

Checklist huurovereenkomst

Als je een pand huurt, wat staat er dan in de huurovereenkomst? En welke voorwaarden en eisen worden in de overeenkomst gesteld? Dat blijken veel mensen niet te weten, daarom een overzicht van de belangrijkste zaken die in een huurovereenkomst geregeld moeten zijn.

1. Gegevens huurder en verhuurder

Bedrijfsnamen, adressen, inschrijfnummers KvK, namen en functies van de ondertekenaars.

2. Beschrijving van het voorwerp van huur

Omschrijving van de bedrijfsruimte, adres en bestemming.

3. Looptijd, opzegtermijn

De looptijd van het huurcontract, bijvoorbeeld 2 of 5 jaar, verlenging mogelijk? Wat is de opzegtermijn?

4. Huurprijs

Controleer voor je de prijs accepteert of deze marktconform is. Daartoe kun je huurders van vergelijkbare panden vragen en/of een makelaar het pand laten taxeren. Let op of de huurprijs aan BTW onderworpen is.

5. Huuraanpassingen

Hoe vaak wordt de huurprijs aangepast en met welk percentage? In veel gevallen kiest men voor jaarlijks en voor aanpassing aan de index gezinsconsumptie van het CBS.

6. Betaling van de huurprijs

Per maand of een ander tijdvak, vooruit of achteraf?

7. Waarborgsom, bankgarantie

8. Verbouwing

Onder welke voorwaarden mag je als huurder verbouwen? Je mag door jou aangebrachte aanpassingen bij ontruiming van het gehuurde afbreken en verwijderen.

Je kunt een beding afspreken over een vergoeding voor je investeringen. Als je het pand op kosten van jouw bedrijf maar met toestemming van de eigenaar gaat verbouwen, kun je afspreken dat dit bij de bepaling van de nieuwe huurprijs buiten beschouwing blijft. Dit geldt ook bij de beschrijving van het optierecht en/of voorkeursrecht voor koop.

9. Regeling reparatie en onderhoudsverplichting huurder/verhuurder

10. Regeling schade en gebreken door onvoorziene omstandigheden

11. Overdracht huurcontract

Als je je bedrijf in een BV inbrengt of overdraagt aan een derde moet de tenaamstelling van het huurcontract worden aangepast; werkt de verhuurder daaraan mee?

12. Belastingen

Denk aan bijvoorbeeld de onroerende zaakbelasting. Gebruikelijk is dat het eigenarendeel door de eigenaar en het gebruikersdeel door de huurder wordt betaald.

13. Energiekosten

Is de huurprijs inclusief of exclusief energiekosten?

14. Verzekeringen

Wie betaalt welke verzekeringen? Gebruikelijk is dat de verhuurder de opstallen en de huurder de inboedel verzekert.

15. Servicevoorzieningen en servicekosten

Wat is er inbegrepen?

16. Onderhuur

Is dit wel, niet of gedeeltelijk toegestaan?

17. Voorkeursrecht van koop

Als je een koopoptie afspreekt, krijg je aanspraak om het gehuurde te mogen kopen. Het is gebruikelijk dat de huurder mag kopen voor de prijs die een derde biedt. Houd rekening met verbeteringen die op jouw kosten zijn aangebracht.

18. Reclame

Mogen er teksten en/of lichtbakken aan de gevel?