

HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2019 opgesteld.

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2015 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', hierna 'het model'. Het model en de bijbehorende algemene bepalingen zijn op 30 januari 2015 vastgesteld door de ROZ en op 17 februari 2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag.

1.1 Verhuur van kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Het model is van toepassing op verhuur van kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (*hierna te noemen: 'bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW'*). Hieronder vallen alle bedrijfsruimten die niet onder artikel 7:290 BW (kort gezegd: horeca en middenstandsruimten) vallen. Naast kantoorruimten betreft dat onder meer fabrieken, ziekenhuizen, opslagplaatsen, bioscopen, sportcomplexen en bankfilialen.

Onder *verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW* wordt verstaan het in gebruik verstrekken van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW in ruil waarvoor de huurder een tegenprestatie betaalt (artikel 7:201 BW). Het model gaat ervan uit dat de tegenprestatie bestaat uit een geldsom.

Bij huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW zijn vrijwel alle bepalingen van de afdelingen 1 t/m 4 van titel 7:4 BW van regelen recht. Dat wil zeggen dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken. Voor verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW is alleen artikel 7:230a BW een semi-dwingend rechterlijke bepaling, waarvan niet ten nadele van huurder mag worden afgeweken.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, gedownload worden op www.roz.nl. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op www.roz.nl.

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wijzigingen van of toevoegingen op het model dienen in de considerans en in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen) te worden opgenomen. Ook dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het geen huurovereenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd. De algemene bepalingen mogen in het geheel niet worden gewijzigd. Wijzigingen daarvan of toevoegingen daarop dienen te worden opgenomen in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen).

De ROZ wijst erop dat het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) een model is. Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model in de vorm van een toelichting bij de bepalingen waarin partijen gegevens in kunnen of moeten vullen, bij de bepalingen waarin zij keuzes kunnen of moeten maken en bij de bepalingen waarin zij wijzigingen van of toevoegingen op het model kunnen aanbrengen. Deze handleiding voorziet uitsluitend in een toelichting op het model (inclusief de algemene bepalingen) voor zover dat voor dat invullen, die keuzes, die wijzigingen en/of toevoegingen nodig is. Deze handleiding is dus geen handleiding huurrecht voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW! Partijen dienen zelf na te gaan of wordt voldaan aan de bepalingen uit het huurrecht (of uit een ander rechtsgebied, zoals het privacyrecht, zie daarvoor ook 3.1 van deze handleiding). De ROZ aanvaardt geen

aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) en deze handleiding.

2. Huurovereenkomst

2.1 Partijen ('ondergetekenden')

Wanneer de huurder rechtspersoon is, dienen bij de gegevens van huurder het vestigingsadres van de rechtspersoon, het KvK-nummer en – indien van toepassing – het omzetbelastingnummer te worden vermeld. Daarnaast moeten de naam en (bij voorkeur) de functie worden vermeld van de natuurlijke persoon die de rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigt. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van deze natuurlijke persoon kan worden gecontroleerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Een eventuele – niet uit het handelsregister blijkende - volmacht dient als bijlage aan de overeenkomst te worden gehecht. Wanneer de huurder een natuurlijk persoon is, dienen bij de gegevens van de huurder bij voorkeur het woonadres en de geboorteplaats en -datum te worden vermeld.

Het verdient aanbeveling deze gegevens al bij de start van de onderhandelingen op te vragen om zodoende de identiteit van de potentiële huurder vast te kunnen stellen. Daarbij verdient het aanbeveling om de UBO (uiteindelijk belanghebbende) te identificeren teneinde te kunnen beoordelen of achter de b.v., stichting of andere juridische entiteit geen personen schuil gaan waarmee men geen zaken wenst te doen.

2.2 Considerans ('nemen het volgende in aanmerking')

In de considerans kunnen kort de omstandigheden weergegeven worden waaronder partijen de huurovereenkomst in het concrete geval zijn aangegaan. Dit kan bijvoorbeeld uitleggeschillen voorkomen.

2.3 Het gehuurde (artikelen 1.1, 1.4, 1.5 en 1.6)

In artikel 1.1 van het model dient het adres van het gehuurde te worden opgenomen. Indien naast de bedrijfsruimte bijvoorbeeld een parkeerplaats of tuin wordt gehuurd, kan dat ook in artikel 1 worden opgenomen.

De kadastrale aanduiding in artikel 1.1 van het model is een vereiste om af te kunnen zien van het gezamenlijk door partijen in te dienen optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie daarvoor 2.9 van deze handleiding).

In de beschrijving, zoals (ook nader) vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat, wat daartoe behoort en in welke staat het verkeert. In artikel 1 van de algemene bepalingen is bij de beschrijving van hetgeen wordt gehuurd, gekozen voor het uitgangspunt dat de in, op of aan de gehuurde bedrijfsruimte aanwezige installaties en voorzieningen tot 'het gehuurde' behoren, voor zover deze niet zijn uitgezonderd in het proces-verbaal van oplevering dat bij het begin van de huurovereenkomst wordt opgemaakt (artikel 1 van de algemene bepalingen). Daarnaast kan dit ook tot uitdrukking komen in een als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten demarcatielijst, waarvan een voorbeeld te vinden is op www.roz.nl. In deze lijst kunnen ook afspraken worden gemaakt voor wiens rekening het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de betreffende zaken komt. Let wel, deze demarcatielijst is slechts een voorbeeld en is niet uitputtend. Wanneer een demarcatielijst als bijlage aan de huurovereenkomst wordt gehecht, verdient het aanbeveling daarnaar te verwijzen in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen), waarbij tevens aangegeven kan worden dat in geval van strijdigheid tussen de demarcatielijst en de algemene bepalingen, het bepaalde in de demarcatielijst geldt.

In artikel 1.1 van het model dient het vloeroppervlak van het gehuurde te worden opgenomen. In artikel 1.6 van het model wordt opgenomen of onder- of overmaat wel of niet gevolgen heeft voor de huurprijs. De hoogte van het voorschot "leveringen en diensten" (artikelen 18.1 t/m 18.11 van de algemene bepalingen) zal daardoor meestal wel worden beïnvloed.

In artikel 1.4 van het model kan de maximaal toegestane vloerbelasting worden vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar wat bouwtechnisch toelaatbaar is. Die maximale vloerbelasting hoeft niet overal gelijk te zijn. Bij het aangeven van de vloerbelasting kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. De maximaal toegestane vloerbelasting kan wijzigen door latere aanpassingen van het gehuurde.

In artikel 1.5 van het model dient door partijen te worden aangegeven of huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wel of geen kopie van het energielabel van verhuurder heeft ontvangen. Zie daarover www.rijksoverheid.nl. Het ontbreken van een energielabel kan worden gesanctioneerd.

2.4 De bestemming (artikelen 1.1 en 1.2)

Verhuurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel vereiste vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen voor het in artikel 1.1 van het model opgenomen gebruik van het gehuurde (zie artikel 4.1 van de algemene bepalingen). Het model gaat ervan uit dat dit gebruik 'bedrijfsruimte' betreft (artikel 1.1 van het model).

Bij de bestemming van het gehuurde (artikel 1.2 van het model) dient te worden omschreven waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. Het is verstandig de bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk vast te leggen omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten. In artikel 2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan zal geven.

2.5 Voorwaarden (artikel 2)

Het is van belang dat de *algemene bepalingen* aan huurder worden verstrekt vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst. Ingeval dat niet gebeurt, kan de huurder de algemene bepalingen mogelijk vernietigen (artikel 6:234 BW). Om te kunnen bewijzen dat de algemene bepalingen tijdig zijn verstrekt, dient de huurder alle pagina's van de algemene bepalingen van zijn/haar paraaf te voorzien en dient de huurder daarnaast onderaan de huurovereenkomst te tekenen voor de ontvangst van de algemene bepalingen.

Door de grote diversiteit aan verhuurde panden die voldoen aan de definitie van artikel 7:230a BW kan het voorkomen dat de algemene bepalingen niet in alle gevallen toepasbaar zijn. In geval een of meer algemene bepalingen in onderhavig geval niet toepasbaar zijn of partijen overeenkomen dat deze niet zal worden toegepast, kan dat worden opgenomen in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen).

Als het gehuurde deel uitmaakt of deel gaat uitmaken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw zal de huurder ook de voorschriften over het gebruik moeten naleven die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement of in het huishoudelijk reglement. Verhuurder moet ervoor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (artikel 27.3 van de algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

2.6 Duur, verlenging en opzegging (artikel 3)

In het model kan wat betreft de duur van de huurovereenkomst een keuze gemaakt worden voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd, waarna behoudens opzegging de overeenkomst voor steeds nieuwe perioden van bepaalde duur dan wel voor onbepaalde tijd wordt verlengd.

De overeenkomst moet worden opgezegd bij deurwaardersexploot of aangetekende brief. Een opzegtermijn van 12 maanden is gebruikelijk maar partijen kunnen een andere opzegtermijn overeenkomen. In het model is voorzien in een keuzemogelijkheid. De bij de opzegging opgenomen opzegtermijn geldt zowel voor de huurovereenkomst voor bepaalde als onbepaalde tijd.

Uit artikel 7:230a BW volgt dat de verhuurder bij opzegging van de huurovereenkomst ook de ontruiming moet aanzeggen en dat huurder in ieder geval gedurende de twee maanden na de datum waartegen

de ontruiming is aangezegd ontruimingsbescherming geniet. Gedurende deze twee maanden heeft de huurder de mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken om de termijn waarbinnen ontruiming dient plaats te vinden te verlengen. Deze termijn van twee maanden is een fatale termijn; bij overschrijding hiervan heeft de huurder zijn recht verspeeld om een verlengingsverzoek in te dienen. De rechter kan na afweging van belangen maximaal drie keer de ontruimingstermijn verlengen met telkenmale maximaal een jaar.

2.7 Huurprijs, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (artikelen 4.1, 4.2, 4.6 t/m 4.11)

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding (zie 2.9 van deze handleiding) en de servicekosten, zo die er zijn, met de daarover verschuldigde omzetbelasting (zie 2.10 van deze handleiding). In artikel 4.1 van het model dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis is en in artikel 4.8 van het model volgt een opsomming van de verschuldigde bedragen aan huur, omzetbelasting of de daarvoor in de plaats komende vergoeding en voorschot servicekosten per in te vullen betaalperiode.

2.8 Indexering (artikel 4.5)

Het model voorziet in een jaarlijkse indexering van de huurprijs (artikel 4.5 van het model en artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld.

Indexering van de huurprijs is aan de orde als het indexcijfer van het betreffende jaar hoger ligt dan het indexcijfer van het jaar van de laatste huurprijswijziging. Voor de berekening van de nieuwe huurprijs wordt het indexcijfer van dat jaar afgezet tegen het indexcijfer van het laatste jaar waarin sprake was van inflatie.

2.9 Omzetbelasting (artikel 4.2 t/m 4.4)

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting (btw) vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het btw-regime wordt gebracht. In artikel 4.2 van het model moet een keuze gemaakt worden tussen het wel of niet btw-belast verhuren. Normaal gesproken moeten partijen voor btw-belaste verhuur een gezamenlijk verzoek indienen bij de Inspectie der Belastingen. Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring. In het model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. (indien) de ingangsdatum van de belaste verhuur is ingevuld (artikelen 3.1 en 4.2 van het model);
 2. er is een verklaring opgenomen waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na ten minste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (artikel 4.3 van het model);
 3. (indien) de plaatselijke en kadastrale aanduiding is ingevuld (artikel 1.1 van het model);
 4. (indien) het boekjaar van huurder is opgenomen (artikel 4.4 van het model);
- en*
5. verhuurder is verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet (kunnen) opteren voor met btw-belaste verhuur, is het bepaalde in artikelen 4.3 en 4.7 van het model niet van toepassing. Dat kan opgenomen worden in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen). In artikel 4.8 van het model kunnen de vergoedingen opgenomen worden die huurder verschuldigd is ter compensatie van de door verhuurder te lijden schade wanneer niet (langer) btw-belast wordt verhuurd. Deze vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld omdat het niet de bedoeling is dat deze bij aanpassing van de huurprijs worden meegenomen.

Het wel of niet opteren voor met btw-belaste verhuur is niet van invloed op de btw die huurder over de door verhuurder te leveren zaken en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de levering van die zaken en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking. Zie over de omzetbelasting verder artikel 19 van de algemene bepalingen.

2.10 Kosten voor levering van zaken en diensten, servicekosten (artikel 5)

De door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te leveren zaken en diensten kunnen in artikel 5 worden opgenomen. De verhuurder berekent de kosten verbonden aan de hiervoor bedoelde leveringen, verhoogd met een opslag voor administratiekosten door aan de huurder. Daarbij geldt een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen omdat de kosten doorgaans pas achteraf bekend worden (zie verder artikel 18 van de algemene bepalingen).

2.11 Zekerheden (artikel 6)

In artikel 6 kan worden aangegeven voor welk bedrag een bankgarantie gesteld dan wel een waarborgsom gestort moet worden bij het sluiten van de huurovereenkomst. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie of waarborgsom te berekenen over de huurprijs inclusief het servicekostenvoorschot en de overige bijkomende kosten, vermeerderd met btw, waarbij gebruikelijk uitgegaan wordt van het verschuldigde bedrag over drie maanden. Partijen kunnen ook een andere zekerheid overeenkomen, bijvoorbeeld een concerngarantie. Tevens bestaat er in artikel 6 de mogelijkheid om een rentevergoeding overeen te komen over de gestorte waarborgsom. Indien voor die optie gekozen wordt, geef dan in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen) op welke rente geldend is.

Als op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wil nemen de bankgarantie niet is afgegeven dan wel de waarborgsom niet is gestort, dan hoeft verhuurder huurder niet tot het gehuurde toe te laten (artikel 5.7 van de algemene bepalingen).

Zie over de bankgarantie en waarborgsom verder artikel 24 van de algemene bepalingen en het model Bankgarantie 2018 en de daarbij behorende Handleiding Bankgarantie, te vinden op www.roz.nl.

2.12 Incentives (artikel 8)

Alle incentives dienen in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen) te worden opgenomen, waardoor het voor (toekomstig) verhuurder en (toekomstig) huurder duidelijk is welke afspraken bestaan ten aanzien van het gehuurde.

2.13 Asbest (artikel 9)

Met name bij panden met een bouwjaar voor 1994 zullen partijen bij aanvang van de huurovereenkomst het onderwerp asbest aan de orde moeten stellen. In artikel 9 van het model is hierin voorzien. Verhuurder behoort huurder op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van asbest waarmee hij bekend is. Wanneer bij verhuurder niet bekend is of asbest aanwezig is maar de kans hierop bestaat, raadt de ROZ aan om bij de (ver)huuronderhandelingen afspraken te maken over een eventueel in te stellen asbestonderzoek en wie daartoe het initiatief neemt, waarbij eveneens aan de orde behoort te komen of er maatregelen worden getroffen als er - al dan niet na een onderzoek- asbest wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn.

Mocht de aanwezigheid van asbest een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar artikel 10 van de algemene bepalingen. Zie verder ook artikel 12.5 van de algemene bepalingen.

2.14 Milieu (artikel 9)

Artikel 9 is opgenomen teneinde bij het aangaan van de huurovereenkomst het onderwerp verontreiniging te bespreken. Verhuurder behoort huurder op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van verontreiniging waarmee hij bekend is. Wanneer bij verhuurder niet bekend is of verontreiniging aanwezig is, maar de kans hierop bestaat, raadt de ROZ aan om bij de (ver)huuronderhandelingen afspraken te maken over een eventueel in te stellen onderzoek en wie van hen daartoe het initiatief neemt, waarbij eveneens aan de orde behoort te komen of er maatregelen worden getroffen als er - al dan niet na een onderzoek- verontreiniging wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn.

2.15 Duurzaamheid/Green lease (artikel 10)

In artikel 10 spreken partijen uit dat zij het belang van duurzaamheid onderkennen.

In oktober 2018 is het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen in werking getreden. Met deze wijziging is het vanaf 1 januari 2023 in beginsel verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, met een energie-index van 1,3 of beter (minimaal energielabel C). Als niet aan deze verplichting wordt voldaan, kan het bevoegd gezag overgaan tot handhaving op grond van de Woningwet, waarbij bestuursrechtelijk of strafrechtelijk kan worden opgetreden. Er is al aangekondigd dat waarschijnlijk per 1 januari 2030 deze eis zal worden aangescherpt naar een energielabel A-verplichting. De labelverplichting geldt, behoudens uitzonderingen, voor kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt, die meer dan 100 m² gebruiksoppervlak aan kantoor- en daarbij behorende nevenfuncties hebben, gemeten volgens NEN 2580. De regeling bevat overigens een hardheidsclausule tot afwijking van de labelverplichting (artikel 5.11 lid 5 Bouwbesluit 2012). Deze houdt in dat eigenaren van kantoorgebouwen met een laag energielabel soms mogen volstaan met het treffen van maatregelen met een terugverdientijd van maximaal tien jaar, ook als juist maatregelen nodig zijn met een terugverdientijd van meer dan tien jaar om aan de labelverplichting te voldoen. Hiermee wordt voorkomen dat er onredelijk hoge investeringen in een verouderd kantoorgebouw worden gevraagd. Het gevolg van toepassing van de hardheidsclausule is dat bij die kantoorgebouwen energielabel C of beter niet zal worden behaald per 1 januari 2023. De eigenaar kan dan volstaan met een lager energielabel. Omdat dit een uitzondering is op de algemene regel dat het behalen van minimaal energielabel C mogelijk maakt, is hiervoor in het model geen regeling opgenomen. Zie o.a. de infographic op www.rvo.nl/energielabelCkantoor.

De labelverplichting zal worden opgenomen in hoofdstuk 3 (Bestaande bouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012, als één van de besluiten onder de Omgevingswet. De tekst van het Besluit bouwwerken leefomgeving is gepubliceerd in Stb 2018, 291. Hierin is de labelverplichting nog niet opgenomen, waarschijnlijk omdat de publicatie van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft plaatsgehad vóór publicatie van het Besluit.

Gelet op deze regelgeving heeft de ROZ in mei 2019 een nadere, meer concrete, Duurzaamheid/Green lease bepaling vastgesteld, te vinden op www.roz.nl.

Als voor het gehuurde geen labelverplichting geldt, kan volstaan worden met artikel 10 van het model. Voor het geval het gehuurde wel valt onder artikel 5.11 Bouwbesluit 2012 (Labelverplichting kantoorgebouw) geeft de ROZ twee opties (zie www.roz.nl). De opties 1 of 2 vullen artikel 10 aan en kunnen in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen) worden opgenomen.

Optie 1:

Optie 1 is van toepassing als het gehuurde ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst een energielabel A tot en met C heeft, zodat al wordt voldaan aan de labelverplichting voor 2023.

