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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1. [REDACTED]
[REDACTED] verhuurder',

EN

2. [REDACTED]
[REDACTED] huurder',

Nemen in aanmerking dat partijen bekend zijn met het gehuurde (aangezien huurders dit al huren sinds 1996) en daardoor geen nadere omschrijving noodzakelijk is.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **bedrijfsruimte aan de Korte Leidseddwarsstraat 179 H te (1017 RA) Amsterdam, partijen welbekend.**

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als Café.

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 Het is huurder niet toegestaan de vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2025 hierna te noemen '**algemene bepalingen**'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 **september** 2026 (hierna te noemen '**ingangsdatum**') en lopende tot 1 **september** juni 2031.

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door één der partijen in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot 1 juni 2036.

3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.2 genoemde periode voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats 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, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of per aangetekende brief. Huurder dient de huuropzegging aan verhuurder te sturen met een afschrift aan de beheerder als genoemd in artikel 9.1 van de huurovereenkomst.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 56.550 (zegge: zesenvijftigduizend vijfhondervijftig euro).

4.2 Partijen zijn **geen** met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 nvt

4.4 nvt

4.5 nvt

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

4.7.1 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 **september** voor het eerst na ommekomst van 12 maanden aangepast met inachtneming van artikel

4.7.2 van deze huurovereenkomst, waarbij een minimum van 2,5% wordt aangehouden.

4.7.2 Een conform artikel 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) / dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)***, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

4.7.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.7.4 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 4.7.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de overeengekomen formule.

4.8.1 nvt

4.9.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs.

4.9.2 nvt

4.10 Per betaalperiode van 1 maand bedraagt op de ingangsdatum de huurprijs € 4.712,50.

4.11 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 **september** 2026 tot en met 30 **september** 2026.

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

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

Nutsvoorzieningen

5.1. nvt

Servicekosten

6.1. nvt

Promotiebijdrage

7.1 nvt

Bankgarantie/waarborgsom

8.1 Het in artikel 30.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom is bepaald op € 9.075,60.

8.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Hans Faber: 06-502 18 970

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen en onverlet het bepaalde in artikel 3.5 van de huurovereenkomst, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco plus

10.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: nvt

10.2 Tenzij in artikel 9 of 10 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk anders door partijen is overeengekomen, komt al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van huurder en draagt verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid.

Voorzieningen door verhuurder

11.1 nvt

Voorzieningen door huurder

12.1 nvt

Asbest/verontreiniging

13.1 Aan verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde asbest is verwerkt.

13.2 Aan verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

13.3 De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest of verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie van verhuurder in dat er geen asbest of verontreiniging aanwezig is.

Openingstijden

14.1 nvt

Overheidsmaatregelen

15 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen zullen partijen in overleg treden wanneer huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zolang partijen geen andersluidende afspraken hebben gemaakt, blijft de betalingsverplichting van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand.

Duurzaamheid/Green lease

16.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen en in ieder geval de duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals verwoord in de bijlage bij deze huurovereenkomst, een en ander onverlet het

bepaalde in 16.2 en verder en artikel 14 van de algemene bepalingen. Partijen zullen op regelmatige basis de voortgang hiervan bespreken.

16.2 In aanvulling op 16.1 onderkennen partijen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

16.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dienen de in 16.2 bedoelde maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, behoudens voor zover het maatregelen betreft die genomen moeten worden aan het casco of casco-plus.

16.4 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energie-label op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat het energie-label moet zijn aangepast in overleg over maatregelen die zij kunnen en zullen nemen teneinde tijdig te beschikken over het vereiste energie-label. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen. Het bepaalde in 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing. Partijen zullen alsdan tevens in overleg treden over het eventuele gevolg van de door verhuurder getroffen maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.

16.5 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen.

16.6 Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen die verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten van de door verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen. De hiermee verband houdende werkzaamheden leveren geen gebrek op. Eventuele wijziging van de vloeroppervlakte als gevolg van deze maatregelen zal geen gevolg hebben voor de huurprijs.

