



## NIEUW MODEL HUUROVEREENKOMST VOOR WINKELRUIMTE

Met de recente aanpassing van het ROZ model huurovereenkomst voor winkelruimte is het model geactualiseerd op nieuwe wettelijke bepalingen en trends in de markt. Voor zowel beleggers als huurders heeft dat belangrijke consequenties, stellen Mirjam Schröer en Marianne Elshof, beiden huurrechtadvocaat bij Lexence.

Marianne Elshof (L) en Mirjam Schröer



# ‘DE MARKT FLUCTUEERT NATUURLIJK ALTIJD EEN BEETJE, MAAR LIGT ZEKER NIET STIL’

Lexence is een advocaten- en notarissenkantoor met een focus op vastgoed- en ondernemingsrecht. Bijzonder aan Lexence is de grote vastgoedafdeling, waar op dit moment 35 advocaten en notarissen werken en die nog steeds groeiende is. Zo heeft Lexence recent een nieuwe notaris met zijn team aangetrokken. De vastgoedafdeling van Lexence bedient wat betreft expertise de gehele markt. Van projectontwikkeling, bouwrecht en omgevingsrecht bij nieuw te realiseren vastgoed, tot en met de verkoop en verhuur van bestaande panden en bij alle facetten daar tussenin. Mirjam Schröer en Marianne Elshof maken zelf onderdeel uit van het huurrechtteam met in totaal elf advocaten. Marianne Elshof: ‘Wij zijn als team gespecialiseerd in het huurrecht en al het andere hebben we in huis. Dat werkt heel fijn.’

## Dynamisch

Het huurrecht is een dynamische specialisatie, zeggen beide advocaten. ‘Het huurrecht is constant in beweging en past zich aan op de ontwikkelingen in de markt, zoals de COVID-19-crisis, maar ook de huidige inflatieproblematiek. Zowel huurders als verhuurders hebben daar last van. Het is dan aan ons om onze klanten ten aanzien van deze punten te adviseren.’ Klanten bestaan met name uit beleggers, grote institutionele partijen en de grotere familiebedrijven. Het huurrechtteam is bovendien met name actief in winkelland. ‘Omdat er wettelijk veel bepaald is ten aanzien van winkelruimte zien wij dat er juist veel gebeurt op dat gebied. Voor kantoorruimte heeft de wetgever partijen meer contractsvrijheid geboden.’ Dit betekent overigens niet dat het team uitsluitend eigenaren van winkelvastgoed adviseert. ‘Door de contractsvrijheid bij kantoorruimte is het juist van belang om een doordacht contract op te stellen. Goed juridisch advies kan op dat punt echt een verschil maken.’

## Belangen van huurders

De huurrechtadvocaten adviseren en procederen over alles wat met huurovereenkomsten te maken heeft. Mirjam Schröer: ‘Voor het opstellen van de huurovereenkomsten wordt in de praktijk bijna altijd gekozen voor het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Het ROZ-contract is dus de marktstandaard.’ De ROZ is een platform voor professionele partijen in het vastgoed waar veel brancheverenigingen lid van zijn, zoals IVBN, Vastgoed Belang en VVE Belang. Er zijn modellen voor winkelruimte, woonruimte en kantoorruimte, maar ook voor bankgaranties en parkeerplaatsen. Marianne Elshof: ‘De modellen zijn opgesteld vanuit het perspectief van beleggers, maar houden ook rekening met de belangen van huurders.’ Afgelopen januari is het nieuwe ROZ-model voor winkelruimte gepresenteerd. Er is dus flink wat werk aan de winkel. Mirjam Schröer: ‘Voor veel van onze klanten stellen wij standaard huurovereenkomsten op met daarin de afwijkingen op de algemene bepalingen en afwijkingen op de wet die zij voor hun situatie wensen. Deze standaard huurovereenkomsten moeten allemaal worden aangepast naar het nieuwe ROZ-model.’ Marianne Elshof: ‘Ook adviseren wij onze klanten over de wijzigingen ten opzichte van het oude model en welke gevolgen dit heeft voor hun praktijk.’

## Ontwikkelingen in de markt

De voornaamste redenen voor het aanpassen van het ROZ-model zijn de ontwikkelingen in de markt en nieuwe wetgeving. Het vorige model dateert uit 2012. Na 2012 is de wetgeving op een groot aantal punten gewijzigd. Zo is in 2018 de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in werking getreden, waarin is bepaald dat persoonsgegevens alleen voor een bepaald doel mogen worden verwerkt. Mirjam Schröer: ‘Een huurder moet



Marianne Elshof, huurrechtadvocaat

op grond van de AVG over het verwerken van zijn persoonsgegevens worden geïnformeerd. Daar is in het nieuwe model in voorzien.’ Ook niet onbelangrijk is dat ondernemers gedurende de COVID-19-crisis werden geconfronteerd met overheidsingrijpen. Naar aanleiding hiervan is een artikel in de huurovereenkomst opgenomen voor de situatie waarin het gehuurde tijdelijk door algemeen beperkende overheidsmaatregelen niet kan worden gebruikt door de huurder. Partijen zullen dan met elkaar in gesprek gaan over een mogelijke oplossing, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder gedurende die gesprekken gewoon de huur blijft voldoen. Nog een erfenis uit het coronatijdperk is de elektronische ondertekening. Marianne Elshof: ‘Het nieuwe model voorziet in elektronische ondertekening. Dat is een trend die we pre-corona al zagen, maar gedurende de coronaperiode een opmars heeft gemaakt. Door dit soort aanpassingen wordt met het nieuwe model aangesloten bij deze tijd.’

## Energiebesparende maatregelen

Een interessant en belangrijk onderdeel van de aanpassingen in het nieuwe model is ingegeven

## ‘WE ZIEN STEEDS VAKER DAT PARTIJEN OMZETHUUR OVEREENKOMEN’

door nieuwe wetgeving uit het bestuursrecht ten aanzien van duurzaamheid. Zo geldt vanaf 2019 dat de ‘drijver van een inrichting’ alle energiebesparende maatregelen moet nemen met een terugverdientijd van vijf jaar. Mirjam Schröer: ‘Het lastige is dat dit gaat over een verplichting die voortkomt uit het publiekrecht, die vertaald moet worden naar het privaatrecht. Onduidelijk is hoe het begrip ‘drijver van een inrichting’ moet worden vertaald naar de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder en wie dus de duurzaamheidsmaatregelen moet treffen. Dat geldt met name voor multi tenant situaties.’ In het nieuwe model is nu opgenomen dat maatregelen die het casco betreffen voor rekening en risico van

de verhuurder komen en alle andere maatregelen voor de huurder. De logica hierachter is dat de huurder ook de partij is die profiteert van de energiebesparende maatregelen doordat de energielasten van het gehuurde naar beneden gaan. Bovendien moet de huurder de verplichte vierjaarlijkse rapportage doen. Partijen kunnen echter een andere verdeling overeenkomen, als dat meer passend is. Marianne Elshof: 'We merken dat veel marktpartijen hier nog niet echt scherp op zijn. Onze rol is dan ook om onze klanten te wijzen op de verplichtingen die er zijn. Uiteindelijk zullen onze klanten zelf moeten gaan bepalen welke verdeling ze willen hanteren. Wij helpen ze om deze verdeling goed op papier te zetten.'

#### Energielabel

Daarnaast is er de afgelopen jaren veel te doen omtrent energielabels. Vanaf 1 januari 2023 geldt ten aanzien van kantoren een label C-verplichting. Omdat de verwachting is dat ook ten aanzien van winkelruimte een dergelijke verplichting wordt geïntroduceerd, is er in het nieuwe model alvast een opening opgenomen. Bovendien zijn verhuurders al geruime tijd verplicht om bij de verhuur van een gebouw een geldig energielabel aan de nieuwe huurder ter beschikking te stellen. Mirjam Schröer: 'Het maakt daarbij niet uit of het label F of A of B is. Als er sprake is van een publiek gebouw groter dan 250 vierkante meter, dan moet het label bovendien op een voor het publiek zichtbare plek worden opgehangen. Als dit niet wordt gedaan, kan de eigenaar hierop worden aangesproken. In de algemene bepalingen bij het nieuwe model is ook opgenomen dat een huurder niets mag doen in het gehuurde waardoor het energielabel zou verslechteren.'



Mirjam Schröer, huurrechtadvocaat

## 'NIEUW ROZ-MODEL AANGEPAST AAN WETGEVING EN ONTWIKKELINGEN IN DE MARKT'

#### Op zondag open

Recent is ook de Winkeltijdenwet aangepast. De aanleiding voor die wijziging was een uitspraak over het Groningse winkelcentrum Paddepoel, waar een winkelier niet gedurende de verruimde openingstijden open wilde, maar

## 'PARTIJEN KOMEN IN GEVAL VAN OMZETHUUR VEELAL EEN VASTE BASISHUURPRIJS OVEREEN DIE HUURDER ONGEACHT ZIJN OMZET VERSCHULDIGD IS'

dat wel moest. Er ontstond toen veel onrust, zegt Marianne Elshof. 'Er zijn Kamervragen gesteld, er is een motie aangenomen. In de gewijzigde Winkeltijdenwet is vervolgens opgenomen dat winkeliers zich niet hoeven te houden aan een wijziging van winkeltijden waar zij niet expliciet mee hebben ingestemd. Na die wijziging zijn wij onze klanten gaan adviseren om winkeltijden overeen te komen, om zo te voorkomen dat onze klanten hun huurders niet langer meer aan bepaalde openingstijden konden houden.' Mirjam Schröer: 'Het ROZ-model voorziet nu in een artikel waarin partijen op voorhand al de gewenste openingstijden kunnen overeenkomen. Er staat bovendien in dat partijen met elkaar in overleg kunnen als een huurder niet op zon- en feestdagen open wil, bijvoorbeeld ingegeven door geloof. 'Deze aanpassing is met name van belang voor de grote beleggers, de eigenaren van winkelcentra. Marianne Elshof: 'Het versterkt elkaar, als iedereen op dezelfde tijden open is. Een winkelcentrum loopt toch minder goed als op donderdagavond of op zondag de helft wel en de andere helft niet open is, dat straalt negatief af op de rest.'

#### Omzethuur in opmars

Dat een huurder het gehuurde daadwerkelijk geopend heeft is ook van belang in geval een huurder omzethuur verschuldigd is. Mirjam Schröer: 'We zien steeds vaker dat partijen omzethuur overeenkomen. Dit houdt in dat een percentage van de omzet aan de verhuurder wordt afgedragen als zijnde huur. Dat betekent dus kortgezegd: hoe hoger de omzet, hoe hoger de huur.' Als een huurder zich niet houdt aan de openingstijden en minder lang open is dan

overeengekomen, kan dat in geval van omzethuur tot een lagere huur leiden. Voor die situatie is dus voor verhuurders van belang dat huurders aan bepaalde openingstijden kunnen worden gehouden. Omzethuur is een mooi systeem, vinden de beide huurrechtadvocaten, waar zowel huurder als eigenaar baat bij kan hebben. 'Partijen komen in geval van omzethuur veelal een vaste basisuurprijs overeen die huurder ongeacht zijn omzet verschuldigd is. Deze vaste basisprijs ligt vaak wat lager dan een marktconforme huurprijs. Dat maakt het voor een huurder aantrekkelijk om ergens te gaan huren. Immers, als het niet goed gaat, hoeft hij alleen maar die lage vaste huur te betalen. Maar als het goed gaat met die winkel, dan profiteren beide partijen daarvan.'

#### Markt ligt niet stil

Zien de beide advocaten in de huidige lastige tijden partijen afhaken? Marianne Elshof: 'We zien wel dat er wat meer faillissementen aankomen. Er kunnen dus lastige tijden aankomen voor partijen die door overheidssteun tijdens corona in stand zijn gehouden, maar het nu zonder steun zwaar hebben. Daardoor zie je ook wat meer leegstand.' Mirjam Schröer: 'Door de stijgende prijzen als gevolg van inflatie is het zowel voor beleggers als huurders moeilijker. We zien niet per se beleggers afhaken, maar we hebben wel een paar klanten die er bewust voor hebben gekozen om wat meer te gaan spreiden en nu ook naar kantoren of logistiek kijken. Maar er wordt nog steeds veel gekocht en gehuurd. De markt fluctueert natuurlijk altijd een beetje, maar ligt zeker niet stil.'