

Huurovereenkomst bedrijfsruimte

Voorbeeld

Belangrijk: deze overeenkomst is bedoeld voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (kantoorruimte, opslag, atelier, garage, werkplaats). Voor winkelruimte, horeca, ambachtsbedrijven en andere ruimten die voor publiek toegankelijk zijn (artikel 7:290 BW) gelden andere wettelijke regels met sterkere huurbescherming. Een rechter kijkt naar het feitelijke gebruik, niet naar wat partijen invullen. Een verkeerde kwalificatie kan ingrijpende gevolgen hebben (zoals een wettelijke huurperiode van 5 plus 5 jaar bij 7:290).

Bij verhuur boven 50.000 euro per jaar, bij langlopende contracten of bij twijfel over het regime raden wij sterk aan om een huurrechtadvocaat of vastgoedjurist het contract te laten controleren voor ondertekening.

De ondergetekenden:

1. Verhuurder

Naam (natuurlijk persoon of rechtspersoon): _____

Geboortedatum / oprichtingsdatum: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats / vestigingsplaats: _____

KvK-nummer (indien rechtspersoon): _____

Btw-nummer: _____

Vertegenwoordigd door: _____

hierna genoemd: "Verhuurder",

en

2. Huurder

Naam (natuurlijk persoon of rechtspersoon): _____

Geboortedatum / oprichtingsdatum: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats / vestigingsplaats: _____

KvK-nummer (indien rechtspersoon): _____

Btw-nummer: _____

Vertegenwoordigd door: _____

hierna genoemd: "Huurder",

hebben het volgende afgesproken:

Artikel 1. Wat wordt er verhuurd

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder de bedrijfsruimte op het volgende adres:

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

1.2 Type bedrijfsruimte (kruis aan)

- ☐ Kantoorruimte
- ☐ Opslagruimte / magazijn
- ☐ Atelier / werkplaats
- ☐ Garage / loods (bedrijfsmatig gebruik)
- ☐ Praktijkruimte zonder publieksfunctie
- ☐ Andere bedrijfsruimte:

Let op: voor winkelruimte, horeca, hotel, restaurant, ambachtsbedrijven en andere voor publiek toegankelijke ruimten geldt het regime van artikel 7:290 BW. Dit voorbeeld is daarvoor niet geschikt.

Een rechter kan een overeenkomst herkwalficeren naar 7:290 als het feitelijke gebruik daartoe aanleiding geeft. Voorbeelden: een als kantoor verhuurd pand waar regelmatig klanten worden ontvangen, een atelier waar producten aan particulieren worden verkocht, een praktijkruimte waar klanten op afspraak komen. Bij dergelijk gebruik raden wij aan om vooraf een huurrechtadvocaat te raadplegen.

1.3 Oppervlakte van het gehuurde

Bruto vloeroppervlakte (BVO) volgens NEN 2580 in m²: _____

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) volgens NEN 2580 in m²: _____

Bij een afwijking groter dan 3 procent kunnen partijen in onderling overleg de huurprijs aanpassen naar rato van de werkelijke oppervlakte. Bij grotere afwijkingen of geschillen kan een onafhankelijke meting volgens NEN 2580 worden uitgevoerd.

1.4 Aanhorigheden

☐ Parkeerplaats(en), aantal: _____

☐ Berging / opslag

☐ Buitenterrein / erf

☐ Gemeenschappelijke ruimten (toiletten, pantry, gang)

☐ Andere aanhorigheden: _____

1.5 Energielabel

Het gehuurde heeft het volgende energielabel:

Energielabel: _____

Geldig tot: _____

Voor kantoorgebouwen groter dan 100 m² geldt sinds 1 januari 2023 een minimum energielabel C. Verhuurder verklaart dat het gehuurde aan deze eis voldoet (indien van toepassing).

Artikel 2. Bestemming en gebruik

2.1 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als:

Bestemming: _____

2.2 Bestemmingsplan

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en het naleven van het geldende bestemmingsplan. Huurder verklaart te hebben onderzocht of het beoogde gebruik volgens het bestemmingsplan en eventuele verordeningen is toegestaan.

2.3 Wijziging bestemming

Huurder mag de bestemming niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

2.4 Onderverhuur

Huurder mag het gehuurde niet onderverhuren of in gebruik geven aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Artikel 3. Duur, verlenging en beëindiging

3.1 Duur

Ingangsdatum: _____

Einddatum: _____

Looptijd in maanden of jaren: _____

Bij hele korte initiële periodes (minder dan 2 jaar) kan een rechter onder omstandigheden oordelen dat dit een poging is om wettelijke huurbescherming te ontlopen, vooral als achteraf blijkt dat sprake is van 7:290-bedrijfsruimte. Een initiële periode van 2 tot 5 jaar is gangbaar bij 7:230a-verhuur.

3.2 Verlenging

Na de afgesproken einddatum loopt de overeenkomst telkens stilzwijgend door voor een periode van één jaar, tenzij één van partijen de overeenkomst schriftelijk opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maanden.

3.3 Tussentijdse opzegging

Tussentijdse opzegging is alleen mogelijk indien dit uitdrukkelijk in deze overeenkomst is opgenomen of bij wederzijds goedvinden.

3.4 Wijze van opzegging

Opzegging gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

3.5 Ontruimingsbescherming. Bij beëindiging van de overeenkomst heeft Huurder op grond van artikel 7:230a BW recht op ontruimingsbescherming. Huurder kan binnen twee maanden na aanzegging van de ontruimingsdatum een verzoek indienen bij de kantonrechter tot verlenging van de ontruimingstermijn. De rechter kan de termijn verlengen tot maximaal één jaar.

Artikel 4. Huurprijs, btw en betaling

4.1 Huurprijs

Huurprijs per maand (exclusief btw): € _____

Huurprijs per jaar (exclusief btw): € _____

4.2 Btw-belaste verhuur

Partijen kiezen voor (kruis aan):

☐ Btw-belaste verhuur (Huurder gebruikt het gehuurde voor minimaal 90% voor btw-belaste activiteiten en voldoet aan de wettelijke eisen)

☐ Btw-vrijgestelde verhuur (Huurder voldoet niet aan het 90%-criterium)

Bij btw-belaste verhuur ondertekenen partijen een aparte verklaring optie belaste verhuur. Indien Huurder niet langer aan het 90%-criterium voldoet, vervalt de optie en wordt de huur automatisch btw-vrijgesteld vanaf het einde van het boekjaar.

4.3 Btw-compensatie bij verlies optie

Indien de optie btw-belaste verhuur vervalt door toedoen van Huurder (omdat Huurder niet meer voldoet aan het 90 procent-criterium), vergoedt Huurder aan Verhuurder de daadwerkelijk geleden, aantoonbare schade die voortvloeit uit het wegvallen van het btw-aftrekrecht. Deze vergoeding kan nooit meer bedragen dan een redelijk verband houdt met het verlies en wordt naar evenredigheid berekend over de resterende huurperiode. Verhuurder informeert Huurder zodra de schade ontstaat en stelt deze in staat om eventueel alsnog aan het criterium te voldoen voordat schadevergoeding wordt gevorderd.

4.4 Servicekosten

Voorschot servicekosten per maand (exclusief btw): € _____

Toelichting op de servicekosten:

Sinds 1 januari 2025 geldt voor servicekosten en nutsvoorzieningen een gewijzigd btw-regime. Verhuurder beoordeelt per kostenpost of deze als zelfstandige prestatie (met btw) of als bijkomende prestatie (zonder btw) wordt aangemerkt.

4.5 Jaarafrekening servicekosten

Verhuurder verstrekt jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar, een gespecificeerde afrekening van de werkelijke kosten. Een eventueel teveel of tekort wordt direct verrekend.

4.6 Nutsvoorzieningen

Partijen kiezen voor (kruis aan):

☐ Huurder sluit zelf contracten af voor gas, water, elektriciteit, internet en overige nutsvoorzieningen

☐ Verhuurder verzorgt de nutsvoorzieningen en belast deze door aan Huurder

4.7 Betaaldatum

De huurprijs en het voorschot servicekosten zijn maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd, uiterlijk op de eerste werkdag van de betreffende maand.

