



**HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE EN ANDERE BEDRIJFSRUIMTE in  
de zin van artikel 7:230a BW**

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld.  
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden:

Boxcomplex B.V. of nader te noemen meester, gevestigd aan de Willem Dreeslaan 430B te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Schurink handelend als gevolmachtigde van:

naam :  
voornamen voluit :  
geboren te :  
op :  
nummer legitimatiebewijs :  
postcode en adres :  
handelend namens :  
gevestigd te :

hierna te noemen '**verhuurder**',



en

naam	
voornamen voluit	
geboren te	
op datum	
wonende	
adres	
postcode	
nummer legitimatiebewijs	
handelend onder de naam	
gevestigd te	
adres	
postcode	
BTW nummer	
nummer handelsregister	
IBAN nummer	
Telefoon nummer	
email	

hierna te noemen '**huurder**',

zijn overeengekomen:

### **Gehuurde, bestemming en vloerbelasting**

**1.1.** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **circa m<sup>2</sup> bedrijfsruimte**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de \_\_\_\_\_, **Leeuwarden. Later kadastraal door het kadaster te splitsen, thans bekend als appartement indexnummer #, bouwnummer** \_\_\_\_\_ welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage(n) bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel



uitmakende door partijen gearafeerde tekening(en) en een **(bij oplevering)** door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's.

**1.2.** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **bedrijfsruimte ten behoeve van het bedrijf van de huurder zoals omschreven in het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel en/of de stalling van motorvoertuigen, met in acht name van het bestemmingsplan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan het gehuurde te gebruiken als (shisha) lounge ruimte, ontmoetingsruimte in de ruimste zin van het woord, muziekrimte/studio, opslag-/ en/of gebruikruimte ten behoeve van lachgas en/of andere drugs etc.**

**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 **350 kg/m<sup>2</sup>.**

### **Voorwaarden**

**2.1.** Van deze overeenkomst maken deel uit de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

**2.2.** De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### **Duur, verlenging en opzegging**

**3.1.** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **1** jaar, ingaande op **datum oplevering nieuwbouw.**

**3.2.** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

**3.3.** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het



einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **3 maanden**.

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

#### **Huurprijs, omzetbelasting, aanpassing, betalingsverplichting en betaalperiode**

**4.1.** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op €                    **per maand**.  
zegge:                    **euro**

**4.2.** Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 tot en met 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3.** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

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

**4.5.** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2022** aangepast overeenkomstig 9.1. tot en met 9.4 algemene bepalingen.

**4.6.** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1.** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;

- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

**4.7.2.** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **21%** van de actuele huurprijs.

**4.8.** Per betaalperiode van **1** kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs €
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen €
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting (te weten € 8,00/16,00,- servicekosten; € 10,00/20,00 voorschot elektra; en € bijkomende BTW) €

Totaal €

zegge: **euro**

**4.9.** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **datum oplevering nieuwbouw** tot en met **einde kalendermaand** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **voor een volledige maand of naar rato bij geen volledige maand**. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum oplevering nieuwbouw**.

**4.10.** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 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.

**4.11.** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de



daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting. Het geldende omzetbelastingpercentage bedraagt bij aanvang van deze huurovereenkomst 21%.

### **Leveringen en diensten**

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- Schoonmaakkosten algemene ruimten;
- Onderhoud buitenterrein;
- Data-aansluiting (t.b.v camera's en schuifpoort);
- Elektriciteit (terrein);
- Deel kosten VvE-beheer;
- Voorschot bijdrage energie.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt als waarborgsom tussen partijen vastgesteld gelijk aan 3 maanden huur te weten € (zegge: )

**Te voldoen direct na ondertekening van deze huurovereenkomst €**

**Indien de waarborgsom niet binnen 14 dagen na factuurdatum door verhuurder is ontvangen of voor de huuringangdatum, indien deze datum binnen de genoemde 14 dagen ligt, heeft verhuurder het recht deze huurovereenkomst zonder opzegtermijn, per direct en eenzijdig te ontbinden.**

De waarborgsom wordt na oplevering van de unit weer teruggestort op rekening van de huurder mits de unit opgeleverd wordt in originele staat en zonder achterstand van betaling. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

### **Beheerder**

7.1. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op **HET Verhuur Beheer Nederland, Wever 16, 5683 MR Best, telefoonnummer 0499-376261.**

7.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

**8.1** Onder- dan wel overmaat van het metrage zoals vermeld in artikel 1.1 zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van de eventuele verlenging(en) hiervan.

**8.2** Huurder verplicht zich om toestemming te vragen aan verhuurder voor alle bouwkundige aanpassingen en/of wijzigingen van of aan het gehuurde.

**8.3** Huurder heeft kennis genomen van het huishoudelijk reglement van **Boxcomplex Leeuwarden** die in de bijlage is opgenomen en zal zich houden aan de opgenomen voorwaarden hiervan.

**8.4** Sleuteloverdracht zal eerst plaatsvinden, wanneer het huurcontract door partijen getekend is en de waarborgsom (conform artikel 6) alsmede de huurpenningen over de eerste betalingstermijn (conform artikel 4.9) van deze overeenkomst door verhuurder zijn ontvangen.

**8.5** Huurder is verantwoordelijk voor het jaarlijkse onderhoud op, de beweegbaarheid van, het oliën en smeren van de beweeglijke onderdelen van het gehuurde zoals vermeld in de gebruiksaanwijzing.

**8.6** Het is huurder niet toegestaan de ruimte onder te verhuren of aan derde(n) in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

**8.7** Het gehuurde wordt als casco verhuurd. Huurder zal het object conform de bestemming ingericht houden. In het bijzonder en uitdrukkelijk is het huurder verboden om in het gehuurde activiteiten te ontplooiën, uit te oefenen, dan wel door anderen te laten bedrijven c.q. uit te oefenen of te dulden, welke strijdig zijn met de Opiumwet c.a. en aanverwante regelingen en/of de plaatselijke A.P.V. Als huurder enige ingevolge deze overeenkomst op hem rustende verplichting niet nakomt en/of hij enig in dit artikel neergelegd verbod overtreedt, verbeurt hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 5000,00 (vijfduizend euro) en daarnaast een boete van € 500,00 per dag dat de ongeoorloofde toestand voortduurt, c.q. de niet nakoming voortduurt, c.q. het gehuurde van rechtswege gesloten wordt / blijft met bijbehorende kosten, zulks onverminderd het recht van verhuurder tot ontbinding van de overeenkomst en/of om de volledige schade te vorderen.

**8.8** Indien Huurder aanwezig is in het gehuurde is Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd om het gehuurde onaangekondigd te betreden voor een controle. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in artikel 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 6.1 t/m 6.4 en artikel 8 van de algemene bepalingen. Tevens is Verhuurder en/of alle

door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde te betreden in geval van een calamiteit of bij verdachte omstandigheden. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daarnaast gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het periodiek onderzoek door op 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 weigert of verhuurder niet binnen 14 dagen in de gelegenheid stelt om de controle uit te voeren, is huurder na deze periode een boete verschuldigd van € 250,- per kalenderdag tot de controle heeft plaatsgevonden. Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde niet toegestane activiteiten plaatsvinden of illegale stoffen, waaronder drugs, grondstoffen voor het maken van drugs e.d. worden aangetroffen, kan deze overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter door de verhuurder worden ontbonden en verplicht huurder zich in dat geval het gehuurde met onmiddellijke ingang, binnen 48 uur, te ontruimen en opleveren. Indien huurder hier niet aan voldoet zal zij een boete verschuldigd zijn van € 250,- per kalenderdag dat zij te laat heeft ontruimd en opgeleverd. De verstrekte bankgarantie of waarborgsom zal dan toekomen aan de verhuurder en tevens is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder ten gevolgen hiervan lijdt.

**8.9** Voor het gehuurde is een opstalverzekering afgesloten via de VvE. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

**8.10** In het geval huurder in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan verhuurder verschuldigde bedragen, heeft verhuurder het recht om hem de toegang tot het gehuurde te ontzeggen, alsmede het slot van het gehuurde te vervangen en de elektra ervan af te sluiten, totdat huurder alle op dat moment verschuldigde betalingen (inclusief boetes en kosten) aan verhuurder heeft voldaan.

**8.11** Indien huurder drie maanden niet volledig of te laat aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan, heeft verhuurder het recht deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met een opzegtermijn van 2 weken. In het geval huurder langer dan drie maanden in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan verhuurder verschuldigde bedragen, heeft verhuurder het recht – en huurder geeft hem hiervoor bij voorbaat toestemming – om de in het gehuurde opgeslagen goederen (behoudens die volgens opgaaf van huurder eigendom van derden zijn) naar verhuurders inzicht aan derden te verkopen en de opbrengst in mindering te brengen op het door huurder verschuldigde. De eventuele meeropbrengst zal op de bij verhuurder bekende bankrekening van huurder worden gestort. Tevens heeft



verhuurder het recht om deze opgeslagen goederen weg te gooien of af te (laten) voeren. Het in dit artikel genoemde recht heeft de verhuurder ook indien na de (kennelijke) beëindiging van het gebruik van het gehuurde door huurder nog een betalingsachterstand resteert.

**8.12** Het is huurder toegestaan om enkele boorgaten of bevestigingen aan de binnenkant van de wanden van de box te brengen. Na afloop van de huurtermijn moeten de aanpassingen op correcte wijze worden hersteld. Huurder dient rekening te houden met de wapening in de wanden, waarbij maximaal 4 centimeter diep geboord mag worden. Dieper boren kan schade veroorzaken aan het gehuurde. Ook dient huurder rekening te houden met de elektriciteitsleidingen die in de wanden en in het plafond van de box(en) lopen. De herstel-/ en/of gevolgschadekosten van eventuele schade zijn voor rekening van huurder.

