere aanpassingen te doen. Temeer omdat de situaties dat huurder of verhuurder (te) laat zijn met opleveren dusdanig casuïstisch zijn dat dit niet eenvoudig modelmatig is te ondervangen.

## 9. Boetes 31

De ROZ deelt de mening van de verhuurdersorganisaties dat de boetes hoog zouden zijn niet.

NB. in de Algemene Bepalingen van 2003 was de boete 300 euro. Het bedrag is derhalve reeds naar beneden bijgesteld.

## 10. Huurprijsindexatie

De ROZ acht het niet wenselijk het indexcijfer aan te passen, omdat de gevolgen daarvan niet zijn te overzien. De CPI wordt al jaren gebruikt en volstaat normaliter goed. Als gevolg van de huidige energiecrisis staat de toepassing van de CPI ter discussie, maar dit zal naar verwachting ook weer afvlakken. Vervolgens kan er een volgend 'onderdeel' van de indexcijfers discussie oproepen. Daarnaast wordt de CPI-index in de hele keten gehanteerd, ook de kosten van verhuurder worden veelal met CPI geïndexeerd.

De ROZ voorziet bij het aanpassen van het indexcijfer ook andersoortige uitdagingen. Onder meer kan worden gedacht aan het feit dat verhuurders met meerdere huurders dan te maken krijgen met twee verschillende indexcijfers (CPI bij oude huurovereenkomsten en ander indexcijfer bij nieuwe huurovereenkomsten) en



raad onroerende zaken

aan de gevolgen voor de wettelijke huuraanpassing, waarbij de correctie naar 'heden' bij twee verschillende wijzen van indexeren tot grote verschillen kan leiden.

De ROZ kiest voor continuïteit door de CPI te handhaven in haar modellen. Dit laat uiteraard onverlet dat partijen onderling andere afspraken kunnen maken.

### **11. Digitale ondertekening**

Reeds afgedaan in de brief van 2 september jl.

### **12. Wet bescherming persoonsgegevens**

Reeds afgedaan in de brief van 2 september jl.

### **13. Bepaling omzethuur**

Op dit punt hebben partijen elkaar op 11 oktober jl. reeds weten te vinden.

### **14. Bepaling Duurzaamheid**

Mevrouw Staal heeft na de bespreking op 11 oktober jl. de duurzaamheidsbepaling die Albert Heijn (als huurder) hanteert gedeeld. Dank voor het delen van het AH-artikel, het was erg nuttig en leerzaam om daar kennis van te nemen. Een groot gedeelte van de in het AH-artikel beschreven onderwerpen zijn in artikel 15 van het nieuwe ROZ-model opgenomen.

Expliciet ten aanzien van gegevensverstrekking: in artikel 15.8 (nieuw) van de huurovereenkomst is nu een regeling opgenomen m.b.t. de informatieverstrekking.

Naar aanleiding van het AH-artikel heeft de ROZ voorts aanleiding gezien om aan artikel 15 (nieuw) van de huurovereenkomst toe te voegen dat artikel 15 van overeenkomstige toepassing is op eventuele andere duurzaamheidsmaatregelen die op enig moment wettelijk verplicht worden (het artikel was eerder nog iets nauwer geformuleerd).

### **15. Bepaling Ondernijning**

Het verdient – zoals ook aangegeven op 11 oktober jl. aangegeven – nadere aandacht of en op welke wijze de ROZ kan ondersteunen bij het tegengaan van ondernijning. De reactie van de huurdersorganisaties zal worden meegenomen bij de beoordeling van dit vraagstuk.

LEDEN

IVBN

Vereniging van Institutionele  
Beleggers in Vastgoed, Nederland

KNB

Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

NVM

Nederlandse Vereniging  
van Makelaars o.g. en  
vastgoeddeskundigen NVM

NVR

Nederlandse Vereniging  
van Rentmeesters

Vastgoed Belang

Vereniging van Particuliere  
Beleggers in Vastgoed

Vastgoed PRO

Beroepsorganisatie voor makelaars en  
taxateurs

VBO Makelaar

Vereniging Bemiddelaars  
Onroerende Zaken

VGM NL

Vastgoedmanagement  
Nederland

VvE Belang

Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

BEZOEKADRES Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht

POSTBUS 2222, 3430 DC Nieuwegein

T 06 15457332 | E info@roz.nl | W www.roz.nl

KvK NR 40409059



raad onroerende zaken

## Vervolg

Met inachtneming van de genoemde aanpassingen, zal het nieuwe ROZ-winkelruimtemodel op de eerstvolgende Ledenvergadering van de ROZ (medio december 2022) worden voorgelegd ter goedkeuring. Na goedkeuring zal het model worden gepubliceerd op roz.nl en zodoende worden gedeeld met de markt.

Tevens zal de op Ledenvergadering het consultatieproces worden geëvalueerd. Mocht u zodoende nog feedback hebben op het proces, dan verneem ik dat graag.

Hartelijk dank voor uw inbreng in de consultatieronde en de ROZ blijft graag met u in gesprek teneinde op de hoogte te blijven van elkaar standpunten over een weer.

Met vriendelijke groet,

**Raad voor Onroerende Zaken**

Mara Koolen  
Secretaris

LEDEN

IVBN  
Vereniging van Institutionele  
Beleggers in Vastgoed, Nederland

KNB  
Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

NVM  
Nederlandse Vereniging  
van Makelaars o.g. en  
vastgoeddeskundigen NVM

NVR  
Nederlandse Vereniging  
van Rentmeesters

Vastgoed Belang  
Vereniging van Particuliere  
Beleggers in Vastgoed

Vastgoed PRO  
Beroepsorganisatie voor makelaars en  
taxateurs

VBO Makelaar  
Vereniging Bemiddelaars  
Onroerende Zaken

VGM NL  
Vastgoedmanagement  
Nederland

VvE Belang  
Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren