VASTGOED JOURNAAL

Vijf redenen om nu over te stappen op het nieuwe ROZ-model voor kantoorruimte

02-09-2015 11:09

Sinds 18 februari 2015 is er een nieuw ROZ-model voor de huur van kantoorruimte. Hoewel de eerste ervaringen met het nieuwe model inmiddels zijn opgedaan, houden sommige verhuurders nog krampachtig vast aan het model uit 2003. Het is volgens Jonathan Gal, Associate Partner bij advocatenkantoor Buren, de hoogste tijd dat die verhuurders met hun tijd meegaan. Voor wie het enkele tijdsverloop sinds 2003 niet al voldoende is, volgen hieronder vijf redenen om nu zo snel mogelijk het nieuwe ROZ-model te gaan gebruiken.

1. Het nieuwe model is duidelijker
Een goede overeenkomst is ook voor niet-juristen te begrijpen. Dat begrijpen ze goed bij de ROZ.

Zo is de taal van het model op verschillende plaatsen versimpeld. Daarnaast zijn verschillende bepalingen toegevoegd die er vanuit juridisch oogpunt echt niet in hadden gehoeven, maar die het voor niet-juridisch geschoolde lezers wel duidelijker maken. Zo is uitgeschreven dat een eventuele onderverhuur geen invloed heeft op de verplichtingen van de huurder uit de hoofdovereenkomst, en is op meerdere plaatsen tot uitdrukking gebracht dat de verhuurder zich redelijk moet opstellen. Totaal overbodig, maar wel duidelijk!

2. Het nieuwe model is flexibel
Nog een reden om over te stappen op het nieuwe ROZ-model is dat het in veel opzichten flexibeler is dan het oude model. Zo kan bij de verlenging van de huurperiode worden aangegeven of het een huurdersoptie betreft, en bedraagt de opzegtermijn niet meer standaard 12 maanden, maar kan ook een andere termijn worden ingevuld. Als zekerheid kan in het nieuwe model behalve een bankgarantie ook een waarborgsom worden gekozen, waarover al dan niet rente kan worden vergoed. Daarnaast kunnen partijen aangeven of over- en ondermaat wel of niet moet leiden tot aanpassing van de huurprijs. Dit alles helpt om misverstanden te voorkomen.

3. Veel gemaakte afwijkingen zijn nu standaard
Het oude model bevatte verschillende bepalingen waarvan vrijwel standaard en steeds op dezelfde manier werd afgeweken. Eén populaire aanpassing was bijvoorbeeld om (in afwijking van art. 8.1 van de algemene bepalingen) onderverhuur aan groepsmaatschappijen van de huurder toe te staan. Andere gangbare aanpassingen waren om de contractuele boete (van artikel 18.2) te verlagen van 2% naar 1%, en om de aansprakelijkheid voor incassokosten (art. 17.1) wederkerig te maken. Deze en andere veelgemaakte wijzigingen zijn nu standaard in het nieuwe model doorgevoerd. Dat getuigt van realiteitszin en bespaart de gebruiker moeite.

4. Het nieuwe model biedt ruimte voor 'overwegingen'
Voor een goed begrip van wat partijen met elkaar hebben afgesproken, is het vaak handig om iets te weten over de achtergrond van die afspraken, en wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond. Om die reden bevatten veel overeenkomsten een korte 'inleiding', met een opsomming van wat partijen 'in overweging nemen' (ook wel de *considerans* genoemd). Bij verhuurders bestaat meestal weinig animo voor het opnemen van een dergelijke inleiding, omdat die overbodig wordt geacht, en omdat de verhuurder een eventuele koper van het gehuurde niet wil vermoeien met de bedoelingen van de oorspronkelijke contractspartijen. Afgezien daarvan bood het oude ROZ-model ook helemaal geen ruimte voor overwegingen, en vonden gebruikers het veelal bezwaarlijk om in het model te gaan 'rommelen'. Het nieuwe ROZ-model nodigt partijen nadrukkelijk uit iets op te nemen over hun bedoelingen. Zeker bij meer complexe

huurovereenkomsten kan dat discussie voorkomen.

5. Het nieuwe model bevat inhoudelijke verbeteringen
Last but not least bevat het nieuwe ROZ-model ook een paar broodnodige inhoudelijke verbeteringen. Nieuw is bijvoorbeeld dat de begrippen 'onderhoud', 'herstel' en 'vernieuwing' in het nieuwe model zijn gedefinieerd. Dat kan een hoop discussie voorkomen. Ook nieuw is dat een huuropzegging behalve aan de beheerder ook aan de verhuurder moet worden gericht, en dat de afrekening van de servicekosten binnen twaalf maanden na afloop van het jaar moet worden verstrekt. Een andere verbetering is dat de huurder bij een wijziging in zijn organisatie – zoals een voorgenomen splitsing – verplicht is de verhuurder daar tijdig over te informeren, zodat de verhuurder daar zo nodig iets tegen kan doen. Ook handig is dat de BTW-bepalingen niet meer naar verouderde wetgeving verwijzen.

Kortom: als u niet al van het nieuwe model gebruik maakte, is het de hoogste tijd om dat nu te gaan doen!

In een volgende bijdrage in VJ: de vijf verborgen risico's in het nieuwe ROZ-model kantoorruimte 2015

Jonathan Gal

Jonathan Gal is vastgoedadvocaat en partner bij Buren. Hij is bereikbaar op tel. 06 2122 0562 en j.gal@burenlegal.com

www.burenlegal.com