

Uitleg Huurdersvariant ROZ-model (vijf documenten)

Bij het verhuren van een winkelruimte of horecapand wordt in de meeste gevallen gebruik gemaakt van het model Huurovereenkomst Winkelruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Op basis van deze overeenkomst worden de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder gevoerd. Om voor meer evenredigheid en evenwicht in de gesprekken tussen huurders en verhuurders te zorgen, is een Huurdersvariant op dit ROZ-model ontwikkeld.

In deze variant is een aantal aanpassingen gedaan die meer rekening houden met de belangen van huurders. De belangrijkste aanpassingen in de Huurdersvariant van het ROZ-model zijn:

- Een meer gedetailleerde omschrijving van het gehuurde om de huurder beter te beschermen.
- Introductie van een minimale energielabel C-verplichting.
- Aanpassing van de huurprijsindexering om extreme huurverhogingen te voorkomen, inclusief de introductie van een maximale indexering of staffel.
- Alternatieve regeling voor een eerlijker verdeling van servicekosten tussen huurder en verhuurder.
- Verantwoordelijkheid voor asbest en verontreiniging worden verlegd naar de verhuurder, in plaats van de huurder.
- Pandemieclausule is aangepast om huurders beter te beschermen tegen de financiële impact van pandemieën en andere onvoorziene omstandigheden.
- Focus op samenwerking tussen huurder en verhuurder bij het bespreken en vastleggen van duurzaamheidsmaatregelen.
- Meer genuanceerde regels voor onderhoud, herstel en vernieuwing door de verhuurder.
- Duidelijkere en meer huurder-vriendelijke regels voor onderverhuur situaties.
- Een meer genuanceerde regeling met betrekking tot de exploitatieverplichting van de huurder.
- Herziening van de aansprakelijkheidsbepalingen om beter aan te sluiten bij wettelijke regelingen.

Naast de Huurdersvariant is ook een meer huurder-vriendelijke omzethurbepaling opgesteld en is het ROZ-model van het proces-verbaal van oplevering op één onderdeel gewijzigd.

De toolkit bestaat uit de volgende vijf documenten:

1. Huurdersvariant model huurovereenkomst winkelruimte ROZ 2022;
2. Toelichting op de Huurdersvariant;
3. Oplegger met uitsluitend de artikelen van het ROZ-model die gewijzigd of toegevoegd zijn in de Huurdersvariant;
4. Huurdersvariant van de ROZ omzethurbepaling;
5. Huurdersvariant van het ROZ-model proces-verbaal van oplevering.

Hieronder een korte uitleg over deze documenten en hoe deze in gesprekken tussen verhuurders en huurders kunnen worden gebruikt.

Document 1: Huurdersvariant model huurovereenkomst winkelruimte ROZ 2022

Een overeenkomst voor het huren van een winkel- of horecaruimte. De Huurdersvariant is een variant op het ROZ-model, met wijzigingen en toevoegingen die meer rekening houden met de belangen van huurders. Deze Huurdersvariant kan door huurders worden ingebracht om als basis te dienen voor de gesprekken tussen verhuurders en huurders om te komen tot een meer evenredige en evenwichtige huurovereenkomst.

Document 2: Toelichting op Huurdersvariant

Een uitgebreide toelichting op de Huurdersvariant. Hierin staat beschreven wat er gewijzigd is ten opzichte van het ROZ-model en waarom. Uit deze toelichting kunnen huurders ook argumentatie halen over waarom ze de tekst van het ROZ-model willen wijzigen.

Document 3: Oplegger Huurdersvariant ROZ 2022

Dit document bevat de aanpassingen in de Huurdersvariant ten opzichte van de model Huurovereenkomst Winkelruimte van de ROZ. Mocht het niet lukken om de Huurdersvariant als basis te nemen voor de gesprekken met verhuurder over een nieuwe huurovereenkomst, dan kan dit document worden gebruikt om aan verhuurder aan te geven waar je als huurder aanpassingen in de concept-huurovereenkomst wenst. Deze oplegger is dan tevens een basis voor de met verhuurder te voeren gesprekken.

Document 4: Huurdersvariant omzethurbepaling ROZ-2022

Dit document is een variant op de model omzethurbepaling van ROZ met wijzigingen en toevoegingen die meer rekening houden met de belangen van huurders. Niet alle huurders willen omzethuur en dus gebruik je dit document alleen als omzethuur onderdeel is van de gesprekken met de verhuurder.

Document 5: Huurdersvariant model proces-verbaal van oplevering ROZ

Dit document is een variant op de model proces-verbaal van oplevering van ROZ. Dit document kan als basis worden gebruikt als het gehuurde door de verhuurder aan de huurder wordt opgeleverd.