4.8 Betaalwijze

IBAN Verhuurder: _____

Ten name van: _____

Onder vermelding van: "huur [adres] + [maand]".

4.9 Indexatie

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS, met als basis de maand die ligt zes maanden vóór de ingangsdatum van de aanpassing.

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule:

Nieuwe huurprijs = oude huurprijs × (nieuw indexcijfer / oud indexcijfer)

De aanpassing werkt zowel naar boven als naar beneden, conform de werkelijke ontwikkeling van de consumentenprijsindex.

Artikel 5. Zekerheidstelling

5.1 Vorm van zekerheid

Huurder stelt bij ondertekening van deze overeenkomst zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen. Partijen kiezen voor (kruis aan):

- ☐ Bankgarantie (gangbaar bij commerciële verhuur)
- ☐ Waarborgsom op bankrekening Verhuurder

5.2 Hoogte van de zekerheid

Bedrag (gebruikelijk: drie maanden huur inclusief btw en servicekosten): € _____

5.3 Bankgarantie

Bij keuze voor een bankgarantie geldt: Huurder zorgt vóór ingangsdatum voor een onherroepelijke bankgarantie van een Nederlandse bank, geldig voor de duur van de huurovereenkomst en zes maanden daarna. De garantie is op eerste afroep opeisbaar bij Verhuurder bij wanbetaling of schade.

5.4 Waarborgsom

Bij keuze voor een waarborgsom geldt: Huurder stort het bedrag uiterlijk op de ingangsdatum op het bankrekeningnummer van Verhuurder, onder vermelding van "waarborgsom [adres]".

5.5 Terugbetaling

Bij beëindiging van de overeenkomst en correcte oplevering wordt de waarborgsom binnen dertig dagen na de eindinspectie aan Huurder terugbetaald, na aftrek van eventuele vorderingen van Verhuurder. Verhuurder verstrekt een gespecificeerde afrekening van eventuele inhoudingen.

5.6 Geen verrekening

Huurder mag de zekerheid niet verrekenen met de huurprijs of andere betalingen.

Artikel 6. Onderhoud, gebreken en herstel

6.1 Onderhoud Huurder

Huurder zorgt voor het dagelijks gebruikersonderhoud van het gehuurde, waaronder:

- schoonhouden van het gehuurde (binnen en buiten);
- vervangen van lampen, zekeringen en filters;
- kleine reparaties aan deurknoppen, sloten, scharnieren;
- onderhoud van waterkranen en het ontstoppen van afvoeren;
- schoonhouden en onderhouden van eventuele buitenruimtes en parkeerplaatsen.

6.2 Onderhoud Verhuurder

Verhuurder zorgt voor het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud, waaronder:

- reparatie van dak, gevels, fundering en dragende constructies;
- groot onderhoud aan cv, sanitair en elektrische installatie;
- vervanging van installaties aan einde levensduur;
- onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

6.3 Demarcatie

Voor een gedetailleerde verdeling van onderhoudsverplichtingen kunnen partijen een demarcatielijst opstellen die als bijlage 1 bij deze overeenkomst hoort.

6.4 Gebreken

Huurder meldt gebreken zo spoedig mogelijk schriftelijk aan Verhuurder. Verhuurder herstelt gebreken die hem aangaan binnen een redelijke termijn.

6.5 Schade door Huurder

Schade veroorzaakt door Huurder, personeel, klanten of bezoekers van Huurder komt voor rekening van Huurder.

6.6 Wijzigingen aan het gehuurde

Huurder mag geen wijzigingen of verbouwingen aan het gehuurde aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Bij het verlenen van toestemming kunnen partijen vooraf afspreken of de wijzigingen bij beëindiging blijven of dat Huurder de oorspronkelijke staat herstelt.

Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, herstelt Huurder bij beëindiging de oorspronkelijke staat van het gehuurde.

Artikel 7. Oplevering en inspectie

7.1 Begininspectie

Bij aanvang van de huur voeren partijen samen een begininspectie uit. Hiervan wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, ondertekend door beide partijen, dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst hoort.

