
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025 opgesteld

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2025 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW (*hierna te noemen: 'het model'*). Het model is gebaseerd op het in 2022 gepubliceerde ROZ model, waarbij geldt dat artikel 4.5 van het model in april 2024 is aangepast en de aanpassingen in 2025 zien op wijzingen over btw op servicekosten en nutsvoorzieningen. Het model en de bijbehorende algemene bepalingen zijn op 5 maart 2025 vastgesteld door de ROZ en de algemene bepalingen zijn op 10 april 2025 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag.

1.1 Verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Het model is bestemd voor de verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte, die voldoen aan de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in artikel 7:290 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW), kort gezegd horeca en middenstandruimte (*hierna te noemen: 'bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'*).

Onder verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW wordt verstaan het in gebruik verstrekken van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW in ruil waarvoor de huurder een tegenprestatie betaalt (artikel 7:201 BW). Het model gaat ervan uit dat de tegenprestatie bestaat uit een geldsom.

Bij verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW zijn de bepalingen van afdeling 6 van titel 4 van boek 7 BW van toepassing. Op grond van de artikelen in afdeling 6 van titel 4 van boek 7 BW (artikel 7:290 tot en met artikel 7:310 BW) geniet de huurder van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW in belangrijke mate (huur)bescherming, zoals huurtermijnbescherming, huurprijsbescherming en opzeggingsbescherming.

Van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 kan niet ten nadele van huurder worden afgeweken, tenzij de kantonrechter die afwijking op verzoek van partijen heeft goedgekeurd. Een uitzondering op de mogelijkheid om aan de rechter toestemming te vragen om van een bepaling uit afdeling 6 af te wijken, is de bepaling van artikel 7:307 BW (indeplaatsstelling). Verzoeken om indeplaatsstelling uit te sluiten of om van de indeplaatsstelling af te wijken, kan de rechter niet honoreren.

Daarnaast bevatten de afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 van boek 7 BW bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten. Bij huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW zijn veel van de bepalingen uit de afdelingen 1 t/m 4 van regeland recht. Dat wil zeggen dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken.

Voor de verhuur van bedrijfsruimte die niet voldoet aan de in artikel 7:290 BW vastgelegde vereisten, zoals kantoorpanden, fabrieken, opslagplaatsen, bioscopen, sportcomplexen, bankfilialen, bedrijfshallen, praktijkruimten voor artsen en dergelijke, is het ROZ-model 'Hurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' opgesteld.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model, de algemene bepalingen en de handleiding, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, kunnen gedownload worden op www.roz.nl. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versie die te vinden zijn op www.roz.nl. Tevens wordt aangeraden de informatie op de website van de ROZ door te nemen en waar nodig juridisch advies in te winnen.

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype, zodat duidelijk is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Toevoegingen aan en wijzigingen van het model dienen in de considerans en in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) te worden opgenomen. Ook dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het geen huurovereenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd. De algemene bepalingen mogen in het geheel niet worden gewijzigd. Wijzigingen daarvan of toevoegingen daarop dienen te worden opgenomen in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen).

In het model en de algemene bepalingen is gekozen voor de volgende verwijzingsregels: indien in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen verwezen wordt naar een ander artikel uit de huurovereenkomst of algemene bepalingen, dan geschiedt dit met de toevoeging 'artikel'. Indien wordt verwezen naar een lid uit hetzelfde artikel van de huurovereenkomst of algemene bepalingen, dan staat er alleen een artikelnummer zonder de toevoeging 'artikel'.

De ROZ wijst erop dat het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) een model is. Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. In het model is rekening gehouden met de maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van huur en verhuur van bedrijfsruimte en is gestreefd naar meer transparantie en gelijkwaardigheid tussen partijen bij de start van de onderhandelingen over de huurovereenkomst. Bij de totstandkoming van het model zijn huurdersorganisaties om input gevraagd in een consultatie op hoofdlijnen.

Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model en voorziet uitsluitend in een toelichting bij bepalingen waarin partijen gegevens in kunnen of moeten vullen, bij bepalingen waarin zij keuzes kunnen of moeten maken en bij bepalingen waarin zij wijzigingen van of toevoegingen op het model kunnen aanbrengen. Verder voorziet deze handleiding in een korte toelichting bij twee artikelen uit de algemene bepalingen. Deze handleiding is dus geen handleiding huurrecht voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW! Partijen dienen zelf na te gaan of wordt voldaan aan de bepalingen uit het huurrecht en uit een andere van toepassing zijnde rechtsgebieden.

De ROZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model, de algemene bepalingen en deze handleiding of van overige door de ROZ ter beschikking gestelde documenten/formats.

1.3 Toerekenbare ernstige tekortkoming

In het model is gekozen voor het begrip "toerekenbare ernstige tekortkoming", ondanks dat dit begrip niet in het BW wordt gebezigd. Daarmee is bedoeld aan te geven dat er een extra drempel wordt opgeworpen voor huurder als huurder verhuurder wenst aan te spreken op een toerekenbare tekortkoming.

2. Huurovereenkomst

2.1 Partijen ('ondergetekenden')

Bij de gegevens van huurder dient het vestigingsadres of woonadres, het KvK-nummer en het omzetbelastingnummer te worden vermeld.

Daarnaast moeten bij een rechtspersoon de naam en (bij voorkeur) de functie worden vermeld van de natuurlijke persoon die de rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigt. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van deze natuurlijke persoon kan worden gecontroleerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Een eventuele – niet uit het handelsregister blijkende - volmacht dient als bijlage aan de huurovereenkomst te worden gehecht. Daarbij verdient het aanbeveling om de UBO (uiteindelijk belanghebbende) te identificeren teneinde te kunnen beoordelen of achter de n.v., b.v., stichting of andere juridische entiteit geen personen schuil gaan waarmee men geen zaken wenst te doen.

Wanneer de huurder een natuurlijk persoon is, dienen bij de gegevens van de huurder bij voorkeur ook de geboorteplaats en datum te worden vermeld.

Het verdient aanbeveling deze gegevens al bij de start van de onderhandelingen op te vragen om zodoende de identiteit van de potentiële huurder vast te kunnen stellen.

2.2 Considerans ('nemen het volgende in aanmerking')

In de considerans kunnen kort de omstandigheden worden weergegeven waaronder partijen de huurovereenkomst in het concrete geval zijn aangegaan. Dit kan bijvoorbeeld uitleggeschillen voorkomen.

2.3 Het gehuurde (artikel 1.1 van het model)

In artikel 1.1 van het model dient het adres van het gehuurde te worden opgenomen. De kadastrale aanduiding in artikel 1.1 van het model is een vereiste om af te kunnen zien van het gezamenlijk door partijen in te dienen optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie daarvoor 2.10 van deze handleiding).

In artikel 1.1 van het model kan het aantal m² verhuurd vloeroppervlak en de daarbij gebruikte meetmethode worden opgenomen. In artikel 1.6 van het model is als uitgangspunt opgenomen dat partijen jegens elkaar geen aanspraken kunnen ontlenen aan onder- of overmaat van het gehuurde, dit met uitzondering van de berekening van de kosten voor de levering van nutsvoorzieningen en prestaties waarvoor servicekosten worden berekend.

In artikel 1.1 van het model wordt verwezen naar het proces-verbaal van oplevering, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde (de staat waarin het gehuurde zich bevindt) op het moment van oplevering aan huurder nauwgezet wordt vastgelegd (het liefst ook door middel van foto's). Een format voor het proces-verbaal van oplevering is te vinden op www.roz.nl.

Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij einde van de huur opleveren in de staat die blijkt uit het proces-verbaal van oplevering (behoudens normale slijtage en veroudering) (zie artikel 28 van de algemene bepalingen).

2.4 Gebruik en bestemming (artikelen 1.1, 1.3 en 1.4 van het model)

In artikel 1.1 van het model dienen partijen een keuze te maken in de omschrijving van hetgeen verhuurder aan huurder verhuurt: ofwel 'bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek' ofwel 'bedrijfsruimte'. Verhuurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van vereiste vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen voor het in artikel 1.1 van het model opgenomen gebruik van het gehuurde (zie artikel 4.1 van de algemene bepalingen).

In artikel 1.3 van het model dient te worden omschreven waartoe het gehuurde door huurder dient te worden gebruikt. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van vereiste vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen voor de in artikel 1.3 van het model opgenomen bestemming van het gehuurde (zie artikel 4.3 van de algemene bepalingen). Het is verstandig deze bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk vast te leggen omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten. De bestemming is medebepalend voor de vraag of de artikelen 7:290 BW e.v. al dan niet van toepassing zijn.

In artikel 2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven.

2.5 Vloerbelasting (artikel 1.5 van het model)

In artikel 1.5 van het model kan de hoogst toelaatbare vloerbelasting van het gehuurde worden vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar wat bouwkundig toegestaan is. Let er wel op dat de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet overal gelijk hoeft te zijn en dat bij het aangeven van de vloerbelasting er niet zonder meer uitgegaan kan worden van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. De hoogste toelaatbare vloerbelasting kan wijzigen door latere aanpassingen van het gehuurde.

2.6 Algemene bepalingen en overige voorwaarden (artikelen 2.1 en 2.2 van het model)

Het is van belang dat de algemene bepalingen aan huurder worden verstrekt vóór het ondertekenen van het model. Wanneer dat niet gebeurt, kan de huurder de algemene bepalingen mogelijk vernietigen (artikel 6:234 BW). Om aan te kunnen geven dat de algemene bepalingen tijdig aan de huurder zijn verstrekt, dient de huurder onderaan de huurovereenkomst te tekenen voor de ontvangst van de algemene bepalingen.

Door de grote diversiteit aan verhuurde panden die voldoen aan de definitie van artikel 7:290 BW kan het voorkomen dat de algemene bepalingen niet in alle gevallen toepasbaar zijn. In geval een of meer algemene bepalingen in onderhavig geval niet toepasbaar zijn of partijen overeenkomen dat deze niet zal worden toegepast, kan dat worden opgenomen in artikel 17 van het model (bijzondere bepalingen).

Naast de voor huurder geldende verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen, dient huurder zich te houden aan voorschriften van de overheid en andere daartoe bevoegde instanties. Als het gehuurde deel uitmaakt of deel gaat uitmaken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw zal huurder ook de voorschriften over het gebruik moeten naleven die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement of in het huishoudelijk reglement. Verhuurder moet ervoor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (artikel 34.3 van de algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

2.7 Duur, verlenging en opzegging (artikelen 3.1 t/m 3.5 van het model)

Het model gaat uit van een bepaalde aanvangsduur (artikel 3.1), waarna - behoudens opzegging - een tweede bepaalde duur volgt (artikel 3.2) Hierna kan de keuze gemaakt worden om de huurovereenkomst voor steeds nieuwe perioden van bepaalde duur of voor onbepaalde tijd te laten doorlopen (artikel 3.3). Bij het vaststellen van de duur van een huurperiode moet rekening worden gehouden met de wettelijke regeling (artikelen 7:292, 7:293 en 7:301 BW).

In artikel 3.2 dient expliciet aan te worden gegeven of zowel verhuurder als huurder of alleen huurder de bevoegdheid heeft de huurovereenkomst op te zeggen na verstrijken van de in artikel 3.1 op te nemen periode. Het model gaat ervan uit dat de huurovereenkomst vanaf de tweede periode door zowel huurder als verhuurder kan worden opgezegd.

De wijze waarop moet worden opgezegd (bij deurwaardersexploot of aangetekende brief) en de opzegtermijn (tenminste 12 maanden) sluiten aan bij de wettelijke regeling.

2.8 Huurprijs, nutsvoorzieningen, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (artikelen 4.1, 4.2, 4.4 t/m 4.13 van het model)

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting dan wel de daarvoor in de plaats komende vergoedingen (zie 2.10 van deze handleiding), de vergoedingen voor nutsvoorzieningen, de servicekosten en de promotiebijdrage (mits die zijn overeengekomen), met de daarover verschuldigde omzetbelasting (zie 2.11, 2.12 en 2.13 van deze handleiding).

In artikel 4.1 van het model dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis.

In artikel 4.9.1 van het model is opgenomen uit welke onderdelen de betalingsverplichting van huurder bestaat. Hier is ruimte overgelaten voor de invulling van eventueel andere betalingsverplichtingen. Als er andere betalingsverplichtingen zijn, dan zal dat nader uitgewerkt moeten worden in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen).

In artikel 4.10 volgt per in te vullen betaalperiode een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot servicekosten en promotiebijdrage en eventuele andere betalingsverplichtingen.

Het komt regelmatig voor dat partijen een omzetgerelateerde huur ('omzethuur') afspreken. De ROZ heeft hiervoor een model bepaling opgesteld, die in voorkomende gevallen in artikel 18 van het model (Bijzondere bepalingen) opgenomen kan worden ter vervanging van artikel 4 van het model. De ROZ

wijst er uitdrukkelijk op dat dit een voorbeeld betreft. Partijen kunnen vanzelfsprekend ook hiervan afwijkende afspraken met betrekking tot omzethuur maken. Vooral met betrekking tot de wijze van verantwoording (zie met name artikellieden 4.13 en 4.14 van de model bepaling voor omzethuur) en online-omzet (zie met name artikellieden 4.5 sub d, 4.6 en 4.7 van de model bepaling voor omzethuur) zijn de nodige varianten denkbaar. Binnen het kader van omzethuur kan overigens voor verschillende systemen worden gekozen, zoals een omzethuur zonder basishuur, een basishuur met een omzethuur of een omzethuur met een minimum huur. Telkens zullen partijen goed moeten bekijken voor welk systeem wordt gekozen en op basis daarvan de bepaling moeten aanscherpen. Verder wijst de ROZ erop dat het systeem van huurprijsherziening van art. 7:303 BW niet goed aansluit op omzethuur. Daarom wordt art. 7:303 BW vaak uitgesloten in geval van omzethuur. Voor die uitsluiting is dan overigens wel goedkeuring van de kantonrechter vereist (zie art. 7:291 BW).

2.9 Huurprijsaanpassing (artikel 4.7 van het model)

[aangepast april 2024] Het model voorziet in een keuzemenu voor de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs (artikel 4.7 van het model). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld. Hierbij kan ervoor gekozen worden om de huurprijs 12 maanden na de ingangsdatum en zo verder te indexeren of om de huurprijs jaarlijks op een andere datum te indexeren.

Partijen kunnen als bijzondere bepaling in het model overeenkomen dat huurprijsaanpassing van art. 4.5 e.v. alleen aan de orde is wanneer dat leidt tot een opwaartse aanpassing van de huurprijs.

Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om periodiek een huurprijsaanpassing van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW te bewerkstelligen als de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Alsdan zal de eerstvolgende indexering van de huurprijs 12 maanden na de ingangsdatum van de aangepaste huurprijs aan de orde zijn (artikel 7:303 en 7:304 BW). Verder wordt opgemerkt dat huurder of verhuurder niet altijd een wettelijke bevoegdheid heeft om nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, namelijk niet als dat volgt uit de bijzondere bepalingen en de rechter dat goedkeurt. Bij de aanpassing van het model in 2024 is artikel 4.7 gewijzigd en daarin onder meer bepaald dat artikel 20 van de Algemene Bepalingen niet van toepassing is. Dat zijn punten van aandacht ingeval een bijzondere bepaling omtrent aanpassing van de huurprijs wordt geformuleerd en daarbij een beding bij een ouder model als referentie wordt gebruikt.

2.10 Omzetbelasting (artikelen 4.2, 4.3 en 4.9.1 van het model)

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting (btw) vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het btw-regime wordt gebracht. Het model gaat ervan uit dat voldaan is aan de voorwaarden voor een met omzetbelasting belaste verhuur en dat daar partijen bij het sluiten van de huurovereenkomsten altijd voor opteren (artikel 4.2 van het model).

Normaal gesproken moeten zij daartoe een gezamenlijk verzoek indienen bij de Inspectie der Belastingen maar onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring. In het model is voldaan aan deze voorwaarden:

- de ingangsdatum van de belaste verhuur moet worden ingevuld (artikel 3.1 van het model);
- een verklaring is opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na ten minste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (artikel 4.3 van het model);

- de plaatselijke en kadastrale aanduiding moeten worden ingevuld (artikel 1.1 van het model);

- het boekjaar van huurder moet worden ingevuld (artikel 4.6 van het model).

Daarnaast is verhuurder verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet kunnen of wensen te opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur, dan dient het model aangepast te worden. Dat kan door in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) de volgende bepaling op te nemen:

'In afwijking van het in artikel 4.2 van de huurovereenkomst bepaalde, is huurder geen omzetbelasting verschuldigd over de huurprijs. Dit impliceert dat het bepaalde in artikel 4.3 van de huurovereenkomst

*niet van toepassing is. De in artikel 24.1 van de algemene bepalingen bedoelde afzonderlijke vergoedingen komen in de plaats van de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting en worden tussen partijen vastgesteld op (*bedrag afzonderlijke vergoedingen invullen*).*
*Huurder is wel omzetbelasting verschuldigd over de promotiebijdrage (*eventueel overige bijkomende kosten toevoegen*).*'

De afzonderlijke vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld omdat het niet de bedoeling is dat deze bij een aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Bij het niet opteren voor belaste verhuur is uiteraard geen omzetbelasting verschuldigd over de eerste betaling van huurder als bedoeld in artikel 4.11 van het model.

Het wel of niet opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur kan van invloed zijn op de omzetbelasting die huurder over de door verhuurder te leveren nutsvoorzieningen en de te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend. Een en ander is afhankelijk van de kwalificatie van de prestaties als bijkomende of afzonderlijke activiteit. Zie in dit kader artikel 2.10 en 2.11 van deze handleiding.

Zie over omzetbelasting verder artikel 24 van de algemene bepalingen.

2.11 Nutsvoorzieningen (artikel 4.4 en 5)

De door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te leveren zaken en diensten kunnen in artikel 5 worden opgenomen. Eigenaarslasten dienen niet via de servicekosten doorbelast te worden aan huurders en promotiekosten moeten niet vermengd worden met servicekosten.

Hierbij geldt een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen omdat de kosten doorgaans pas achteraf bekend worden (zie verder artikel 21 van de algemene bepalingen). De toerekening en afrekening van servicekosten dient op een eerlijke en transparante manier plaats te vinden.

Verhuurder kan de overeengekomen levering van individuele nutsvoorzieningen (i.e. gas, water en elektriciteit) alleen wijzigen na overleg met huurder, dan wel – indien aanwezig – met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging (artikel 5.2 van het model). Bij de kostentoe rekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw volledig bezet zou zijn (artikel 21.3, slot, van de algemene bepalingen).

Artikel 21.8 van de algemene bepalingen biedt verhuurder de mogelijkheid om het voorschot op de vergoeding voor nutsvoorzieningen aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het nutsvoorzieningspakket zelf.

In het kader van de omzetbelasting over de vergoeding voor de levering van nutsvoorzieningen (artikel 4.4) geldt voorts het volgende:

Bij het beoordelen of de levering van nutsvoorzieningen een afzonderlijke of een bijkomende prestatie is, vormt de inhoud van de huurovereenkomst een belangrijke aanwijzing. Om te bepalen of er sprake is van al dan niet afzonderlijke prestaties, dienen de antwoorden op de volgende kernvragen als belangrijke indicatie:

1. Heeft de huurder een individuele meter?
2. Vindt afrekening plaats op basis van werkelijk gebruik? *Hiervan is sprake als het werkelijk verbruik wordt afgerekend op basis van meterstanden en dus niet op basis van de m² van het gehuurde.*
3. Kan de huurder zelf het verbruiksniveau van de betrokken prestatie bepalen (i.e. invloed op het verbruik)?
4. Is er sprake van afzonderlijke facturatie van de prestaties aan de huurder?
5. Heeft de huurder keuzevrijheid in leverancier of dienstverlener?

Uit de Europese jurisprudentie valt af te leiden dat de levering van nutsvoorzieningen als een afzonderlijke prestatie wordt beschouwd, als de huurder zijn verbruik vrij kan bepalen. De aanwezigheid

van een individuele meter en facturering op basis van werkelijk verbruik (i.e. op basis van meterstanden) zijn sterke indicatoren voor een afzonderlijke prestatie.

Afzonderlijke prestaties

Als de bovengenoemde kernvragen overwegend bevestigend worden beantwoord, kwalificeert de levering van de nutsvoorzieningen als een van de verhuur afzonderlijke prestatie. Deze prestatie:

- wordt afzonderlijk van de btw-behandeling van de verhuur op haar eigen btw-merites getoetst;
- vormt doorgaans een btw-belaste prestatie (tegen zowel 21% als 9% btw);
- vereist in geval van een vergoeding voor zowel de verhuur (btw-belast of btw-vrijgesteld) als voor de btw-belaste levering van de nutsvoorzieningen (de vergoeding is opgesplitst in meerdere afzonderlijke bedragen).

Bijkomende prestaties

Indien de bovengenoemde kernvragen overwegend ontkennend worden beantwoord, kwalificeert de levering van nutsvoorzieningen als een bij de verhuur bijkomende prestatie (i.e. sprake van één enkele dienst). Deze prestatie:

- volgt volledig het btw-regime van de verhuur;
- is btw-belast indien de verhuur btw-belast is;
- is btw-vrijgesteld indien de verhuur btw-vrijgesteld is.

Zie bijlage I voor een schematische weergave van bovengenoemd toetsingskader.

2.12 Servicekosten (artikel 4.5 en 6)

De door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te leveren prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, kunnen in artikel 6 worden opgenomen. Dit zijn zaken en diensten waarvan de werkelijke kosten verhoogd met een opslag voor administratiekosten als servicekosten doorbelast kunnen worden. Eigenaarslasten dienen niet via de servicekosten doorbelast te worden aan huurders en promotiekosten moeten niet vermengd worden met servicekosten.

Hierbij geldt een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen omdat de kosten doorgaans pas achteraf bekend worden (zie verder artikel 22 van de algemene bepalingen). De toerekening en afrekening van servicekosten dient op een eerlijke en transparante manier plaats te vinden.

Verhuurder kan de overeengekomen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend alleen wijzigen na overleg met huurder, dan wel – indien aanwezig – met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging (artikel 6.2 van het model). Bij de kostentoerekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw volledig bezet zou zijn (artikel 22.2, slot, van de algemene bepalingen).

Artikel 22.7 van de algemene bepalingen biedt verhuurder de mogelijkheid om het servicekostenvoorschot aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf.

In het kader van de omzetbelasting over de vergoeding voor de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend (artikel 4.5) geldt voorts het volgende:

Bij de beoordeling of de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend een afzonderlijke of bijkomende prestatie is, vormt ook hier de inhoud van de huurovereenkomst een belangrijke aanwijzing. Om te bepalen of er sprake is van al dan niet afzonderlijke prestaties, dienen de antwoorden op de volgende kernvragen als belangrijke indicatie:

1. Kan de huurder afzonderlijk of kunnen de huurders gezamenlijk de dienstverrichter van de desbetreffende servicekosten kiezen?
2. Worden de servicekosten op de factuur als afzonderlijke post vermeld (i.e. zichtbare afzonderlijke post op de factuur)?

Ten aanzien van de eerste vraag wordt nog opgemerkt dat het er niet toe doet of de huurder gebruik maakt van deze mogelijkheid. Het enkel bestaan van de mogelijkheid om vrijelijk te kunnen kiezen is voldoende.

Afzonderlijke prestaties

Als de bovengenoemde vragen bevestigend worden beantwoord, kwalificeert de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend als een van de verhuur afzonderlijke prestatie. Deze prestaties:

- worden afzonderlijk van de btw-behandeling van de verhuur op een hun eigen btw-merites getoetst;
- vormen doorgaans btw-belaste prestaties (tegen hoofdzakelijk 21% btw).

Bijkomende prestaties

Indien de vragen overwegend ontkennend worden beantwoord, kwalificeert de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend als een bij de verhuur bijkomende prestatie (i.e. sprake van één enkele dienst). Deze prestaties:

- volgen volledig het btw-regime van de verhuur;
- zijn btw-belast indien de verhuur btw-belast is;
- zijn btw-vrijgesteld indien de verhuur btw-vrijgesteld is.

Zie bijlage II voor een schematische weergave van bovengenoemd toetsingskader.

2.13 Promotiebijdrage (artikel 7 van het model)

In artikel 7 van het model dient de overeengekomen promotiebijdrage op jaarbasis te worden opgenomen. De promotiebijdrage dient te worden besteed aan de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waar zowel huurder als verhuurder belang bij hebben.

Het model voorziet ook wat de promotiebijdrage betreft in een jaarlijkse indexering (artikel 7.1 van het model en artikel 20 van de algemene bepalingen). Hierbij kan een keuze gemaakt worden tussen een vaste datum van indexeren of indexeren gelijktijdig met de huurprijs. Bij de tweede optie zal de datum van indexeren van de promotiebijdrage wijzigen in geval de datum van indexeren van de huurprijs wijzigt na nadere vaststelling van de huurprijs zoals bedoeld in artikel 20.5 van de algemene bepalingen (zie laatste alinea van 2.9 van deze handleiding).

2.14 Bankgarantie en waarborgsom (artikel 8 van het model)

In artikel 8 van het model kan worden aangegeven voor welk bedrag een bankgarantie gesteld dan wel een waarborgsom gestort moet worden bij het sluiten van de huurovereenkomst. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie dan wel waarborgsom te berekenen over de huurprijs inclusief het servicekostenvoorschot, de promotiebijdrage en de overige bijkomende kosten, vermeerderd met omzetbelasting.

Tevens bestaat er in artikel 7 de mogelijkheid om een rentevergoeding overeen te komen over de gestorte waarborgsom. Indien voor die optie gekozen wordt, geef dan in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) aan welke rente geldend is.

Wanneer negatieve rente over de waarborgsom moet worden vergoeden, dan kan dat – nader uitgewerkt – ook worden opgenomen in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen).

Het gestelde in artikel 31.1 van de algemene bepalingen gaat ervan uit dat de bankgarantie dan wel waarborgsom bij de ondertekening van de huurovereenkomst aanwezig is. Indien dat niet het geval is, dient in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) een afwijkende afspraak te worden opgenomen.

Partijen kunnen ook - in plaats van of naast de bankgarantie of waarborgsom - een andere vorm van zekerheid overeenkomen, bijvoorbeeld een concerngarantie. Dat moet dan in artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) worden opgenomen, waarbij – als geen bankgarantie of waarborgsom hoeft te

worden afgegeven dan wel te worden gestort – het bepaalde in artikel 8 van het model en artikel 31 van de algemene bepalingen niet van toepassing wordt verklaard.

Zie over de bankgarantie en waarborgsom verder artikel 31 van de algemene bepalingen en het model Bankgarantie 2018 en de daarbij behorende Handleiding Bankgarantie, te vinden op www.roz.nl.

2.15 Beheerder (artikel 9 van het model)

Wanneer verhuurder een beheerder heeft aangesteld voor het beheer van het gehuurde kunnen hier de NAW-gegevens van de beheerder opgenomen worden. Wanneer verhuurder geen beheerder heeft aangesteld, kan hier 'verhuurder' worden opgenomen.

2.16 Casco plus (artikel 10 van het model) en voorzieningen (artikel 11 en 12 van het model)

Uitgangspunt is dat het gehuurde als casco wordt verhuurd. Wat tot de cascohuur behoort, is weergegeven in artikel 1 van de algemene bepalingen. Indien het gehuurde meer behelst dan het casco dient het meerdere te worden omschreven in artikel 10 van het model. Daarnaast kunnen in artikel 11 en 12 van het model nog door huurder respectievelijk verhuurder aan te brengen voorzieningen opgenomen worden. In artikel 11 en 12 moet worden opgenomen of die voorzieningen deel uitmaken van het gehuurde (casco of casco plus). Partijen kunnen daarin een keuze maken, welke keuze vaak afhankelijk is van de aard van de voorzieningen.

2.17 Asbest (artikel 13 van het model)

Met name bij panden met een bouwjaar voor 1994 zullen partijen bij de (ver)huuronderhandelingen het onderwerp asbest aan de orde moeten stellen. In artikel 13.1 van het model is hierin voorzien. Verhuurder behoort huurder op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van asbest waarmee hij bekend is. Wanneer bij verhuurder niet bekend is of asbest aanwezig is maar de kans hierop bestaat, raadt de ROZ aan om bij de (ver)huuronderhandelingen afspraken te maken over een eventueel in te stellen asbestonderzoek en wie daartoe het initiatief neemt, waarbij eveneens aan de orde behoort te komen of er maatregelen worden getroffen als er - al dan niet na een onderzoek - asbest wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn.

Mocht de aanwezigheid van asbest een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar artikel 13 van de algemene bepalingen. Zie verder ook artikel 16.5 van de algemene bepalingen.

2.18 Verontreiniging (artikel 13 van het model)

Artikel 13.2 is opgenomen teneinde bij het aangaan van de huurovereenkomst het onderwerp verontreiniging te bespreken wanneer daar aanleiding toe bestaat. Daarbij is de geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het uitgangspunt.

