



Universiteit
Leiden
The Netherlands

De huurdersvariant van de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte: een nadere analyse

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). De huurdersvariant van de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte: een nadere analyse. *Tijdschrift Huurrecht In Praktijk*, 2024(4), 7-10.
Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4208873>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4208873>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

45. De huurdersvariant van de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte. Een nadere analyse

MR. E.P.W. KOREVAAR

In januari 2024 bood een aantal branche- en werkgeversorganisaties aan een aantal Kamerleden een 'huurdersvariant' van het ROZ-model voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW aan. Deze overeenkomst zou, aldus het persbericht van INretail, het antwoord vormen op het onvoldoende evenwichtige ROZ-model. Het ROZ-model zou hebben geleid tot onredelijke situaties, terwijl de huurdersvariant geen onredelijke of onvoldoende duidelijke afspraken zou bevatten. In deze bijdrage wordt de huurdersvariant besproken. Daarnaast wordt onderzocht of de stellingname van INretail dat de huurdersvariant evenwichtig is getoetst.

Historie

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) publiceert sinds 1977 modelovereenkomsten.¹ Bij de ROZ kunnen zich professionele partijen in het vastgoed die eigenaarsbelangen vertegenwoordigen aansluiten. Sinds 2012 voert de ROZ overleg met huurdersorganisaties over de nieuwe modellen.² Als gevolg van dit overleg werd het aantal boetebepalingen in de modelovereenkomst sterk verminderd.³

Getoetst wordt of de stellingname van INretail dat de huurdersvariant evenwichtig is juist is

Begin 2023 werd een nieuwe modelovereenkomst winkelruimte gepresenteerd.⁴ Al snel werd aan huurderszijde het standpunt ingenomen dat het nieuwe model (nog) huurdersonvriendelijk(er) zou zijn en niet geluisterd was naar huurdersorganisaties. Tijdens het Kamerdebat van 10 oktober 2023 over de begroting van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat werd door de minister opgemerkt dat de ROZ heeft aangegeven 'dat ze gaan

kijken hoe ze het proces van het tot stand komen van de modelcontracten transparanter en interactiever kunnen invullen.'⁵

Zonder de uitkomst van dit proces af te wachten presenteerden de Koninklijke INretail, het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel (CBL), de Raad Nederlandse Detailhandel (RND), het Vakcentrum, het Vastgoedoverleg (VGO), de Koninklijke MKB-Nederland en de Koninklijke Horeca Nederland (KHN) op 30 januari 2024 de huurdersvariant van het ROZ-model winkelruimte.

Diverse wijzigingen

De samenwerkende partijen hebben een toolkit ontwikkeld met vijf documenten: een aangepaste modelovereenkomst, een toelichting op de afwijkingen t.o.v. het ROZ-model, een oplegger waarin is verwoord welke bepalingen in het ROZ-model en de Algemene Bepalingen (AB) aangepast worden, een eigen model voor omschrijving van wat omzethuur is en een huurdersvariant van het proces-verbaal van oplevering. De oplegger heeft een omvang van 6,5 pagina A4 en leent zich dus niet voor integrale bespreking in een tijdschrift.

Om die reden wordt een aantal opmerkelijke verschillen besproken en van commentaar voorzien.⁶ Wat allereerst opvalt is dat de kop van de huurdersvariant aangeeft 'de toegevoegde en afwijkende tekst is niet altijd als zodanig herkenbaar en niet alle toevoegingen en afwijkingen zijn opgenomen onder het hoofd "Bijzondere bepalingen"'. Het ROZ-model schrijft voor dat afwijkingen dikgedrukt getoond moeten worden. Nu de huurdersvariant dit voorschrift negeert is vergelijking met het ROZ-model lastiger.

1 S. van der Kamp, 'ROZ modellen door de jaren heen', *TvHB* 2016/1.

2 Zie handleiding model winkelruimte 2012.

3 Zie o.a. H.J. Moné, 'Nieuw 2012 ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte. Detailhandel Nederland: voor winkeliers 'veilig' om te gebruiken als basis voor onderhandelingen', *TvHB* 2012/6.