7.2 Eindinspectie

Bij beëindiging voeren partijen samen een eindinspectie uit. Huurder levert het gehuurde op in dezelfde staat als bij aanvang, behoudens normale slijtage. De staat wordt vergeleken met het proces-verbaal van begininspectie.

7.3 Oplevering

Huurder levert het gehuurde op:

- leeg en ontruimd (alle goederen verwijderd);
- schoon en bezemschoon;
- met afgifte van alle sleutels, toegangspassen en codes;
- met afmelding bij nutsbedrijven (indien Huurder zelf de contracten heeft).

7.4 Toegang Verhuurder

Verhuurder mag het gehuurde betreden voor inspectie, onderhoud of bezichtiging na aankondiging van minimaal 48 uur, behalve in geval van een dringende noodsituatie.

Artikel 8. Verzekeringen en aansprakelijkheid

8.1 Verzekering Verhuurder

Verhuurder verzekert het gebouw tegen brand- en stormschade (opstalverzekering).

8.2 Verzekering Huurder

Huurder is verplicht een inventaris- en bedrijfsschadeverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB) en een huurdersbelangverzekering af te sluiten en gedurende de huurperiode in stand te houden. Op verzoek van Verhuurder toont Huurder een geldig polisbewijs.

8.3 Aansprakelijkheid

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan inventaris, voorraad of bedrijfsschade van Huurder, behalve in de volgende gevallen:

- de schade is het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;
- de schade is het gevolg van een gebrek aan het gehuurde dat bij Verhuurder bekend was of redelijkerwijs bekend had moeten zijn;
- de schade is het gevolg van opzet of grove schuld van Verhuurder of van personen voor wie Verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 9. Algemene bepalingen en bijlagen

9.1 ROZ-bepalingen (optioneel)

Partijen kunnen kiezen om de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) van toepassing te verklaren. Het meest recente model is gepubliceerd op www.roz.nl.

Partijen kiezen ervoor om (kruis aan):

- ☐ De ROZ-algemene bepalingen 2025 van toepassing te verklaren (als bijlage toevoegen)
- ☐ Geen ROZ-algemene bepalingen van toepassing te verklaren

9.2 Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Demarcatielijst onderhoud (indien overeengekomen)
- Bijlage 2: Proces-verbaal van oplevering bij aanvang
- Bijlage 3: Plattegrond / tekening van het gehuurde
- Bijlage 4: Energielabel
- Bijlage 5: ROZ-algemene bepalingen (indien gekozen)
- Bijlage 6: Bankgarantie of bewijs waarborgsom

Artikel 10. Bijzondere bepalingen

Hier kunnen partijen aanvullende afspraken vastleggen, zoals afspraken over reclame-uitingen, opening- en sluitingstijden, parkeerregeling, huurvrije periode, of andere specifieke bepalingen:

Artikel 11. Recht, rechter en slotbepalingen

11.1 Toepasselijk recht

Op deze huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

11.2 Bevoegde rechter

Geschillen worden voorgelegd aan de kantonrechter van de rechtbank in het arrondissement waar het gehuurde ligt.

11.3 Wijzigingen

Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst gelden alleen als beide partijen ze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

11.4 Mondelinge afspraken

Mondelinge afspraken die afwijken van deze overeenkomst zijn niet bindend.

11.5 Nietigheid

Mocht een onderdeel van deze overeenkomst om wat voor reden dan ook ongeldig zijn, dan blijven de overige onderdelen wel gelden. Partijen overleggen dan om dat onderdeel te vervangen door iets dat zo dicht mogelijk in de buurt komt van wat ze oorspronkelijk hadden afgesproken.

11.6 Ondertekening

Deze huurovereenkomst wordt opgesteld in tweevoud. Elke partij krijgt één origineel exemplaar.

Partijen verklaren dat ze deze huurovereenkomst hebben gelezen, begrepen en vrijwillig hebben ondertekend.

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te:

Plaats: _____

Datum: _____

Verhuurder

Naam: _____

Handtekening

Huurder

Naam: _____

Handtekening