



de fouw

Een nieuw ROZ-model – deel 2

Zoals in mijn vorige column al toegezegd zou ik u deze keer kort de veranderingen schetsen in het nieuwe ROZ model 2012. Het uitgangspunt van dit model is geweest om de huurovereenkomst en de algemene bepalingen voor zowel verhuurder als huurder meer transparant en evenwichtig te laten zijn. Die transparantie is met name terug te vinden in de tekst van de huurovereenkomst.

Dit begint al bij artikel 1.1; wat wordt er nu eigenlijk verhuurd? Is dit een bedrijfsruimte of een winkelruimte in de zin van artikel 7:290 BW? Dit lijkt misschien niet zo'n belangrijk verschil, maar dit heeft alles te maken met artikel 4.1 van de algemene bepalingen. Hierin verklaart de verhuurder dat hij verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van alle vereiste vergunningen voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de huurovereenkomst. Het is dus van belang hier goed bij stil te staan. Ook in artikel 3 van de huurovereenkomst is meer transparantie aangebracht.

In de vorige ROZ modellen stond slechts de mogelijkheid van een verlenging van de huurovereenkomst opgenomen, waarbij beide partijen de huurovereenkomst na ommekomst van de eerste huurperiode konden opzeggen. Nu staat er een duidelijke keuzemogelijkheid opgenomen: komen zij een verlenging of een optieperiode ten behoeve van de huurder overeen? In de artikelen 9 en 10 wordt verduidelijkt welke voorzieningen door en voor rekening van verhuurder respectievelijk huurder worden aangebracht, of deze al dan niet deel uitmaken van het gehuurde, wie het onderhoud hiervan verricht en of de huurder deze bij het einde van de huurovereenkomst weer moet verwijderen. Het goed vastleggen van deze punten kan zeer veel discussies voorkomen. Ook *hot topics* als het energieprestatiecertificaat (wordt dit al dan niet verschaft bij het aangaan van de huurovereenkomst) en asbest (zijn verhuurder en/of huurder hiermee bekend bij het aangaan van de huurovereenkomst?) hebben een plaats gekregen in de nieuwe huurovereenkomst.

Ook de algemene bepalingen laten heel wat veranderingen zien. De lengte van deze column staat helaas een bespreking van alle

wijzigingen niet toe, maar ik licht de belangrijkste er kort voor u uit. In artikel 2.2. is opgenomen dat de verhuurder gebreken die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde moet meedelen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Als een vergunning die noodzakelijk is voor het gebruik van het gehuurde wordt ingetrokken als gevolg van een doen of nalaten door de verhuurder kan dat op grond van artikel 4.4. een gebrek opleveren (voorheen was dit niet het geval). De verhuurder dient inzage te geven in de wijze waarop de promotiebijdrage wordt aangewend (artikel 8.1) en dient op grond van artikel 19.4 jaarlijks een gespecificeerd servicekostenoverzicht te geven. Is er sprake van een gebrek in het gehuurde dan is de verhuurder gehouden dit te herstellen binnen een "gelet op de aard van het gebrek redelijke termijn".

In het vorige model was opgenomen dat de huurder aan de verhuurder een termijn van tenminste zes weken moest geven voor herstel. De nieuwe tekst lijkt dus beter aan te sluiten bij de praktijk. De uitsluiting voor aansprakelijkheid door de verhuurder (artikel 11) in geval van een gebrek is beperkter geworden, door het toevoegen van nieuwe uitzonderingen op deze uitsluiting. De mogelijkheid voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder is in artikel 13 verruimd. In geval van niet tijdige oplevering van het gehuurde is de verhuurder eerder aansprakelijk voor de schade van de huurder (voorheen was deze volledig uitgesloten). De algemene boetebepaling, die voorheen voor iedere wanprestatie van de huurder van toepassing was, is beperkt tot een aantal gevallen, te weten: de exploitatieverplichting, de betalingsverplichting en de verplichting tot het stellen van een bankgarantie.

Heel wat veranderingen dus, waarvan de praktijk moet gaan uitwijzen of dit een werkbaar model is. Het ROZ heeft zich dan ook als doel gesteld het model regelmatig te 'monitoren' om dit na te gaan. Uw ervaringen in de praktijk zijn dus belangrijk!

ANNELOES DE FOUW

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM



in die gedachte dat dit een gemakscenrum moet worden," verklaart Hannessen. "Wij willen bereiken dat je zonder problemen je boodschappen kunt doen en dat je daarbij ook nog lekker kunt shoppen. Je kunt hier straks moeiteloos winkelen."

In het kader van fijn winkelen is over alles goed nagedacht: het geliefde winkelachtje, een goede doorstroming door bekende trekkers op de hoeken te zetten. Alle winkels worden gepasseerd, er is geen dode hoek terug te vinden in het plan. "Dat onderscheidt dit centrum, het is degelijk en het wordt op een goede manier en op de juiste plek uitgevoerd," concludeert Hannessen.

ASR verwacht dan ook dat het centrum dankzij haar zeer uitgebreide branching en uitstekende bereikbaarheid niet alleen de inwoners van Waddinxveen zal aantrekken, maar dat ook mensen van buiten Waddinxveen hier graag naartoe zullen komen. "Er wordt in deze tijd heel kritisch gekeken naar retail en als je dan ziet hoe hoog onze huurpercentage al ligt, terwijl er nog geen paal in de grond zit, dan besef je dat mensen echt waarderen wat wij gecreëerd hebben. Dat maakt ons wel trots," zegt Visser. "Dat je dit in deze tijd kan waarmaken is een hele prestatie."

De bouw start 10 november. De oplevering van Het Nieuwe Centrum Waddinxveen is gepland in het vierde kwartaal 2014.