Verhuurder behoort huurder op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van verontreiniging waarmee hij bekend is. Als bij verhuurder niet bekend is of verontreiniging aanwezig is maar de kans hierop bestaat, raadt de ROZ aan om bij de (ver)huuronderhandelingen afspraken te maken over een eventueel in te stellen onderzoek en wie daartoe het initiatief neemt, waarbij eveneens aan de orde behoort te komen of voor wiens rekening (gevolgen van) maatregelen zullen zijn wanneer er – al dan niet na onderzoek – verontreiniging wordt aangetroffen die van dien aard is dat het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Zie ook artikel 7.3 van de algemene bepalingen.

Mocht de aanwezigheid van verontreiniging een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar artikel 13 van de algemene bepalingen.

2.19 Openingstijden (artikel 14 van het model)

Omdat een verhuurder in verband met een wijziging van de Winkeltijdenwet op 1 januari 2022 openstelling van een winkel op door verhuurder gewenste openingstijden van de winkel alleen nog kan afdwingen wanneer huurder daar uitdrukkelijk mee heeft ingestemd, is artikel 14 in de huurovereenkomst opgenomen waarin de openingstijden van de winkel opgenomen kunnen worden. Zie ook artikel 11 van de algemene bepalingen.

2.20 Overheidsmaatregelen (artikel 15 van het model)

Overheidsmaatregelen als gevolg van de coronacrisis hebben voor een aantal huurders het gebruik van het gehuurde verregaand beperkt. Een dergelijke beperking als gevolg van overheidsmaatregelen levert volgens HR 24 december 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1974) geen gebrek op. Desondanks ligt het in de optiek van de ROZ in de rede dat partijen met elkaar in overleg treden wanneer het gebruik van het gehuurde door overheidsmaatregelen zo wezenlijk wordt beperkt dat ongewijzigde instandhouding van het model in strijd met de redelijkheid en billijkheid is.

2.21 Duurzaamheid / green lease (artikel 16 van het model)

In artikel 16 van het model is voorzien in de wettelijke verplichtingen van huurder en verhuurder die volgen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer en eventueel andere verplichte duurzaamheidsmaatregelen die op enig moment getroffen moeten worden. Daarnaast raadt de ROZ huurder en verhuurder aan met elkaar in gesprek te gaan over aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. In artikel 16 van het model wordt dienaangaande verwezen naar een bijlage. De ROZ heeft als voorbeeld een matrix opgesteld met mogelijke afspraken die partijen kunnen maken met betrekking tot duurzaamheid. Deze matrix is bedoeld is ter inspiratie en kan door partijen naar eigen inzicht worden aangepast, aangevuld en/of worden geconcretiseerd.

In verband met de duurzaamheid raadt de ROZ aan om bij einde van de huurovereenkomst na te gaan of een eventueel opvolgend huurder bereid is tot overname van huurder van zaken die geen deel uitmaken van het gehuurde en derhalve conform het bepaalde in artikel 28.4 van de algemene bepalingen door de huurder verwijderd dienen te worden.

2.22 Omgevingswet (artikel 17 van het model)

Ten tijde van het opstellen van het model is er sprake van dat de Omgevingswet op termijn in werking zal treden. Daarin wordt voorzien in dit artikel. In geval de Omgevingswet bij het sluiten van de huurovereenkomst nog niet in werking is getreden, dan moet bij het eerste keuzeblok de eerste optie en daarnaast het tweede keuzeblok worden opgenomen. Wanneer bij het sluiten van de huurovereenkomst de Omgevingswet al wel in werking is getreden, moet bij het eerste keuzeblok de tweede optie worden opgenomen en kan het tweede keuzeblok achterwege blijven.

2.23 Bijzondere bepalingen (artikel 18 van het model)

Bij bijzondere bepalingen die in artikelen 18 van het model kunnen worden opgenomen, kan worden gedacht aan:

- a. van de huurovereenkomst en van de algemene bepalingen afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.;
- c. stelposten.

ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.

In artikel 18 van het model (bijzondere bepalingen) kunnen in de eerste plaats de van het model of van de algemene bepalingen afwijkende bepalingen worden opgenomen. Daarnaast kunnen in de 'bijzondere bepalingen' de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

ad. b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.

De door de overheid aan de eigenaar/verhuurder en/of gebruiker van een perceel of opstal opgelegde verplichtingen, veelal in de vorm van een kettingbeding of erfdienstbaarheid, houden vaak in dat gedragsregels aan een huurder moeten worden opgelegd. Die regels dienen in de 'bijzondere bepalingen' te worden genoemd.

Hetzelfde geldt voor kettingbedingen, erfdiensbaarheden of andere rechten ten gunste van natuurlijke en rechtspersonen.

ad. c. stelposten

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een pui of voor inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clausule in de bijzondere bepalingen op te nemen:

'1. Huurder is verplicht om aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.

2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.

3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoeld, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.

4a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het gehuurde respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in goede staat van onderhoud houden.

4b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

5. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft. Verhuurder is hiervoor geen vergoeding verschuldigd.

6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).'

Als afgesproken is dat een stelpost bedoeld is voor een specifieke investering dan zal dat bij voorkeur in bovenstaande bepaling tot uitdrukking worden gebracht.

2.24 Energie en waterverbruik (optioneel artikel Verbruik van energie en/of water van de huurovereenkomst)

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid dat huurder verhuurder dan wel partijen elkaar gegevens verstrekken met betrekking tot het energie- en waterverbruik. Deze gegevensverstrekking is uitsluitend bedoeld om het energie- en waterverbruik zoveel mogelijk te verminderen. Dit artikel moet aangepast worden aan de specifieke situatie (maakt het gehuurde deel uit van een gebouw of complex van gebouwen of niet). Als het gehuurde geen deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, dan is alleen gegevensverstrekking door huurder aan de orde.

2.25 Persoonsgegevens (optioneel artikel Persoonsgegevens van de huurovereenkomst)

Het verwerken (zijnde opvragen, gebruiken, vastleggen etc.) van persoonsgegevens is toegestaan wanneer dat noodzakelijk is voor de uitvoering van een huurovereenkomst. De verwerker van persoonsgegevens heeft een informatieplicht omtrent de verwerking van persoonsgegevens. In verband met deze informatieplicht zijn in artikel 37 in de algemene bepalingen de meest voorkomende doeleinden van het verwerken van persoonsgegevens ter uitvoering van een huurovereenkomst opgenomen. Wanneer het privacy statement van verhuurder en/of diens beheerder en/of hun groepsmaatschappijen voorziet in andere of aanvullende doeleinden van verwerking van

persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder, dient het optionele artikel *Persoonsgegevens* in de huurovereenkomst te worden opgenomen met de vindplaats van de betreffende privacy statements.

2.26 Elektronische handtekening (optioneel artikel Elektronische handtekening van de huurovereenkomst)

Het komt steeds vaker voor dat overeenkomsten niet met een 'natte handtekening' maar op een andere wijze ondertekend worden.

Een ondertekening door middel van een elektronische gekwalificeerde handtekening, een geavanceerde elektronische handtekening of een andere elektronische handtekening als bedoeld in artikel 3:15a BW is rechtsgeldig, ook als partijen niet zijn overeengekomen dat op een van deze wijzen zal worden ondertekend. Dat laat onverlet dat partijen met zoveel woorden overeen kunnen komen dat de huurovereenkomst op een van hiervoor genoemde wijzen zal worden ondertekend. Die mogelijkheid is opgenomen in het optionele artikel *Elektronische handtekening*.

Het komt ook voor dat partijen elkaar een scan sturen van een getekende huurovereenkomst. Teneinde te voorkomen dat een partij in dat geval een beroep doet op een niet-rechtsgeldige ondertekening is in het optionele artikel *Elektronische handtekening* ook de optie opgenomen dat partijen deze wijze van parafering en ondertekening als rechtsgeldig beschouwen.

2.27 Bijlagen

In het model en in de algemene bepalingen wordt verwezen naar diverse documenten. Het betreft documenten waar huurder zich aan dient te houden of die anderszins tussen partijen gelden. Het verdient aanbeveling die documenten als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten en op te nemen in het overzicht aan het slot van de huurovereenkomst.

3. Algemene bepalingen

3.1 Toegang en controle (artikel 27 van de algemene bepalingen)

In artikel 27 van de algemene bepalingen is opgenomen dat verhuurder gerechtigd is op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip het gehuurde te betreden teneinde te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Dit is met name bedoeld om te controleren of het gehuurde niet gebruikt wordt voor illegale activiteiten. De ROZ raadt verhuurder aan hier met enige regelmaat gebruik van te maken.

3.2 Boete vanwege te late betaling (artikel 30.3 van de algemene bepalingen)

Artikel 30.3 van de algemene bepalingen is aangepast teneinde te verduidelijken dat ROZ hierbij geen cumulatie van de minimale boete van 300 euro per maand voor ogen heeft. Dit betekent dat niet maandelijks voor elke maand die te laat betaald wordt, een minimale boete van 300 euro per maand geldt maar dat voor het totale bedrag dat te laat wordt betaald maandelijks een boete van 1% met een minimum van 300 euro geldt.

Ter illustratie hiervan het volgende rekenvoorbeeld:

Huurder is in januari, februari en maart in verzuim met het betalen van de huur van 14.000 euro per maand. Uit hoofde van artikel 30.3 van de algemene bepalingen is huurder alsdan zowel in januari als in februari de minimale boete van 300 euro verschuldigd. In maart is de betalingsachterstand van huurder opgelopen tot 42.600 euro (drie maal huur plus twee maal boete). Dat betekent dat huurder in maart een boete van 426 euro verschuldigd is (1% van 42.600 euro).