

---

# HUUROVEREENKOMST

## BEDRIJFSRUIMTE

---

### ONDERGETEKENDEN:

1. Koot Vastgoed BV

gevestigd te [REDACTED]  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED]  
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

2. de heer [REDACTED] in privé,  
wonende te [REDACTED]

hierna tezamen te noemen 'verhuurder',

en Red Light Holland Inc.

gevestigd te 1 Adelaide St East, Suite 801, Toronto, Ontario, M5C 2V9  
vertegenwoordigd door: Todd Shapiro

hierna te noemen 'huurder',

Red Light Holland Inc. gaat over tot het oprichten van een aan haar gelieerde besloten vennootschap naar Nederlands recht. Deze laatst bedoelde besloten vennootschap treedt in de rechten en plichten van Red Light Holland Inc., welke rechten en plichten zijn vast gelegd in de onderhavige overeenkomst, zulks met ingang van de datum van de oprichting in Nederland van voor melde besloten vennootschap.

zijn overeengekomen:

### Het gehuurde, bestemming

1.1.a Verhuurder sub 1 verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder in pandig ongeveer 338,4 m<sup>2</sup> van de bedrijfsruimte (champignoncellen) met kantoor en kantine, hierna 'het gehuurde' genoemd (zie foto's), gelegen [REDACTED] welke bedrijfsruimte (champignoncellen) nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening (productie 1) en een door partijen geparafeerd proces-

---

paraaf verhuurder

8

paraaf huurder

pagina 1 van

verbaal van oplevering (**productie 2**), waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt aangegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's. Tot het gehuurde behoort mede het buitenterrein zoals dit blijkt uit de als bijlage gevoegde situatieschets, welke schets door beide partijen voor akkoord is ondertekend (**productie 3**).

**1.1.b** Verhuurder sub 2 verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het perceel gelegen aan de [REDACTED]

**1.2.a** Het gehuurde sub 1.1.a zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd en gebruikt voor het telen van champignons en truffels en het opslaan van goederen die betrekking hebben op deze teelt van champignons en truffels.

**1.2.b** Het gehuurde sub 1.1.b zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd en gebruikt voor uitrijden van substraten en snijafval, voortvloeiend uit het gebruik als omschreven onder 1.2.a.

**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 vloeren van het gehuurde bedraagt 3 ton/m<sup>2</sup>.

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

**1.6** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) **geen** verschil zal hebben voor de huurprijs.

#### **Voorwaarden**

**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### **Duur, verlenging en opzegging**

**3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op **1 augustus 2020** (hierna 'ingangdatum') en is aangegaan voor een periode van **vijf jaar** en loopt tot en met **31 juli 2025**.

paraaf verhuurder

8

paraaf huurder

pagina 2 van

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf jaar**, derhalve tot en met **31 juli 2030**.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens, behoudens opzegging tegen een einde van een huurperiode, nog twee maal voortgezet voor aansluitende perioden van steeds **vijf jaar**, tot en met respectievelijk **31 juli 2035** en **31 juli 2040**.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode, met inachtneming van een termijn van **één jaar**.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

#### **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

4.1.a De aanvangshuurprijs van het gehuurde sub 1.1.a bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € [redacted] (zegge: [redacted] exclusief BTW.

4.1.b De aanvangshuurprijs van het gehuurde sub 1.1.b bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € [redacted] (zegge: [redacted] euro).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wegens het sub 1.1.a verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van **1 januari 2021**, verhoogd met een vast percentage van **2%**.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Voor wat betreft het gehuurde sub 1.1.a:

Per betaalperiode van drie kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ [REDACTED]
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ [REDACTED]
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ [REDACTED]
<hr/>	
Totaal	€ [REDACTED]

zegge: [REDACTED] euro.

De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Voor wat betreft het gehuurde sub 1.1.b:

Per betaalperiode van drie kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ [REDACTED]
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ -
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ -
<hr/>	
Totaal	€ [REDACTED]

zegge: [REDACTED] euro.

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 augustus 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [REDACTED] inclusief BTW voor het gehuurde sub 1.1.a en € [REDACTED] voor het gehuurde sub 1.1.b.

Huurder zal deze bedragen voldoen vóór of op 1 augustus 2020.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

- De periodieke betalingen die betrekking hebben op het gehuurde sub 1.1.a dienen als één bedrag voldaan te worden aan Verhuurder sub 1 op de bankrekening met nummer [REDACTED] ten name van **Koot Vastgoed B.V.**, onder vermelding van 'huur Ruttenweg' en het kwartaal waarop de huur betrekking heeft.

- De periodieke betalingen die betrekking hebben op het gehuurde sub 1.1.b dienen als één bedrag voldaan te worden aan Verhuurder sub 2 op de bankrekening met nummer [REDACTED] te name van [REDACTED], onder vermelding van 'huur Ruttenweg' en het kwartaal waarop de huur betrekking heeft.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.1.** Door of vanwege Verhuurder worden de volgende zaken en diensten verzorgd:

- **de levering, transport, meting en verbruik van water** met betrekking tot het gehuurde sub 1.1.a. De kosten hiervan zullen met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van de algemene bepalingen – en voor wat betreft het waterverbruik op basis van nacalculatie volgens de watermeter die op 1 augustus 2020 geplaatst wordt – in rekening gebracht worden bij Huurder.

De levering, transport, meting en verbruik van gas en elektriciteit worden **niet** door Verhuurder verzorgd; hiervoor dient Huurder voor eigen rekening te zorgen.

**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal vóór de ingangsdatum een **waarborgsom** betalen ter grootte van een bedrag van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), te voldoen aan Verhuurder sub 1 wegens het gehuurde sub 1.1.a en een bedrag van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), te voldoen aan Verhuurder sub 2, wegens het gehuurde sub 1.1.b, op de respectieve bankrekeningen als vermeld in artikel 4.10.

**6.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

#### **Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Verhuurder sub 2, de heer [REDACTED]

---

paraaf verhuurder [REDACTED]

paraaf huurder [REDACTED]

pagina 5 van

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

#### Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

#### Asbest/Milieu

9.1 Voor zover asbest aanwezig is in het dak zal deze vóór de ingangsdatum met de renovatie/sanering van het dak verwijderd zijn. Voor het overige is aan Verhuurder **niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is **niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

#### Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

#### Bijzondere bepalingen

11.1 Huurder heeft gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de mogelijkheid om onder nader overeen te komen voorwaarden de aan het gehuurde grenzende ruimte, de naast het gehuurde gelegen cellen, alsmede de naast het gehuurde gelegen groene loods, zoals aangegeven op de als bijlage gevoegde situatieschets (**productie 4**), erbij te huren voor de resterende duur van de huurovereenkomst. In dat verband verleent Verhuurder aan Huurder hierbij gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een eerste recht van huur.

Indien Verhuurder gedurende het bestaan van dit eerste recht van huur het voornemen heeft om (een deel van) deze onroerende zaken aan een derde te verhuren, zal Verhuurder Huurder onverwijld bij aangetekend schrijven in kennis stellen van dat voornemen. Huurder zal dan binnen een maand na ontvangst van die kennisgeving aan Verhuurder bij aangetekend schrijven laten weten of zij gebruik wenst te maken van haar eerste recht van huur. Indien

Verhuurder binnen die termijn geen of geen bevestigende reactie van Huurder ontvangen heeft, vervalt het eerste recht van huur van Huurder en zal Verhuurder vrij zijn om aan de derde te verhuren. Indien Huurder tijdig heeft laten weten gebruik te willen maken van haar eerste recht van huur, zullen Verhuurder en Huurder in overleg treden over de voorwaarden van deze aanvullende huur. Indien zij binnen een maand niet tot een akkoord gekomen zijn over die voorwaarden zal Verhuurder vrij zijn om aan een derde te verhuren tegen een huurprijs die niet lager zal zijn dan de huurprijs waarvoor Huurder heeft aangeboden een aanvullende huurovereenkomst aan te gaan.

**11.2** Opslag op het buitenterrein geschiedt met inachtneming van hetgeen daar omtrent bepaald is in de van overheidswege verstrekte en te verstrekken vergunningen ten aanzien van het gehuurde en de exploitatie van de onderneming in het gehuurde.

**11.3** Het parkeren op en nabij het gehuurde geschiedt met inachtneming van hetgeen daaromtrent is gesteld in de van overheidswege verleende en te verlenen vergunningen met betrekking het gehuurde en de onderneming die in het gehuurde wordt geëxploiteerd.

**11.4** Op basis van de huidige bij Huurder bekende (althans kenbare) gemeentelijke vergunning, gelden tussen 7.00 uur en 19.00 uur geen beperkingen ten aanzien van de transportbewegingen naar en vanaf de locatie van het gehuurde. Vóór en na deze tijdspanne gelden wel beperkingen van overheidswege, op grond waarvan (meer dan incidentele) transportbewegingen niet toegestaan kunnen zijn.

**11.5** Roerende zaken welke zich in het gehuurde bevinden behoren niet in eigendom toe aan verhuurder, noch heeft verhuurder enige aanspraak op roerende zaken die zich in het gehuurde bevinden.

**11.6** Alleen de brand-/opstalverzekering van het gebouw wordt afgesloten door verhuurder die daarvoor tijdig premie betaalt. Huurder dient zelf een eigen verzekering af te sluiten, onder meer ten aanzien van brand en diefstal van de roerende zaken die zich in het gehuurde bevinden.

**11.7** In afwijking van het bepaalde in artikelen 12.2 en 12.3 van de algemene bepalingen mag Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder geen enkele verandering en/of toevoeging in of aan het gehuurde aanbrengen. Ook voor de veranderingen en toevoegingen als omschreven in artikel 12.2 van de algemene bepalingen behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

**11.8** Verhuurder mag verhuurde in principe ten alle tijden betreden, doch uitsluitend na overleg met de huurder.

**11.9** Verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en netjes houden van het direct aan het verhuurde grenzende terrein.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats Datum

Horst 04-05-2020

(handtekening namens verhuurder sub 1)

(handtekening verhuurder sub 2)

Plaats

Datum

Horst 04-05-2020

Todd Shapiro

Bijlagen:

- Algemene bepalingen
- Plattegrond/Tekening van het gehuurde
- Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel verhuurder
- Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel huurder
- Kopie paspoort rechtsgelding vertegenwoordiger verhuurder
- Kopie paspoort rechtsgelding vertegenwoordiger huurder

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1

Handtekening huurder

Todd Shapiro

paraaf verhuurder

8

paraaf huurder

pagina 8 van