In verband met de verwachte verplichting om per 2030 energielabel A te behalen, is in lid 1 van optie 1 voor verhuurder de verplichting opgenomen om in geval van het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing telkens te kiezen voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 bij de Activiteitenregeling milieubeheer (hierna 'Activiteitenbesluit' en 'Activiteitenregeling'). Voor huurder geldt eenzelfde verplichting bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing. Teneinde te voldoen aan de label C-verplichting worden de verplichtingen die in artikel 2.15 Activiteitenbesluit zijn neergelegd voor de 'drijver van een inrichting' thans ook in de huurrelatie geïntroduceerd. Deze verplichtingen dienen hierbij als middel om aan de labelverplichting te kunnen voldoen. Het is aan de drijver van de inrichting om aan artikel 2.15 Activiteitenbesluit te voldoen. Het Activiteitenbesluit bevat een verplichting tot het treffen van alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Inmiddels zijn in bijlage 10 van de Activiteitenregeling per bedrijfstak lijsten met erkende energiebesparingsmaatregelen opgenomen. De lijsten met energiebesparende maatregelen maken daarbij onderscheid in een zelfstandig en een natuurlijk moment.

Optie 2

Optie 2 is van toepassing als het gehuurde ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst een energielabel lager dan C heeft, zodat niet wordt voldaan aan de labelverplichting voor 2023.

In verband met de verplichting om per 2023 minimaal energielabel C te behalen, zullen partijen voorafgaande aan de totstandkoming van de huurovereenkomst met elkaar moeten bepalen op welke wijze zij er (gezamenlijk) voor zullen zorgdragen dat energielabel C zal worden gehaald. Omdat de benodigde maatregelen per gebouw zullen verschillen, is bij optie 2 in artikel 11.1.1 opengelaten welke maatregelen beide partijen zullen nemen. Bij deze maatregelen hoeft het niet per se te gaan om de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit en Bijlage 10 bij de Activiteitenregeling. Het ligt in de rede dat partijen de werkzaamheden zullen toedelen langs de lijnen van de onderhoudsverplichting opgenomen in artikel 11 van de algemene bepalingen, maar dat hoeft niet.

Voor zowel optie 1 als optie 2 gelden vervolgens de artikelen 11.2 tot en met 11.5.

In 11.2 is een regeling opgenomen voor het geval de maatregelen genoemd in lid 1 nog niet hebben geleid tot het behalen van de vereiste energie-index. Indien één jaar voor het betreffende jaar de alsdan vereiste energie-index nog niet is behaald, treden partijen in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen om dat energielabel alsnog te behalen. Hierbij is het uitgangspunt dat zij kiezen voor de meest kostenefficiënte maatregelen, waarbij verhuurder voor een nader tussen partijen te bepalen percentage bijdraagt in de kosten die huurder moet maken (in het model wordt uitgegaan van 50%) en huurder akkoord gaat met een eventuele huurverhoging, die zal worden bepaald aan de hand van het voordeel dat huurder zal genieten in de vorm van lagere energielasten, als verhuurder de kosten moet dragen. Bij deze maatregelen hoeft het niet per se te gaan om de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit en Bijlage 10 bij de Activiteitenregeling. Indien bij het verstrekken van het label energieadviezen worden gegeven kunnen partijen deze bijvoorbeeld ook in overweging nemen.

In 11.4 is een regeling opgenomen voor het geval de huurovereenkomst eindigt binnen vijf jaar nadat de huurder erkende maatregelen heeft genomen. Partijen dienen in dat geval in overleg te treden over een redelijke vergoeding voor de kosten van de op grond van de leden 1 en 2 getroffen maatregelen. Bij de bepaling of een vergoeding moet worden betaald en, zo ja, bij de bepaling van de hoogte van deze vergoeding nemen partijen als uitgangspunt de regeling voor ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek.

In 11.5 is m.b.t. de energiebesparing een informatieplicht op verzoek opgenomen. Met ingang van 1 juli 2019 wordt aan artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer een "informatieplicht energiebesparing voor bedrijven en instellingen" toegevoegd. Op grond hiervan moet een drijver van de inrichting aan bevoegd gezag melden hoe wordt voldaan aan de verplichting tot energiebesparing. Omdat energiebesparende maatregelen door zowel de verhuurder als de huurder kunnen zijn uitgevoerd, is in artikel 11.5 een verplichting opgenomen om die informatie aan de andere partij op verzoek te verstrekken. Er gelden enkele uitzondering op deze informatieverplichting. Voor de rapportage kan gebruik worden gemaakt van het eLoket van RVO (www.rvo.nl).

Omdat de informatieplicht aan bevoegd gezag geldt voor de drijver van de inrichting, zal op basis van de afspraken in de huurovereenkomst en de omstandigheden van het geval moeten worden bepaald welke partij als drijver van de inrichting moet worden aangemerkt (zie hieromtrent onder meer het memo 'Verantwoordelijke energiebesparing utiliteitsbouw', te vinden op:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/nieuws/2019/energiebesparing/>). Om die reden is de verplichting opgenomen voor beide partijen jegens elkaar.

Als andere maatregelen zijn genomen dan de erkende energiebesparende maatregelen die zijn opgenomen in Bijlage 10 van de Activiteitenregeling milieubeheer, dan zal de drijver van de inrichting bij de voldoening aan zijn informatieplicht gemotiveerd moeten aangeven welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben. De wijze waarop het energiebesparend effect en de terugverdientijd van de maatregelen moeten worden berekend is opgenomen in de eveneens per 1 juli 2019 aan de Activiteitenregeling milieubeheer toegevoegde artikelen 2.16a tot en met 2.16d en Bijlage 10a.

2.16 Bijzondere bepalingen (artikel 11)

In artikel 11 kunnen wijzigingen van of toevoegingen aan het model en de algemene bepalingen worden opgenomen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan duurzaamheids-/green lease bepalingen, overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdiensbaarheden, stelposten, incentives, gebruiksvoorschriften uit een splitsingsreglement of huishoudelijk reglement of gebruiksinstructies van installaties.

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een pui of voor inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clausule in de bijzondere bepalingen op te nemen:

1. *Huurder is verplicht om aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.*
2. *Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.*
3. *Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoeld, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.*
- 4a. *De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.*
- 4b. *Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.*
5. *Bij het einde van de huurovereenkomst zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden ter zake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde in 22.4 algemene bepalingen.*
6. *Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).*

2.17 Bijlagen

In het model en in de algemene bepalingen wordt verwezen naar diverse documenten. Het betreft documenten waar de huurder zich aan dient te houden of die anderszins tussen partijen gelden. Het verdient aanbeveling die documenten als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten. In het model is een aantal van die documenten genoemd. In verband met het privacyrecht wordt aangeraden geen kopie paspoort als bijlage aan de overeenkomst te hechten (zie verder onder 3.1).

3. Algemene bepalingen

3.1 Privacy

Op 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') in werking getreden. Het model is hier nog niet op aangepast. Ter vervanging van artikel 30 van de algemene bepalingen heeft de ROZ een nieuwe bepaling opgesteld, die gedownload kan worden op www.roz.nl. Wij raden u aan dit artikel in artikel 11 van het model (bijzondere bepalingen) op te nemen.

Het verwerken (zijnde opvragen, gebruiken, vastleggen etc.) van persoonsgegevens is aan strenge eisen onderworpen en is alleen toegestaan wanneer zulks noodzakelijk is. De ROZ is van mening dat

het niet noodzakelijk is om een kopie identiteitsbewijs van de (vertegenwoordiger van de) huurder op te vragen en/of aan de huurovereenkomst te hechten en dat het bij verhuur aan rechtspersonen niet noodzakelijk is om de geboortedatum en/of -plaats van de vertegenwoordiger op te nemen in de huurovereenkomst. De ROZ raadt u dan ook aan om dit niet te doen. De huurder kan gevraagd worden zich te legitimeren door middel van het tonen van diens identiteitsbewijs.

© ROZ 2019