

# Promotions BY MAUREEN

MARKETING/COMMUNICATIE/PROMOTIE  
PRESENTATIE EN ZANG



Specialist in  
winkelcentra  
promotie

T. 055 - 576 79 88  
M. 06 - 25 12 58 79  
maureen@promotionsbymaureen.nl  
www.maureenvanhaaren.nl

PROMOTIONSBYMAUREEN.NL

column

## de fouw



### Een nieuw ROZ-model

**S**inds de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 zijn verhuurders en huurders van winkelruimte in een felle strijd verwickeld over de inhoud van het ROZ-model huurovereenkomst voor winkelruimte. Het model uit 2003 zorgde voor de eerste patstelling tussen partijen.

De verhuurders van winkelruimte vonden dat de nieuwe huurwetgeving in 2003 te veel in het voordeel van de huurder was (en derhalve in het nadeel van de verhuurder) en dat de mogelijkheden om deze onvoordelige huurwetgeving te omzeilen, in een modelhuurovereenkomst ten volle benut moesten worden. Dit leverde een nogal eenzijdig model ter faveure van de verhuurder op.

Een tegenactie bleef niet lang uit. Ook de huurders gingen over tot het opstellen van een eigen modelhuurovereenkomst. Dit model, het model van de Raad Nederlandse Detailhandel (RND), was echter weer eenzijdig in het voordeel van de huurder, zodat dit door de verhuurders direct werd verworpen.

De patstelling duurde derhalve voort. De praktijk liet echter zien dat partijen zoveel tijd kwijt waren met het onderhandelen over de inhoud van een huurovereenkomst, dat de ROZ genoodzaakt was in 2008 enigszins tegemoet te komen aan de klachten uit de markt. Deze tegemoetkoming was in de ogen van veel huurders echter minimaal, zodat ook het ROZ-model 2008 op weinig steun kon rekenen. Het model bleef in de markt een ergernis. Zo hielden sommige retailers dagelijks wel meerdere juristen aan het werk met het onderhandelen over de inhoud van te sluiten huurovereenkomsten. Deze tijd kon beter worden besteed.

In 2010 was het dan eindelijk zover. Een werkgroep van vertegenwoordigers uit de retailmarkt (huurders, verhuurders, makelaars en beheerders) ging aan de slag met als doel een meer evenwichtig ROZ model te creëren. Een pittige klus, want om al die belangen min of meer op één lijn te krijgen is niet eenvoudig. Met de juiste inzet (het overleg nam een jaar in beslag!) en ook een beetje gezond verstand kwam men tot een eerste aanzet voor een nieuw model. De ROZ heeft deze kritisch bekeken en voorzien van haar eigen input, alsmede die van haar achterban. Het resultaat hiervan mag er zijn, eind september a.s. wordt er een nieuw model huurovereenkomst voor winkelruimte gepresenteerd. Het model beoogt transparanter en meer overzichtelijk te zijn, waarbij de belangen van verhuurder en huurder meer evenwichtig zijn vertegenwoordigd. Het zal vanzelfsprekend niet mogelijk zijn om aan alle belangen evenveel tegemoet te komen, dat blijft voor een deel nog een kwestie van goed onderhandelen. Wel is naar mijn idee voor een groot aantal moeilijke onderwerpen (zoals de staat van het gehuurde, de gebrekenregeling en renovatie) een goede oplossing gevonden, waardoor de onderhandelingen zeker sneller zal gaan verlopen. Graag neem ik u in mijn volgende column mee naar de inhoud van het model, zodat u een eigen mening kunt vormen! ☺

**ANNELOES DE FOUW**

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM