

# Model huurovereenkomst bedrijfsruimte

Behorende bij convenant

‘Weerbaar buitengebied **naam gemeente(n)**’

**Datum**

*paraaf Verhuurder*

*paraaf Huurder*

---

Versie datum

## **MODEL HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE**

### **in de zin van artikel 7: 230a BW inclusief extra bepalingen**

---

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

---

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

---

## HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

### in de zin van artikel 7:230a BW inclusief extra bepalingen

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Extra bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

#### ONDERGETEKENDEN

1] .....

[gevestigd/wonende\*] te.....

hierna te noemen "Verhuurder",

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer .....

vertegenwoordigd door .....

EN

2]

Huurder is persoon:

De [invullen heer of mevrouw] [invullen naam], geboren op [invullen geboortedatum] en wonende te [invullen (postcode) en plaats] aan de [invullen adres]. Te bereiken op het e-mailadres [invullen e-mailadres] en het (mobiele) telefoonnummer [invullen mobiele telefoonnummer], hierna te noemen "huurder".

Huurder is bedrijf:

De [invullen rechtsvorm] gevestigd te [invullen (postcode) en plaats] aan de [invullen adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [invullen KvK-nummer], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [invullen functie], [invullen naam]. Te bereiken op het e-mailadres [invullen e-mailadres] en het (mobiele) telefoonnummer [invullen mobiele telefoonnummer], hierna te noemen "huurder".

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

**NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- Partijen onderkennen dat het buitengebied kwetsbaar is voor ondermijnende criminaliteit, zoals drugscriminaliteit.
- Partijen willen voorkomen dat het gehuurde daarvoor gebruikt wordt.
- Partijen spreken daarom af waarvoor en op welke wijze het gehuurde gebruikt mag worden.
- Partijen spreken voorts af wat de gevolgen zijn als in strijd daarmee gehandeld wordt, te weten ontruiming van het gehuurde, aangifte bij de politie en betaling van schade en boete.
- Partijen spreken tot slot af wanneer en op welke wijze nakoming van deze overeenkomst gecontroleerd wordt.

.....

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen ..... kadastraal bekend ..... ter grootte van in totaal circa ..... m<sup>2</sup> [b.v.o./v.v.o./anders\*] gemeten volgens .....

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering dat voorzien is van foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als [invullen, bijvoorbeeld als opslagloods voor ..] .....

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt [zoveel als bouwkundig is toegestaan / .... kN/m<sup>2</sup>\*] .

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel / niet\*] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: [een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs\*]

of

[bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan.....% het meerdere zal worden verrekend\*].

### Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE in de zin van artikel 7:230a BW inclusief extra bepalingen", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op .....(hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor [een periode van..... jaar en loopt tot en met ..... / onbepaalde tijd\*].

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder\*] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor [een aansluitende periode van.....jaar, derhalve tot en met..... / onbepaalde tijd\*].

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor [[een\*] aansluitende periode[n\*] van ..... jaar / onbepaalde tijd\*].

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van [één jaar / .....maand(en)\*].

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

## Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis

€..... (zegge: .....

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder [wel/geen\*] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van ..... tot en met .....

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per ..... voor het eerst met ingang van ..... aangepast overeenkomstig

artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van ..... kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- [...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*]	€
- [BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per [...einddatum herzieningsperiode*] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*]	€

Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.

**Totaal**

€

zegge: .....

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van ..... tot en met ..... en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .....

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op .....

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan door overschrijving op IBAN [invullen] ten name van [invullen]. Verhuurder accepteert geen contante betalingen.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

### **Kosten van levering van zaken en diensten**

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

[invullen als het gehuurde over eigen meters beschikt: n.v.t.]

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

### **Zekerheden**

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van\*] een bedrag van € ..... (zegge:.....).

6.2 Over de waarborgsom wordt [wel / geen\*] rente vergoed.

### **Beheerder**

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op.....

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

### **Incentives**

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

### **Asbest/Milieu**

9.1 [Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend\*] dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 [Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend\*] dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

### **Duurzaamheid/Green lease**

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

## **Extra bepalingen**

### **Opiumwet**

11.1 Het is huurder strikt verboden om in en/of vanuit het gehuurde in strijd met de Opiumwet te handelen. Het is huurder voorts verboden om in en/of vanuit het gehuurde verboden middelen in de meest ruime zin van het woord (soft- en harddrugs) te telen, te bereiden, te vervaardigen, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken en/of aanwezig te hebben. Het is eveneens verboden om grondstoffen en/of productiemiddelen ten behoeve van de productie c.q. vervaardiging van verboden middelen in en/of vanuit het gehuurde aanwezig te hebben, erin te handelen, te leveren, en te vervoeren.

