



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## Update ROZ-modellen 2025

Korevaar, E.P.W.

### Citation

Korevaar, E. P. W. (2025). Update ROZ-modellen 2025. *Tijdschrift Huurrecht In Praktijk*, 2025(5), 9-12. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4292292>

Version: Publisher's Version

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

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4292292>

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

# 56. Update ROZ-modellen 2025

MR. E.P.W. KOREVAAR

Met een persbericht van 11 april 2025 lanceerde de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) updates van drie modelovereenkomsten. Het betreft de modellen voor verhuur van woonruimte, 290-bedrijfsruimte en kantoorruimte & andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Inleiding

De directe aanleiding voor updates vormde de wijziging van het btw-vastgoedbesluit. Dit werk ik uit in paragraaf 1. Deze wijziging werkt door in alle drie modellen. Daarnaast vormde de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad betreffende het indexatiebeding met opslagpercentage aanleiding voor een update van het woonruimte-model. Deze beslissing licht ik toe in paragraaf 2. In dit artikel bespreek ik kritisch de afzonderlijke modellen (paragrafen 3, 4 en 5).

### 1. Btw-vastgoedbesluit

Verhuur van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van btw.<sup>1</sup> Indien partijen voor een belaste verhuur opteren, is de btw gemoeid met een verkrijging en onderhoud van het onroerend goed aftrekbaar.<sup>2</sup> Een dergelijke optering wordt slechts verleend indien de onroerende zaak gebruikt wordt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van art. 15 van de wet bestaat. Een dergelijk recht bestaat indien ten minste 90% van het gehuurde gebruikt wordt voor activiteiten waarvoor recht op aftrek van btw bestaat. Omdat in woonruimte geen met btw belaste activiteiten worden verricht geldt de regeling logischerwijze niet voor woonruimte.

Op 12 december 2023 heeft het ministerie van Financiën een nieuwe versie van het btw-besluit met betrekking tot de levering en verhuur van onroerende zaken gepubliceerd.<sup>3</sup> Het nieuwe besluit is per 1 januari 2024 in werking getreden, maar op sommige onderdelen geldt overgangsrecht tot 1 januari 2025. De verhuurder die niet alleen een onroerende zaak ter beschikking stelt, maar ook (service-)kosten in rekening brengt voor leveringen van goederen of diensten, verricht voor de btw een samengestelde prestatie.

Volgens vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie geldt als uitgangspunt dat elke prestatie die een belastingplichtige aan zijn afnemer verricht, als onderscheiden en zelfstandig moet worden beschouwd.<sup>4</sup> Wanneer een of meerdere elementen moeten worden geacht de hoofdprestatie te vormen, terwijl andere elementen moeten worden beschouwd als een of meer bijkomende prestaties, delen die het btw-lot van de hoofdprestatie.

### De modelclausules zijn behulpzaam bij het bieden van een juridische grondslag voor doorlegging van het BTW-na-deel van de verhuurder aan de huurder

Als het verlenen van service een zelfstandige prestatie is, is de verhuurder hierover in beginsel 21% btw verschuldigd. De verhuurder kan dan de btw op de service bij de huurder in rekening brengen. Indien het verlenen van service geen zelfstandige prestatie is, is relevant of de verhuur van de onroerende zaak van btw is vrijgesteld. De servicekosten volgen dan het regime van onroerende zaak. Is de onroerende zaak vrijgesteld van btw, zoals bij verhuur van woonruimte, dan is ook de onzelfstandige prestatie van verlening van service vrijgesteld van btw. Met name bij verhuur van 230a-ruimte aan huurders die geen met btw belaste prestaties verrichten, zoals in de zorg en het onderwijs, is de fiscale behandeling van servicekosten dus problematisch.<sup>5</sup> De levering van service is dan niet met btw belast, terwijl de verhuurder de service inkoopt met btw belast. De verhuurder zal in die gevallen het fiscale nadeel willen kunnen doorleggen aan zijn huurder.

1 Artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

2 Artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968.

3 *Stcrt.* 2023, 31602.

4 HvJ EU 16 april 2015, zaak C-42/14, ECLI:EU:C:2015:229.

5 Zie nader en uitgebreider I.A. Hooites Meursing en J.G.M. van Twijk, 'Ontwikkelingen in de fiscaliteit en verhuur, *HIP* 2024/68 en M.D.J. van der Wulp, 'Servicekosten en btw: zonder keuze niet gezien, *WPNR* 7461 (2024).

