

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.

ONDERGETEKENDEN

WPR B.V., gevestigd te **Voorburg**, kantoorhoudende aan **Sionsstraat 9, 2271 CN Voorburg**, hierna te noemen '**Verhuurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **27140316**, vertegenwoordigd door **[•]**,

en

De rechtspersoonlijkheid bezittende Vereniging [@@], gevestigd te **[•]**, kantoorhoudende aan **@@**, hierna te noemen '**Huurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **[•]**, omzetbelastingnummer **[•]**, vertegenwoordigd door **[•]**,

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder ontwikkelt het plan '**De Boomhof**' aan de **Hoflaan te Leiden**, een gebouw dat gesplitst wordt in 46 woningen, 1 woning/gemeenschappelijke ruimte en een kinderopvanglocatie.
- Partijen wensen de huur en verhuur van de gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van logies door eigenaren van de 46 woningen vast te leggen in deze huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte op de vierde verdieping gelegen **aan de Hoflaan (ongenummerd/bouwnummer 47) te Leiden, in het te realiseren plan 'De Boomhof'**, kadastraal bekend **gemeente Leiden sectie O nummers 3946, 6216 en 6237** ter grootte van in totaal circa **52 m²**, hierna '**het gehuurde**'.

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.

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder:

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **logies voor korte duur ten behoeve van gasten van de appartementseigenaren van de 46 woningen in het te realiseren plan ‘De Boomhof’**.

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: **boven- of ondermaat niet 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**, gedeponereerd 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 **de datum van bouwkundige oplevering c.q. terbeschikkingstelling van het gehuurde aan Huurder** (hierna ‘**ingangsdatum**’) en is aangegaan voor **een periode van 1 jaar**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode **van 1 jaar** wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens 1 jaar**.

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 **6 maanden**.

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

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder:

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op **maandbasis € 2000,--** (zegge: **tweeduizend euro**).

4.2 Partijen komen **geen** met omzetbelasting belaste verhuur overeen. Huurder is 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 **geen** met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks **na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum**, aangepast: **met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst**.

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 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)**, 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.

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 **geen** omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.

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 **geen** omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.

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 weergegeven in artikel 4.8.

4.10 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **1 kalendermaand** bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs: **€ 2000,-**;
- de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend: **p.m.**;
- omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen: **niet van toepassing**;
- **totaal: € 2.000,-**, te vermeerderen met p.m. bedragen voor de servicekosten.

4.11 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **de ingangsdatum tot en met het einde van de kalendermaand waarin de ingangsdatum valt** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **naar rato**.

Huurder zal dit bedrag vóór **het begin van de maand voldoen**.

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 de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan **door middel van automatische incasso**.

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:

NVT

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: De levering en prestaties als bedoeld in en ter hoogte van de VVE-bijdrage in enig jaar.

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.

Zekerheidstelling

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder:

7.1 Huurder zal uiterlijk twee weken na afloop van het eerste jaar als bedoeld van het huurcontract als bedoeld in artikel 3.1 aan Verhuurder een waarborgsom voldoen, ter grootte van de betalingsverplichting van **drie maanden huur en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten**.

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **WPR B.V.**

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 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 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 Incentive/huurvrij

In het eerste jaar na de ingangsdatum is huurder geen huur verschuldigd, zodat in afwijking van artikel 4.1 de eerste betaalperiode betrekking heeft op de periode vanaf een jaar na de ingangsdatum tot en met het einde van de kalendermaand waarin de eerste betaalperiode valt, tenzij de huurovereenkomst tijdig is opgezegd.

13. Opleveringsniveau

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder:

Het gehuurde wordt door Verhuurder aan Huurder opgeleverd in de staat conform de technische omschrijving waarin het verkeert bij eerste ingebruikname. Bij het einde van de huurovereenkomst levert Huurder het gehuurde leeg, schoon en ontruimd op in goede staat, inclusief dichtmaken gaatjes/schilderen van wanden in RAL 9016, zonder recht op enige vergoeding.

14 Moment van bouwkundige oplevering/terbeschikkingstelling gehuurde

Partijen gaan ervan uit dat zij gelijktijdig van de aannemer de datum van de beoogde bouwkundige oplevering vernemen. Huurder kan geen rechten ontleen aan een eerdere of latere datum van bouwkundige oplevering.

15 Opleveringsrapport

Het opleveringsrapport, inclusief proces-verbaal van oplevering, tekeningen en foto's, wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd, althans zodra beschikbaar aan deze huurovereenkomst gehecht.

16 Gebruik door bewoners

Het gebruik van het Gehuurde door gasten van de bewoners van de bovenliggende 46 appartementen wordt geregeld door en voor rekening en risico van Huurder. Dit omvat onder meer de wijze van gebruik, toegang, gebruikstijden, toezicht, beheer, schoonmaak, aansprakelijkheid, verzekering, eventuele kostenverdeling en tijdig beëindigen van het gebruik c.q. leeg, schoon en ontruimd opleveren bij het einde van deze huurovereenkomst. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle schade en kosten, waaronder het niet tijdig en op juiste wijze leeg en ontruimd ter beschikking stellen van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats: _ datum: _

plaats: _ datum: _

WPR B.V. **VVE @@.**

— —

(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).

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder:

☐ energielabel.

☐ algemene bepalingen.

☐ uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.

☐ uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

☐ kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder**.

☐ kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder**.

Technisch omschrijving.

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 Huurder:

paraaf Verhuurder:

paraaf Huurder: