

Modelcontract voor ROZ model huurovereenkomst



Voorwoord

Dit modelcontract is ontwikkeld door het Programma Onderwijsinvesting (POHV). In het POHV zijn de handen ineengeslagen om de verouderde onderwijshuisvestingsvoorraad te verbeteren. Veel schoolgebouwen voldoen niet meer aan de huidige eisen voor een gezond en comfortabel binnenklimaat, of aan de manier waarop onderwijs tegenwoordig wordt vormgegeven. Er ligt daarom een grote bouw- en vernieuwingsopgave, die moet worden uitgevoerd met aandacht voor de klimaatdoelen voor 2030 en 2050.

In het POHV is in co-creatie met schoolbesturen, gemeenten, adviesbureaus en de Ontwerp-, Bouw- en Technieksector een integrale aanpak voor onderwijshuisvesting ontwikkeld. De aanpak bestaat uit stappen en instrumenten die helpen om opgaven planmatig en integraal aan te pakken. Denk aan instrumenten voor samenwerking met partners, standaardisatie van producten en processen en verdere professionalisering van de organisatie.

Het POHV ondersteunt partijen bij het planmatig en integraal aanpakken van hun opgave. Het programma biedt een uitgebreide kennisbank met instrumenten, onafhankelijke expertondersteuning, een actieve Community of Practice en inspirerende evenementen. Zo helpt het POHV om projecten op koers te brengen. Samen werken we aan betere scholen – sneller en kostenefficiënter.

Het POHV is een initiatief van de PO-Raad, VO-Raad, VNG en het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Kenniscentrum Ruimte-OK voert het programma uit.

Denk met ons mee!

We horen graag wat je vindt van de Modelcontracten en -overeenkomsten. Is het nuttig in je opgave? Mis je iets of heb je ideeën voor verbetering?

Geef je feedback

Heb je een vernieuwend idee voor ons programma? Bijvoorbeeld voor een extra instrument of een andere vorm van ondersteuning?

Deel je idee

Deel 1: Bijsluiters

Verkort gebruik van dit modelcontract

1. Controleer en download de **meest recente versie** van de [POHV-website](#).
2. Lees **Deel 1 (bijsluiters)** en bepaal de benodigde keuzes.
3. Verzamel **project-specifieke informatie**.
4. Verwijder **Deel 1** en houd alleen het modelcontract over.
5. Vul **Deel 2 (modelcontract)** in en maak keuzes bij alle geel gearceerde velden. Wij raden aan hiervoor juridisch advies in te winnen bij een gekwalificeerde advocaat of juridisch adviseur
6. Verwijder interne opmerkingen en **controleer inhoud + opmaak, ververs de inhoudsopgave**; stem intern af.
7. Sla het contract op onder een **project-specifieke naam** en maak zo nodig een PDF.

Omschrijving: Modelcontract Huurovereenkomst

Dit document is een model huurovereenkomst voor bedrijfsruimte in een schoolgebouw op basis van artikel 7:230a BW, bestemd voor kinderopvang, dagverblijf en/of buitenschoolse opvang. Het is gebaseerd op het ROZ-model, het meest gebruikte model voor huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte. Het model bevat afspraken tussen het schoolbestuur (verhuurder) en een andere organisatie (huurder), bijvoorbeeld een kinderopvangorganisatie.

De overeenkomst regelt onder meer de bestemming van het gehuurde, huurperiode, huurprijs en betalingsstructuur, levering van diensten en indexering, energielabel, gebruiksvoorwaarden, onderhoud, waarborgsom, asbest/milieu en duurzaamheidsafspraken (Green Lease).

Daarnaast worden afwijkingen en aanvullingen op de standaard ROZ-voorwaarden in bijzondere bepalingen vastgelegd, inclusief afspraken over geschillen, gegevensbescherming en eventuele samenwerking op specifieke onderwerpen.

De overeenkomst sluit ontruimingsbescherming uit en biedt ruimte voor synergie bij intensieve samenwerking.

Het document is bedoeld voor discussie tussen partijen en zal nader project specifiek gemaakt moeten worden, inclusief commerciële (prijs)afspraken.

Gemeentelijke instemming op basis van de WPO is vereist.

Toepassing

Het document is toepasbaar in de Ontwerpfase wanneer een nieuwe huisvesting wordt ontworpen, en later in de Beheerfase indien er een nieuwe huurder komt. Tijdens de Definitiefase wordt er al een concept huurovereenkomst gesloten met de beoogde huurder.

Belangrijke keuzes/ nog in te vullen elementen van het document:

1. **Bestemming van het gehuurde:** kinderopvang en bijbehorende functies (als verder functies nodig zijn, dan dienen deze te worden besproken en waar nodig nader gepreciseerd).
2. **Huurtermijn en verlengingen:** duur, opzegtermijn en beëindigingsgronden.
3. **Huurprijs en indexatie:** vaste prijs/ jaarlijkse aanpassing, methode van aanpassen (CPI of alternatief), hier dienen (commerciële) keuze gemaakt te worden. Daarbij zal een vorm van indexering, bijvoorbeeld gekoppeld aan CPI of tariefontwikkeling in de opvangbranche, in de regel als uitgangspunt gelden.
4. **Levering zaken/diensten:** welke (nuts)voorzieningen, faciliteiten en kosten zijn inbegrepen? En wie doet wat?
5. **Zekerheidsstelling:** bankgarantie of waarborgsom en hoogte.
6. **Gebruik energielabel en duurzaamheidsmaatregelen:** wijze van uitvoering, kostenverdeling.
7. **Verwerking persoonsgegevens:** doeleinden en rechten van betrokkenen.
8. **Instemming gemeente:** noodzaak en voorwaarden.
9. **Synergie en samenwerking** (optioneel): mate van gezamenlijke inzet om tot een integraal kind centrum te komen.
10. **Geschillenbeslechting:** procedure en forum.

Zie voor een uitgebreide toelichting op het model ROZ en de bijbehorende algemene bepalingen en aanvullende bepalingen ook:

<https://roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte>

https://roz.nl/wp-content/uploads/2025/06/handleiding-huurovereenkomst-kantoorruimte-2025_versie-20250603.pdf

Relatie met andere onderdelen

Volgt op Definitiefase

De huurovereenkomst wordt opgesteld in de Definitiefase wanneer afspraken moeten worden vastgelegd over het gebruik van een deel van een gebouw door een kinderopvangorganisatie of andere huurder. Deze overeenkomst sluit aan op eerdere afspraken binnen het project, bijvoorbeeld uit een Samenwerkingsovereenkomst Onderzoek & Ontwikkeling of Ontwerp & Realisatie.

Wordt gevolgd door Beheerfase

In de Beheerfase kan de huurovereenkomst worden hergebruikt of geactualiseerd. Wijzigingen in gebruikers, verantwoordelijkheden of onderhoudsafspraken kunnen in deze fase worden vastgelegd. Er is geen specifiek opvolgend contract; de huurovereenkomst vormt in de beheerfase de juridische basis voor dagelijks gebruik en beheer van het gebouw.

Disclaimer

Deze modelovereenkomst wordt uitsluitend verstrekt ter informatie en vormt geen juridisch advies. Hoewel gestreefd wordt naar nauwkeurigheid en behandeling van de meest voorkomende onderwerpen, zal deze modelovereenkomst nog specifiek beoordeeld moeten worden en aangepast worden voor de specifieke situatie. Er kunnen er geen rechten aan het bestaan of ter beschikking stellen van deze modelovereenkomst worden ontleend. Het gebruik van deze modelovereenkomst geschiedt volledig op eigen risico. Wij raden aan om juridisch advies in te winnen bij een gekwalificeerde advocaat of juridisch adviseur voordat deze modelovereenkomst wordt toegepast of ondertekend.

Colofon

In navolging op het Interdepartementaal onderzoek Onderwijshuisvesting is het Programma Onderwijshuisvesting (POHV) opgezet door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in samenwerking met de Vereniging Nederlandse gemeenten, de sectorraden PO-raad en VO-raad. Het Programma wordt tot uitvoering gebracht door Ruimte-OK.

Productversie: 1.0c

Datum: 18 maart 2026

Opdrachtgevers: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, PO-raad en VO-raad

Productontwikkelaar: Invest-NL

Verificatie/ Validatie: Van Doorne

Publicatie: Ruimte-OK

Alle belangrijke informatie is terug te vinden op onze website.

<https://www.pohv.nl/>

Deel 2: De overeenkomst

HUUROVEREENKOMST

bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Gebaseerd op het model als 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 ruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt het volledige 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.

Bij de met een * gemarkeerde onderdelen:	doorhalen wat niet van toepassing is.
Bij de geel gemarkeerde onderdelen:	invullen wat van toepassing is
De rood gemarkeerde onderdelen/voetnoten: het	enkel bedoeld als toelichting; te verwijderen bij definitief maken van de overeenkomst

NB: Juridisch advies blijft nodig om de modelcontracten binnen de context goed toe te passen.

Versie: 18 maart 2026

Uitsluitend voor discussiedoeleinden. Voordat tot ondertekening door Partijen kan worden overgegaan is de navolgende besluitvorming nodig:

a. aan de zijde van Huurder: [invullen]

b. aan de zijde van Verhuurder: [invullen, de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.].

Partijen erkennen dat geen enkele binding ontstaat, op welke wijze dan ook, en geen gerechtvaardigd vertrouwen in de totstandkoming kan ontstaan, totdat voormelde besluitvorming volledig is afgerond en tot het aangaan van deze overeenkomst is besloten.

KERNGEGEVENS HUUROVEREENKOMST

Soort overeenkomst	:	overige bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:230a BW
Object	:	[omschrijving van het gehuurde] ¹
Gehuurde oppervlakte	:	[aantal] m2 [BVO/VVO]
Gebruik	:	[ruimte voor kinderopvang dan wel kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang]
Verhuurder	:	[Naam schoolbestuur]
Huurder	:	[Naam opvangorganisatie (of: andere huurder)]
Ingangsdatum	:	[datum waarop de huur ingaat]
Huurperiode	:	[aantal] jaren OF* maanden
Einddatum	:	[datum waarop de huur eindigt]
Opzegtermijn (maanden)	:	[aantal] maanden
Aanvangshuurprijs	:	EUR [bedrag] per jaar
BTW belaste verhuur	:	geen
Betaalperiode	:	[kwartaal / maand]
Levering zaken/diensten	:	EUR [bedrag] (voorschot)
Indexering per	:	[dag en maand] ²
Zekerheidsstelling	:	EUR [bedrag]

¹ Bijvoorbeeld X ruimten in school ABC.

² Doorgaans elk jaar op de ingangsdatum.

HUUROVEREENKOMST

bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Gebaseerd op het model als 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.

ONDERGETEKENDEN:

- 1 [naam schoolbestuur], gevestigd te: [adres], [postcode] [plaats], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer], ten deze [op basis van volmacht], rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [naam], handelend als [bestuurder/ gevolmachtigd directeur/ gevolmachtigde], hierna te noemen: '**Verhuurder**'

EN

- 2 [naam opvangorganisatie (of andere huurder)], gevestigd te: [adres], [postcode] [plaats], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [KvK-nummer], ten deze [op basis van volmacht], rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [naam], handelend als [bestuurder/ gevolmachtigd directeur/ gevolmachtigde], hierna te noemen: '**Huurder**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder is [eigenaar OF rechthebbende krachtens gebruiksovereenkomst] van het schoolgebouw en terrein, waartoe het gehuurde behoort.
- B. Verhuurder wenst het gehuurde ter beschikking te stellen voor [kinderopvang dan wel kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang OF ander type gebruik]. [Verhuurder wenst het gehuurde alleen aan Huurder ter beschikking te stellen gedurende de [benoem specifiek de dagen en tijden van verhuur] en gedurende de rest van de dag zelf ter beschikking te hebben]. Huurder wenst het gehuurde op die basis te huren.
- C. De Wet op het primair onderwijs (hierna: '**WPO**') en de daarop steunende gemeentelijke onderwijs verordening (hierna: '**Verordening**') van de Gemeente [naam Gemeente], hierna: '**Gemeente**', is op het schoolgebouw en terrein van toepassing. Partijen verklaren zich met de ter zake geldende regelgeving bekend. Ingevolge deze regelgeving is voor de rechtsgeldige totstandkoming van deze huurovereenkomst de voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (hierna: '**het College van B&W**') vereist.

- D. De toestemming van het College van B&W van de Gemeente (en de eventuele voorwaarden voor deze toestemming), is/zijn als bijlage toegevoegd. De uit deze toestemming voortvloeiende voorwaarden ter zake van de inhoud van deze overeenkomst, worden in de onderhavige overeenkomst als herhaald en ingelast beschouwd.³
- E. Artikel 108 WPO is van toepassing op deze overeenkomst en daarin zijn voorschriften opgenomen over de verhuur van (een deel van) het schoolgebouw alsmede over aanvullende mogelijkheden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk mee bekend en stemt ermee in dat haar geen recht op ontruimingsbescherming toekomt als bedoeld in art. 7:230a BW (artikel 108 lid 4 WPO).⁴
- F. **[Hier evt. nog beschrijven wat verder van belang is voor deze overeenkomst].**

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder, in overeenstemming met artikel 108 WPO, de **[omschrijving van het gehuurde]**⁵ (hierna 'gehuurde'), gelegen aan **[adres]**, **[postcode]**, **[plaats]**, **kadastraal bekend Gemeente [X]**, **sectie [Y]**, **nummer [Z] ter grootte van in totaal circa [aantal] m² [b.v.o./v.v.o./anders*]**⁶ **gemeten volgens [NEN 2580]**.⁷

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.⁸

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als

[ruimte voor kinderopvang dan wel kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang].⁹

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 [OF* ... kN/m²]**.¹⁰

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.¹¹

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.**

³ De toestemming dient er te zijn voordat de huurovereenkomst wordt gesloten.

⁴ Bij het opstellen van het contract moet worden bekeken of de verwijzing correct is en of dit artikel nog gelijklopend is.

⁵ Bijvoorbeeld **X** ruimten in school **ABC**.

⁶ Invullen welke oppervlakte wordt gebruikt – BVO is gebruikelijke standaard.

⁷ Alleen indien op die basis opgesteld meetrapport aanwezig is.

⁸ Advies is om een proces-verbaal (inclusief foto's en beschrijving van eventuele gebreken) op te stellen om discussie te voorkomen over de staat van oplevering bij einde huur en ten behoeve van de correcte demarcatie.

⁹ Eventueel nog aan te vullen met een zo feitelijke omschrijving bijvoorbeeld: buitenschoolse opvang van kinderen in de leeftijdscategorie van ... kinderdagverblijf voor de opvang van kinderen in de leeftijdscategorie van ...

¹⁰ Indien bekend, kan hier een opgave worden opgenomen van de belasting in kN/m²

¹¹ Het verstrekken van een energielabel is bij verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw i.b. verplicht.

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: '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 [datum] (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van [aantal] jaar [en/of* aantal maanden] en loopt tot en met [einddatum].

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode 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 [één OF* aantal] aansluitende periode van [aantal jaren 1^e verlenging] jaar, derhalve tot en met [einddatum]. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van [één OF* aantal] jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging 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 [aantal maanden].

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

3.5 De huurovereenkomst eindigt van rechtswege zonder dat opzegging of enige nadere rechtshandeling vereist is, indien:

- (i) het gehuurde (of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt) aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken ingevolge artikel 110 WPO of andere wet- en regelgeving;
- (ii) de Verhuurder het gehuurde zelf nodig heeft voor onderwijs op grond van artikel 108 WPO; of
- (iii) de Gemeente gebruik maakt van haar vorderingsrecht op grond van artikel 107 WPO.

In de hiervoor genoemde gevallen zijn de bepalingen als opgenomen onder artikel 3.1-3.4 inzake de looptijd en wijze van opzegging niet van toepassing. Huurder heeft in geval van beëindiging van de huurovereenkomst geen aanspraak op huurbescherming of schadevergoeding.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde op de ingangsdatum (aanvangshuurprijs¹²) bedraagt op jaarbasis EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven in woorden]).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Artikel 21.1-21.8 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van tot en met

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks [per [datum zonder jaartal] voor het eerst met ingang van [datum met jaartal van eerstvolgende indexatie] OF* na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum], aangepast:¹³

¹² Met aanvangshuurprijs wordt de kale huurprijs bedoeld (dus zonder servicekosten of vergoeding voor nutsvoorzieningen e.d.). In artikel 4.10 worden, indien van toepassing, de servicekosten en/of andere kosten separaat opgenomen.

¹³ Hier moet een keuze worden gemaakt tussen de opties a), b) en c).

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: ... [specifieke afspraak opnemen]

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)**¹⁴, 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 de 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.

4.6 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.¹⁵

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 verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.¹⁶

4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan¹⁷ een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.

4.9 NVT

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

Per betaalperiode van [aantal] kalendermaand(en)¹⁸ bedraagt bij huuringsdatum:

<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag in EUR</i>
de huurprijs	

¹⁴ Eventueel kan een andere reeks worden gebruikt. Het ROZ-model voorziet naast CPI ook in een keuze voor dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) OF producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) OF inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100).

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Doorgaans wordt een voorschotsysteem gehanteerd met jaarlijkse afrekening. Het is ook mogelijk een vast bedrag aan servicekosten overeen te komen, alsdan moeten de betreffende bepalingen daarop worden aangepast (en wordt o.a. niet langer over 'voorschot' gesproken en wordt de regeling uit de algemene bepalingen buiten toepassing verklaard).

¹⁸ De bedragen per betalingstermijn (doorgaans maand of kwartaal) in Euro's invullen (dus niet de jaarbedragen tenzij er per jaar vooruit wordt betaald).

het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde 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]	
[Overige kosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting]	
Totaal	

4.11 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van [ingangsdatum] tot en met [einde eerste betaalperiode] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag EUR [bedrag]. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [de ingangsdatum].

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. De betalingen moeten worden voldaan op rekeningnummer [invullen] ten name van [naam].¹⁹

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: [gas/water/elektriciteit]

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:

[niet van toepassing **OF*** zoals omschreven in de bijlage bij deze overeenkomst **OF*** benoemen prestaties]

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.

¹⁹ Hier moet worden ingevuld op welke bankrekening en tenaamstelling de betaling moet worden gedaan.

Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

[een bankgarantie doen stellen voor OF* een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitschrijven in woorden]).

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder **op Verhuurder OF***

Naam beheerder	:	...
Afdeling [beheer/ onderhoud*]	:	...
Naam contactpersoon	:	...
Adres	:	...
Telefoonnummer	:	...
E-mail	:	...

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 OF* 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 OF* 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

11.1 Partijen zijn bekend met de regeling in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving op grond waarvan het gehuurde dient te beschikken over een energielabel met een energie-index. Huurder verklaart van Verhuurder een kopie van het energielabel te hebben ontvangen.

In aanvulling op de artikelen 7.5, 10 en 11 van de algemene bepalingen geldt het volgende:

a. bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de van overheidswege erkende energiebesparende maatregelen;

b. bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende van overheidswege erkende energiebesparende maatregelen.

11.2 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag

worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan Huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt Verhuurder [50]²⁰% van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan Verhuurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft Verhuurder aan Huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen. Indien partijen hierover niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

11.3.1 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.

11.3.2 Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.

11.4 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 24.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.

11.5 Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de van overheidswege erkende energiebesparende maatregelen, geeft de andere partij gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

11.6 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.

12. Bijzondere Bepalingen

Toegang en controle

12.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op

²⁰ Per situatie te beoordelen en in te vullen.

eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Privacy

12.2 Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

- 1.** Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
- 2.** Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in de hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

12.3 Gebruik van het gehuurde

12.3.1 Huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken op de volgende tijdstippen:

- maandag: van [tijdstip] uur tot [tijdstip] uur;
- dinsdag: van [tijdstip] uur tot [tijdstip] uur;
- woensdag: van [tijdstip] uur tot [tijdstip] uur;
- donderdag: van [tijdstip] uur tot [tijdstip] uur;
- vrijdag: van [tijdstip] uur tot [tijdstip] uur.²¹

12.3.2 Indien Huurder buiten genoemde tijden gebruik van het gehuurde wens te maken, zal Huurder vooraf van Verhuurder schriftelijke goedkeuring moeten verkrijgen voor dit gebruik.

12.3.3 Verhuurder is gerechtigd om alternatieve ruimte(n) aan te wijzen die in plaats van het gehuurde komt (komen) indien dit naar het oordeel van Verhuurder nodig of wenselijk is.

12.4 Toestemming van het College van B&W van de Gemeente

12.4.1 De toestemming van het College van B&W van de Gemeente ter zake van de totstandkoming van deze huurovereenkomst is als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd. Eventuele aanvullende voorwaarden en/of voorschriften zijn eveneens als bijlage toegevoegd. De

²¹ Het toegestane gebruik per dag invullen conform de opname in de overwegingen. Daarnaast is het mogelijk hier op te nemen welke zaken door huurder mede gebruikt mogen worden zoals speeltoestellen, schoolplein, bibliotheek e.d. en onder welke voorwaarden.

inhoud daarvan wordt als hier herhaald en ingelast beschouwd en beide partijen verklaren deze voorwaarden en/of voorschriften onverkort te zullen opvolgen.

12.4.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat, indien het College van B&W van de Gemeente geen toestemming heeft of zou hebben gegeven voor het aangaan van deze huurovereenkomst resp. indien er sprake is van bedingen in de huurovereenkomst die strijdig zijn met artikel 108 WPO, deze huurovereenkomst resp. de bedingen nietig is/ zijn. Geen der partijen is aansprakelijk indien zich een van deze situaties voordoet.

12.4.3 Indien en voor zover enige bepaling uit deze huurovereenkomst nietig is althans afwijkt van de bepalingen uit de WPO en/of de Verordening treden partijen met elkaar in overleg over aanpassing van de betreffende bepaling.

12.4.4 Als de WPO en/of de Verordening zodanig worden gewijzigd dat de huurovereenkomst redelijkerwijs niet ongewijzigd in stand kan blijven, treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan voor deze huurovereenkomst waarbij Partijen zich redelijk zullen opstellen.

12.5 Toepasselijk recht en geschillen

12.5.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.5.2 Partijen beogen alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of nadere overeenkomsten welke als gevolg daarvan ontstaan, in der minne te schikken en zullen zich daarvoor inspannen. Partijen treden ten behoeve daarvan in eerste instantie in overleg op bestuurlijk niveau wanneer één van hen aangeeft dat een geschil is ontstaan of dreigt te ontstaan. Partijen kunnen tevens besluiten hun geschil middels mediation tot een oplossing te brengen.

12.5.3 Leidt het hiervoor bepaalde niet tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing dan is de meest gerede partij gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen

12.6 Slotbepalingen

12.6.1 Na de ondertekening van deze huurovereenkomst door Huurder en Verhuurder zijn alle voorafgaande huurovereenkomsten of op enigerlei andere wijze bekendgemaakte huurafspraken met betrekking tot het gehuurde komen te vervallen.

12.6.2 Een kopie van deze getekende overeenkomst wordt door Verhuurder na ondertekening door Verhuurder ter informatie aan de Gemeente gestuurd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

(naam Verhuurder)

plaats

datum

(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 **NEN 2580/...***.
- energielabel.
- algemene bepalingen.
- bankgarantie.
- milieuonderzoek.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) Verhuurder.**
- kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) Huurder.**
- geldende wettekst artikel 108 WPO.
- overzicht van de door verhuurder te leveren prestaties (servicekosten).
- toestemming (eventueel aangevuld met voorwaarden) van het College van B&W van de Gemeente.

Afzonderlijke handtekening(en) 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(en) Huurder:

BIJLAGE

Door of vanwege Verhuurder te leven prestaties en/of gemaakte kosten, welke als servicekosten aan Huurder in rekening kunnen worden gebracht, omvatten -zonder limitatief te zijn- alle kosten die verband houden met het functioneren, beheren, gebruiken, in stand houden, controleren, optimaliseren en exploiteren van het gebouw, de installaties en de gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen:²²

A.

Het elektriciteitsverbruik, brandstofverbruik, waterverbruik, de kosten van verbruiksmeting, monitoring en verdeling van dit verbruik, het vastrecht, de kosten van materialen (waaronder chemicaliën), keuringen, inspecties, certificeringen, bediening, onderhoud, herstel van storingen, schoonmaak, vervanging van onderdelen en overige werkzaamheden, al dan niet uitgevoerd in het kader van een service- of onderhoudsabonnement, alles ten behoeve van, verband houdend met of voortvloeiend uit het gebruik van onder meer:

- lift
- glazenwasinstallatie
- luchtbehandelingsinstallatie
- centrale verwarmingsinstallatie
- warmwaterinstallatie
- hydrofoorinstallatie
- zwakstroominstallatie
- noodstroominstallatie
- vuilwaterpompen
- brandmeldinstallatie
- sprinklerinstallatie
- optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur
- huistelefooninstallatie
- belinstallatie
- muziekinstallatie
- vuilcomprimator
- deuropeners
- zonweringinstallatie
- (parkeer)garage-apparatuur (waaronder CO-installatie)
- rolbaan, roltrap
- bliksembeveiliging installatie
- brandblusapparatuur (en de vullingen)
- antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)
- waterontharderinstallatie
- oproepinstallatie
- installatie voor automatische deurmechanismen
- keukeninstallatie
- inbraak detectie en alarminstallatie
- schoorsteen en ventilatiekanalen, ketels en branders
- de luchtbehandelingsinstallatie
- gemeenschappelijke verlichting, daaronder ook begrepen armaturen en lampen
- algemene terreinen,

²² Aan te passen afhankelijk van de specifieke situatie/ afspraken.

- parkeerruimten, wegen etc. (het sneeuwvrij houden daaronder begrepen)
- de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene of gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten
- handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- overige installaties en apparatuur
- van ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienstruimten aan de binnen- en buitenzijde
- de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten

B.

De kosten en prestaties in het kader van:

- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte
- vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen) - onderhoud van tuinen
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt
- bijdrage in de reservering voor vervanging speelmateriaal, materiaal speellokaal
- beheer en administratie van leveringen en diensten