De nieuwe clausules in de ROZ-modellen beogen hiervoor een voorziening te bevatten. Zie bijvoorbeeld art. 24.9 van de Algemene Bepalingen (AB) behorende bij het 290-model. De oudere modellen bevatten wel een bepaling voor compensatie voor de verhuurder voor het niet langer kunnen aftrekken van ‘exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin’, alsmede ‘alle overige schade die verhuurder door het beëindigen van de optie lijdt’, maar of deze bepaling ook grondslag biedt voor het btw-nadeel op levering van services is onzeker. Naast de modelclausules heeft de ROZ ook ‘stroomschema’s’ ontwikkeld die volgens de ROZ ‘dienstbaar zijn bij het invullen van de gegevens in de desbetreffende huurovereenkomst.’ Die opvatting deel ik niet, nu het schema van de ROZ slechts duidelijk maakt wat het toetsingskader is dat op grond van Europese jurisprudentie geldt, maar het schema geeft geen harde uitkomsten (wat ook lastig is). In o.a. een blog van Dirkwager legal & tax is een praktisch toepasbaarder schema gepubliceerd.<sup>6</sup> De modelclausules zijn wel behulpzaam bij het bieden van een juridische grondslag voor doorlegging van het btw-nadeel van de verhuurder aan de huurder.

## 2. Prejudiciële beslissing indexatiebeding woonruimte

Op 29 november 2024 beantwoordde de Hoge Raad de prejudiciële vragen over de (mogelijke) strijd met de richtlijn oneerlijke bedingen met het indexatiebeding dat ASR vastgoed toepast(e) in zijn huurovereenkomsten.<sup>7</sup> Omdat dit beding het ROZ-model volgt, is hiermee tevens beslist over de toelaatbaarheid van art. 5.2 van het ROZ-model woonruimte 2017. De kernoverweging van de Hoge Raad is r.o. 3.2.10. Hij overweegt ‘een opslagbeding is als zodanig niet aan te merken als oneerlijk. Evenmin is een beding dat voorziet in een opslag van maximaal 3% oneerlijk, omdat dit percentage in redelijkheid nodig kan zijn om de verhuurder in staat te stellen de genoemde doelen [ten laste van de verhuurder komende kostenstijgingen die uitgaan boven de inflatie te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning] van het opslagbeding te bereiken (...) en de jaarlijkse huurstijging met maximaal dit percentage doorgaans binnen aanvaardbare grenzen blijft. Een en ander kan evenwel in individuele gevallen anders zijn in verband met bijkomende omstandigheden die zich hebben voorgedaan ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.’

Volgens de ROZ volgt uit deze overweging ‘dat een huurprijswijziging dat voorziet in jaarlijkse opslag van 3% [bovenop een indexatiebeding] in het algemeen niet een oneerlijk beding is.’ Uit voorgaand citaat kán deze conclusie worden getrokken, maar diverse annotaties bij de uitspraak zijn kritischer over de beslissing. Zie inmiddels Ktr. Rotterdam 7 maart 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:3359 en Ktr.

6 Zie <https://www.dirkwager.nl/kennis/artikelen/belangrijke-veranderingen-in-servicekosten-wijzigingen-in-de-btw-behandeling-per-1-januari-2025-en-wetsvoorstel-met-huurrechtelijke-aanpassingen>.

7 ECLI:NL:HR:2024:1780, JHV 2024/39 m.nt. Korevaar.

Amsterdam 24 april 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2663 die een opslagbeding van vijf%, bovenop de consumenten-prijsindex, (voorshands) oneerlijk achten.<sup>8</sup> Het zal mogelijk nog enkele jaren duren voordat voldoende rechtspraak bekend is om de interpretatie van de ROZ te volgen. Feit is dat de praktijk verder moet, en de conclusie van de ROZ in de meeste gevallen ‘veilig’ is, in die zin dat het nieuwe beding niet als oneerlijk in de zin van de richtlijn oneerlijke bedingen zal worden vernietigd.<sup>9</sup>

## 3. De wijzigingen in het model 290-bedrijfsruimte

Zoals hiervoor beschreven is in de update van 2025 de bepaling over servicekosten en nutsvoorzieningen gewijzigd. Zie hiervoor de art. 5 en 6 van de huurovereenkomst. Ten opzichte van het 2022-model wordt één bepaling toegevoegd aan de huurovereenkomst (art. 6) en vier artikelen aan de Algemene Bepalingen (art. 22, 23, 24.9 en 24.10 AB).

