

Het nieuwe ROZ model: Ophef in vastgoedland

In februari 2015 stond de wereld van het commerciële vastgoed even op zijn kop. De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) kwam met een nieuw model huurovereenkomst kantoorruimte. Geen alledaagse gebeurtenis, er werd reikhalzend naar uitgekeken. Het oude model dateerde uit 2003 en was zeker aan vernieuwing toe. Wilt u weten of dat gelukt is?



Kijk maar op het internet. Wie alle blogs en commentaren wil lezen kan de meivakantie wel afzeggen en wie alle seminars wil bezoeken die over dit onderwerp georganiseerd worden, is meteen tot het eind van het jaar volgeboekt. En wat ik ervan vind? Ach, wat zal ik zeggen: ik roep al jaren dat de modellen van de ROZ vanuit juridisch oogpunt geen schoonheidsprijs verdienen – dat is met het nieuwe model niet anders, al zijn er hier en daar echt wel verbeteringen aangebracht – maar die zijn vooral praktisch van aard.

Er is wel iets anders niet meer hetzelfde. Niet alleen het model, maar de verhouding tussen huurders en verhuurders is wezenlijk veranderd. Huurders zijn mondiger geworden. Misschien ook door alle ophef op internet is er een duidelijke trend aan het ontstaan dat zakelijke huurders echt met hun verhuurder in onderhandeling gaan over de voorwaarden van hun contract. En daarin worden zij gesteund door alle informatie op internet. Ook dat is nieuw. Een moderne ondernemer oriënteert zich eerst op internet voordat er zaken worden gedaan. Daar weten we in mijn beroepsgroep alles van. Kortom, het lijkt er op dat de oproep die vanuit de ROZ komt om het model als basis te nemen voor maatwerk wordt opgevolgd, en dan vooral op initiatief van de huurders.

Wat betekent dat voor verhuurders? Nou, bijvoorbeeld dat ze erop voorbereid moeten zijn dat huurders de kleine lettertjes echt gaan lezen en aanpassingen willen

zien. Dus verhuurders zullen onderhandelaars moeten inzetten die weten waar zij het over hebben; die het model kunnen doorgronden en begrijpen waarom de ROZ in de modelovereenkomst bepaalde keuzes heeft gemaakt. En dat gaat niet altijd in de eerste plaats om de economische of commerciële belangen van verhuurder. De juridische werkelijkheid is veel complexer. Wijkt

men al te gemakkelijk van die keuzes van de ROZ af, dan kan dat bij ondeskundig gebruik tot grote problemen leiden.

Een voorbeeld: wat te doen met de onderzoeksplicht van de huurder bij vermoedelijke aanwezigheid van as-

best in het gehuurde? En hoe om te gaan met de uitsluiting van aansprakelijkheid van de verhuurder voor onzichtbare gebreken bij aanvang van de huurovereenkomst? En met de uitsluiting van het rententierecht van de aannemer die in opdracht van de huurder werkzaamheden verricht in het gehuurde? Ga daar als verhuurder niet zomaar aan sleutelen, als de mondige huurder er om vraagt. Het staat er niet voor niets.

Het nieuwe model is overigens nog verre van compleet. Wat te denken van een regeling voor gedeelde huur bij voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst? Die staat er niet in. En waarom is er geen bepaling opgenomen dat de huur van rechtswege eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen bepaalde duur? Anders gezegd: het kan beter, maar je moet wel weten aan welke knoppen je draait. ■

“Het nieuwe model is overigens nog verre van compleet.”

Jan Heikens Vastgoedadvocaat en huurrechtsspecialist bij De Kempnaer Advocaten te Arnhem