



HANDBOEK

Huurovereenkomst Bedrijfsruimte 7:230a BW opstellen

Vastgoed verhuren? Ben altijd goed voorbereid!



ONLINE BEDRIJFSMAKELAAR

Specialisten in het verhuren van bedrijfspand

Bij het verhuren van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zoals bedrijfspanden en kantoren komt veel kijken. Er zijn een hoop zaken om rekening mee te houden, zeker op het gebied van huurovereenkomsten. Wanneer u onverhoopt iets vergeet, kan dit later namelijk voor problemen zorgen.

Een huurovereenkomst opstellen? Wees altijd goed voorbereid

Wij hebben gemerkt dat er vanuit de markt veel behoefte is aan een praktisch handboek met daarin exact beschreven welke onderdelen essentieel zijn voor het opstellen van een huurovereenkomst.

Dit document ligt nu - digitaal - voor u. Dit handboek is te gebruiken als handig naslagwerk. Zo stelt u eenvoudig zelf uw huurovereenkomst op, waar geen speld tussen te krijgen is.

Neem dit handboek goed door, of print hem uit. Is er toch nog iets niet helemaal duidelijk? Dan helpen wij, van de [Online Bedrijfsmakelaar](https://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl), u graag.

Veel succes!



Welke huurovereenkomst heeft u nodig?

De eerste vraag die u zichzelf moet stellen is: welke huurovereenkomst moet ik gebruiken? De Nederlandse wet kent namelijk twee verschillende type bedrijfsruimten: middenstand bedrijfsruimten in de zin van 7:290 BW en overige bedrijfsruimten conform artikel 7:230a BW. Deze twee bedrijfsruimten verschillen dusdanig van elkaar dat verschillende regelgeving noodzakelijk is.

Als u niet zeker weet welk type bedrijfspand u gaat verhuren, kunt u dat gemakkelijk terugvinden in het volgende artikel onze website: [Welk type bedrijfsruimte heb ik en wat zijn de verschillen?](#)

LET OP: Bij het bepalen van welk type huurovereenkomst u nodig heeft, dient u te kijken naar de activiteiten van uw huurder.

Dit handboek is geschreven voor huurovereenkomsten van overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW.

Gegevens verhuurder

Wordt een pand verhuurd in de naam van een bedrijf (BV of NV)? Dan dient dit bedrijf altijd vertegenwoordigd te worden door een directeur. De gegevens van het bedrijf worden in de bovenste kolom van een huurovereenkomst ingevuld. De kolom die hierop volgt beschrijft de naam van de directeur, de persoon door wie het bedrijf vertegenwoordigd wordt.

Verhuurt u uw pand aan een particulier? Dan hoeft u alleen uw eigen gegevens in te vullen. In dit geval kunt u de kolom 'Rechtsgeldig vertegenwoordigd door ...' weglaten.

Gegevens huurder

Voor het invullen van de gegevens van de huurder is het belangrijk dat u goed uitzoekt wie uw huurder is en hoe zijn of haar structuur is geregeld. In Nederland zijn er namelijk verschillende bedrijfstypen; een zelfstandige rechtspersoon (BV of NV) of een onzelfstandige rechtspersoon (Eenmanszaak of V.O.F.).

Indien het pand wordt verhuurd aan een eenmanszaak of V.O.F. is de eigenaar privé aansprakelijk voor de verplichtingen. In dat geval vult u in de bovenste regels de privégegevens van de huurder in en gebruikt u de kolom: "Handelend onder de naam: ..." om de bedrijfsgegevens in te vullen.

Wanneer u uw pand verhuurd aan een zelfstandige rechtspersoon (BV of NV) dan is het bedrijf aansprakelijk voor de verplichtingen. In dat geval vult u in de bovenste regels de gegevens in van het bedrijf.