4 Zie voor een bespreking V.G.J. Boumans & H. van Rijn, 'De Raad voor Onroerende Zaken presenteert: het nieuwe model huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte', *HIP* 2023/53, J.A. van Strijen & E.P.H. Vogelaar, 'Nieuw ROZ-model winkelruimte. Een bespreking van de belangrijkste verschillen ten opzichte van de versie uit 2012', *Bb* 2023/30 en B.N. Cammelbeek & M.A.C. Blom, 'Nieuw ROZ-model voor de verhuur van 290-bedrijfsruimte', *TvHB* 2023/2.

5 Verslag plenaire vergadering Tweede Kamer 12 oktober 2023 gecorrigeerd.

6 Zie voor een uitgebreide bespreking Schröer, 'De "huurdersvariant" van het ROZ model', *TvHB* 2024/2.

Gehuurde en bestemming

Het ROZ-model maakt een onderscheid tussen het gehuurde (art. 1.1) en de bestemming (art. 1.3). Conform het ROZ-model heeft verhuurder de verantwoordelijkheid voor vergunningen die samenhangen met het gebruik van het in art. 1.1 omschreven gehuurde en huurder de verantwoordelijkheid voor (de overige) vergunningen die samenhangen met het gebruik van het gehuurde conform de bestemming uit art. 1.3.⁷ Dit onderscheid wordt in de rechtspraak grotendeels gevolgd.⁸

De huurdersvariant bepaalt in art. 1.1 dat horecabedrijfsruimte of winkelruimte wordt verhuurd. Voorts voegt het een garantie van verhuurder toe (art. 17.1 en 17.3) dat het gehuurde op de ingangsdatum en tijdens de gehele duur van de huurovereenkomst kan en mag worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals overeengekomen in art. 1.3 van de overeenkomst.

Deze wijziging vormt een aanzienlijke wijziging van de verdeling van de verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder betreffende het gebruik van het gehuurde

Deze wijziging vormt een aanzienlijke wijziging van de verdeling van de verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder betreffende het gebruik van het gehuurde. Indien verhuurder garandeert dat het gehuurde kan worden gebruikt als discotheek, bakkerij, of supermarkt, garandeert hij daarmee ook dat de geluidsisolatie van het gehuurde toereikend is, de vloer dusdanig sterk is dat een zware bakkersoven geplaatst kan worden of het bestemmingsplan een gebruik als supermarkt toestaat. Ik betwijfel of de verhuurder hiervoor verantwoordelijk kan worden gehouden. De verhuurder is immers niet zonder meer bekend met het precieze gebruik door huurder en het bestemmingsplan.⁹

Energielabel en isolatiewaarde

Duurzaamheid is binnen het vastgoed een steeds belangrijker thema. Vanwege de achtergrond van de opstellers van de modellen verschillen de modellen fors in de eisen die aan de huurder respectievelijk verhuurder worden gesteld aan hun bijdrage aan verduurzaming van het gehuurde. Zo bepaalt art. 15.3 van het ROZ-model dat de huurder de kosten dient te dragen van de erkende maatregelen die voorgeschreven worden uit hoofde van het Activiteitenbesluit.¹⁰ De huurdersvariant laat in het midden wie die

verplichting dient na te komen en bepaalt dat huurder een wegneemrecht toekomt bij het einde van de huur, tenzij de verhuurder de resterende boekwaarde vergoedt.

In het ROZ-model is de energieprestatie van het gehuurde uit de overeenkomst gehaald en verplaatst naar art. 8 van de Algemene Bepalingen. Hierdoor krijgt het wellicht niet de aandacht die het verdient als het in de huurovereenkomst zou zijn opgenomen. Uit onderzoek blijkt dat circa twee derde van de retailpanden geen energielabel heeft.¹¹ Alle reden dus om hier wel aandacht aan te besteden bij het sluiten van een huurovereenkomst. De huurdersvariant neemt in art. 1.6 de energieprestatie weer op in de huurovereenkomst én bepaalt daarbij dat het energielabel minimaal C moet zijn. Bovendien bepaalt art. 17.4 van de huurdersvariant dat de dak-, gevel- en vloerisolatie een zekere rc-waarde¹² hebben, alsmede dat het glas een zekere isolatiewaarde heeft. Op dit moment schrijft het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) alleen voor het gebruik als kantoorruimte voor dat het gehuurde een energielabel C of beter heeft. Naar verwachting zal vanaf 2025 de eis gelden dat horeca- en winkelpanden label D of beter hebben.¹³ De huurdersvariant anticipeert hierop.

De huurdersvariant bepaalt dat huurverhoging is gemaximeerd tot 2% per jaar. Of dit een redelijke wijziging is valt te betwijfelen

Art. 15.4 van het ROZ-model bepaalt dat indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energielabel op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, partijen in overleg treden. De huurdersvariant bevat hiervoor geen regeling.

Indexering van huur

Een onderwerp dat de aandacht van de politiek heeft getrokken is het indexatiebeding in het ROZ-model.¹⁴ Die aandacht ontstond met name doordat het CBS de kosten van energie nauwkeuriger is gaan meten, waardoor de inflatie bij gebruik van de nauwkeurigere methode lager zou uitvallen dan bij gebruik van de oude methode.¹⁵ Tot verbazing van velen bleef de indexatieclausule van de ROZ ongewijzigd.¹⁶ In een Kamerdebat van 23 juli 2023 werd de minister van Economische Zaken zelfs opgeroepen om de Autoriteit Consument & Markt te verzoeken onderzoek te doen naar

7 Zie nader o.a. H.J. Moné, 'What's in a place', omschrijving van het gehuurde (art. 1.1) versus bestemmingsomschrijving (art. 1.3) in het ROZ-model winkelruimte 2008', *TvHB* 2010/3 en J.J. Dammingh, 'Drafting tips & skills: het gebruik van een modelcontract bij de verhuur en de verkoop van bedrijfsruimte en de publiekrechtelijke bestemming', *ORP* 2020/3.

8 Zie o.a. Van Lochem, *Opmaat Huurrecht*, 'bestemming en gebruik'.

9 Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:HR:2015:3424 (*InBev/Van der Valk*).

10 Zie nader hierover M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2.

11 Locatus, 1 november 2023.

12 De Rc-waarde geeft het isolerend vermogen van de hele bouwconstructie aan. Hoe hoger dit getal, hoe meer warmte wordt binnengehouden.

13 PropertyNL 2 november 2023.

14 Zie o.a. *Kamerstukken II* 36367, nr. 521 (motie-Amhaouch).

15 Persbericht CBS d.d. 21 september 2022. Zie voor een overzicht van de rechtspraak L.M. Bastiaansen, 'Indexeren kun je leren: recente rechtspraak over de indexering van huurprijzen bij bedrijfsruimte', *Bb* 2024/7. Zie over de achtergrond van de problematiek A. de Fouw & K. Keij, 'Indexering', *TvHB* 2022/6.

16 Zie art. 20 van de Algemene Bepalingen.

het indexatiebeding van de ROZ.¹⁷ Dit heeft onlangs geleid tot een update van het ROZ-model waarbij diverse varianten van het huurprijswijzigingsbeding zijn opgenomen.¹⁸ De huurdersvariant bepaalt dat huurverhoging is gemaximeerd tot 2% per jaar. Of dit een redelijke wijziging is, zoals de huurdervariant beoogt, valt te betwijfelen. De inflatie over de maanden januari tot en met maart 2024 bedroeg immers telkens meer dan 2%, ook na de correctie per juli 2023 van de meetmethode voor kosten van energie. In de toelichting op de huurdersvariant wordt vervolgens ook verwerking van de inflatie met een staffel beschreven. Het had meer voor de hand gelegen om die staffel bij de huurdersvariant als uitgangspunt te hanteren, in plaats van deze te maximeren op 2%. Daarmee zou de huurdersvariant op dit punt een reëel alternatief kunnen vormen op het ROZ-model. Dat vormt het mijns inziens nu niet. Merkwaardig genoeg verklaart de huurdersvariant op de huurprijs art. 20.2 t/m 20.5 AB van toepassing. In art. 27.1 van de huurdersvariant is vervolgens bepaald dat art. 20.2 AB niet van toepassing is. Deze bepaling bepaalt kortweg dat bij deflatie de huurprijs niet wordt verlaagd, maar een jaar later (bij inflatie) alsnog wordt geïndexeerd. Het zou logischer zijn om deze afwijking direct in art. 4.5 van de huurdersvariant te verwerken, in plaats achteraan de overeenkomst in een afwijking op de AB.

Servicekosten en verdeelsleutel

Het ROZ-model hanteert als norm voor verdeling van de servicekosten 'het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten' (art. 21.3 AB). Voorts dient verhuurder de afrekening binnen vijftien maanden na het verstrijken van een kalenderjaar te verstrekken, behoudens een met reden omklede mededeling van verhuurder dat hij niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken (art. 21.6 AB).¹⁹ Vanwege deze open normen zijn procedures over servicekostenafrekeningen lastig en zeldzaam.²⁰ In het verleden is getracht om een werkwijze aan te reiken waardoor met een eenduidige definiëring van en een inzichtelijke rapportage over servicekosten de kosten eerlijk verdeeld konden worden. Dit is gebeurd in overleg tussen vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en heeft geresulteerd in de Leidraad servicekosten winkelcentra.²¹ Deze Leidraad werd in een eerdere versie van de huurdersvariant van toepassing verklaard op de servicekostenaf-

rekening.²² In de huurdersvariant keert deze richtlijn niet langer terug. Wel bevat de huurdersvariant een verdeelsleutel (art. 5.3), beperking van de wijzigingsbevoegdheid van de verhuurder om diensten uit te breiden of te beperken (art. 5.2) en een harde termijn voor afrekening van de servicekosten (art. 5.4). Voorts bevat de huurdersvariant een verplichting voor de verhuurder om periodiek na te gaan of de ingekochte diensten een marktconforme prijs hebben (art. 5.6). De huurdersvariant bevat op dit punt enkele voor huurders nuttige afwijkingen en aanvullingen op het ROZ-model. Naar mijn verwachting zal de huurdersvariant op dit punt geen grote vlucht nemen omdat met bestaande huurders andere afspraken zijn gemaakt over verdeelsleutels e.d. Als met nieuwe huurders een andere verdeelsleutel wordt overeengekomen zal een gedeelte van de servicekosten (behoudens leegstand) voor rekening van verhuurder komen en dat zal op weerstand stuiten.

Pandemiclausule

Algemeen wordt aangenomen dat overheidsmaatregelen vergelijkbaar met die tijdens de coronacrisis geen onvoorziene omstandigheid meer vormen, omdat die maatregelen voorzienbaar zijn.²³ Desondanks bevat het ROZ-model in art. 14 een verplichting tot overleg tussen partijen over het maken van afspraken over tijdelijke wijziging van de huurovereenkomst. Wel bepaalt het ROZ-model dat zolang die afspraken niet zijn gemaakt, huurder de volledige huur dient te betalen.

De huurdersvariant kiest voor een andere insteek. De huurdersvariant stipuleert dat huurder aanspraak heeft op een korting op de huurprijs overeenkomstig de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad.²⁴ Aan deze bepaling zal nooit gevolg kunnen worden gegeven omdat de ministers van Economische Zaken en Klimaat, Sociale Zaken en Werkgelegenheid en Financiën bij brief van 25 februari 2022 de Kamer hebben laten weten dat bij een nieuwe uitbraak geen overheidssubsidie in de vorm van TVL (tegemoetkoming vaste lasten) zal worden verstrekt.²⁵ Een bepaling dat bij een eventuele huurkorting ontvangen steun van overheidswege in aanmerking wordt genomen bij de bepaling van het nadeel zou zinnvoller zijn geweest.

Aansprakelijkheid

Het ROZ-model is berucht om haar beperking van aansprakelijkheid en het uitsluiten van het recht op huurprijsvermindering bij gebreken. Waar in het ROZ-model van 2003 de aansprakelijkheid nog was uitgesloten behoudens 'grote schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder' (art. 11 AB)

17 Handelingen 2022/23, nr. 101-11.

18 Zie persbericht ROZ 10 april 2024 en zaaknummer ACM/23/185526 van de Autoriteit Consument & Markt. Zie nader over deze kwestie W. Raas, 'De ROZ past haar modellen bedrijfsruimte aan na interventie ACM. Een verbetering?', *TvHB* 2024/2.

19 Het ROZ-model kantoorruimte (2015) bepaalt de termijn voor afrekening op twaalf maanden, behoudens een met reden omklede mededeling van verhuurder dat hij niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken. Waarom deze termijnen in beide modellen niet gelijkgetrokken zijn, is onduidelijk.

20 Zie bijvoorbeeld Ktr. Dordrecht 20 april 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:10376 en Hof Amsterdam 24 juli 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2630.

21 Zie nader hierover J.F. Koenders, 'De Leidraad servicekosten winkelcentra: een goed begin maar nog een lange weg te gaan?', *TvHB* 2009/5.

22 Zie art. 5.5 VGO-model 2012.

23 Zo oordeelde de Hoge Raad dat bij overeenkomsten gesloten vóór 15 maart 2020, behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, sprake is van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW. Zie in vergelijkbare zin M. Sloot, 'Due Diligence in het huurrecht; red flags en andere aandachtspunten', *TvHB* 2023/1 en Schelhaas, 'Contractuele vaccinatieplichten, coronaclausules en wijziging van overeenkomsten', *MvV* 2021/6.

24 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974.

25 *Kamerstukken II* 35420, nr. 478.

is dit in het 2022-model teruggebracht tot uitsluiting van aansprakelijkheid behoudens ‘een toerekenbare ernstige tekortkoming’ of indien verhuurder een door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen (art. 13 AB).

De huurdersvariant breidt gebreken uit tot de omgeving van het gehuurde (art. 17.3) en verklaart de wettelijke gebrekenregeling van toepassing, in plaats van art. 13 AB (art. 22.2). Derhalve is de verhuurder aansprakelijk voor alle schade als gevolg van een gebrek ook voor (onverzekerbare) gevolgschade.

Genoemde uitgangspunten staan diametraal tegenover elkaar en laten zich moeilijk verenigen. In onderhandeling zullen partijen vaak een regeling treffen die het midden houdt tussen genoemde uitgangspunten (derhalve wel enige vorm van aansprakelijkheid bij verzuim, maar bijvoorbeeld niet voor gevolgschade).

Exploitatieplicht en onderhoud door verhuurder

Art. 5.1 AB van het ROZ-model verplicht de huurder tot het ‘daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken’ van het gehuurde. Art. 23 van de huurdersvariant bepaalt dat op huurder geen exploitatieplicht rust bij twee aansluitend verliesgevendende jaren, maar ook indien verhuurder in zijn onderhoudsverplichting, zijn verplichting om gedurende de duur van de huurovereenkomst blijvend te investeren in het gehuurde of enige andere verplichting voortvloeiende uit de huurovereenkomst tekortschiet. Deze clausule zal zeker aanleiding voor debat vormen, nu bijvoorbeeld niet is uitgewerkt wat de voortdurende verplichting tot investeren in het winkelcentrum omvat.

