



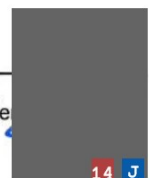
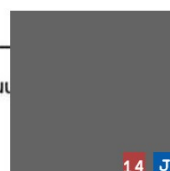
**Huurovereenkomst voor de verhuur van losse onbebouwde grond ten behoeve van de realisatie en exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen**

**Kadelaan 2 te Zoetermeer**



Huurovereenkomst Kadelaan 2 te Zoetermeer 1

paraaf Huu paraaf Verhuurde



14 J

14 J



## Inhoud

Artikel 1. Ingang en looptijd .....	4
Artikel 2. Bestemming .....	4
Artikel 3. Huurprijs.....	5
Artikel 4. Betalingen .....	5
Artikel 5. Huurprijsherzieningen .....	6
Artikel 6. Aanvaarding en staat van het gehuurde .....	6
Artikel 7. Zakelijke lasten en omzetbelasting, risico.....	6
Artikel 8. Huurafhankelijk opstalrecht .....	8
Artikel 9. Aanleg, onderhoud en gedoogplicht .....	8
Artikel 10. Oplevering bij huurbeëindiging .....	8
Artikel 11. Opschortende voorwaarden .....	9
Artikel 12. Vervallen oude huurovereenkomst.....	10
Artikel 13. Bevoegde rechter .....	10



De ondergetekenden :

1.

[Redacted name]

hierna te noemen "Verhuurder",

en

2.

[Redacted name]

hierna te noemen "Huurder",

Verhuurder en Huurder worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als "Partijen",

Overwegende dat:

- Verhuurder eigenaar is van het perceel grond gelegen aan de Kadelaan 2 te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie D, nummer 3180 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 862 m<sup>2</sup>;
- Tussen Partijen reeds een huurovereenkomst voor de huur van dit perceel grond ten behoeve het exploiteren van een motorbrandstofverkooppunt is gesloten met ingang van [Redacted date] G
- Verhuurder en Huurder nieuwe huurvoorwaarden zijn overeengekomen en de grootte van het gehuurde perceel is gewijzigd, welke zij vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen 'Huurovereenkomst');
- Deze Huurovereenkomst in de plaats treedt van de hiervoor genoemde huurovereenkomst en alle eerder afspraken met Huurder, alsook alle aan haar gelieerde (recht)personen;
- [Redacted text] 16 G
- ten behoeve van de op of in het gehuurde perceel aanwezige opstallen en ondergrondse voorzieningen of nog te realiseren opstallen en ondergrondse voorzieningen, welke in eigendom van Huurder zijn, een huurafhankelijk recht van opstal op het gehuurde perceel wordt gevestigd;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurder verhuurt aan Huurder die op haar beurt van Verhuurder in huur aanneemt: een perceel grond ter grootte van circa 862 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Kadelaan 2 te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie D, nummer 3180

[Redacted signature]

[Redacted signature]



(gedeeltelijk) zoals nader staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 6007/17, d.d. [redacted] (Bijlage 1), hierna te noemen "het Gehuurde";

Een en ander onder de bij verhuur en huur gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts onder de navolgende bijzondere voorwaarden:

#### Artikel 1. Ingang en looptijd

De huur van het Gehuurde gaat in op [redacted] en wordt aangegaan voor de duur [redacted]

#### Artikel 2. Bestemming

1. Het gehuurde is bestemd voor een door Huurder daarop te realiseren, of reeds gerealiseerd, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt. Detailhandelsactiviteiten anders dan motorbrandstoffen zijn toegestaan voor zover zij naar algemeen geldend gebruik gerekend kunnen worden tot het op het wegverkeer gerichte assortiment.
2. Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan motorvoertuigen is niet toegestaan.
3. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven, dan wel onder te verhuren. Deze toestemming zal door Verhuurder uitsluitend worden verleend indien door Huurder voldoende garantie geboden wordt dat bij de beëindiging van die exploitatie dan wel van die onderhuur ontruiming zal volgen. Eveneens zal Verhuurder een verzoek om toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Voorts kan Verhuurder aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder financiële.
4. Huurder staat er jegens Verhuurder voor in dat het tankstation zal worden geëxploiteerd conform alle wettelijke voorschriften, milieuvergunningen en voorwaarden uit deze huurovereenkomst.
5. Huurder is bevoegd om Verhuurder te verzoeken om een derde in zijn plaats als huurder te doen stellen. Dit dient schriftelijk door Huurder en die derde aan Verhuurder te worden verzocht. Verhuurder zal een dergelijk verzoek niet op onredelijke gronden weigeren en is bevoegd aan een toestemming door Huurder en/of de betreffende derde te aanvaarden voorwaarden te stellen, een en ander conform het bepaalde in de wet. Het verzoek kan worden afgewezen indien de voorgestelde huurder geen voldoende waarborgen kan bieden voor een goede bedrijfsvoering en een volledige nakoming van de huurovereenkomst.



### Artikel 3. Huurprijs

1. De door Huurder aan Verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huursom voor het Gehuurde bestaat uit een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het tankstation gerelateerde component (Huurcomponent B). De hoogte van Huurcomponent A en Huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel.
2. Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst [redacted] (16 G) exclusief omzetbelasting per jaar.
3. Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op Het Gehuurde verkochte hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst [redacted] (G) per liter exclusief omzetbelasting en wordt geheven voor elke verkochte liter motorbrandstof boven de [redacted] (K) liter per kalenderjaar.
4. Huurder doet aan Verhuurder uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Gehuurde omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Op verzoek van Verhuurder zal deze opgave door Huurder worden voorzien van een juistheidsverklaring van een registeraccountant (RA) of een accountants-administratieconsulent (AA).
5. Verhuurder of een door hem aangewezen derde is gerechtigd om een controle van de administratie van het tankstation te laten uitvoeren. Daartoe zal Huurder alle redelijke medewerking verlenen en alle in redelijkheid gevraagde inlichtingen verschaffen.

### Artikel 4. Betalingen

1. Huurcomponent A dient bij vooruitbetaling in twee halfjaarlijkse termijnen, respectievelijk per 1 januari en 1 juli, ter hoogte van [redacted] (G) exclusief omzetbelasting te worden voldaan door storting op of overschrijving naar de rekening van de gemeente Zoetermeer bij de [redacted] (K).
2. Huurcomponent B dient achteraf te worden betaald.
3. Huurcomponent B dient te worden betaald binnen één maand na datum van de door Verhuurder gezonden nota.
4. Indien Huurder inzake zijn betalingsverplichting in verzuim is, is hij vanaf dat moment de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.
5. Indien Verhuurder blijkt dat Huurder een te lage literopgave heeft verstrekt, zal Huurder – indien en voor zover de op basis van de juiste opgave berekende huurprijs (Huurcomponent B), de huurprijs berekend op basis van de onjuiste opgave overschrijdt – aan Verhuurder behoudens de alsnog verschuldigde huursom een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren gelijk aan tien (10) maal het bedrag van de overschrijding, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat van enige opzet geen sprake is.



#### Artikel 5. Huurprijsherzieningen

1. De huurprijs, zowel het vaste deel (huurcomponent A) als de verrekenprijs voor het aantal liter boven de [REDACTED] (huurcomponent B), zal na elke jaarlijkse periode, voor het eerst op [REDACTED] G, worden aangepast conform het verloop van het prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens", (2015=100) zoals dat maandelijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt gepubliceerd, met dien verstande dat de huurprijs nooit lager zal zijn dan het laatstelijk gehanteerde vaste deel en deel per extra verkochte en geleverde liter boven de [REDACTED] K liter. De herziening wordt vastgesteld door elk laatstelijk geldende huurprijscomponent (het vaste deel en het deel per liter) te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer betrekking hebbend op de maand juli voorafgaande aan de datum van huurprijsherziening en de noemer door het prijsindexcijfer betrekking hebbend op de maand juli van het jaar daarvoor.
2. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers op een meer recente tijdbasis of volgens andere normen, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks of normering in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling van de cijfers van voorafgaande reeksen of normeringen. De wijze van koppeling zal geschieden op een door het Centraal Bureau voor de Statistiek aan te geven wijze. Indien de publicatie van onderhavige reeks door het CBS wordt gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg met het CBS een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld.

#### Artikel 6. Aanvaarding en staat van het gehuurde

Huurder aanvaardt het Gehuurde in de huidige staat, te weten de staat ten tijde van het door beide partijen ondertekenen van deze huurovereenkomst. Het Gehuurde is nader aangegeven op de voormelde bij deze huurovereenkomst behorende tekening met nummer 6007/17, d.d. [REDACTED]. De aangegeven oppervlakte is indicatief. Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huursom mocht de werkelijke grootte afwijken van op de tekening vermelde grootte. Verhuurder heeft evenmin aanspraak op vermeerdering van de huursom bij een afwijkende grootte van het Gehuurde.

#### Artikel 7. Zakelijke lasten en omzetbelasting, risico

1. Alle zakelijke lasten zoals belastingen, waaronder WOZ, heffingen of contributies die al dan niet door Verhuurder over het Gehuurde worden geheven, komen vanaf de ingang van de huurovereenkomst voor rekening van Huurder -voor zover deze betrekking hebben op het gebruik van het Gehuurde-.
2. Indien en voor zover deze heffingen aan Verhuurder worden opgelegd, zal Huurder het door Verhuurder aan hem opgegeven verschuldigde op de eerste aanschrijving – met overlegging van de relevante stukken – terstond aan Verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle eventuele boeten en kosten die daaruit kunnen voortvloeien.
3. Het risico voor het gebruik van het Gehuurde berust vanaf de ingangsdatum bij Huurder. Huurder is evenwel gerechtigd deze Huurovereenkomst tussentijds met



onmiddellijke ingang te beëindigen, indien van overheidswege de exploitatie niet meer kan worden voortgezet, dan wel het Gehuurde om deze redenen niet meer conform haar bestemming kan worden gebruikt, een en ander buiten toedoen van Huurder. Partijen zijn in een dergelijk geval nimmer enige (schade)vergoeding of anderszins aan elkaar verschuldigd.

4. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten, schaden en rente ontstaan na de ingangsdatum alsmede voor alle bestuursrechtelijke toezicht- en handhavingstrajecten en (rechts-)gevolgen daarvan, alles in de ruimste zin des woords, als gevolg van:
  - a. het feitelijke gebruik van het Gehuurde en de eventuele opstallen daarop;
  - b. verontreiniging als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik;
  - c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan opstallen, werken of beplantingen die zich op in of boven het gehuurde bevinden.
5. Verhuurder zal Huurder over de huursom omzetbelasting in rekening brengen. Huurder stemt daarmee in.
6. Verhuurder en Huurder komen overeen dat Verhuurder aan Huurder omzetbelasting in rekening brengt over de in artikel 3 bedoelde huurcomponenten.
7. Huurder en Verhuurder verklaren 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 voor prestaties die recht geven op aftrek van voorbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een belaste verhuur.
8. Op eerste verzoek van Verhuurder is Huurder verplicht om Verhuurder een door hem ondertekenende verklaring te overhandigen waarin hij verklaart dat hij het gehuurde gebruikt voor doeleinden zoals hiervoor gemeld. Aan het eind van elk jaar zal Huurder Verhuurder een dergelijke verklaring over het gebruik in dat jaar voor gemelde doeleinden verstrekken.
9. Indien de beschikking op het ingewilligde verzoek om te opteren voor belaste verhuur mocht komen te vervallen, omdat Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op aftrek van voorbelasting als bedoeld onder lid 2, dan is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder verschuldigd.
10. Indien vervolgens op zeker moment Huurder wederom voldoet aan de vereisten voor belaste verhuur, zal Verhuurder meewerken aan het opteren voor belaste verhuur.
11. Huurder is gehouden Verhuurder onverwijld te informeren omtrent een wijziging in zijn omzetbelastingstatus, of indien van toepassing de status van de gebruiker, welke tot gevolg heeft dat de toegewezen optie door de belastingdienst wordt beëindigd.
12. 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. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Huurder aan Verhuurder dat hij het Gehuurde zal gebruiken, binnen de grenzen van het bepaalde in artikel 2, voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.



13. De uit hoofde van dit artikel verschuldigde omzetbelasting wordt tegelijk met de huurprijs voldaan.

#### Artikel 8. Huurafhankelijk opstalrecht

Tegelijk met het ingaan van deze Huurovereenkomst zal door Verhuurder en ten behoeve van Huurder een, van deze Huurovereenkomst afhankelijk, opstalrecht worden gevestigd opdat de zakenrechtelijke positie van Verhuurder ten aanzien van de losse grond en de positie van Huurder inzake de eigendom van de al dan niet nog aan te brengen opstallen helder is geregeld. Huurder zal instemmen met dit afhankelijk recht van opstal dat conform een model dat bij deze huurovereenkomst behoort en daaraan als Bijlage 2 zal worden gevoegd, zal worden gevestigd. Dit ten overstaan van een door Huurder aan te wijzen notaris. Kosten van deze akte zijn voor rekening van huurder.

#### Artikel 9. Aanleg, onderhoud en gedoogplicht

1. De kosten van de aanleg en instandhouding van eventuele grondkerende constructies op, of op de grens van, het Gehuurde zijn voor rekening van Huurder.
2. Het gehele onderhoud van het Gehuurde, daaronder mede begrepen de verharding, is gedurende de gehele looptijd van de huur voor rekening van Huurder.
3. Indien door Verhuurder in het algemeen belang of anderszins leidingen, palen, kabels, buizen, schakelkasten armaturen of andere voorwerpen of voorzieningen dienen te worden aangelegd onderhouden of verwijderd, dient Huurder daar zijn medewerking aan te verlenen. Huurder dient een en ander te gedogen zonder dat er recht op vermindering van de huursom bestaat dan wel aanspraak op schadevergoeding tenzij deze in redelijkheid niet ten laste van Huurder dient te komen.
4. Verhuurder heeft op haar beurt een inspanningsverplichting om, in situaties als bedoeld in lid 3 van dit artikel, de gebruiksbeperking en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken. Indien Huurder als gevolg van de in lid 3 van dit artikel genoemde werkzaamheden niet het genot van het gehuurde heeft als hij bij aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten, levert dit geen gebrek in de zin van het Burgerlijk Wetboek op.

#### Artikel 10. Oplevering bij huurbeëindiging

1. Bij het einde van de Huurovereenkomst dient Huurder de op het Gehuurde gebouwde opstallen alsmede de op het Gehuurde aangebrachte verharding te verwijderen en het Gehuurde in de toestand waarin het zich bevond bij eerste aanvang van de op de locatie uitgeoefende (bedrijfs)activiteiten op 6 januari 1981 op te leveren. Een en ander houdt in dat het terrein schoon, vrij van obstakels, opslagtank, leidingen, afval en voor de milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke stoffen dient te zijn.





2. Indien Huurder bij het einde van de huur niet binnen de door Verhuurder gestelde termijnen aan het onder lid 1. omschreven uitvoering heeft gegeven, zal zulks door Verhuurder geschieden en uitsluitend voor rekening van Huurder.
3. Na het einde van de Huurovereenkomst heeft Huurder generlei recht op een vergoeding door Verhuurder van welke aard en onder welke naam ook, tenzij Verhuurder schriftelijk heeft aangegeven dat de opstallen, de ondergrondse installaties, verharding of beplanting geheel of gedeeltelijk op het terug te leveren terrein kunnen blijven. Indien Verhuurder wenst dat genoemde zaken geheel of gedeeltelijk aanwezig kunnen blijven, zal Verhuurder Huurder hiervan uiterlijk een jaar voor het einde van de Huurovereenkomst bij aangetekend schrijven in kennis stellen.
4. Indien Verhuurder schriftelijk heeft aangegeven dat de opstallen, de ondergrondse installaties, verharding of beplanting geheel of gedeeltelijk op het terug te leveren terrein kunnen blijven, heeft Huurder na het einde van de huurovereenkomst recht op een vergoeding door Verhuurder van hetgeen zij heeft mogen achterlaten. Voor de vaststelling van die waarde zal worden uitgegaan van de getaxeerde waarde op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.
5. Verhuurder en Huurder zullen gezamenlijk een taxateur benoemen die de taxatie als opgenomen in lid 4 van dit artikel kan uitvoeren. Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de te benoemen taxateur, wordt geacht een geschil te zijn ontstaan. In dat geval zal de gecorrigeerde vervangingswaarde worden vastgesteld door drie deskundigen. Zowel Verhuurder als Huurder zullen binnen veertien dagen, nadat het geschil is ontstaan, ieder een deskundige aanwijzen, die binnen twee weken na hun benoeming gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. De door de deskundigen vastgestelde waarde zal voor Partijen bindend zijn. De kosten van de procedure worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
6. Verhuurder is gerechtigd de door haar verschuldigde vergoeding als bedoeld in lid 4 te verminderen en te verrekenen met al hetgeen zij uit hoofde van de Huurovereenkomst van Huurder te vorderen heeft, inclusief mogelijke invorderingskosten en rente. De vergoeding wordt niet uitgekeerd dan nadat het Gehuurde geheel op een juiste wijze ter beschikking van Verhuurder is gesteld.

#### Artikel 11. Opschortende voorwaarden

1. Deze Huurovereenkomst geldt onder de opschortende voorwaarde van de zijde van Verhuurder, dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer het aangaan daarvan goedkeurt, bij gebreke waarvan deze overeenkomst geacht wordt niet te zijn gesloten en partijen jegens elkander nimmer tot enige schadevergoeding of compensatie van welke aard ook gehouden zullen zijn.
2. Het college van burgemeester en wethouders zal hiertoe zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één maand, na de ondertekening door Huurder van deze Huurovereenkomst een besluit nemen. Verhuurder zal Huurder informeren zodra het college de beslissing tot het al dan niet goedkeuren heeft genomen

3.



G

Artikel 12. Vervallen oude huurovereenkomst



K

Artikel 13. Bevoegde rechter

Deze Huurovereenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands Recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Huurovereenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het Gehuurde is gelegen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Naam  
Datum  
Plaats  
Handtek  
(Verhuu

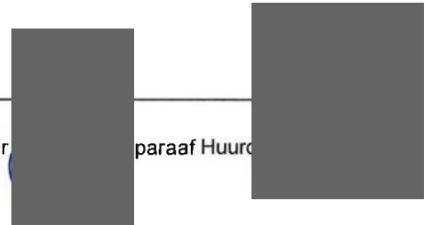


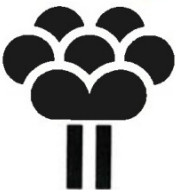
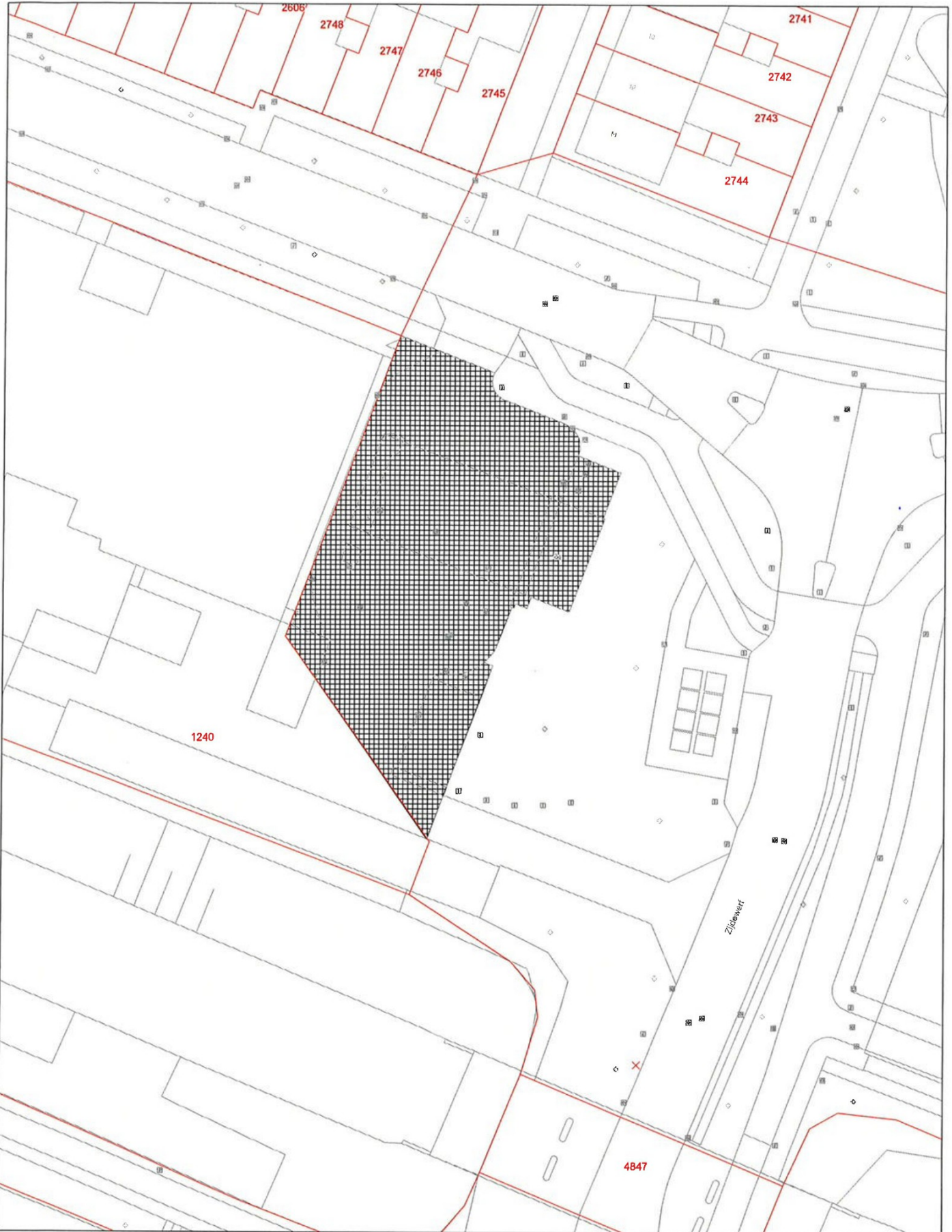
14 J

Naam  
Datum  
Plaats  
Handtek  
(Huurde



9 J





Gemeente  
**Zoetermeer**

Volgnr :                       
Bladnr : 5.5.1528  
Schaal 1 : 500  
Formaal : A4

Datum:                       
Gewijz :                       
Gec :                       
File : kadelaan 2a



± 862 m<sup>2</sup> te verhuren aan  
                     9 J

Kad gemte Zoetermeer sectie D nr 3180 gedeeltelijk

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **E** Art. 5.1 lid 1 sub e

Deze informatie betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de UAVG

### **G** Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

### **M** Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

**3** Adres

**9** Bezwaarde

**14** Handtekening

**15** Medewerker gemeente

**16** Bedrag