**8.13** Door ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen ermee akkoord dat de gegevens in deze overeenkomst worden doorgegeven aan de benodigde organisaties zoals o.a. de beheerder, de VvE en de notaris. Tevens gaat huurder ermee akkoord dat de contactgegevens, zolang huurder huurt bij Boxcomplex, door Boxcomplex en de bovengenoemde organisaties gebruikt worden om huurder te informeren.

**8.14** Deze huurovereenkomst kan door verhuurder worden ontbonden indien de benodigde omgevingsvergunning voor het project Boxcomplex Leeuwarden door de gemeente niet wordt verleend of niet onherroepelijk is geworden of door onverhoopte belemmeringen gedurende de bouw.

**8.15** Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de huidige huurder het gehuurde tijdig heeft verlaten. Indien de huidige huurder het gehuurde niet tijdig heeft verlaten wordt de ingangsdatum van deze huurovereenkomst aangepast.

**8.16** Het is Huurder niet toegestaan in het gehuurde verdovende middelen (hard/soft) drugs etc. te gebruiken, verhandelen of te produceren, dan wel gelegenheid te geven tot handel/productie in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan.

**8.17** Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde niet toegestane activiteiten plaatsvinden waaronder het genoemde in artikel 8.16 of illegale stoffen, waaronder lachgas, drugs, grondstoffen voor het maken van drugs e.d. worden aangetroffen, kan deze overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter door de Verhuurder worden ontbonden en verplicht Huurder zich in dat geval het gehuurde met onmiddellijke ingang, binnen 48 uur, te ontruimen en schoon en onbeschadigd op te leveren. Indien Huurder hier niet aan voldoet zal zij een boete verschuldigd zijn van € 1.000,- per dag dat zij te laat heeft



ontruimd en opgeleverd met een maximum van € 100.000,-. De verstrekte bankgarantie of waarborgsom zal dan toekomen aan de Verhuurder en tevens is Huurder aansprakelijk voor alle schade die Verhuurder ten gevolgen hiervan lijdt.

**8.17** Wanneer de stroom uitvalt in een garagebox dan is dat vaak door verkeerd gebruik. De boxen zijn standaard afgezekerd op 16 Ampère. Stroomuitval kan verschillende redenen hebben: teveel vermogen vragen (let op kacheltjes in winter, ze vragen veel vermogen, kosten veel stroom) of bijvoorbeeld een apparaat met sluiting gebruiken (zelfs een slecht verlengsnoer of een eenvoudige gsm oplader kan al stroomuitval veroorzaken). De stroom kan alleen worden aangezet door de huismeester. Omdat die daar speciaal voor naar het complex moet komen worden daar kosten voor in rekening gebracht. Dat kan variëren van € 10,= tot € 25,= excl. BTW. In een uitzonderingsgeval dit bedrag hoger uitvallen, als er met spoed iets geregeld moet worden. De kosten van het opnieuw aanzetten van de stroom zijn voor rekening van huurder. Bij problemen of vragen kan de beheerder worden aangesproken: [info@hetverhuurbeheer.nl](mailto:info@hetverhuurbeheer.nl), of bel naar **0499-376261**.

### Opleveringsniveau:

9. In de unit
- 1 lichtpunt en schakelaar, elektrapunten, tweepolige hoofdschakelaar
  - Sectionaaldeur met handgreep en cilinderslot
  - Inpandige hemelwaterafvoer met bladrooster, dakventilatie
  - Huisnummer

#### Op het terrein

- Terreinverlichting, camerabewaking
- automatische toegangspoort met mobiele bediening, toegang 24/7
- gemeenschappelijke sanitaire ruimte
- individuele elektra meter in centrale afsluitbare meterruimte

Digitaal ondertekend door:

handtekening

Als gevolmachtigde van verhuurder

Boxcomplex B.V.

handtekening

J. Schurink

(namens verhuurder)

(huurder)



## Bijlagen

- algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ 2003)
- plattegrond van het gehuurde (verkooptekening)
- uittreksel kamer van koophandel
- huishoudelijk reglement **Boxcomplex Leeuwarden**

De algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ 2003) en het huishoudelijk reglement Boxcomplex Leeuwarden zijn gepubliceerd op <http://boxcomplex.nl/Leeuwarden/algemene-voorwaarden/>

Huurder verklaart hierbij een exemplaar te hebben ontvangen c.q. ingezien en akkoord te gaan met de inhoud van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW als genoemd in 2.1. en tevens van het huishoudelijk reglement.

Naam en handtekening

(Huurder)