Een BV of NV kan natuurlijk niet zelf een huurovereenkomst ondertekenen. Hiervoor dient de eigenaar of bestuurder de huurovereenkomst namens het bedrijf te ondertekenen. Daarom vult u de privé gegevens van de eigenaar/bestuurder in bij de kolom "Rechtsgeldig vertegenwoordigd door ...".



Let op! Het kan zijn dat een BV of NV wordt vertegenwoordigd door een andere BV of NV. Een holding BV bijvoorbeeld. In dat geval dient u in te vullen dat de huurder rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de "Andere BV" welke rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door; de eigenaar of bestuurder. Als er weer een ander bedrijf (BV of NV) eigenaar is blijft u doorzoeken tot dat u een privé persoon heeft gevonden die de huurovereenkomst mag ondertekenen.

Preambule

Een preambule is een inleidende tekst op de bepalingen van een overeenkomst. In de preambule wordt vaak het doel van de overeenkomst geschetst.

Standaard staan de volgende punten omschreven bij het preambule;

1. Verhuurder is eigenaar van de na te melden registergoed, is zonder medewerking of instemming van derden bevoegd daarover te beschikken en is bereid en in staat na te melden registergoed onder na te melden voorwaarde aan huurder te verhuren.
2. Huurder wenst onder na te vermelden voorwaarden de huurovereenkomst met verhuurder aan te gaan.
3. Partijen zijn met elkaar een huurovereenkomst overeengekomen en leggen de huurovereenkomst bij deze schriftelijk vast.

Artikel 1 : Het gehuurde

- 1.1 In dit lid wordt er beschreven wat er wordt verhuurd en wat de grootte is van het pand. Ook worden het adres en de kadastrale gegevens genoteerd. Deze kadastrale gegevens zijn op te vragen via het Kadaster. Als laatste wordt er naar de plattegrond verwezen die wordt bijgevoegd aan de huurovereenkomst. Wij adviseren om zo'n plattegrond altijd toe te voegen aan een huurovereenkomst. Zo voorkomt u in de toekomst eventuele discussies. Wordt er slechts één deel van een pand verhuurd? Geef dit dan aan op de plattegrond.
- 1.2 Het gehuurde mag alleen gebruikt worden voor datgene dat overeengekomen is tussen huurder en verhuurder. Bijvoorbeeld als bedrijfsruimte met kantoorruimte.
- 1.3 Het is voor de huurder niet toegestaan om de ruimte ergens anders voor te gebruiken dan voor de afgesproken doeleinden.
- 1.4 De vloerbelasting is een indicatie van het aantal kilogram dat een vloer maximaal kan dragen, per vierkante meter. Het is erg belangrijk om de vloerbelasting te weten, omdat hiermee verzakkingen van de vloer worden voorkomen. Wordt er geen vloerbelasting gehanteerd, of de verkeerde? Dan zijn de kosten van eventuele schade voor de verhuurder. De huurder kon dit immers niet weten.
- 1.5 en 1.6 Deze twee artikelen gaan over het energielabel. Indien u kiest voor: "wel energielabel aanwezig" moet deze ook daadwerkelijk worden bijgevoegd aan de huurovereenkomst. Ons advies? Zorg dat er altijd een geldig energielabel beschikbaar is van uw pand. Dit is sinds 1 januari 2015 namelijk verplicht bij het verhuren van zakelijk vastgoed. Meer informatie vindt u op onze website: [Hoe werkt het energielabel en welke type panden zijn labelplichtig?](#)



- 1.7** De kosten voor het aanvragen van een energielabel komen voor rekening van de verhuurder.
- 1.8** In dit lid wordt vermeld dat indien de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is, dit niet van invloed zal zijn op de huurprijs. Hiervoor is het ook weer belangrijk om te beschikken over de juiste plattegronden, om misverstanden te voorkomen.

