



**Snelder Zijlstra de Groot
Bedrijfsmakelaars**

parool 1

HUUROVEREENKOMST

Neptunusstraat 23-25

Enschede

DYNAMIS



UITGANGSPUNTEN HUUROVEREENKOMST

Verhuurder : V.N.I. Enschede B.V.
Dorpsstraat 45
7678 AV GEESTEREN

Huurder : Xenon Computers v.o.f.
Colosseum 101
7521 PP Enschede

Object : Neptunusstraat 23-25 te Enschede
ca. 530 m² bedrijfsruimte en ca. 220 m² kantoorruimte.

Kadastraal **Gemeente** : Lonneker
Sectie : S
Nummer(s) : deel uitmakend van de kadastrale percelen 3113 en 3356

Huurtermijn : 5 (vijf) jaren

Huuringangsdatum : 15 maart 2002

Huuropzegtermijn : 12 (twaalf) maanden

Einddatum : 14 maart 2007

Verlengingsmogelijkheden : telkenmale 5 (vijf) jaar

Jaarhuur : € 86.381,60

Belaste verhuur : ja, per datum 15 maart 2002

Indexering : jaarlijks, voor het eerst per 15 maart 2003



R.H.

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:

V.N.I. Enschede B.V.

P/a Dorpsstraat 45, 7678 AV te GEESTEREN
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Silderhuis

hierna te noemen "verhuurder",

en

Xenon Computers V.O.F.

Colosseum 101, 7521 PP te Enschede
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.T.B. Hofs
wonende te Enschedesestraat 41-1
7551 EJ Hengelo

hierna te noemen "huurder",

ingeschreven in het Handelsregister te Enschede
onder nummer 06091779

komen het volgende overeen

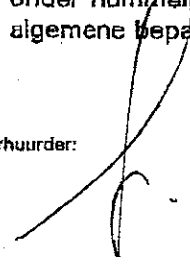
Het gehuurde, bestemming, gebruik

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de circa 530 m² bedrijfsruimte gesitueerd op de begane grond en ca. 220 m² kantoorruimte gelegen op de 1e etage plaatselijk bekend als **Neptunusstraat 23-25 te Enschede**, alsmede het recht op het gebruik van **10 parkeerplaatsen**, hierna "het gehuurde" genoemd, kadastraal bekend: gemeente Lonneker, sectie S, deel uitmakende van de kadastrale percelen 3113 en 3356, en nader is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening(en) en/of omschrijving(en) van het gehuurde, die deel uitmaakt/uitmaken van deze overeenkomst.
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend gebruiken als **bedrijfsruimte met kantoorruimte ten behoeve van IT-dienstverlening in de ruimte zin des woords**.
- 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 Huurder dient zich ervan te vergewissen dat huurder de vloerbelasting niet overschrijdt.

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A: 1624 BW, gedeponereerd 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.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



2

- 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 **5 (vijf) jaren**, ingaande op **15 maart 2002** en lopende tot en met **14 maart 2007**
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **5 (vijf) jaren**, derhalve tot en met **14 maart 2012**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **5 (vijf) jaren**.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **12 (twaalf) maanden**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 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 overeenkomend bedrag, overeenkomstig en met inachtneming van 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen, althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.
- 4.2 De huurprijs bedraagt op jaarbasis **€ 86.381,60**
zegge: **zesentachtigduizenddriehonderdeenentachtig 60/100 euro**
te vermeerderen met het voorschotbedrag aan servicekosten en BTW.
- 4.3 De huurprijs wordt jaarlijks op **15 maart**, voor het eerst op **15 maart 2003**, aangepast op basis van de maandindexcijfers, volgens de consumenten-prijsindex (CPI) reeks CPI-Werknemers Laag (1995=100), danwel de meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en zo vervolgens aangepast overeenkomstig artikel 4 van de Algemene Bepalingen.
- 4.4 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 12 van de algemene bepalingen en 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.
- 4.6 Per betaalperiode van **1 (één) kalendermaand** bedraagt
- | | |
|---|-------------------|
| - de huurprijs | € 7.198,47 |
| - het voorschot op de vergoeding voor of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten | € 300,00 |
| | ----- |
| zodat huurder in totaal heeft te voldoen | € 7.498,47 |
- zegge: **zevenduizendvierhonderdachtennegentig 47/100 euro**
Deze bedragen zijn exclusief omzetbelasting.
- 4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaalperiode betrekking op de maand **maart 2002** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 3.749,24** exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting voldoen vóór of op **15 maart 2002**.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

3

Omzetbelasting

- 5.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn 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.
- 5.3 Indien is overeengekomen dat omzetbelasting over de huurprijs in rekening zal worden gebracht, verleent huurder bij deze een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en diens rechtsopvolger(s) om mede namens hem een verzoek als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub b, 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (optieverzoek tot belaste verhuur) in te dienen. Desgevraagd zal hij dit verzoek binnen 14 dagen nadat hij het daartoe van verhuurder heeft ontvangen mede-ondertekenen en weer in het bezit van verhuurder stellen.

Leveringen en diensten

6. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
Dat in geval van artikel 12 van de Algemene Bepalingen het voorschotbedrag servicekosten bij aanvang van de huurovereenkomst € 3.600,- per jaar te vermeerderen met BTW bedraagt, te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de betaling van de huurprijs.

De servicekosten bestaan o.a. uit:

- kosten ten behoeve van gemeenschappelijk terrein en tuinonderhoud

Bankgarantie

7. Ten aanzien van de door huurder te stellen zekerheid geldt het bepaalde onder 8 van de Algemene Bepalingen.
Het onder 8.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde bedrag wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 26.769,50
zegge: zesentwintigduizendzevenhonderdnegeenzestig 50/100 euro

Beheerder

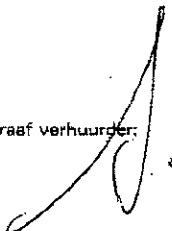
8. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: verhuurder.

Bijzondere bepalingen

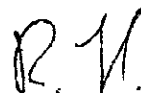
9.1 BTW-Clausule

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, **Neptunusstraat 23-25 te Enschede, kadastraal bekend: Gemeente Lonneker, sectie S, nummers 3113 en 3356** 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.
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 en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst. Het gestelde in artikel 5.3 van de huurovereenkomst wordt hierbij derhalve buiten toepassing verklaard.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



3. Voor of uiterlijk bij de ondertekening van deze huurovereenkomst overlegt huurder aan verhuurder een door huurder ingevulde en ondertekende verklaring, overeenkomstig een door verhuurder aan huurder ter beschikking gesteld model, waaruit blijkt dat huurder het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.
4. **Huurder verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van januari tot en met december**
- 5.a. 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:
 - I 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.
 - II 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.
 - III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- 5.b. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (meer) aftrekbare BTW als bedoeld in I onder 5 sub a wordt tussen partijen bij voorbaat n.v.t.
- c. Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), na het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel door die beëindiging wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijs betalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in I onder 5 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
6. Het in 11 onder 5 sub a gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting terzake van het gehuurde is verstreken.
7. Het onder 5 gestelde is eveneens van toepassing indien huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst geen 'BTW-verklaring', als bedoeld onder 3, invult, ondertekent en aan verhuurder heeft verstrekt. Het gestelde in 15.2 van de algemene bepalingen die deel uitmaken van de huurovereenkomst wordt hierbij derhalve uitdrukkelijk buiten toepassing verklaard.
8. Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 5 voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder 5, zulks met uitzondering van de bij voorbaat vastgestelde schade als bedoeld in I onder 5 sub a. 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.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

9. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven onder 1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen de zelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzet belasting.
9. Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld onder 3 of onder 9 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld onder 12, 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 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 registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
11. Het onder 5, 8 en 10 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, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
12. 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.

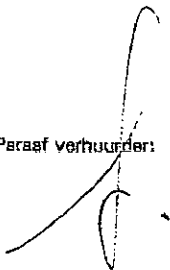
Vrijwaring

- 9.2 Huurder vrijwaart verhuurder voor elke aansprakelijkheid met betrekking tot ARBO-eisen in relatie tot het voorgenomen gebruik danwel voorgenomen indeling.

Parkeren

- 9.3 Huurder zal jegens verhuurder geen recht kunnen doen gelden indien huurder incidenteel geen gebruik kan maken van alle door haar gehuurde parkeerplaatsen. Huurder is verplicht tot naleving van alle geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van de parkeerplaatsen respectievelijk de toegang tot en het gebruik van het gebouw waarin casu quo terrein waarop plaatsen zijn gelegen.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud,

Plaats **Geesteren**

Plaats **Enschede**

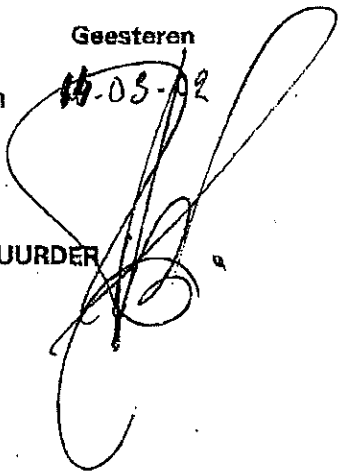
Datum

14-03-02

Datum **14-3-2002**

VERHUURDER

HURDER

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the 'VERHUURDER' label and extending upwards into the date field.A handwritten signature in black ink, written over the 'HURDER' label. The signature appears to be 'R. Hof'.

Bijlagen

- algemene bepalingen
- tekening van het gehuurde
- omschrijving van het gehuurde

OMSCHRIJVING VAN HET GEHUURDE

behorende bij de huurovereenkomst, ingaande op 15 maart 2002 betreffende de verhuur en huur van bedrijfsruimte en kantoorruimte, staande en gelegen:

Neptunusstraat 23-25 te Enschede

tussen:

1. **V.N.I. Enschede B.V.**

als "verhuurder"

en

2. **Xenon Computers V.O.F.**

als "huurder"

Het gehuurde betreft ca. 530 m² bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 220 m² kantoorruimte op de 1e verdieping alsmede 10 parkeerplaatsen staande en gelegen aan de Neptunusstraat 23-25. te Enschede met o.a. de navolgende voorzieningen:

bedrijfsruimte begane grond:

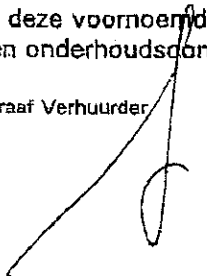
- representatieve hal/entree, incl. systeemplafond, met trap naar 1e verdieping
- CV d.m.v. regelbare radiatoren
- vlakke betonvloer
- buitenwanden van geïsoleerde sandwichpanelen
- toilet en meterkast in de hal/entree
- verlichtingsniveau 250 lux
- inbraak- branddetectie
- zonwering
- aluminium pui i.p.v. overheaddeur
- royale fietsenstalling en containerberging (algemeen gebruik)

kantoor op 1e verdieping:

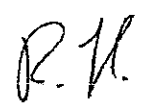
- CV installatie met individueel regelbare radiatoren
- toiletunit voorzien van mechanische ventilatieinstallatie
- elektrische installatie incl. wand/plintgoot met ruimte voor data/telecom
- koeling en ventilatie
- systeemplafond met geïntegreerde verlichtingsarmaturen (400 lux)
- scheidingswanden volgens indeling
- luxe afwerking voor sanitaire ruimte en pantry
- zonwering
- inbraak- branddetectie
- keuken met aanpassing
- aanpassing data en telecom
- extra ventilatie kantine

Al deze voornoemde zaken zal door huurder op deugdelijke wijze onderhouden worden en zondig een onderhoudscontract daarvoor afsluiten.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



VERKLARING T.B.V. BELASTE VERHUUR

Ondergetekende, : de heer R.T.B. Hof's
Naam huurder : Xenon Computers V.O.F.
Woon- of vestigingsadres huurder : Colosseum 101
Postcode en woon- of vestigingsplaats : 7521 PP ENSCHEDE
Omzetbelastingnummer : NL 808057364B01
Ingangsdatum boekjaar : 01 Januari 2001

verder te noemen 'huurder'

verklaart hierbij dat hij van verhuurder zijnde : V.N.I. Enschede B.V.
Dorpsstraat 45
7678 AV GEESTEREN

heeft gehuurd de navolgende onroerende zaak/bedrijfsruimte:

verder te noemen 'het gehuurde':

Adres van het gehuurde : Neptunusstraat 23-25
Postcode en plaats gehuurde : Enschede
Ingangsdatum huurovereenkomst : 15 maart 2002

Tevens verklaart huurder hierbij, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder:

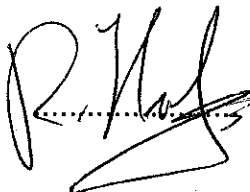
- dat hij het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat en wel met:

1. 90% of meer; namelijk 100%

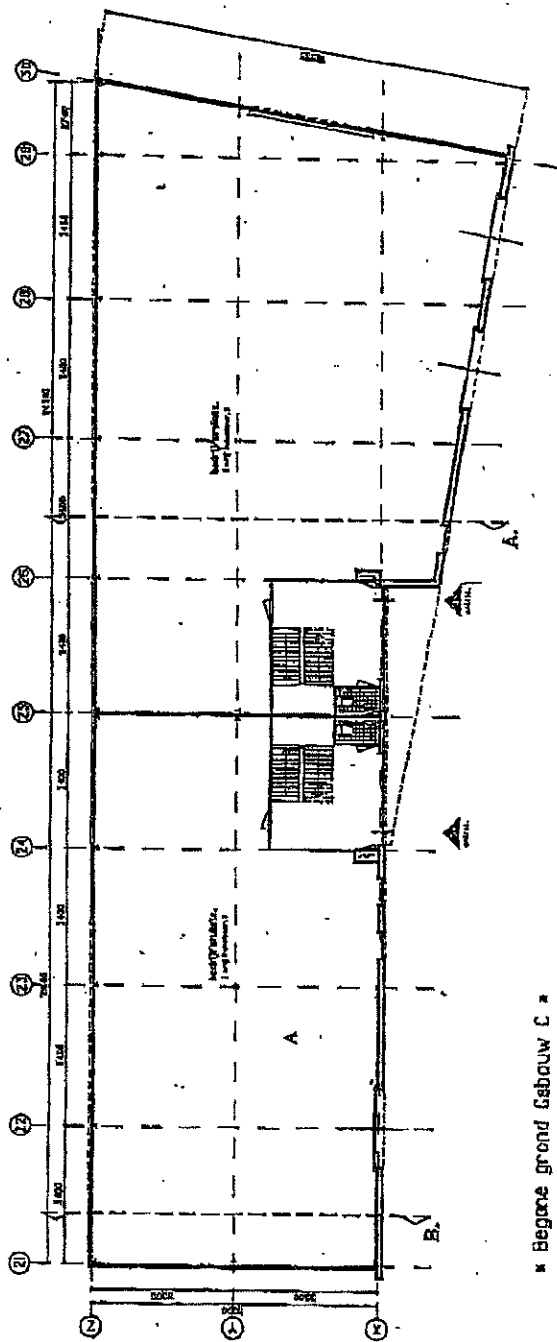
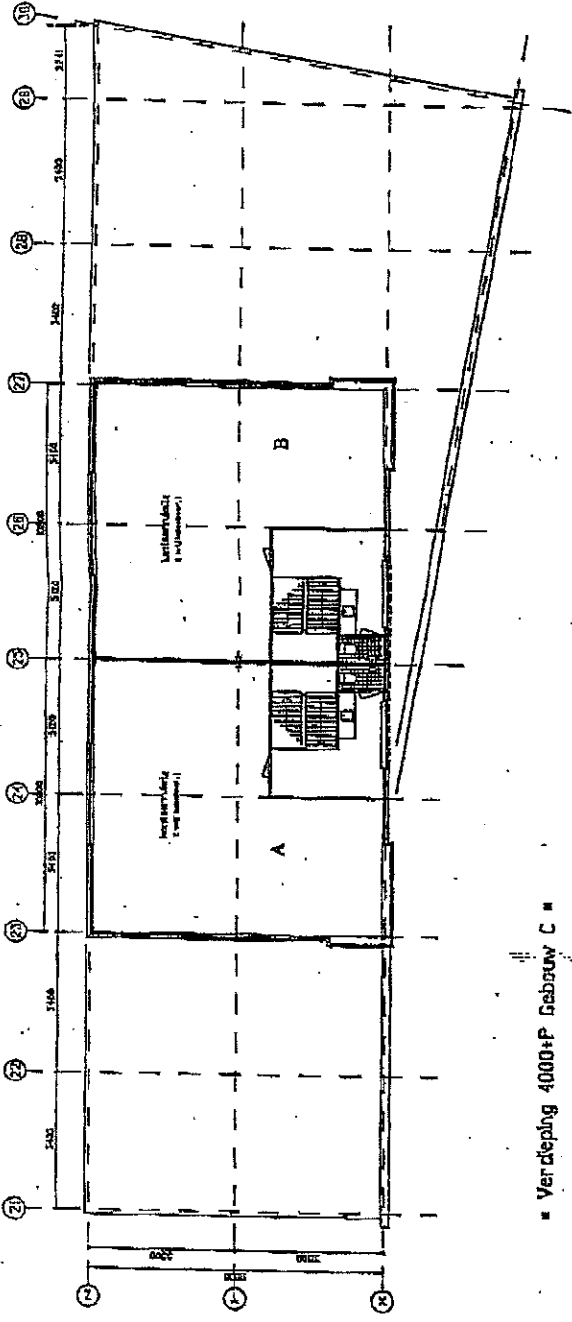
- dat de datum van aanvang van het boekjaar van huurder is zoals bovenstaand vermeld.

Ondertekend te Enschede.....

d.d. 14-3-2002

 (handtekening huurder)

R. HOF'S..... (naam van ondergetekende in blokletters)



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]