16.7 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 28.4 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. Voorgaande is uitdrukkelijk niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die huurder treft bij de uitvoering van diens onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 14 van de algemene bepalingen.

16.8 Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Verhuurder dient op eerste verzoek van huurder op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan huurder doen toekomen. Indien door verhuurder andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft verhuurder als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn alsmede welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

16.9 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het gehuurde.

Omgevingswet

17.1 Op het moment van ondertekening van de is de Omgevingswet in werking getreden. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen niet aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze huurovereenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

17.2 Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt in plaats van het in de huurovereenkomst en algemene bepalingen genoemde Bouwbesluit 2012, Activiteitenbesluit milieubeheer en Besluit energieprestatie gebouwen de daarvoor in de plaats komende wet- en regelgeving.

Bijzondere bepalingen

18 Installaties en voorzieningen in het gehuurde

De zich in het gehuurde bevindende als afbouw aan te merken voorzieningen en installaties, bestaande uit de cv installatie, eventuele boiler, vetput, sanitaire en keukenvoorzieningen, vloer en wandafwerking, plafondverlichting en elektrische installatie in toevoeging op het casco, uiteraard allen met toebehoren zoals leidingen en motoren, maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder verstrekt op deze zaken geen garanties. Deze voorzieningen en installaties worden door verhuurder ter beschikking gesteld in de staat waarin ze zich bevinden. De huurder dient deze voorzieningen en installaties, evenals alle andere toekomstige installaties in het gehuurde, te onderhouden zoals een goed huisvader betaamt. De voorzieningen en installaties zijn aard- en nagelvast verbonden aan het gehuurde, waardoor vervanging, aanpassing en een verwijdering van deze voorzieningen en installaties (of onderdelen daarvan) enkel is toegestaan met schriftelijke toestemming van verhuurder. Aanpassingen en vervanging dient in goed overleg met verhuurder te geschieden met aanlevering van tekeningen. Alle directe en indirecte kosten bij aanpassing en of vervanging zijn voor rekening van huurder.

19 Eigendom huurder

In afwijking van artikel 18 zijn de volgende zaken eigendom van huurder.

- Koelkasten (onder de bar)
- Muziekinstallatie met toebehoren
- Kassa met toebehoren
- Koffiemachine(s)
- Tapinstallatie met toebehoren
- Luifel
- Tafels, stoelen, barkrukken
- Inrichting (zoals muurbordjes, stoffering)

20 Installaties die functie voor het pand hebben

De airco's en de elektrische boiler zijn geplaatst door de huurder en mogen worden verwijderd bij oplevering aan het einde van de huur, mits een functionerende verwarming van het pand en een functionerende verwarming van tapwater achterblijft in het gehuurde.

21 Cafébedrijf

Het in het gehuurde gevestigde cafébedrijf (inclusief naam) is eigendom van huurders.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats

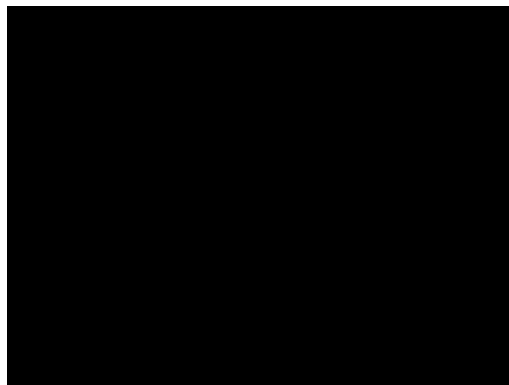
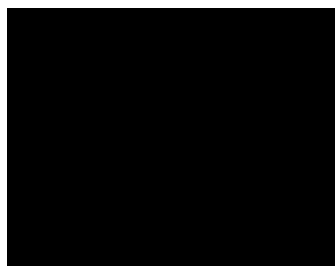
datum

plaats

datum

Verhuurder

Huurders



Bijlagen:

Algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening[en*] van huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in artikel 2.1 van de huurovereenkomst.

Handtekening[en*] huurder[s*]

