

KroesePaternotte

Allonge

inzake

Tweede Nassaustraat 24 te Amsterdam

KroesePaternotte

ALLONGE II

Allonge behorende als een onverbrekkelijk onderdeel bij:

- de huurovereenkomst ingegaan per 1 januari 2009 tussen Zeeman B.V. (zijnde verhuurder) en Zeeman B.V. (zijnde huurder);
- de allonge d.d. 21 april 2008 tussen mevrouw E.G. Dijkhuis (zijnde verhuurder) en Zeeman Textiel Super B.V. (zijnde huurder)

inzake het winkelpand gelegen aan Tweede Nassaustraat 24 te Amsterdam

Ondergetekenden:

Mevrouw E.G. Dijkhuis wonende aan Pastoor Hendrikspark 43, 1251 MB te Laren, te dezen middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Edeler, beheerder van Peters & Van der Vloodt B.V.

hierna te noemen 'verhuurder'

en

Zeeman Textiel Super B.V. gevestigd en kantoorhoudend aan De Sluis 15, 1405 AB te Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] omzetbelastingnummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] Krijg

hierna te noemen 'huurder'

Hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen'

In aanmerking nemende dat:

- mevrouw E.G. Dijkhuis per 30 september 2013 opvolgend eigenaar is van het gehuurde;
- per 1 januari 2009 nieuwe afspraken zijn gemaakt over de huurprijs;
- verhuurder te kennen heeft gegeven dat de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de ter plaatse gangbare betaalde huurprijzen en hiertoe een voorstel aan huurder heeft gedaan;
- partijen terzake met elkaar ten rede zijn gegaan en als volgt zijn overeengekomen:

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder: 

KroesePaternotte

Huurprijs

- Per 1 maart 2017 bedraagt de huurprijs € 45.000,- (zegge: vijfenveertig duizend euro) per jaar te vermeerderen met de geldende BTW.

Indexering

- De per 1 maart 2017 geldende huurprijs wordt jaarlijks op 1 maart, voor het eerst op 1 maart 2018 aangepast conform het daartoe gestelde in de vigerende huurovereenkomst.

Huurtermijn

- De huurovereenkomst wordt per 1 maart 2017 voortgezet voor een periode van 5 (vijf) jaar, derhalve lopende tot en met 28 februari 2022;
- Vervolgens wordt de huurovereenkomst verlengd met perioden van telkens 1 (één) jaar;
- Huurder heeft eenmalig de mogelijkheid de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen per 29 februari 2020;

Voor zover daarvan niet wordt afgeweken blijven de overige condities uit de vigerende huurovereenkomst, ingegaan 1 januari 1999, alsmede de allonge, d.d. 21 april 2008 onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud,

Amsterdam, d.d.
Peters & Van der Vloot

Alphen aan den Rijn, d.d.
[Redacted]

De heer E. Edeler
(gevoormachtigde van verhuurder
(handtekening verhuurder)

[Redacted]
(handtekening huurder)

Bijlagen:
[Redacted] Kamer van Koophandel ZEEVAN textielSupers B.V.
[Redacted] de heer E. Edeler
- kopie legitimatiebewijzen

**HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE
en andere bedrijfsruimte ex artikel 7A: 1624 BW**

volgens het model door de Raad van Onroerende Zaken in 1994 vastgesteld (tweede herziene druk).

Verwijzing naar dit model is uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde 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

Zeeman Beheer BV

gevestigd te, **Alphen aan den Rijn**

,hierna te noemen 'verhuurder',

vertegenwoordigd door **[redacted]**

en

[redacted]

gevestigd te **[redacted]**

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het Handelsregister te **[redacted]**

onder nummer **[redacted]**

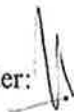
vertegenwoordigd door haar enig aandeelhouder **[redacted]** ten deze
vertegenwoordigd door haar directeur de heer **[redacted]**

komen het volgende overeen

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Het gehuurde, bestemming, gebruik

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend als het winkelpand staande en gelegen aan de 2^e Nassaustraat 24 te Amsterdam, onderdeel uitmakende van het kadastrale perceel bekend onder nummer Amsterdam Y 3717 A2 en nader aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening en/of omschrijving van het gehuurde, die deel uitmaakt/uitmaken van deze overeenkomst.
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als detailhandelsruimte ex artikel 7A:1624 BW, ten behoeve van de verkoop van textielgoederen, kleding, stukgoederen, huishoudelijke goederen en speelgoed, één en ander conform het thans en toekomstig door Zeeman geëxploiteerde concept.
- 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: **Huurder verklaart bekend te zijn met de maximale vloerbelasting.**

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7A: 1624 BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 28 januari 1994 en aldaar ingeschreven onder nummer 18/1994, 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.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 januari 1999** en lopende tot en met **31 december 2008**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **5 (vijf) jaar**, derhalve tot en met **31 december 2013**.
Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **1 (één) jaar**.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 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 en met inachtneming van daarvoor geldende dwingend-rechtelijke vereisten.

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 in gevallen als genoemd onder 15.2 van de algemene bepalingen, althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.
- 4.2 De huurprijs bedraagt op jaarbasis **NLG 48.060,-**
zegge: **ACHTENVEERTIGDUIZENDENZESTIG GULDEN**
- 4.3 De huurprijs wordt jaarlijks op **1 januari**, voor het eerst op **1 januari 2000**, en zo vervolgens aangepast overeenkomstig 4.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van het onder 4.3 t/m 4.6 van de algemene bepalingen gestelde.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



- 4.4 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.3 is elk der partijen bevoegd om met inachtneming van het in de wet of het in 4.2 van de algemene bepalingen gestelde - voor het eerst op **1 januari 2009** en vervolgens steeds na een periode van tenminste **5 (vijf)** jaar nadat de laatste huurprijsaanpassing aan de markthuurwaarde heeft plaatsgevonden - aanpassing van de huurprijs te verlangen. Het onder 4.4 van de algemene bepalingen gestelde heeft uitsluitend betrekking op een huurprijswijziging die op grond van artikel 4.3 (van de huurovereenkomst) plaatsvindt.
- 4.5 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 12 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.6 De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperioden als weergegeven in 4.7 en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.7 Per betaalperiode van 1 (één) kalendermaand bedraagt
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - de huurprijs | NLG 4.005,- |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten | <u>Zie artikel 6</u> |
| totaal | NLG 4.005,- |
- zegge **VIERDUIZENDENVIJF GULDEN** te vermeerderen met de omzetbelasting of een daarmee overeenkomend bedrag (zie 15.2 algemene bepalingen) althans indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen.
- 4.8 Met het oog op de datum van ingang van de huurtijd, heeft de eerste betaalperiode betrekking op **1 januari 1999 tot en met 31 januari 1999** en is het over deze periode verschuldigde bedrag **NLG 4.005,-** (exclusief het n.o.t.k. voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten), exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de daarover in rekening gebrachte omzetbelasting voldoen vóór of op **31 december 1998**.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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.
- 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(n) 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: **In de bijlage is een overzicht opgenomen van VVE-bijdragen. Hierin staat aangegeven welke van deze bijdragen voor rekening komen van de huurder dan wel voor de verhuurder.**

Bankgarantie

7. Het onder 8.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op: **Niet van toepassing.**

Beheerder

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



9. Bijzondere Bepalingen

BTW

- 9.1.1 Artikel 4.1, derde aandachtstreepje, wordt vervangen door: "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 9.1.8 van de bijzondere bepalingen. Het gestelde in 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen die deel uitmaken van deze overeenkomst wordt hierbij uitdrukkelijk buiten toepassing verklaard".
- 9.1.2 Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor het bij de wet vastgestelde percentage of nader vastgesteld minimum percentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een belaste (ver)huur.
- 9.1.3 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW als bedoeld onder 9.1.2, dan is huurder niet langer BTW over de huurprijs aan verhuurder verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop de verhuur van BTW is vrijgesteld, naast de huurprijs exclusief BTW, als een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder een zodanig bedrag verschuldigd dat laatstgenoemde volledig wordt gecompenseerd voor:
1. De als gevolg van het vervallen van de belaste verhuur niet (langer) aftrekbare BTW op de exploitatiekosten voor het gehuurde en/of investeringen daarin.
 2. De BTW die verhuurder als gevolg van het vervallen van de belaste verhuur 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 terugbetalen en/of niet langer terug kan krijgen van de fiscus.
 3. Alle overige schade die verhuurder door het vervallen van de belaste verhuur lijdt.
- 9.1.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 9.1.3 voordoet zal verhuurder aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder 9.1.3.
Verhuurder zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. 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.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



- 9.1.5** Het onder 9.1.3 en 9.1.4 gestelde geldt eveneens indien het optieverzoek tot belaste verhuur ex artikel 11 lid 1 sub b, 5° van de Wet op de omzetbelasting 1968 om welke reden dan ook door de fiscus niet wordt gehonoreerd. Tevens geldt het onder 9.1.3 en 9.1.4 gestelde indien het optieverzoek wordt ingewilligd met ingang van een latere datum dan waarom was verzocht, voor de periode vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de belaste verhuur tot aan de datum van ingang van de met omzetbelasting belaste huurprijs.
Indien huurder echter aantoont dat door toedoen of nalaten van verhuurder het optieverzoek niet-, of niet op de overeengekomen datum is ingewilligd, is huurder de in 9.1.3 genoemde vergoeding niet verschuldigd.
- 9.1.6** 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 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.
- 9.1.7** Indien huurder niet voldoet aan vorenbedoelde informatieverplichting of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige terzake door verhuurder alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente en eventuele verhogingen, alsmede de niet door verhuurder in aftrek te brengen BTW.
Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval dat met terugwerkende kracht aan de belaste verhuur een einde mocht komen, zulks naast de onder 9.1.3 en 9.1.4 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder wil laten controleren door een onafhankelijke

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

- 9.1.8 Het onder 9.1.3, 9.1.5 en 9.1.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door het verval van de door partijen overeengekomen belaste verhuur, welke schade terstond, volledig en ineens door verhuurder van huurder opeisbaar is.
- 9.2 Huurder en verhuurder komen overeen dat, de aansluitende periode van 1 januari 2009 tot en met 31 december 2013 wordt gezien als een optierecht van huurder, derhalve kan in afwijking van en in aanvulling op hetgeen bepaald is in artikel 3.3, de huurovereenkomst alleen door huurder worden opgezegd.
- 9.3 Het gehuurde betreft casco-ruimte. In afwijking op het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Bepalingen, heeft huurder het recht het gehuurde, bij beëindiging van de huurovereenkomst, ontdaan van inventaris en bezemschoon op te leveren.
- 9.4 Het in artikel 4.1 (huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "1990=100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "1995=100".
- 9.5 Zeeman Textiel Supers staat open voor commerciële verbeteringen en zal bij constructief overleg zich positief opstellen in alle redelijkheid.

Indien huurder en verhuurder in overleg het gehuurde wensen te wijzigen, zal huurder gehouden zijn haar medewerking te verlenen zonder nadere onredelijke eisen te stellen. Deze wijzigingen mogen echter niet leiden tot een verandering waardoor het gehuurde, in objectieve zin, negatief wijzigt.

Verhuurder dient ervoor zorg te dragen dat uitvoering van wijzigingen op de voor huurder minst bezwarende wijze worden uitgevoerd.

Huurder zal, in geval het gehuurde onderdeel uitmaakt van een V.V.E., V.V.O., Co-operatieve Vereniging of organisatie van gelijke strekking, besluiten op basis van een meerderheid zoals aangegeven in de van toepassing zijnde splitsingsakte, genomen door deze overkoepelende organen, te aanvaarden en op eerste verzoek van verhuurder de benodigde uitvoering en medewerking ter zake verlenen. Indien dit tot wijziging van het gehuurde zal leiden, zullen partijen in alle redelijkheid een regeling treffen ten aanzien van een mogelijke compensatie.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



9.6 Artikel 2.11 van de Algemene Bepalingen is ook van toepassing op andere organisatievormen zoals een Vereniging van Onderhoud, stichting, etcetera.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats datum

Verhuurder:

[Redacted]

namens deze,

[Redacted]

(handtekening)

Bijlagen:

- de algemene bepalingen
- tekening van het gehuurde

plaats datum

Huurder:

[Redacted]

namens deze,

P.N. Schouwenaar

[Handwritten signature]

(handtekening)

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder: [Handwritten mark]