

---

# **MODEL HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW**

---

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 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 7:290 Burgerlijk Wetboek.

U kunt dit model terug vinden op de site 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 site [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 WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 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 of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere 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 onder nummer .....

vertegenwoordigd door .....

EN

2] .....

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

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer .....

omzetbelastingnummer .....

vertegenwoordigd door .....

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

.....

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [**bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek/ bedrijfsruimte\***], hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen .....

kadastraal bekend ..... welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

**1.2** Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

**1.3** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als.....

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

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt ..... kN/m<sup>2</sup>.

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

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

## Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIJTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van .....jaar, ingaande op .....(hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met .....

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [**uitsluitend huurder /huurder of verhuurder\***] in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van ...jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor [**aansluitende periode[n\*] van telkens..... jaar\***] of [**onbepaalde tijd\***].

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats 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, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € .....  
[zegge: .....]

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 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 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per ..... voor het eerst met ingang van ..... aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

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

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting

**4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.

**4.8** Per betaalperiode van ..... kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - de huurprijs                      | € |
| - het voorschot op de servicekosten | € |
| -de promotiebijdrage                | € |

Totaal

€ \_\_\_\_\_

[zegge: .....]

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

**4.9** De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van.....tot en met.....

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € ..... , te vermeerderen met omzetbelasting. 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 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.

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

### Levering van zaken en diensten

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

.....

**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

### Promotiebijdrage

**6.1** De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis €..... en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen

**6.2.** Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

### Bankgarantie/waarborgsom

**7.1** Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de [bankgarantie/waarborgsom\*] is vastgesteld op € ..... [zegge:.....] .

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

### Beheerder

**8.1** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op.....

**8.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

### Casco

**9.1** In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde:.....

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

9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde:.....

### Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen [wel/geen\*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder [wel/niet\*] te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt [het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen\*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder\*] komt\*].

### Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt:.....

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen [wel/geen\*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder [wel/niet\*] te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt [het bepaalde in artikel 12.4 van de algemene bepalingen\*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder\*] komt\*].

### Asbest

12 [Aan verhuurder is niet bekend /Aan huurder is bekend\*] dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

### Duurzaamheid/Green lease

13 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

### Bijzondere bepalingen

14.....

Aldus opgemaakt en ondertekend in ..... voud

plaats .....

datum .....

plaats .....

datum.....

.....

.....

(naam verhuurder)

(naam huurder)

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

[ ] algemene bepalingen

[ ] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte

[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)

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

- bankgarantie
- energieprestatiecertificaat
- 

Afzonderlijke handtekening[en\*] van huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening[en\*] huurder[s\*]

.....

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