

Blog: Het nieuwe ROZ model kantoorruimte, toepassen of aanpassen?

22-10-2015 09:20

Sinds januari 2015 is een nieuwe modelhuurovereenkomst voor de huur van kantoorruimte beschikbaar. Ook op Vastgoedjournaal is daar ruimschoots aandacht aan besteed in onder andere de columns [Vijf redenen om over te stappen op het nieuwe ROZ-model voor kantoorruimte](#), [Kritische kanttekeningen bij de ROZ-modellen](#), [Vijf valkuilen in het nieuwe ROZ-model kantoorruimte](#) ruimschoots en ook het persbericht [Sterk vernieuwd ROZ model huurcontract voor kantoren en andere bedrijfsruimte](#) geeft veel informatie. In deze reacties is de bevoegdheid van de huurder om het gehuurde te verbouwen onderbelicht gebleven.

Op grond van [de wet](#) heeft de huurder de bevoegdheid het gehuurde na schriftelijke toestemming van de huurder te verbouwen. Het gaat dan om wijzigingen van de 'inrichting of de gedaante' van het gehuurde. Deze toestemming is niet vereist als het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden. Op deze wettelijke regeling worden vaak aanvullende afspraken gemaakt in de diverse modelhuurovereenkomsten. Er zijn tenslotte maar weinig verhuurders die gebaat zijn bij een door de huurder aangelegde tussenverdieping, zeker als de verhuurder [aansprakelijk](#) kan zijn voor de schade als die verdieping onvoldoende draagvermogen heeft. Andersom willen huurders graag een tussenmuur kunnen verwijderen of een pantry plaatsen.

Oude overeenkomst

In de oude modelhuurovereenkomst kantoorruimte (2003) was bepaald dat de huurder de verhuurder 'te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk' diende te informeren over elke verandering of toevoeging die huurder aan het gehuurde wenste aan te brengen. Onder die verandering werd expliciet ook begrepen 'het aanbrengen van gaten in de wanden'. Strikt genomen was het slaan van een spijker om een schilderij op te hangen dus verboden.

In het nieuwe model is dit uitgangspunt in stand gebleven, maar is het huurder toegestaan 'veranderingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde beïnvloeden'. De eerder aangehaalde tussenverdieping kan dus toelaatbaar zijn, zo lang de maximale vloerbelasting maar niet wordt overschreden. In het nieuwe model moet de huurder de verhuurder wel informeren over dergelijke voorgenomen verbouwingen, maar is toestemming niet nodig. Niet iedere verhuurder zal hiervan gecharmeerd zijn en is dus genoodzaakt het model aan te passen aan zijn wensen.

Dit is een voorbeeld van de subtiele verschillen tussen de oude en nieuwe modelhuurovereenkomst. Is daarmee het nieuwe model slechter dan het oude? Nee, zeker niet voor verhuurders die bekend zijn met de identieke bepaling in het [ROZ modelwinkelruimte](#). Het [advies](#) om vooral met het nieuwe model aan de slag te gaan is juist, evenals het [advies](#) om op bepaalde punten wijzigingen op het model aan te brengen. Niet voor niets heeft de ROZ in de [toelichting](#) op het model gemeld dat 'de uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst aan de onderhandelingstafel tot stand komt'.

Hoe die onderhandelingen namens huurder en verhuurder gevoerd kunnen worden leert u in de [cursus ROZ model kantoorruimte](#).

Een blog van Elout Korevaar, docent voor de [opleiding Actualiteitsessie ROZ modelhuurovereenkomst kantoor](#) en advocaat bij Hoeberechts Advocaten.