Artikel 2 : Voorwaarden

- 2.1** De 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' maken deel uit van deze huurovereenkomst. In dit lid staat dat beide partijen van deze algemene bepalingen op de hoogte zijn en dat beide partijen deze ontvangen én doorgelezen hebben.
- 2.2** Standaard zijn de algemene bepalingen, zoals in artikel 2.1. omschreven, van toepassing, tenzij er expliciet van afgeweken wordt in de huurovereenkomst. Met andere woorden; als beide partijen het eens zijn met de standaardregels uit de algemene bepalingen hoeft dat niet nogmaals vastgelegd te worden in de huurovereenkomst.

Artikel 3 : Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Hier moet de ingangsdatum en in het geval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de einddatum van de huurovereenkomst worden ingevuld.

Let op! De einddatum van een huurovereenkomst is altijd de laatste dag van de periode. Wanneer u op 1 januari uw pand verhuurt voor 24 maanden dan eindigt de huurovereenkomst op 31 december van het volgende jaar.

- 3.2** In dit lid moet worden aangegeven of zowel huurder en verhuurder of enkel de huurder bevoegd is om de huurovereenkomst te beëindigen. Het is in de meeste gevallen zo dat huurder én verhuurder bevoegd zijn om de huurovereenkomst op te zeggen wanneer de afgesproken termijn is verstreken. Indien de huurovereenkomst na de afgesproken periode niet wordt opgezegd, wordt deze voor een afgesproken aansluitende periode verlengd. Deze afgesproken periode moet hier worden ingevuld.
- 3.3** Indien het een huurovereenkomst voor bepaalde tijd betreft moet deze tegen het einde van de huurperiode worden opgezegd met in acht name van de opzegtermijn. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan men op ieder moment de huurovereenkomst opzeggen en dient de oplevering plaats te vinden na het verstrijken van de opzegtermijn. Voor meer informatie over de opzeggingstermijn verwijzen wij u graag door naar het volgende artikel op onze website: [Hoe zeg ik een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte op?](#)
- 3.4** Het is noodzakelijk om een huurovereenkomst op te zeggen via een aangetekende brief of deurwaardersexploot. Via deze twee manieren worden beide partijen op de hoogte gebracht van de opzegging, en kan er nooit een partij zeggen dat de opzegging bij hem of haar niet is aangekomen.

Artikel 4 : Huurprijs, servicekosten en overige betalingsverplichtingen

4.1 Hier vult u de huurprijs op jaarbasis in.

Huurskorting? Soms wordt er bij de ingang van een huurovereenkomst gestart met een huurvrije periode. In dit artikel moet de totale huurprijs worden ingevuld, ongeacht of er wel of geen korting is afgesproken. De huurskorting wordt verder toegelicht in het artikel 4.9 en 8.

4.2 en **4.3** Hier wordt aangegeven of er wel of geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht. Indien het pand wordt verhuurd aan een belaste ondernemer kan ervoor gekozen worden om btw over de huurprijs in rekening te brengen.

Als het pand wordt gehuurd door een onbelaste ondernemer dan mag er geen btw over de huurprijs worden betaald.

Let op! Zit u als verhuurder nog in uw herzieningsperiode en wilt u uw pand verhuren aan een onbelaste ondernemer? Dan moet u een gedeelte terugbetalen aan de Belastingdienst. Voor deze terugbetaling wordt er in de meeste gevallen een btw-compensatie bedrag overeengekomen zodat u als eigenaar zo min mogelijk btw-derving lijdt.

Meer informatie over btw belaste verhuur vindt u in dit artikel op onze website: [Bedrijfspand verhuren met btw, hoe werkt dat?](#)

4.4 Een boekjaar is de periode waarover een financieel verslag loopt. Voor de boekhouding van de huurder is het belangrijk dat dit wordt vermeld in de huurovereenkomst. Standaard lopen boekjaren van 1 januari tot 31 december, maar hier kan van worden afgeweken. Bij twijfel kunt u altijd het beste even aan de huurder vragen welk boekjaar zijn onderneming aanhoudt.

4.5 De wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld. Om deze wijziging te berekenen is een formule beschikbaar. We verwijzen u graag naar het volgende artikel: [Hoe berekent u de huurverhoging voor uw bedrijfspand?](#)

4.6 Indien er niets anders wordt afgesproken wordt de vergoeding die de huurder verschuldigd is voor bijvoorbeeld gas, water en elektra betaalt door middel van een voorschotsysteem waarbij er op het einde van het jaar een afrekening plaatsvindt naar aanleiding van het daadwerkelijke gebruik.

4.7 De huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, ook wanneer partijen dat wel waren overeengekomen. In dit geval komen de in artikel 20.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8 Maak hier een overzicht van de opbouw van de maandelijkse kosten voor de huurder.



- 4.9** In dit lid wordt uitgelegd wat de eerste periode is waarover huur moet worden betaald. Dit is in de meeste gevallen de eerste maand vanaf de ingangsdatum van het huurcontract. Bijvoorbeeld van 1 januari 2020 tot en met 31 januari 2020. Vul hier in wat het totale bedrag is, en wanneer dit betaald moet zijn. De eerste maand huur moet worden betaald vóór ingang van de huurperiode.

Indien er een huurvrije periode is afgesproken wordt dit ook opgenomen in dit artikel. Indien er bijvoorbeeld drie huurvrije maanden zijn afgesproken bij een huurovereenkomst die op 1 januari ingaat, is de eerste betaalperiode van 1 januari tot en met 30 april. De eerste betaling moet dan vóór 1 april binnen zijn. De huurkorting dient bij artikel 8 verder omschreven te worden.

- 4.10** In dit lid wordt nogmaals beschreven dat de eerste betaling vóór of op de eerste dag van de periode betaald moet worden.
- 4.11** Standaard worden alle bedragen in de huurovereenkomst exclusief eventuele omzetbelasting weergegeven. Wanneer u per ongeluk bij een bedrag vergeet om de btw te vermelden trekt dit artikel dat weer recht.

Artikel 5 : Levering van zaken en diensten

- 5.1** In dit lid worden de afspraken die tussen verhuurder en huurder zijn gemaakt over de levering van zaken en diensten opgenomen. Denk hierbij aan de afspraken over gas, water en elektra en hoe dit moet worden betaald.

Bijvoorbeeld:

- *De huurprijs is exclusief gas, water en elektra.*
- *De maandelijkse kosten voor gas en elektra worden middels een voorschot doorbelast aan huurder.*
- *Het voorschotbedrag is bij aanvang van deze huurovereenkomst vastgesteld op een bedrag van € 500.- excl. BTW per maand. Jaarlijks zal dit voorschotbedrag middels een jaarafrekening worden gecorrigeerd en worden vastgesteld voor het daaropvolgende jaar.*
- *Huurder dient de contracten met leveranciers voor het waterverbruik zelf aan te gaan.*

- 5.2** De verhuurder mag na overleg met de huurder de bovengenoemde zaken in artikel 5.1 naar soort en omvang wijzigen of laten vervallen.

Artikel 6 : Zekerheden

- 6.1** In dit artikel moet worden aangegeven of er een bankgarantie of waarborgsom voldaan moet worden bij het aangaan van de huurovereenkomst. Vergeet niet te vermelden wat de hoogte van deze waarborgsom of bankgarantie moet zijn. Meer informatie vindt u op onze website: [Bankgarantie of waarborgsom, wat is het verschil?](#)
- 6.2** Wordt er over de waarborgsom wel of geen rente vergoed? Het antwoord hierop vult u hier in.

Artikel 7 : Beheerder

- 7.1** In dit lid moet worden ingevuld wie de beheerder van het pand is. Dit is in de meeste gevallen de verhuurder zelf.
- 7.2** Voor vragen of andere aangelegenheden over deze huurovereenkomst dient de huurder contact op te nemen met de beheerder.
- 7.3** Indien de beheerder iemand anders is dan de verhuurder zelf, dient de huurder de huuropzegging niet alleen naar de beheerder te verzenden, maar ook naar de verhuurder zelf.

Artikel 8 : Incentives

Incentives zijn aanbiedingen gedaan door de eigenaar van het pand om de deal aantrekkelijker te maken voor de huurder.

- 8.1** Als incentive wordt overeengekomen dat in de maanden (...) de huurprijs als korting zal worden toegekend. De huurkortingen dienen in dit artikel verder te worden toegelicht.
- 8.2** Tevens is overeengekomen dat de huurder gratis gebruik mag maken van het aanwezige meubilair, zoals beschreven in bijlage van deze huurovereenkomst. Indien er meubilair gebruikt zal worden door de huurder dient dat in deze bijlage omschreven te worden.
- 8.3** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Indien dit artikel niet van toepassing is op de huurovereenkomst kunt u achter elk lid "n.v.t." toevoegen. Als er extra incentives zijn afgesproken mogen deze worden toegevoegd. Zorg er echter altijd voor dat het artikel 'Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.' het afsluitende artikel is.

Artikel 9 : Asbest en milieu

- 9.1** In dit artikel wordt ingevuld of een verhuurder al dan niet op de hoogte is van asbest in het gehuurde. Het onjuiste antwoord kunt u weghalen, zodat het juiste antwoord blijft staan.
- 9.2** Hier moet worden ingevuld of het bij de verhuurder bekend is dat er bodemverontreiniging aanwezig is.

Let op! De onwetendheid van de verhuurder is absoluut geen garantie dat er ook geen asbest en bodemverontreiniging aanwezig is.



Artikel 10 : Duurzaamheid en Green Lease

In dit artikel wordt beschreven dat beide partijen het belang van duurzaamheid kennen. Beide partijen komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijke doelstellingen. Op regelmatige basis zal de voortgang hiervan worden besproken.

Artikel 11 : Bijzondere bepalingen

Bij een huurovereenkomst gebaseerd op het ROZ horen altijd de standaard algemene bepalingen. Dat is echter iets anders dan deze bijzondere bepalingen. Deze bijzondere bepalingen zijn namelijk extra afspraken die nadrukkelijk beschreven dienen te worden in de huurovereenkomst. Door ondertekening van de huurovereenkomst gaat de huurder automatisch akkoord met de bijzondere bepalingen.

In de huurovereenkomsten van de Online Bedrijfsmakelaar hebben wij standaard een aantal bijzondere bepalingen toegevoegd. Benieuwd naar onze bijzondere bepalingen? Neem dan direct contact met ons kantoor op en wij sturen ze direct per mail naar u toe.

Bedrijfsvastgoed verhuren of verkopen?



De Online Bedrijfsmakelaar is het moderne alternatief op de traditionele bedrijfsmakelaardij. Met onze unieke werkwijze kunnen ondernemers zelf hun zakelijk vastgoed voor éénmalig vast tarief vanaf **€ 995,-** excl. BTW verhuren of verkopen met de zekerheid van een NVM - Bedrijfsmakelaar.

Inmiddels zijn wij uitgegroeid tot de grootste bedrijfsmakelaar van Nederland op Funda in Business waardoor wij alles weten over huurovereenkomsten, inclusief de kleine lettertjes.

Benieuwd naar wat de mogelijkheden van de Online Bedrijfsmakelaar zijn voor u? Neem dan direct contact op met ons kantoor voor een informatiegesprek met één van onze medewerkers.

T 085- 020 1028
E info@onlinebedrijfsmakelaar.nl
I www.onlinebedrijfsmakelaar.nl



T 085- 020 1028
E info@onlinebedrijfsmakelaar.nl
I www.onlinebedrijfsmakelaar.nl