MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603. Het model is tevens gepubliceerd op de website 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 terugvinden op de website van de ROZ: 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.
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.

CONCEPT

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603. 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 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN

1] ……

[**gevestigd/wonende***] te ……

hierna te noemen '**Verhuurder**',

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

vertegenwoordigd door ……

EN

2] …….

[**gevestigd/wonende***] te ……

hierna te noemen '**Huurder**',

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

omzetbelastingnummer ……..

vertegenwoordigd door …….

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:
…….

*) 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 ……. m² [**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.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als……
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/m2***] .
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 KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.
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.

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing,

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

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 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.

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…….

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks [per …….. voor het eerst met ingang van …… / **na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden** na de ingangsdatum*], aangepast:

a) met een vast percentage van …….%; **of**

b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; **of**

c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt: ……

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) / dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)***, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

***Of een andere door partijen overeen te komen index**.

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [**wel/geen***] omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.[1]

4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.] Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [**wel/geen***] omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te

[1] Zie voor een toelichting op de individuele nutsvoorziening en voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.10 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 18.

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

CONCEPT

verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.[2]
4.8 [Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.]
4.9 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 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.
4.10. 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 die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen, zoals vastgelegd in artikel 5.1, [met de daarover verschuldigde omzetbelasting] €
- [het voorschot op] de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, zoals vastgelegd in artikel 6.1, [met de daarover verschuldigde omzetbelasting] €
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €
- [**…% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens omzetbelastingderving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)***] €
- [Omzetbelastingschade als gevolg van niet aftrekbaarheid omzetbelasting 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:

4.11 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……...
4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 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.
4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Nutsvoorzieningen
5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:
[---]
5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Servicekosten
6.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:
[---]
6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

[2] Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

CONCEPT

Zekerheden
7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum**:**
[**een bankgarantie doen stellen voor** / **een waarborgsom betalen ter grootte van***] een bedrag van € …… (zegge:…….).
7.2 Over de waarborgsom wordt [**wel** / **geen***] rente vergoed.

Beheerder
8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op……..
8.2 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.
8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

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

Asbest/Milieu
10.1 [**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.
10.2 [**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
11 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.

Bijzondere bepalingen
12

CONCEPT

*) 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 KANTOORRUIMTE en andere 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.

CONCEPT