

Verbeteren van het model Huurovereenkomst kantoorruimte ROZ 7:230a

Huisvesten in kantoren vraagt

Het huidige model Huurovereenkomst kantoorruimte ROZ 7:230a is niet meer van deze tijd. Momenteel is er sprake van een huurdersmarkt en een uitgebreider palet aan huurderswensen. In de praktijk heeft dat geleid tot huurovereenkomsten in vele varianten die leiden tot onduidelijkheid. De op de ROZ gebaseerde huurcontracten hebben één ding gemeen: voor de verhuurder zijn ze juridisch dichtgetimmerd. Dat is niet zo verwonderlijk als we bedenken dat het model Huurovereenkomst 2003 destijds is opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), de belangenbehartiger van verhuurders, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, notarissen en makelaardij van in Nederland gelegen onroerend goed.

Het is daarom tijd voor een verbeterd 'model Huurovereenkomst voor kantoorruimte', dat ook tegemoet komt aan de belangen van huurders en waarin ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen zoals duurzame huisvesting, green lease afspraken en energieprestatie contracten, aanvullende dienstverlening door de verhuurder, flexibiliteit in de huurovereenkomst en duidelijkheid over de manier waarop van elkaar afscheid genomen kan worden. Initiatieven die voor huurders interessant kunnen zijn voor hun bedrijfsvoering en waarmee verhuurders zich kunnen onderscheiden op een voor de huurder transparante manier.

Een huurcontract moet overzichtelijk en begrijpelijk zijn. Daarbij is het handig om bij het afsluiten van een huurovereenkomst als vertrekpunt te beschikken over een model huurovereenkomst die daaraan

voldoet en waarvan bekend is dat het regelt wat geregeld zou moeten zijn en door sectorgenoten is getoetst op evenwichtige belangenverdeling. Een facility manager of corporate real estate manager huurt immers slechts incidenteel een pand aan of verlengt slechts incidenteel een huurovereenkomst, terwijl het een afspraak is met grote impact op de kosten, de efficiency en de duurzaamheid van de te huisvesten organisatie.

Huurdersbelangen verzameld

Vertegenwoordigers van huurders van kantoorhuisvesting hebben daarom het initiatief genomen om bij de voorgenomen vernieuwing van de model huurovereenkomst voor kantoorruimte na te gaan wat hierin verbeterd moet worden om de huisvestingswensen van morgen op een transparante wijze juridisch mogelijk te maken.

FMN Kring Huisvesting & Vastgoed

Huisvesting en vastgoed zijn belangrijke onderwerpen voor de ondernemer en de facility manager, zowel in technische zin als in het belang van de continuïteit voor de onderneming of organisatie. De kring Huisvesting & Vastgoed, uitgaande van de beroepserkenning FMN, signaleert en analyseert ontwikkelingen rond deze onderwerpen in een brede context binnen het vakgebied van facility management en vertaalt deze naar concrete aandachtspunten voor de vereniging en haar leden. Speerpunten daarbij zijn de leegstandsproblematiek, maatschappelijk verantwoord ondernemen, energie, het nieuwe werken en de relatie met eigenaren van de gebouwen. De werkgroep, die zich richt op de relaties tussen huurder en verhuurder, bestaat uit Rinus Vader en Adriaan Veenman.



t om eigentijds huurcontract



CoreNet Benelux

CoreNet Benelux is een beroepsvereniging die zich ten doel stelt om de efficiëntie van zakelijke professionals op het gebied van onroerend goed in te schakelen bij het leveren van waarde aan bedrijven door het strategisch management van corporate real estate en werkplekken. FMN en CoreNet Benelux doen samen onderzoek naar de behoeften en wensen die gebruikers en huurders de komende jaren zullen stellen aan hun werkomgeving en daarmee ondermeer aan de kantoorruimte van morgen.

De ROZ is hier in 2013 zelf al mee van start gegaan, daar zij het als een van haar taken ziet de model huurovereenkomsten voor verschillende sectoren 'up-to-date' te houden, door te anticiperen op nieuwe wetgeving, jurisprudentie en maatschappelijke ontwikkelingen. In een gesprek met de vertegenwoordigers van huurders

CREF en beroepsverenigingen van facility managers en huisvesters: FMN Kring Huisvesting & Vastgoed, CREME en CoreNet Benelux. Het zijn dan ook deze partijen die elkaar in 2013 gevonden hebben als vertegenwoordigers van de huurders van kantoorruimten om de belangen en behoeften van de huurder van de kantoorruimte van

'Het kantoor beschouwen we als bindmiddel van de organisatie'

en professionals in de kantorensector eind 2013 gaf ROZ aan open te staan voor deze aanpak. Op een zelfde wijze ontwikkelden ze in 2012 met het Retail Platform SSM een nieuw model huurovereenkomst voor winkelruimten.

Proces en belangenbehartiging

Van oudsher is de markt van kantoorhoudende organisaties minder eenduidig georganiseerd dan die van de kantoorverhuurders of winkeliers. Wanneer we ons realiseren dat bedrijven en overheden huren, komen we in dat veld tegen: het Rijksvastgoedbedrijf (voorheen de Rijksgebouwendienst), de VNG (namens de Nederlandse gemeenten), NFC Index Coöperatie (waar ruim 130 organisaties lid van zijn), VNO-NCW en MKB-Nederland. Met uitzondering van de eerstgenoemde hebben deze brancheorganisaties en koepels geen specifieke focus op het behartigen van de huurderbelangen van hun leden. Dat maakt dat er ruimte is voor initiatieven van samenwerkende adviesbureaus zoals

morgen te inventariseren, te bundelen, af te stemmen en hierover in gesprek te gaan met ROZ die zich als de vertegenwoordiger beschouwt van de verhuurders van kantoorruimte. Voor deze inventarisatie heeft CREF in april en oktober 2013 ronde tafel bijeenkomsten georganiseerd met grote ondernemingen, rijksoverheid en publieke organisaties, wat heeft geleid tot een inventarisatie van wensen en knelpunten. Dit vormde vervolgens input voor nadere verdieping bij het RVB en de beroepsverenigingen FMN, CoreNet en CREME. Eind november hebben deze partijen gezamenlijk met ROZ een eerste overleg gevoerd. De ROZ had in 2013 een interne werkgroep gevormd die aan de slag is gegaan met het opstellen van een concept model Huurovereenkomst kantoorruimte 2014. Afsproken is om in het eerste kwartaal 2014 de huurders wensen en aanbevelingen te bespreken. Daarbij is het de intentie van beide groepen om samen te werken aan één nieuw model huurovereenkomst kantoorruimte, gericht op het gemeenschappelijke

CREME

CREME is een vereniging van corporate real estate executives, die als eindgebruikers betrokken zijn bij vastgoed op strategisch niveau.

RVB i.o. (Rgd)

In 2014 vormt de Rijksgebouwendienst (Rgd) met het RVOB en de dienst gebouwen van Defensie het Rijksvastgoedbedrijf, dat de overheidsgebouwen binnen het Rijk verhuurt. Het RVB, dat deel uit maakt van het ministerie BZK, ontwikkelt en beheert de vastgoedportefeuille van het Rijk.

CREF

Vijf adviesbureaus op het gebied van huisvestingsvraagstukken hebben in 2013 het vastgoed-kennisinstituut Corporate Real Estate Federatie (CREF) opgericht. Deze federatie heeft zich ten doel ge-

steld 'best practices' en kennis over corporate vastgoed te bevorderen en te delen; een brugfunctie te vormen tussen gebruikers van commercieel vastgoed en de vastgoedwereld, de professionaliteit van het vakgebied corporate real estate vergroten en de belangen van haar leden als beroepsgroep te behartigen.

ROZ

De Vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is 75 jaar geleden opgericht als een belangenvereniging van verhuurders van woningen, later uitgegroeid met vertegenwoordigers van institutionele beleggers, projectontwikkelaars, notarissen en makelaardij. ROZ stelt zich ten doel het bewaken, bevorderen en verbeteren van het functioneren, de kwaliteit en het aanzien van de bedrijfstak onroerend goed. Daarnaast is de ROZ bekend door haar modelovereenkomsten, die door haar Juridische Commissie Huurzaken zijn opgesteld en zijn te downloaden op haar website.

belang van verhuurbare kantoorruimte in de toekomst. Genoemd gremium, bestaande uit CREF, CoreNet, CREME en FMN, vertegenwoordigt naar schatting ruim 85 procent van de huurders van kantoorruimten in de private sector. Het RVB is als grote speler in de publieke sector zeer geïnteresseerd in de huidige ontwikkelingen en is betrokken bij het proces. Hoe mooi zou het zijn als het nieuwe model ook door de Rijksoverheid als bruikbaar wordt gezien. Het nieuwe model Huurovereenkomst Kantoorruimte moet ruimte bieden aan:

- Flexibiliteit in bijvoorbeeld looptijd, gebruikersplicht en onderhuur;
- Technische performance: afspraken ten aanzien van conditieniveaus van gebouwdelen en technische installaties, alsook een gebrekenregeling;
- Exploitatie van de huisvesting voor de huurder als bedrijfsmiddel;
- Revitalisatie gedurende de looptijd van het contract: afspraken betreffende het verbeteren van de duurzaamheid van de huisvesting in het belang van de huurder;
- Green Lease energieprestatiecontracten: afspraken rond menukaart en dashboard voor huurders.

Dit soort initiatieven moet binnen het nieuwe model op duidelijke wijze geborgd zijn om te voldoen aan het sinds 2003 bredere wensenpakket van de huurders. Het kantoor beschouwen we als bindmiddel van de organisatie, dat de identiteit van de organi-



satie kan bevorderen. We zien er dan ook naar uit in 2014 het nieuwe model Huurovereenkomst Kantoorruimte met de ROZ

vast te kunnen stellen om daarmee deze ontwikkeling ook in huurovereenkomsten te faciliteren. ■



Rinus Vader,

leading professional asset & facility management bij Royal HaskoningDHV.



Adriaan Veenman,

mobilisatiemanager bij Ballast Nedam, actief bij de opstart van facility management bij dbfmo-projecten.

Beide auteurs zijn lid van de FMN Kring Huisvesting & Vastgoed.