Ik heb mij afgevraagd of de huurdersvariant vanuit huurdersoogpunt het maximaal haalbare is. Mijns inziens is dit niet het geval

Ook deze twee uitgangspunten staan diametraal tegenover elkaar. Te meer omdat art. 21.1 van de huurdersvariant onderverhuur aan een gelieerde onderneming of franchise-nemer toestaat, en andere vormen van onderhuur ook niet lichtzinnig door de verhuurder afgewezen kunnen worden.

Aanvullingen

Ik heb mij afgevraagd of de huurdersvariant vanuit huurdersoogpunt het maximaal haalbare is. Mijns inziens is dit niet het geval. Zo is bij verkoop van het gehuurde aan een derde onzeker of alle verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst krachtens art. 7:226 BW overgaan op de nieuwe verhuurder.²⁶ Gezien deze onzekerheid zou

het voor de hand liggen om een clausule op te nemen waar bij verhuurder garandeert dat alle rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst integraal worden doorgelegd aan de rechtsopvolger onder bijzondere titel, versterkt met een boetebeding. Voornoemde problematiek kan tevens bestreden worden door ten gunste van huurder een voorkeursrecht van koop op te nemen. Dit beding dient dan wel de toets van art. 7:226 BW te kunnen doorstaan.

In diverse overeenkomsten van retailers komt tevens het beding voor dat verhuurder verklaart dat op de dag van oplevering in het gehuurde geen voor de volksgezondheid schadelijke stoffen aanwezig zijn die de normale bedrijfsvoering belemmeren. Deze clausule wordt vaak toegevoegd aan de asbestclausule (art. 12).

Voorts is niet ongebruikelijk om een maximale stijging per jaar van de servicekosten overeen te komen.

Het ROZ-model bevat een change of control-bepaling die niet (meer) versterkt is met een boetebeding (art. 18 AB). Voor met name grote retailers is ook dit beding bezwaarlijk omdat minimaal een meldplicht is overeengekomen bij wijziging van de vennootschapsrechtelijke structuur. De huurdersvariant bevat geen voorziening die de huurder vrij laat in het wijzigen van zijn structuur.

Conclusie

Een analyse van de verschillen tussen het ROZ-model en de huurdersvariant is niet in enkele pagina's te maken. Daarvoor is een systematische vergelijking nodig tussen de diverse bepalingen.²⁷ Waar het ROZ-model duidelijk een verhuurdervriendelijk uitgangspunt heeft, heeft de huurdersvariant vooral aandacht voor huurdersbelangen. In de huurdersvariant lijkt de balans te veel door te slaan naar huurder, zodat evenmin kan worden gesproken van evenwicht. De huurdersvariant kan bovendien nog op punten ten gunste van huurder worden verbeterd. Betwijfeld kan worden of de huurdersvariant verkozen zal worden boven het ROZ-model. Ik denk het niet, omdat ook de huurdersvariant niet evenwichtig of redelijk kan worden genoemd. Het bestaan van beide modellen geeft partijen wel handvatten voor overleg over circa vijftien bepalingen²⁸ uit de diverse overeenkomsten. Dat is winst en zal partijen wellicht brengen tot een redelijk compromis in plaats van een uiterste aan deze of gene zijde.

Dit artikel is afgesloten op 7 mei 2024.

Over de auteur

Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar

Advocaat te Eindhoven en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.

26 Zie o.a. I.E. Reimert & M.L. Timmerman, 'Huur van te (her)ontwikkelen bedrijfsruimte: een praktische handleiding', *TvHB* 2023/1 en F. Oostlander, 'Bedingen die overgaan bij overdracht van het gehuurde', *HIP* 2013/6.

27 Zie hiervoor SDU Opmaat waar een versie is gepubliceerd die per bepaling inzichtelijk maakt welke wijzigingen zijn aangebracht.

28 Zie andermaal SDU Opmaat waar een checklist is gepubliceerd met onderhandelpunten.