**Feit is dat de praktijk verder moet, en de conclusie van de ROZ dat een huurprijswijziging dat voorziet in jaarlijkse opslag van 3% in het algemeen niet een oneerlijk beding is ‘veilig’ is**

Omdat het laatste ROZ-model 290-ruimte eind 2022 is vastgesteld, is het model redelijk up-to-date. Toch is art. 20 AB over indexatie en huurprijsherziening geschrapt. Dit is het gevolg van de aanwijzing van de ACM dat de ROZ als brancheorganisatie haar leden niet langer mag adviseren over prijzen, zoals een automatische aanpassing van de huurprijs.<sup>10</sup>

Helaas heeft de ROZ bij de update van het model geen aanleiding gezien om het model uitgebreider te herzien. Een van de mogelijke herzieningen betreft de terminologie die in het model wordt gehanteerd voor bestuursrechtelijke begrippen.

Deze moeten worden aangepast aan de (nieuwe) Omgevingswet. Het model blijft art. 17 hanteren, dat bepaalt dat voor zover begrippen uit de huurovereenkomst en de algemene bepalingen na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet aansluiten op de begrippen uit de Omgevingswet, aan de begrippen in de huurovereenkomst een zodanige

8 Zie tevens Ktr. Rotterdam 9 mei 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:5712 over de ontoelaatbaarheid van een indexatiebeding met een opslagbeding van 4% en Ktr. Amsterdam 18 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2015 over de ontoelaatbaarheid van een indexatiebeding dat bepaalt ‘de huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met een minimum van 3%.’

9 Veronderstellende dat de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad niet ‘ingehaald’ wordt door het HvJ EU zoals ik suggereerde in mijn noot in JHV 2024/39. Naar verluidt tracht een procespartij de kantonrechter Amsterdam prejudiciële vragen te laten stellen aan het Europese Hof van Justitie over een huurovereenkomst met een opslagbeding van 7%.

10 Aanwijzing ACM/23/185526.

invulling dient te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij een update van het model, met de suggestieve naam 2025-model, mag mijns inziens verwacht worden dat het model in zijn geheel aangepast is aan veranderde wetgeving, en niet slechts een update bevat naar aanleiding van het nieuwe vastgoedbesluit.

### Bij een update van het model, met de suggestieve naam 2025-model, mag mijns inziens verwacht worden dat het model in zijn geheel aangepast is aan veranderde wetgeving, en niet slechts een update bevat naar aanleiding van het nieuwe vastgoedbesluit

Koninklijke Horeca Nederland (KHN), Inretail, Centraal Bureau Levensmiddelenhandel (CBL), Raad Nederlandse Detailhandel (RND), Vakcentrum, Vastgoedoverleg (VGO) en MKB-Nederland hebben op 30 januari 2024 een huurdersvariant van het ROZ-model 2022 gepubliceerd. Deze huurdersvariant beoogt te zorgen voor evenwicht en evenredigheid bij het vastleggen van (ver)huurverplichtingen. In mijn beschouwing in dit tijdschrift heb ik in twijfel getrokken of de opstellers van de huurdersvariant in hun opzet zijn geslaagd.<sup>11</sup> Het verschijnen van deze variant vormde kennelijk voor de ROZ geen aanleiding om zijn eigen model op onderdelen aan te passen, zodat minder grote verschillen blijven bestaan tussen de huurder-vriendelijke huurdersvariant en het verhuurder-vriendelijke ROZ-model. Mijns inziens heeft de ROZ hier een kans laten liggen om het van huurderszijde gewenste overleg alsnog te hervatten. Omdat het ROZ-model 2025 ten opzichte van het 2022-model een artikel toevoegt aan de huurovereenkomst en twee artikelen aan de Algemene Bepalingen, is een kleine update van de huurdersvariant eveneens noodzakelijk.

#### 4. De wijzigingen in het woonruimte-model

De ROZ heeft de gewijzigde fiscale behandeling van nutsleveringen en servicekosten verwerkt in art. 7 en 8 van de huurovereenkomst. Zoals bekend treedt vermoedelijk per 1 januari 2026 de Wet modernisering van het systeem van servicekosten in werking.<sup>12</sup> Bij inwerkingtreding vervalt het onderscheid tussen servicekosten en nutsvoorzieningen met een individuele meter. Als de ROZ niet ieder jaar met een nieuw model wil komen, had het voor de hand gelegen dat in het model hierop geanticipeerd was. Dit had gekund op

dezelfde wijze als in het 290-model (2022) is geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Nu de ROZ dit heeft nagelaten is onvermijdelijk dat eind 2025 een update wordt gepubliceerd.

De prejudiciële beslissing van de Hoge Raad over het indexatiebeding is verwerkt in art. 5.3 tot en met 5.6 van de huurovereenkomst. De overeenkomst vermeldt thans wat de grondslag van het indexatiebeding is. Doordat het nieuwe art. 5.4 letterlijk de gronden citeert die de Hoge Raad aanwezig heeft geacht, heeft de ROZ dat motiveringsgebrek gedicht. Een andere kritiek op het oude art. 5.2 was dat de huurder bij toepassing van het indexatiebeding niet de bevoegdheid had om de huur te beëindigen. Dit is nu expliciet opgenomen in art. 5.6, waarmee het beding beter bestand is tegen toetsing aan de richtlijn oneerlijke bedingen.

In zijn artikel in WR 2025/14 over de Wet betaalbare huur concludeert Veldman dat per huursegment (laag, midden en hoog) verschillende regels bestaan voor indexatie van de huurprijs. In het midden- en hoogsegment moet voor wijziging een grondslag zijn overeengekomen in de huurovereenkomst. Veldman betwijfelt of de constructie die in het 2024-model was opgenomen (op voorstel van de verhuurder kan de huurprijs gewijzigd) geldt als een voldoende effectief verhogingsbeding. De huurder kan immers het voorstel weigeren en dan heeft de verhuurder geen rechtsgrond om de wijziging af te dwingen. Zonder enige toelichting heeft de ROZ het indexatiebeding voor middenhuur gewijzigd. Het beding is gewijzigd van een facultatieve bevoegdheid (kan worden verhoogd) naar een imperatieve verplichting (wordt verhoogd) en sluit daarmee weer aan op de wet.

In mijn beschouwing van het 2024-model stelde ik vast dat dit model geen bepaling bevat voor opzegging overeenkomstig art. 7:274g BW.<sup>13</sup> Krachtens dit artikel kan de huur worden beëindigd indien de verhuurder het gehuurde wil verhuren aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap heeft in de eerste graad met de verhuurder. Dit moet uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn bedongen. Ook het 2025 model bevat geen modelclausule. De handleiding vermeldt slechts dat de verhuurder de huurovereenkomst hierop dient aan te passen.

In mijn beschouwing van het 2024-model concludeerde ik ook dat het model mogelijk nog enkele oneerlijke bedingen bevat.<sup>14</sup> Het indexatiebeding is hiervoor besproken. Evenwel keert de bepaling die huurder verplicht tot het houden van hoofdverblijf, op verbeurte van een boete, ongewijzigd terug in het nieuwe model. Zie art. 2.1 AB. Volgens het Hof 's-Hertogenbosch is dit beding oneerlijk.<sup>15</sup> Bovendien dient het boetebeding dat gesteld is op overtreding van art. 2.1 AB strikt te worden uitgelegd en valt in art. 11.1 onder d van de overeenkomst niet duidelijk te lezen dat de boete ook is gesteld op ingebruikgeving van het gehuurde.

11 HIP 2024/45. Zie tevens M. Schröer, 'De 'huurdersvariant' van het ROZ model', *TvHB* 2024/2.

12 TK 36.648, nr. 6. De Eerste Kamer heeft de wet in zijn vergadering van 22 april 2025 zonder beraadslaging vastgesteld.

13 HIP 2024/80.

14 HIP 2024/80.

15 Hof 's-Hertogenbosch 30 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3016, r.o. 3.9.

## 5. De wijzigingen in het kantoorruimte-model

De laatste uitgave van het kantoorruimte-model dateert van 2015. Sinds 2019 zijn enkele updates verschenen betreffende ondermijning, AVG en label C. Het 2025-model bevat vrijwel geen vernieuwingen, anders dan het invoegen van art. 6 voor servicekosten en aanpassing van het indexatiebeding, vanwege de aanwijzing van de ACM.

Ook valt op dat waar voorheen art. 18.2 AB de verplichting van de huurder tot het sluiten van servicecontracten koppelde aan de vraag of de verhuurder bijkomende levering van zaken en diensten levert, thans daarvan is losgekoppeld. Thans bepaalt een nieuw art. 20.1 AB dat de huurder verplicht is om servicecontracten af te sluiten met betrekking tot [het onderhoud van] installaties die tot het gehuurde behoren. Merkwaardig genoeg bevat dit nieuwe art. 20.1 AB geen specificatie van waartoe dat servicecontract dient, maar moet uit het kopje van de bepaling worden afgeleid dat dit betrekking heeft op onderhoud. De tekst is daarmee identiek geworden aan art. 21.1 AB van het winkelruimte-model.<sup>16</sup>

### Waarom bepaalt het 290-model dat de afrekening van servicekosten uiterlijk 15 maanden na afloop van het servicekostenjaar geschiedt, terwijl die termijn in het 230a-model 12 maanden bedraagt?

De tekst van art. 2.1 van de huurovereenkomst, betreffende terhandstelling van de Algemene Bepalingen, is gewijzigd en gelijkgetrokken met het winkelruimte-model. In een presentatie over het ROZ-model winkelruimte 2022 merkte ik op dat de nieuwe redactie (de algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd) niet een bewijsvermoeden ex art. 157 Rv oplevert.<sup>17</sup> De toenmalige tekst (huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen) levert wel dwingend bewijs op van terhandstelling.<sup>18</sup> De oude tekst heeft dan ook mijn voorkeur.

Doordat slechts sprake is van een update en doordat een art. 19 en 20 aan de Algemene Bepalingen zijn toegevoegd (betreffende het onderscheid tussen servicekosten en nutsleveringen), kloppen de verwijzingen naar de Algemene Bepalingen in de eerdere updates (betreffende ondermijning, AVG en label C) niet meer. Ook wordt in de 'oude' updates nog de terminologie 'levering van zaken en diensten' gebruikt in plaats van nutsleveringen en servicekosten. Feitelijk is dus ook een aanpassing van de oude updates nodig.<sup>19</sup>

Een horizontale vergelijking tussen het 230a- en 290-model levert meer opmerkelijke verschillen op. Zo bevat het 230a-model (2025) geen bepaling over de inwerkingtreding van de Omgevingswet<sup>20</sup> of voor elektronische ondertekening van de overeenkomst.<sup>21</sup> Merkwaardig genoeg bevat het 230a-model ook geen leegstandschadebeding bij faillissement, terwijl een dergelijk beding gangbaar is bij verhuur van winkelruimte.<sup>22</sup> Ook is voor mij niet begrijpelijk waarom het 290-model bepaalt dat de afrekening van servicekosten uiterlijk 15 maanden na afloop van het servicekostenjaar geschiedt, terwijl die termijn in het 230a-model 12 maanden bedraagt.

## Conclusie

De ROZ heeft de schade die het woonruimte-model opliep doordat het opslagbeding mogelijk oneerlijk was en doordat twijfel bestond of het indexatiebeding voor middenhuur wel voldoende effectief was, hersteld. Alle modellen bevatten nu een indexatiebeding dat voldoet aan de aanwijzing van de ACM en aansluit op de beslissing van de Hoge Raad. Ook bevatten alle modellen een bepaling om een eventueel btw-nadeel voor de verhuurder betreffende nutsvoorzieningen en servicekosten aan de huurder door te belasten. Evenwel overheerst de teleurstelling dat andermaal sprake is van een update, in plaats van een grondige herziening. Het is de vraag of de weg die de ROZ sinds 2019 is ingeslagen om te werken met updates, in plaats van herziening, de juiste weg is. Zeker het 230a-model, maar ook de bepalingen over de Omgevingswet, kan een herziening gebruiken.

*Dit artikel is afgesloten op 9 juni 2025.*

#### Over de auteur

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

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

16 Overigens bevat het kopje van het ROZ-model winkelruimte geen verwijzing naar onderhoud. De vraag is dan wat de betekenis is van 'Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren'. Welke service dient dan te worden ingekocht?

17 ECLI:NL:HR:2007:BA9610 (Ammerlaan/Enthoven).

18 Zie voor een toepassing Hof 's-Hertogenbosch 28 april 2020,

ECLI:NL:GHSHE:2020:1434, Hof Amsterdam 21 februari 2017,

ECLI:NL:GHAMS:2017:533 en Hof 's-Hertogenbosch 13 augustus 2013,

ECLI:NL:GHSHE:2013:3758.

19 In een correctiebericht van 3 juni 2025 heeft ROZ aangeven dat in de gepubliceerde versie enkele onjuistheden en verschrijvingen zijn opgenomen. Deze zijn gecorrigeerd. Tevens geeft de ROZ aan 'andere aanpassingen' te werken, vanwege 'andere onvolkomenheden die zijn gebleken'. De stroom aan updates is dus nog niet geëindigd.

20 Evenmin heeft de ROZ aanleiding gezien om de bepalingen te hernoemen naar de terminologie van de Omgevingswet.

21 Zie art. 19 van het 2022 model 290-ruimte en art. 21 van het 2025 model 290-ruimte.

22 Zie art. 29 AB van het 2025-model winkelruimte. Zie over de (on)toelaatbaarheid van dit beding nader V.G.J. Boumans, 'Leegstandschade en bankgaranties: hoe zat het ook al weer? En hoe moet het verder?', *TVHB* 2018/2 en C. Dullaart, 'Leegstandschade en garanties: Posities in de praktijk van verhuurders, curatoren en garanten na Hansteen/ Verwiel q.q.', *Bb* 2017/47.