### **Andere wet- en regelgeving**

11.2 Het is huurder strikt verboden om in en/of vanuit het gehuurde in strijd met wet- en regelgeving te handelen, zoals (maar niet uitsluitend) het Wetboek van Strafrecht, de Wet wapens en munitie, de Wet op de economische delicten, de Wet arbeid vreemdelingen, de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening/de Omgevingswet, de uit die wetten voortvloeiende regelgeving en/of de Algemene Plaatselijke Verordening.

### **Overlast**

11.3 Het is huurder strikt verboden om in en/of vanuit het gehuurde hinder en/of overlast te veroorzaken, de veiligheid en/of de gezondheid van personen in en/of om het gehuurde in gevaar te brengen en/of de leefbaarheid van de omgeving daarvan. Het is huurder tot slot verboden om aan het gehuurde schade toe te brengen.

### **Derden**

11.4 De huurder garandeert dat derden die zich met zijn goedgevinden in het gehuurde bevinden, de in deze bepaling bedoelde verboden niet overtreden.

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik af te staan (in onderhuur of anderszins) en/of de rechten uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen en/of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. Als verhuurder zijn toestemming verleent, dan verbindt hij daaraan in ieder geval de voorwaarde dat de derde zich tegenover hem eerst deugdelijk identificeert, zich tegenover hem schriftelijk verplicht tot nakoming van deze modelbepalingen en in dat kader toestaat dat de controles in het gehuurde mede door hem worden verricht.

[als huurder een bedrijf is]:

Als huurder overgaat tot (i) de verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% -van de activa en/of (ii) de verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% van de aandelen in het kapitaal en/of bij (iii) enige andere gebeurtenis op grond waarvan de zeggenschap binnen (de vennootschap van) huurder in relevante mate wijzigt, verplicht huurder zich om verhuurder daarvan zo snel als mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de desbetreffende gebeurtenis schriftelijk van in kennis te stellen.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.



### **Controle**

11.5 Verhuurder en/of door hem aan te wijzen personen zijn te allen tijde gerechtigd om het gehuurde onaangekondigd te bezoeken om te controleren of huurder deze overeenkomst nakomt. Verhuurder en/of door hem aan te wijzen personen zijn in dat kader gerechtigd in en/of om en/of op het gehele gehuurde regelmatig (minimaal 4 keer per jaar) controles uit te voeren en daar foto's van te maken en verslag van te doen (bijvoorbeeld door het gehuurde na te meten).

Huurder verplicht zich om aan de in de vorige alinea bedoelde controles zijn volledige medewerking te verlenen door verhuurder en/of door hem aan te wijzen personen toegang tot het gehele gehuurde te verlenen, vragen naar waarheid te beantwoorden en inzage in stukken te geven. Verleent huurder zijn medewerking niet of niet volledig, dan kan dat voor verhuurder aanleiding zijn om een melding bij de politie te doen.

### **Boete**

11.6 Bij overtreding van artikel 1.2, 1.3, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 en/of 11.5 door huurder en/of derden die zich met zijn goedgevonden in het gehuurde bevinden, kan verhuurder een melding bij de politie doen en ontruiming van het gehuurde vorderen. Daarnaast is huurder in dat geval een direct opeisbare - derhalve - zonder dat hiervoor een nadere ingebrekestelling is vereist – boete van € 10.000,- verschuldigd aan verhuurder te vermeerderen met een boete van € 250,- per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, zulks met een maximum van € 10.000,-. Tot slot is huurder, ingeval van overtreding van artikel 1.2, 1.3, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 en/of 11.5 één of meer van deze modelbepalingen verplicht om de schade te vergoeden die direct dan wel indirect is ontstaan door overtreding van de betreffende bepaling.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in.....voud

plaats datum

plaats datum

(naam Verhuurder)

(naam Huurder)

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- meting volgens.....
- energielabel.
- algemene bepalingen.
- bankgarantie
- milieuonderzoek.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\*].
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\*].

Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en\*] Huurder[s\*]

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.