

---

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

---

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2004 opgesteld.

---

## 1. Inleiding

### 1.1 Algemeen

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2003 ontworpen model "HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW". Het model vervangt het uit 1994 daterende model "HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte ex artikel 7A : 1624 BW".

De belangrijkste redenen voor aanpassing van het model uit 1994 zijn:

- nieuwe wetgeving en jurisprudentie op het gebied van huur en verhuur;
- het geven van een regeling voor niet eerder geregelde gevallen die zich met enige regelmaat voordoen;
- het voortschrijdend inzicht ten aanzien van bepalingen uit het eerdere model;
- de keuze van partijen voor een met omzetbelasting belaste verhuur en de daaraan verbonden gevolgen.

Vanaf 1 juli 2003 bestaan de volgende ROZ-model huurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen en handleidingen:

- Huurovereenkomst woonruimte;
- Huurovereenkomst autobox/parkeerplaats (dit model kent geen afzonderlijke algemene bepalingen en heeft geen handleiding);
- Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;
- Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

De modellen van de huurovereenkomsten, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleidingen kunnen vanaf de Internetsite van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de navolgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, algemene bepalingen of handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging "artikel" (bijv. artikel 7:307 BW). Wordt in de huurovereenkomst, de algemene bepalingen of de handleiding verwezen naar een ander artikel in diezelfde huurovereenkomst, diezelfde algemene bepalingen of diezelfde handleiding dan wordt volstaan met een verwijzing naar dat nummer zonder de toevoeging "artikel". Wordt in de huurovereenkomst verwezen naar een artikel in de algemene bepalingen of in de algemene bepalingen naar een artikel in de huurovereenkomst dan wordt het betreffende nummer vermeld met de toevoeging algemene bepalingen of huurovereenkomst echter zonder de toevoeging "artikel" (bijv. 4.2 huurovereenkomst of 4.2 algemene bepalingen). Hetzelfde geldt voor een verwijzing in de handleiding naar een artikel in de huurovereenkomst of algemene bepalingen.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de door de ROZ opgestelde model-huurovereenkomsten met de bijbehorende algemene bepalingen, modellen zijn! Het zijn modellen die vanuit de optiek van de verhuurder zijn opgesteld. In de modellen zijn door de ROZ gekozen uitgangspunten geformuleerd. In het ROZ-model voor winkelruimte en andere '290 bedrijfsruimte' is gekozen voor vertrekpunten waarlangs de huurovereenkomst tot stand kan komen. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst zal aan de onderhandelingstafel tot stand moeten komen.

### 1.2 Aanwijzingen voor het gebruik

In de ROZ modeltekst van de huurovereenkomst, mogen geen wijzigingen of toevoegingen worden aangebracht behalve op de speciaal daarvoor aangegeven plaatsen. Daar waar gegevens moeten worden toegevoegd, dienen deze aangebracht te worden in een afwijkend lettertype, zodat altijd kenbaar is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst dienen als bijzondere bepaling in 9 en volgende van de huurovereenkomst te worden opgenomen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan mag een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd! Voor elke regel in de huurovereenkomsten waar een toevoeging of doorhaling nodig is, staat een • in de kantlijn. In de tekst van de algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Deze dienen te worden opgenomen in de bijzondere bepalingen (9 huurovereenkomst). De tekst van de algemene bepalingen is gedeponneerd bij de griffie

van de rechtbank te Den Haag, zodat deze altijd kan worden achterhaald. De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

### **1.3 Model winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW**

Het onderhavige model is uitsluitend van toepassing op bedrijfsruimte, die voldoet aan de wettelijke vereisten uit artikel 7:290 lid 2 BW. Er blijft dan nog een belangrijke restgroep bedrijfsruimte over, die niet kan worden geschaard onder de bedrijfsruimte waar artikel 7:290 lid 2 BW op doelt. Het zijn kantoorpanden, pakhuizen, bedrijfshallen, praktijkruimten voor artsen e.d. De bepalingen van afdeling 6 van boek 7 BW, zijn op die restgroep niet van toepassing. Deze restgroep wordt vaak "overige bedrijfsruimte" of kortweg "230a bedrijfsruimte" genoemd. Voor de verhuur van die bedrijfsruimten is het ROZ-model "Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" ontworpen.

Op grond van de artikelen in afdeling 6 van boek 7 BW, geniet de huurder van "290 bedrijfsruimte" in belangrijke mate (huur)bescherming, zoals huurtermijnbescherming, huurprijsbescherming en opzeggingsbescherming waar partijen, zonder goedkeuring van de kantonrechter, niet omheen kunnen.

## **2. Wettelijke regeling**

### **2.1 Algemeen**

Het huurrecht is opgenomen in boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek en opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten algemene bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten, afdeling 5 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 (artikel 7:290 t/m 310 BW) kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (semi-dwingend recht), tenzij de kantonrechter die afwijking heeft goedgekeurd. Ieder der partijen kan om een zodanige goedkeuring verzoeken. Uiteraard is het raadzaam dat partijen tezamen de kantonrechter om goedkeuring vragen. Doch ook als dit laatste het geval is, kan de rechter zijn goedkeuring onthouden. Een uitzondering op de mogelijkheid om aan de rechter toestemming te vragen om van een bepaling in afdeling 6 af te wijken, vormt de bepaling van artikel 7:307 BW (indeplaatsstelling). Verzoeken om indeplaatsstelling uit te sluiten of om van de indeplaatsstelling af te wijken, kan de rechter niet honoreren

### **2.2 Bijzonder**

#### *Gebrek*

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het instaan voor de afwezigheid van gebreken. Op grond van de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (art 7:204 lid 2) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenot. Bij de verhuur van bedrijfsruimte is de wettelijke definitie van een gebrek echter van regeland recht. Dat wil zeggen dat partijen daar bij overeenkomst van mogen afwijken. In de ROZ-modellen voor 290 en 230a bedrijfsruimte is het gebrek geherdefinieerd. Gezien die nieuwe definitie (3 algemene bepalingen) hoeft er bij aanvang van de huurovereenkomst niet persé sprake te zijn van een goed onderhouden zaak. Zo kunnen partijen overeenkomen, dat het gehuurde door huurder wordt geaccepteerd in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt. In 4 en in 6.8.2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan geeft. Over de toestand waarin het gehuurde bij aanvang van de huur wordt geleverd en aanvaard, kunnen allerlei afspraken worden gemaakt. Dat geldt overigens ook ten aanzien van de toestand bij het einde van de huur. Dat maakt het in combinatie met de opleveringsverplichtingen van huurder bij het einde van de huur noodzakelijk om in ieder geval bij het begin van de huur een proces-verbaal van oplevering op te maken! Dit dient door deskundigen te geschieden (5 algemene bepalingen). Met behulp van een proces-verbaal van oplevering is te achterhalen wat er precies is gehuurd, in welke staat het gehuurde bij aanvang van de huur is geaccepteerd en hoe het gehuurde bij het einde van de huur moet worden opgeleverd. Zoals gezegd, zijn er over de staat van het gehuurde bij de eindoplevering andere afspraken te maken dan oplevering in de staat waarin het gehuurde zich, behoudens normale slijtage en veroudering, bij aanvang van de huur bevindt. Uiteraard moeten die (afwijkende) afspraken goed worden vastgelegd.

Behoudens in het geval dat dit onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist, is verhuurder op verlangen van huurder gehouden om een gebrek op te heffen. Dit is anders, als huurder voor het ontstaan van een gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, of als het om kleine herstellingen gaat die huurder zelf moet uitvoeren, dan wel om het plegen van onderhoud of herstel aan het gehuurde waarover is afgesproken dat huurder daarvoor zorgdraagt (13.4 algemene bepalingen).

Let wel; een gebrek hoeft niet altijd een gebrek aan of van de gehuurde zaak zelf te zijn; elke inbreuk op het huurgenot van huurder is in principe een gebrek!

Als verhuurder een gebrek moet opheffen en hij blijft daarmee in verzuim, dan loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek voortduurt. Hij moet daarvoor naar de kantonrechter, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt. Afgezien van het uitgangspunt dat verhuurder een gebrek moet herstellen, is hij aansprakelijk voor hem toerekenbare gevolgschade die huurder door de aanwezigheid van een gebrek lijdt. In de ROZ-model huurcontracten voor bedrijfsruimte is de aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van tijdens de huurtijd ontstane gebreken in veel gevallen uitgesloten, tenzij er bij verhuurder sprake is van ernstige nalatigheid of grove schuld. Huurder kan zich

eenvoudiger verzekeren tegen de gevolgschade die door een gebrek wordt veroorzaakt dan verhuurder dat kan. De aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van een gebrek, indien het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toen kende, kan niet worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor gebreken die verhuurder bij de aanvang van de huur had behoren te kennen en huurder die gebreken tijdens zijn eigen onderzoek betreffende de geschiktheid van het gehuurde, niet heeft ontdekt terwijl hij die redelijkerwijs had kunnen of moeten ontdekken (11.5 t/m 11.9 algemene bepalingen).

#### *Zelf aangebrachte voorzieningen*

Huurder zal aan verhuurder toestemming moeten vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen. Die toestemming is niet nodig voor veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.

Als huurder van mening is dat verhuurder zijn toestemming op onredelijke gronden weigert, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden om op die manier te trachten dat hem machtiging wordt verleend om de aanpassingen alsnog aan te brengen.

Of huurder verplicht is tot het ongedaan maken van met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen, is afhankelijk van de vraag wat huurder en verhuurder daarover hebben afgesproken. Afspraken daarover kunnen het best direct bij het verlenen van de toestemming worden gemaakt en vastgelegd. Als geen afspraken worden gemaakt dan geldt hetgeen daarover in de wet is bepaald. In de wet staat, dat huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Mag huurder de veranderingen laten zitten, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen als verhuurder door die voorziening ongerechtvaardigd is verrijkt. Huurder moet de vergoeding wel opeisen. De vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan echter worden uitgesloten, hetgeen in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte het geval is (6.13.2.8. algemene bepalingen). Partijen kunnen natuurlijk anders overeenkomen.

Met betrekking tot door huurder zelf aan te brengen voorzieningen zijn regelingen opgenomen in de algemene bepalingen bij 6 en 11.

#### *Renovatie*

Het huurrecht bevat een regeling omtrent een renovatie die verhuurder wil doorvoeren (7:220 lid 2 BW). De regeling beoogt het verhuurders makkelijker te maken om in of aan het gehuurde dringende (onderhouds)werkzaamheden uit te voeren of het te renoveren. De regeling is van regelend recht. Dat betekent dat als partijen bij een gewenste renovatie niet anders overeenkomen, de wettelijke renovatieregeling geldt. De wettelijke renovatieregeling is echter in lang niet alle gevallen toepasbaar. In de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is een van de wet afwijkende renovatieregeling opgenomen. Evenals bij de wettelijke renovatieregeling, is in die modellen gekozen voor een (weerlegbaar) vermoeden van redelijkheid als het renovatievoorstel wordt aangenomen (14.1 t/m 14.5 algemene bepalingen). Dat impliceert dat de mogelijkheid bestaat die redelijkheid aan te vechten. Het staat partijen vrij om in (de bijzondere bepalingen) van het huurcontract een andere renovatieregeling op te nemen dan waarvoor in de modellen is gekozen, bijvoorbeeld als deze als onredelijk wordt beschouwd of niet of onvoldoende is afgestemd op de feitelijke situatie.

### **3. Huurovereenkomst**

#### **3.1 Het gehuurde, beschrijving, gebruik (1.1 en 1.2 huurovereenkomst)**

Het model gaat ervan uit, dat het adres van het gehuurde in 1.1 huurovereenkomst wordt opgenomen.

Het gehuurde wordt als casco verhuurd. Wat tot de cascohuur behoort is omschreven in 1 algemene bepalingen.

Indien het gehuurde meer behelst dan het casco dient het meerdere omschreven te worden in 8 huurovereenkomst.

Aan deze handleiding is onder 4 een checklist toegevoegd van zaken die kunnen worden meeverhuurd, welke lijst bij het opstellen van hetgeen tot het gehuurde behoort goede diensten kan bewijzen.

In 2 en in 10.5 algemene bepalingen wordt ervan uitgegaan dat zowel aan het begin als aan het einde van de huurovereenkomst een proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde op dat moment en de eventueel door (een van) partijen(en) nog te verrichten werkzaamheden worden vastgelegd. Het is uitermate belangrijk dat de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt en wordt aanvaard, bij aanvang van de huurovereenkomst nauwgezet in een beschrijving (een proces-verbaal van oplevering, eventueel voorzien van foto's) wordt vastgelegd. Tenzij anders overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij het einde van de huur opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Verhuurder kan dat waarschijnlijk alleen aantonen als er bij aanvang van de huur een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt. Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde dan zegt de wet dat huurder wordt geacht het gehuurde te hebben ontvangen in de staat, zoals deze is bij het einde van de huur (artikel 7:224 BW). Verhuurder heeft het recht om bewijs van het tegendeel te leveren, maar als een beschrijving ontbreekt, zal hij daar naar alle waarschijnlijkheid niet in slagen.

Een beschrijving is tevens van belang om achteraf vast te kunnen stellen welke veranderingen huurder zonder toestemming van verhuurder heeft aangebracht en niet ongedaan heeft gemaakt.

In het proces-verbaal van (eind)oplevering of in een afzonderlijk stuk moet worden vastgelegd welke zaken door de nieuwe huurder van de vertrokken huurder zijn overgenomen.

Het is bovendien raadzaam om bij aanvang van de huur een tekening van het gehuurde als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen met daarop vermeld het aantal m<sup>2</sup> verhuurd vloeroppervlak en de daarbij gebruikte meetmethode.

In 1.5 van de huurovereenkomst wordt de maximaal toegestane vloerbelasting vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar hetgeen bouwtechnisch toelaatbaar is. Bij het aangeven van de getallen kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. Nadien kunnen veranderingen een herziening van de toegestane vloerbelasting vereisen.

Als de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet (voldoende) bekend is, zal verhuurder, die moeten (laten) vaststellen gezien de verplichte invulling daarvan in 1.5 van de huurovereenkomst en omdat verhuurder deze voorwaarde stelt. Andere afspraken daarover zijn natuurlijk mogelijk.

### **3.2 Bestemming (1.3 huurovereenkomst)**

De bestemming van het gehuurde moet worden onderscheiden van de beschrijving van het gehuurde.

In de beschrijving wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat en wat daartoe behoort, terwijl in de bestemming tot uitdrukking komt waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. Het is mogelijk, dat de bestemming van het gehuurde in de beschrijving van het gehuurde tot uitdrukking komt. Als dat zo is, dan heeft dat de nodige consequenties. Het maakt namelijk groot verschil of er bijvoorbeeld een pizzeria wordt verhuurd of dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder in overleg met verhuurder uitsluitend mag worden bestemd voor de exploitatie van een pizzeria. In het eerste voorbeeld moet verhuurder er voor zorgdragen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een pizzeria worden gesteld; hij heeft immers een pizzeria verhuurd! In het tweede voorbeeld wordt 'bedrijfsruimte' verhuurd en moet huurder zelf zorgdragen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een pizzeria worden gesteld.

Het is verstandig de bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk vast te leggen, omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten.

De bestemming is medebepalend voor de vraag of de artikelen 7:290 BW e.v. al dan niet van toepassing zijn.

### **3.3 Voorwaarden, algemene bepalingen, splitsingsakte (2 huurovereenkomst)**

De algemene bepalingen bepalen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen.

De tekst van 2 huurovereenkomst gaat ervan uit dat huurder in ieder geval de mogelijkheid heeft gehad om van de tekst kennis te nemen vóórdat hij de overeenkomst sluit, zodat hij kan weten waartoe hij zich verbindt. Daarnaast zet huurder op de laatste pagina van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen.

Vanaf 6.13.1 algemene bepalingen worden verbodsbepalingen en voorschriften van orde gegeven. Door de grote diversiteit aan winkelpanden, variërend van een losse dorpwinkel tot een winkel die deel uitmaakt van een winkelcentrum, kan het voorkomen dat de daar genoemde bepalingen en voorschriften niet in alle gevallen toepasbaar zijn. Naast deze algemene bepalingen dient huurder zich te houden aan de voorschriften omtrent het gebruik uit de akte van splitsing indien het gehuurde deel uitmaakt of gaat maken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Verhuurder moet er voor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (6.12.3 algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

### **3.4 Duur, verlenging en opzegging (3 huurovereenkomst)**

De modeltekst gaat uit van een bepaalde aanvangsduur, waarna behoudens opzegging steeds nieuwe perioden van bepaalde duur volgen. Er is geen sprake van zogenoemde optiejaren! Bij het vaststellen van de duur moet rekening worden gehouden met de wettelijke regeling. (art. 7:292, 293 en 301 BW). De wijze waarop moet worden opgezegd (deurwaardersexploot of aangetekende brief) en de opzegtermijn (ten minste 12 maanden) sluiten aan bij de wettelijke regeling.

Indien partijen om welke reden dan ook de voorkeur geven aan een andere dan de in 3 huurovereenkomst toegepaste regeling omtrent de duur van de huurovereenkomst, dan moet die andere regeling in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst worden opgenomen.

### **3.5 Betalingsverplichting, betaalperiode (4 huurovereenkomst)**

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit 4.1 huurovereenkomst de huurprijs, (eventueel) de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) en de over beide posten verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding (zie 3.6 van deze handleiding). Of er bijkomende leveringen en diensten zijn en waaruit zij bestaan, wordt nader geregeld in 5 huurovereenkomst. De vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden, verhoogd met een opslag voor administratiekosten. Omdat die werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (4.6 huurovereenkomst en 16 algemene bepalingen).

In 4.1 huurovereenkomst wordt aangegeven wat de huurprijs op jaarbasis is. In 4.8 huurovereenkomst volgt een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot leveringen en diensten en BTW voor een daar tevens aan te geven betaalperiode (van een of meer maanden). Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.

#### *Wijziging huurprijs (4.5 huurovereenkomst en 9.2 algemene bepalingen)*

Het model gaat uit van jaarlijkse indexering van de huurprijs. Op welke datum deze aanpassing plaatsvindt en wanneer dat voor het eerst zal gebeuren, moet worden ingevuld (waarbij de mogelijkheid is ingebouwd er voor te kiezen dat de eerste aanpassing pas na verloop van meer dan één jaar zal worden toegepast). Gekozen is voor een methode waarbij de toe te passen indexcijfers op het moment van aanpassing van de huur beschikbaar zijn. Hoe de aanpassing precies in zijn werk gaat, is in 9 algemene bepalingen uitgewerkt. Er is alleen voorzien in opwaartse aanpassing van de huurprijs. Als partijen geen of een ander aanpassingsmechanisme willen toepassen moet geheel of gedeeltelijk van de regeling van dit gedeelte van 4.5 huurovereenkomst en 9 algemene bepalingen worden afgeweken in de bijzondere bepalingen.

Los van een door partijen overeen te komen periodieke huurprijswijziging (in het model is gekozen voor een jaarlijkse indexering), biedt de wet de mogelijkheid om periodiek een huurprijsaanpassing van “290 bedrijfsruimte” te bewerkstelligen als de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Als partijen daar zelf niet uitkomen, dan zullen zij daarover gezamenlijk een advies door een of meer deskundigen moeten laten uitbrengen. Hoe dat in zijn werk zou kunnen gaan, is beschreven in 9.2 algemene bepalingen. Partijen zijn vrij om samen andere afspraken over de totstandkoming van het advies te maken. Als een partij of beide partijen dat advies niet wensen op te volgen dan kunnen zij zich tot de kantonrechter wenden, die uiteindelijk een bindende uitspraak zal doen. Een vordering tot ‘nadere huurprijsvaststelling’ bij de kantonrechter is slechts ontvankelijk, indien deze vergezeld gaat van het advies omtrent die nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen. Het spreekt voor zich, dat partijen niet aan de tussenkomst van de kantonrechter toekomen als zij zelf, zo nodig met behulp van deskundigen, overeenstemming bereiken over een huurprijswijziging.

#### *Aanpassing voorschot leveringen en diensten*

In 16.7 algemene bepalingen is voor verhuurder de mogelijkheid opgenomen het voorschot op de servicekosten aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf. Tot aanpassing van het pakket kan verhuurder alleen overgaan na overleg met huurder.

### **3.6 Omzetbelasting (4 en 5 huurovereenkomst)**

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het omzetbelastingregime valt. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen kan verhuurder de te ontvangen omzetbelasting met door derden in rekening gebrachte omzetbelasting verrekenen (bijvoorbeeld de omzetbelasting die verschuldigd is over de verwervings- of stichtingskosten, alsmede over alle onderhoudskosten). Huurder kan de door hem verschuldigde omzetbelasting verrekenen met de door hem aan de fiscus af te dragen omzetbelasting. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen wordt een kostprijsverhogend effect voorkomen. Het ROZ-model gaat ervan uit dat partijen bij het sluiten van huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, altijd opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Normaal gesproken moeten zij daartoe een gezamenlijk verzoek indienen bij de inspectie belastingen. Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring.

In het huidige model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. in de huurovereenkomst is de ingangsdatum van de belaste verhuur ingevuld (3.1 en 4.2 huurovereenkomst);
  2. in de huurovereenkomst is een verklaring opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na tenminste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op voet van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (4.3 huurovereenkomst);
  3. in de huurovereenkomst is de plaatselijke en kadastrale aanduiding ingevuld (1.1 huurovereenkomst);
  4. in de huurovereenkomst is het boekjaar van huurder opgenomen (4.4 huurovereenkomst);
- en verder is
5. verhuurder verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet wensen te opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur dan dient het model aangepast te worden door in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de navolgende bepalingen op te nemen:

“In afwijking van het onder 4.2 bepaalde is huurder geen omzetbelasting verschuldigd over de huurprijs. Dit impliceert dat het bepaalde onder 4.3 niet van toepassing is. De in 19.3.a. algemene bepalingen bedoelde afzonderlijke vergoedingen komen in de plaats van de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting en worden tussen partijen vastgesteld op (*vergoedingen invullen*)

-  
-

Huurder is wel omzetbelasting verschuldigd over de vergoeding voor bijkomende leveringen/diensten en overige bijkomende kosten”.

De afzonderlijke vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld, omdat het niet de bedoeling is dat deze bij een aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Het in 4.9 huurovereenkomst gestelde omtrent de omzetbelasting is niet van toepassing.

Het wel of niet opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur is niet van invloed op de omzetbelasting die huurder over de door verhuurder te leveren bijkomende leveringen en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de leveringen en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking, indien is overeengekomen dat deze bijkomende leveringen en diensten afzonderlijk met huurder worden afgerekend.

Alleen als partijen bij aanvang van de huurovereenkomst niet (kunnen) opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, (bijvoorbeeld omdat huurder geen btw-plichtige onderneming is) kunnen de afzonderlijke vergoedingen die huurder aan verhuurder moet voldoen op dat moment worden bepaald en worden overeengekomen. Die vergoedingen zijn verschuldigd omdat verhuurder de omzetbelasting over de stichtingskosten gedurende de herzieningsperiode niet in aftrek kan brengen en/of omdat verhuurder de omzetbelasting over de exploitatiekosten niet in aftrek kan brengen.

Dit is anders als de optie tijdens de duur van de huurovereenkomst vervalt, omdat huurder (gedurende twee achtereenvolgende boekjaren) niet langer voldoet aan het (veelal) 90% vereiste, zoals hierboven in punt 2 van 3.6 van deze handleiding bedoeld. In dat geval kan verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst de schade slechts inschatten wat betreft het gemis van de BTW-aftrek over de exploitatielasten. In 4.7.2 van de huurovereenkomst is ervoor gekozen om die schade uit te drukken in een percentage van de huurprijs. Afhankelijk van de omvang van de te verwachten exploitatielasten en de hoogte van de huurprijs ligt dat percentage veelal tussen de 2% en 5%. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting te maken van de omvang van de aan de belastingdienst te betalen omzetbelasting op de stichtingskosten, die verhuurder eerder gezien de belaste verhuur in vooraftek mocht nemen. Die schade kan pas na het vervallen van de optie worden vastgesteld, omdat de omvang daarvan is afhankelijk van het aantal jaren dat de herzieningsperiode ten tijde van het vervallen van de optie nog loopt. In het onderhavige ROZ-model huurovereenkomst is ervoor gekozen om dat bedrag door huurder in termijnen, gelijktijdig met de betaling van de huur, aan verhuurder te laten betalen.

### **3.7 Bijkomende leveringen en diensten (5 huurovereenkomst)**

Met de term ‘bijkomende leveringen en diensten’ wordt bedoeld op wat in de wet en elders veelal als ‘servicekosten’ wordt aangeduid. Voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten gaat het model uit van de daaraan verbonden werkelijke kosten, met toepassing van een systeem van voorschotbetalingen en latere verrekening (4.6 huurovereenkomst). De verrekening vindt plaats aan de hand van een jaarlijks te verstrekken rubrieksgewijs overzicht (16.4 algemene bepalingen). De ROZ beveelt de gebruikers van de bedrijfsruimtemodellen aan om een servicekostenafrekening betrekking te laten hebben op en periode van 12 maanden (servicekostenperiode) en deze afrekening om zo mogelijk binnen een jaar na het verstrijken van een servicekostenperiode aan huurder te verstrekken. Bij de kostentoe rekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw wel volledig bezet zou zijn (16.3, slot, algemene bepalingen). Is een gebouw niet volledig bezet dan is het niet reëel de aanwezige huurders volledig te belasten met de bedrijfskosten van de lift of c.v. Verhuurder kan het servicepakket aanpassen, maar alleen na overleg met huurder (16.7 algemene bepalingen). Heeft de aanpassing van het pakket naar verhuurders verwachting gevolgen voor de kosten, dan kan hij ook het voorschot aanpassen.

In 5 huurovereenkomst dienen de overeengekomen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) te worden opgesomd. Aan de opsomming kan desgewenst per levering of dienst, of groepen daarvan, worden toegevoegd welk (deel van het) voorschotbedrag (eventueel welke vaste vergoeding) daarbij hoort.

Voorbeelden van leveringen en diensten zijn:

- serviceabonnement, elektriciteitsverbruik, brandstofverbruik, waterverbruik, verbruiksmeting, vastrecht, bediening, storings verhelpen, keuringskosten e.d. ten behoeve van:
- lift
- glazenwasinstallatie
- luchtbehandelinginstallatie
- 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
- bliksembeveiligingsinstallatie
- brandblusapparatuur (en de vullingen)
- antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)
- waterontharderinstallatie
- oproepinstallatie
- installatie voor automatische deurmechanismen
- keukeninstallatie
- overige installaties en apparatuur
- levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur
- schoorsteen en ventilatiekanalen vegen, ketels en branders schoonmaken
- materialen, waaronder chemicaliën, ten behoeve van de luchtbehandelinginstallatie
- gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen
- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte
- wassen van de ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienstruimten aan de binnen- en buitenzijde
- vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen)
- onderhoud van tuinen
- schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, algemene terreinen, parkeerterreinen, wegen etc., het sneeuwvrij houden daaronder begrepen
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (inclusief vrij wonen, telefoon e.d.)
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- beheer en administratie van leveringen en diensten.

### **3.8 Bankgarantie (6 huurovereenkomst ), waarborgsom**

In 6 huurovereenkomst behoeft alleen te worden aangegeven tot welk bedrag bij het sluiten van de huurovereenkomst een bankgarantie moet worden gesteld. Dit bedrag moet uiteraard aansluiten bij 12 algemene bepalingen waar de inhoud en de strekking van de garantie is geregeld. Daar is ook geregeld in welke gevallen verhuurder aanpassing van de garantie kan verlangen. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie te berekenen over de huurprijs inclusief promotiebijdragen, voorschot levering en diensten en overige bijkomende kosten, vermeerderd met omzetbelasting.

Het gestelde in 12 algemene bepalingen gaat ervan uit, dat de bankgarantie bij de ondertekening van de huurovereenkomst aanwezig is. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om als bijzondere bepaling de volgende tekst op te nemen:

“In afwijking van het gestelde in 12 algemene bepalingen is op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst de bankgarantie niet door de huurder gesteld.

Het door huurder aan verhuurder verschaffen van deze bankgarantie is een (opschortende) voorwaarde voor het tot stand komen van deze overeenkomst, waarop uitsluitend verhuurder zich kan beroepen. De bankgarantie dient alsnog uiterlijk op *(gewenste datum invullen)* door huurder aan verhuurder te zijn verschaft.”

Als op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wil nemen de bankgarantie niet is afgegeven, dan hoeft huurder door verhuurder niet tot het gehuurde te worden toegelaten (6.7 algemene bepalingen).

Omdat waarborgsommen bij de verhuur van bedrijfsruimte minder gebruikelijk zijn dan bankgaranties, bevat het model alleen een tekst voor bankgaranties. Een clause die in de bijzondere bepalingen kan worden opgenomen in geval er toch een waarborgsom wordt overeengekomen is de volgende:

“In afwijking van het gestelde in 12 algemene bepalingen zal huurder geen bankgarantie aan verhuurder verschaffen, maar een waarborgsom storten. Op deze waarborgsom is het gestelde in 12 algemene bepalingen en in de overige bepalingen betreffende een bankgarantie, van overeenkomstige toepassing. Over het bedrag van de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed.”

Indien bij ondertekening van de overeenkomst de waarborgsom door huurder nog niet is voldaan, dient dezelfde tekst als hierboven met betrekking tot de bankgarantie te worden opgenomen. In dat geval dient het woord ‘bankgarantie’ te worden vervangen door het woord ‘waarborgsom’, en het woord ‘verschafft’ door het woord ‘gestort’.

### **3.9 Bijzondere bepalingen**

- a. afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.;
- c. bijdrage promotiedoeleinden;
- d. stelposten
- e. huurbeding;

#### *ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.*

Onder het opschrift ‘bijzondere bepalingen’ in 9 van de huurovereenkomst worden in de eerste plaats de van de voorgedrukte modeltekst afwijkende bepalingen opgenomen.

Daarnaast kunnen in de ‘bijzondere bepalingen’ de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

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

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

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

#### *ad. c. bijdrage promotiedoeleinden*

In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel kan uitmaken, kan huurder een periodieke bijdrage verschuldigd zijn. In dat geval dient onder de bijzondere bepalingen van de overeenkomst een aparte regeling te worden opgenomen. Daarbij zou een keuze gemaakt kunnen worden uit de onderstaande clause A. of B.:



A.

1. Huurder is verplicht om aan verhuurder te voldoen een bijdrage in de kosten van promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
2. Het totale bedrag dat de bijdrageplichtigen tezamen jaarlijks moeten betalen is €  
Dit bedrag wordt jaarlijks - voor de eerste maal in \_\_\_\_\_ - bijgesteld op dezelfde wijze als in 9.1 algemene bepalingen is aangegeven voor huurprijswijzigingen.
3. Het totale bedrag, bedoeld onder 2 van dit artikel, wordt over de bijdrageplichtigen omgeslagen volgens de formule  $\frac{0,5 P}{a} + \frac{0,5 P \times b}{c}$  waarbij:  
P = het totale bedrag als bedoeld onder 2 van dit artikel;  
a = het aantal tot zelfstandig gebruik bestemde winkelruimten en daarmee gelijk te stellen ruimten in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering);  
b = het aantal m<sup>2</sup> brutobedrijfsvloeroppervlak dat door huurder in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd;  
c = het totale aantal m<sup>2</sup> brutobedrijfsvloeroppervlak dat door de bijdrageplichtigen in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd. Afronding vindt plaats naar boven op hele euro's.
4. Huurder dient zijn bijdrage te betalen op het tijdstip en voor het tijdvak zoals aan de bijdrageplichtigen te kennen wordt gegeven door degene die tot inning van de bijdrage bevoegd is.
5. De uit de bijdrage verkregen gelden mogen uitsluitend worden bestemd voor het financieren van de promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering).
6. Verhuurder is gehouden om jegens huurder verantwoording af te leggen over de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen.

B.

In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder een jaarlijkse bijdrage verschuldigd. Deze bijdrage is voor de eerste maal vastgesteld op € \_\_\_\_\_ excl. BTW per jaar. Dit bedrag is in termijnen tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de huurprijs aan verhuurder verschuldigd. Verhuurder is gehouden om jaarlijks jegens huurder verantwoording af te leggen over de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen. Bedoelde promotiebijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gestelde in 9.1 algemene bepalingen. Deze promotiebijdrage wordt verhoogd met een administratiekostenbijdrage van \_\_\_\_\_ % daarvan.

*ad. d. stelposten*

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

1. Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden overeenkomstig de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.
2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.
3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoeld, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de terzake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.
4. a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken overeenkomstig de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.  
b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden terzake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde onder 10.1.1 algemene bepalingen.
6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte- of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).

#### Ad. e. huurbeding

Indien op het gehuurde of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hypothecaire inschrijving rust, kan in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen:

Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overhandigen waaruit blijkt, dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

## 4. Algemene bepalingen

### 4.1 Milieu (6.9. algemene bepalingen)

6.9 van de algemene bepalingen is speciaal opgenomen met het oog op bedrijven die werken met of handelen in gevaarlijke stoffen. Alleen als er bij aanvang van de huurovereenkomst een milieuonderzoek heeft plaatsgevonden dan wordt bij later vastgestelde of toegevoegde verontreiniging de bewijslast ten aanzien van het veroorzaken de verontreiniging omgekeerd van verhuurder naar huurder.

### 4.2 Overige belastingen, lasten, heffingen, premies e.d. (20.1 t/m 20.3 algemene bepalingen)

Bij het opstellen van de artikelen 20.1 t/m 20.3 algemene bepalingen heeft de ROZ als uitgangspunt gekozen dat huurder de lasten, heffingen, premies e.d. dient te betalen die betrekking hebben op het gebruik van het gehuurde en die niet of slechts ten dele zouden zijn opgelegd indien het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

## 5. Aanvullingen op casco-huur

De bij de overeenkomst behorende beschrijving van het gehuurde moet uiteraard aangeven op welke huurovereenkomst deze betrekking heeft. De beschrijving moet door beide partijen worden gewaarmerkt. Als partijen meer tot het gehuurde willen laten behoren dan het casco (als weergegeven in 1 algemene bepalingen), dan geniet het de voorkeur om dat meerdere in 8 van de huurovereenkomst te vermelden. Welke installaties en andere voorzieningen dat zouden kunnen zijn, is weergegeven in de hieronder staande lijst. Het betreft een -niet uitputtend bedoelde of voor alle soorten objecten bruikbare- lijst van punten. Omdat in de beschrijving van het gehuurde dient te worden vastgelegd in welke staat het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt, ontkomen partijen er niet aan om de tot het gehuurde behorende voorzieningen eveneens in de beschrijving van het gehuurde op te nemen.

#### Situatie:

Gemeente  
Straat, huisnummer, postcode  
Kadastraal bekend  
Terreingrootte (perceelgrootte)

#### Terrein:

Parkeerplaatsen, verharding, eventuele  
gebruiksbeperkingen  
Afscheiding, hek, toegangscontrole, slagboom,  
Fietsenstalling, containerruimte, traforuimte  
Bewegwijzering  
Terreinverlichting  
Tuin, vijver, plantenbakken

#### Ruimten:

Vloerbelasting  
Scheidingswanden  
Armaturen, roosters, plafonds  
c.v., eventuele omkasting  
Vensterbanken, plinten  
Vloerbedekking  
Electra, telefoon, computeraansluitingen  
Verhoogde vloer

#### Installaties:

Glazenwasinstallatie  
Sprinklerinstallatie  
Bewaking/alarm  
Lift  
CV (meters, overwerkschakeling)  
Warmwatervoorziening, boiler  
Luchtverversing / airconditioning, topkoeling  
Hydrofoor  
Brandmeldinstallaties  
Noodstroomvoorziening  
(Elektrameting gebouw)  
Schakelpanelen  
Telefooninstallatie

**Gebouw:**

Bouwlagen  
Gevelmateriaal  
Glassoort  
Zonwering  
Dakopbouw  
Luifel  
Toegangsregeling  
Brievenbussen, intercom  
Bewegwijzering  
Gebouwverlichting

**Ingang:**

Balie  
Plafondafwerking, armaturen  
Vloerafwerking  
Wandafwerking  
Bewegwijzering  
Versiering zoals bloembakken, kunstwerken

**Trappenhuizen:**

Materiaal trap c.q. bekleding  
Verlichting en versiering

**Overige ruimten:**

Toiletten, uitrusting  
Toiletten  
Keuken, pantry, garderobe

**Bijlagen:**

Situatieschets  
Tekening