

HUUROVEREENKOMST
inzake:

Loosdorp 2 – begane grond
4143 LT Leerdam

01 januari 2002

Kerngegevens huurovereenkomst

- Object/gehuurde : Pand (begane grond) gelegen aan Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam, inclusief gezamenlijk gebruik van de parkeerplaats en inclusief gezamenlijk gebruik van de goederen ontvangstruimte.
 - Verhuurder : 
 - Huurder : 
 - Huurtermijn : 10 jaar
 - Huuringangsdatum: 01 januari 2002
 - Eerste huurbetaling: 01 januari 2002
 - Optieperiode : aansluitende periode(n) van telkens 5 jaar
 - Opzegtermijn : Ja van 12 maanden
 - Aanvangshuurprijs: € 63.259,05 per kwartaal, exclusief b.t.w.
 - BTW over huurprijs: Ja
 - Servicekosten: Ja
 - Betaaltermijn : Per kwartaal vooruit
 - Indexering : ja, jaarlijks, voor het eerst per 01-01-2003 op basis van het "CPI-Werknemers Laag" (1995 =100)
 - Bankgarantie : Ja, zijnde een kwartaal huur of een bankgarantie
 - Beheerder : Verhuurder
 - Bijzondere bepalingen: zie artikel 9
- 

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A: 1624 BW

volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 1996 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model is 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'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

gevestigd/wonende te,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
hierna te noemen '**verhuurder**',

vertegenwoordigd door

en

gevestigd/wonende te,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het Handelsregister te

onder nummer

vertegenwoordigd door

komen het volgende overeen:

Paraaf verhuurder: [redacted]

Paraaf huurder: [redacted]

Het gehuurde, bestemming, gebruik

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruimte op de begane grond van Loosdorp 2 te Leerdam, alsmede gezamenlijk gebruik van de parkeerplaats en gezamenlijk gebruik van de goederenontvangst, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Gemeente Leerdam, kadastraal bekend Sectie H nummer 21.
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als Bouwmarkt.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt 2.500 Kg/m².

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A: 1624 BW, gedeponceerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 29 februari 1996 en aldaar ingeschreven onder nummer 34/1996, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
- 2.2 De in 2.1 bedoelde bepalingen 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 10 jaar, ingaande op 01 januari 2002 en lopende tot en met 31 december 2011.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 2016. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 3.5 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in 7 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting dan wel een daarmee overeenstemmend bedrag, overeenkomstig en met inachtneming van het gestelde in 9.1.2 tot en met 9.1.12 van de bijzondere bepalingen. Het gestelde in 15.1, 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen die deel uitmaken van deze overeenkomst wordt hierbij uitdrukkelijk buiten toepassing verklaard.
- 4.2 De huurprijs bedraagt op jaarbasis € 253.036,-
zegge: Tweehonderd drieënvijftig duizend zesendertig euro
- 4.3 De huurprijs wordt voor het eerst op 01 januari 2003, en zo vervolgens jaarlijks op 01 januari aangepast overeenkomstig 4.1 t/m 4.2 van de algemene bepalingen.
- 4.4 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 12 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.5 De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperiode(n) als weergegeven in 4.6 en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. Bij overschrijding zullen de wettelijke rente, alsmede de incassokosten worden doorberekend.
- 4.5 Per betaalperiode van een kwartaal bedraagt:
- de huurprijs € 63.259,05
- zegge: drie en zestig duizend tweehonderd negen en vijftig 5/100 euro.
- Dit bedrag is exclusief omzetbelasting en bijkomende leveringen en diensten.
- 4.6 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaalperiode betrekking op januari 2002 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 63.259,05, exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de eventueel

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder

daarover verschuldigde omzetbelasting voldoen vóór of op ondertekening van het contract.

4.7	Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt:	
	De huurprijs	€ 63.259,05
	Het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en/of diensten	€ 18.750,00
	Totaal	€ 82.009,05

Zegge: twee en tachtig duizend en negen 5/100 euro

Deze bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Omzetbelasting

- 5.1** Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst luiden exclusief omzetbelasting. Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 5.2** Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Leveringen en diensten

- 6** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- gas c.q. olieconsumptie inclusief vastrecht;
 - elektriciteitsconsumptie inclusief vastrecht;
 - waterconsumptie inclusief vastrecht;
 - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
 - idem van hydrofoorinstallatie;
 - idem van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en noodstroominstallatie(s);
 - idem van sprinklerinstallatie;

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder

- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen en parkeerterrein;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Bankgarantie of borgsom

- 7 Het bedrag van de onder 8.1 van de algemene bepalingen bedoelde bankgarantie bedraagt € 97.590,77
 zegge: zeven en negentig duizend vijfhonderd en negentig 77/100 euro

Zijnde 3 maanden huur, alsmede leveringen & diensten inclusief omzetbelasting.

Beheerder

- 8 Tenzij verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de verhuurder.

Bijzondere Bepalingen

BTW

- 9.1.1 Voor het geval is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
- 9.1.2 Huurder en verhuurder maken 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.
- 9.1.3 Door huurder wordt hierbij, middels ondertekening van deze huurovereenkomst, uitdrukkelijk verklaard dat huurder het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.
- 9.1.4 Huurder verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van 01 januari tot en met 31 december.

Paraaf ver!

Paraaf huurde.

- 9.1.5 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs exclusief BTW, als een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) een zodanig bedrag verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
1. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare BTW op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
 2. De BTW die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen en/of niet langer terug kan krijgen van de fiscus.
 3. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- 9.1.6 Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 9.1.5 voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder 9.1.5. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder. Het door verhuurder vanwege het vervallen van de belaste verhuur te lijden financiële nadeel, dient op eerste verzoek van verhuurder, door huurder te worden voldaan.
- 9.1.7 De huurder is verplicht binnen vier weken na afloop van zijn boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven), door middel van een door hem ondertekende verklaring de verhuurder ervan in kennis te stellen of hij het gehuurde over het afgelopen boekjaar heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat. Voorts is huurder verplicht indien het door hem gehuurde (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven) in enig van zijn daaropvolgende boekjaren niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat, de verhuurder binnen vier weken na afloop van het desbetreffende

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

boekjaar door middel van een door hem ondertekende verklaring hiervan in kennis te stellen. In beide gevallen is de huurder verplicht binnen dezelfde termijn een afschrift van de verklaring aan de inspecteur der belastingen te zenden.

- 9.1.8 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld onder 9.1.7 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikneming als bedoeld onder 9.1.10 of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige terzake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de onder 9.1.5 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 9.1.9 Het onder 9.1.5, 9.1.6 en 9.1.8 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) opeisbaar is.
- 9.1.10 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst terzake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren.
- 9.1.11 Verhuurder verklaart uitdrukkelijk dat zij conform hetgeen is bepaald in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968 deze huurovereenkomst in haar administratie opneemt.
- 9.1.12 De huurder is tevens verplicht binnen vier weken na afloop van enig van zijn daaropvolgende boekjaren waarin hij het gehuurde is gaan huren, alsmede binnen vier weken na afloop van zijn enig daaropvolgend boekjaar waarin het gehuurde niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat, een afschrift van de in de eerste alinea van dit lid genoemde

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

schriftelijke verklaring aan verhuurder aan de inspecteur der belastingen te zenden.

Wijziging basisjaar prijsindexcijfer

10. Het in 4.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "1990 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "1995 = 100".

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud:

Verhuurder:

namens deze, N. van Hekezen

algemene bepalingen

Huurder:

namens deze,

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder: