

Heb ik alle wijzigingen in het ROZ model Winkelruimte in het vizier?

Het ROZ-model Winkelruimte wordt gebruikt voor diverse bedrijfsruimtes. In 2022 publiceerde de ROZ een vernieuwde versie. Ook de algemene bepalingen zijn gewijzigd. Hieronder staan de 6 belangrijkste wijzigingen voor retailers.

3

Renovatievoorstel

Het vermoeden van een redelijk renovatievoorstel is weggehaald. Dit is voor de huurder positief. Voor de verhuurder niet. Zij kunnen hiervan afwijken en het vermoeden van het redelijke renovatievoorstel alsnog opnemen in de overeenkomst.

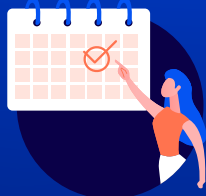
Let op: partijen vallen zonder afwijkende afspraken terug op de wet.



4

Servicekosten en levering van zaken en diensten

De termijn voor de servicekostenafrekening is aangepast van 12 naar 15 maanden. De huurder dient deze dus 15 maanden na afloop van het servicekostenjaar te ontvangen. Lukt dat niet? Informeer de huurder met duidelijke redenen. Dit geldt voor de eindafrekening én alle servicekostenafrekeningen.



5

Toegang en controle

De verhuurder mag het gehuurde betreden om te controleren of een huurder de huurovereenkomst en algemene bepalingen naleeft. Dat mag alleen op een afgesproken tijdstip. Deze bepaling is er om illegale activiteiten tegen te gaan. De ROZ raadt verhuurder aan hier gebruik van te maken.



6

Te laat of geen huur betalen

Artikel 28.3 van de algemene bepalingen is aangepast om te verduidelijken dat ROZ geen optelsom van de minimale boete van € 300,- p.m. voor ogen heeft. Dit betekent dat **niet maandelijks** een minimale boete van € 300,- per maand, maar voor **het totale te laat betaalde bedrag** maandelijks een boete van 1% geldt.



1

Definitie 'gebrek' verwijderd

In de nieuwe algemene bepalingen is 'gebrek' als definitie weggehaald. Daardoor is de wet van toepassing (art. 7:204 lid 2 BW) als een huurder vindt dat er een gebrek is. Kortom: als het gehuurde niet voldoet aan wat van eenzelfde soort huurder en locatie in het algemeen mag worden verwacht.



2

Boetebepaling

De regel dat een huurder niet zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder zijn huurrechten mag overdragen, is verplaatst. Hierdoor geldt het boetebeding niet meer voor dat verbod.

Als verhuurder toch een boete opleggen? Dan moet dit in de huurovereenkomst staan.



Is dit alles?

Nee, dit zijn de belangrijkste wijzigingen uit de algemene bepalingen. Heeft u vragen? Neem contact op met onze vastgoed- en huurrecht experts!

blijf
scherp

Poelmann
van den Broek
ADVOCATEN