



## Overeenkomst stalling – RED Company

De ondergetekenden:

**Universiteit Leiden, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Rapenburg 70 te Leiden, ingevolge artikel 9.10 van de wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek te dezen vertegenwoordigd door de directeur van het Expertisecentrum Vastgoed van de Universiteit Leiden, de heer Drs. M.E.T. Leenders, hierna te noemen: "Exploitant"**

en

**RED Life Sciences B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, Gemeente Rotterdam (feitelijk adres: Westerlaan 17, 3016 CK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66952514, te dezen vertegenwoordigd door N. Jansen en N. de Ru, met inachtneming van het vorenstaande hierna te noemen 'Erfpachter';**

in aanmerking nemende dat,

1. De Exploitant (bloot)-eigenaar is van gronden in gemeente Leiden deelgebied 'Kop van Leeuwenhoek', kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie X, nummer 4634, en als zodanig rechthebbende op de zich op die grond nog te realiseren Ehrenfestparkeergarage (in gebouwde vorm), hierna te noemen 'parkeerplaatsen'.
2. Erfpachter gerechtigd is tot het recht van erfpacht van een gedeelte van een perceel grond, gelegen in deelgebied 'Kop van Leeuwenhoek', kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie X, nummer 4634, met daarop (te realiseren) bedrijfsruimte, hierna te noemen 'bedrijfsgebouw'.
3. De exploitatie van de parkeerplaatsen mede geschiedt ten behoeve van het bedrijfsgebouw, zulks in de vorm van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek, zoals hierna in sub 4 omschreven.
4. In de notariële akte van uitgifte in erfpacht aan de Erfpachter voor de bedrijfsruimte is onder meer bepaald dat de Exploitant en diens rechtsopvolger(s) verplicht is toe te staan, in de vorm van een kwalitatieve verplichting overeenkomstig artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dat de Erfpachter op basis van een nader vast te stellen Overeenkomst Stalling, een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen tegen een tegenprestatie in gebruik dient te nemen. In de nader vast te stellen Overeenkomst Stalling zullen onder meer het aantal parkeerplaatsen, de financiële vergoeding voor het gebruik en overige bepalingen worden vastgelegd.
5. Partijen de afspraken ter zake van de even genoemde Overeenkomst Stalling voor de parkeerplaatsen hebben uitgewerkt en vastgesteld in deze Overeenkomst Stalling.
6. De rechten en verplichtingen van partijen uit deze Overeenkomst Stalling zodanig verbonden zijn met de parkeerplaatsen en het bedrijfsgebouw dat bij overdracht



van het recht van erfpacht ter zake van het bedrijfsgebouw, de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst Stalling mee dienen over te gaan naar de verkrijger van het recht van erfpacht.

komen het volgende overeen:

### **Artikel 1. de parkeerfaciliteiten**

- 1.1. Exploitant verhuurt aan Erfpachter 72 plaatsen op het maaiveld en/of in gebouwde voorzieningen middels abonnementen.
- 1.2. Exploitant garandeert dat Erfpachter bij ingebruikname van het Registergoed het aantal gehuurde parkeerplaatsen conform artikel 1.1 in gebruik kan nemen. Indien de parkeereisen van de Gemeente Leiden wijzigen als gevolg van nieuw parkeerbeleid en de Erfpachter hierdoor meer parkeerplaatsen nodig heeft, kan het aantal door de Erfpachter te huren parkeerplaatsen worden aangepast aan het nieuwe parkeerbeleid. Exploitant verplicht zich in een dergelijke situatie, voor zover redelijkerwijs mogelijk, additionele parkeerplaatsen aan Erfpachter te verhuren.
- 1.3. Exploitant zal, voor zover dit mogelijk is binnen de reeds bestaande of voorziene bebouwing, zorgdragen voor de realisatie van, en Erfpachter kan overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst afnemen van Exploitant, zoveel meer en minder parkeerplaatsen als op enig moment door de alsdan geldende parkeernormen worden voorgeschreven. Indien en voor zover er parkeerplaatsen zijn die niet ter beschikking gesteld zijn aan andere erfpachters in het gebied, of ter beschikking gehouden worden voor toekomstige erfpachters in het gebied, kunnen Exploitant en Erfpachter overeenkomen dat Exploitant, naast het aantal verplicht af te nemen parkeerplaatsen, meer parkeerplaatsen aan Erfpachter ter beschikking te stellen en dat Erfpachter deze meerdere parkeerplaatsen zal afnemen.
- 1.4. Op alle parkeerplaatsen welke door Exploitant ter beschikking worden gesteld aan Erfpachter en door Erfpachter zijn afgenomen zijn de bepalingen van deze overeenkomst van toepassing.
- 1.5. Exploitant zal nimmer enige verplichting hebben tot het realiseren van meer (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen dan waartoe zij zelf zal besluiten, conform het gebruik dat resulterend uit deze overeenkomst noodzakelijk is.

### **Artikel 2. duur/verlenging/opzegging**

- 2.1. De Overeenkomst Stalling gaat in op het moment van ingebruikname van het bedrijfsgebouw.
- 2.2. De Overeenkomst Stalling wordt gesloten voor onbepaalde tijd, ingaande op de datum zoals in artikel 2.1. is vermeld en eindigende op de datum waarop het voortdurend recht van erfpacht van het bedrijfsgebouw wordt beëindigd.



### **Artikel 3. betalingsverplichting/betaalperiode**

- 3.1. De abonnementsprijs per parkeerplaats bedraagt:
- tarief A: per parkeerplaats op het maaiveld € 588,73 exclusief BTW per jaar (prijspeil 1 januari 2021);
  - tarief B: per parkeerplaats in een gebouwde voorziening € 1.449,39 exclusief BTW per jaar (prijspeil 1 januari 2021).

De abonnementsprijs bedraagt per jaar exclusief BTW (prijspeil 1 januari 2021): het aantal parkeerplaatsen conform artikel 1. x de gemiddelde abonnementsprijs.

- 3.2. De abonnementsprijs moet worden voldaan bij vooruitbetaling in gelijke driemaandelijke termijnen door storting of overschrijving op een nader te benoemen rekeningnummer van Exploitant, of door gebruik te maken van een door de Exploitant toegezonden factuur.

### **Artikel 4. algemene bepalingen**

- 4.1. Van deze Overeenkomst Stalling maken deel uit de Algemene Bepalingen welke zijn gehecht aan deze Overeenkomst Stalling.
- 4.2. De sub 4.1 bedoelde Algemene Bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze Overeenkomst Stalling uitdrukkelijk is afgeweken.
- 4.3. Deze Overeenkomst Stalling met bijbehorende Algemene Bepalingen wordt aangeduid als: "de Overeenkomst Stalling".

### **Artikel 5 bijzondere bepalingen**

- 5.1. De Exploitant is verplicht, zolang het erfpachtrecht voor het bedrijfsgebouw voortduurt, op basis van de in artikel 1. genoemde aantallen parkeerplaatsen ter beschikking te stellen en te houden ten behoeve van de houders/ gebruikers van de in artikel 1 bedoelde abonnementen.  
De Erfpachter is verplicht, zolang het erfpachtrecht van het bedrijfsgebouw voortduurt, op basis van de in artikel 1. genoemde aantallen, parkeer abonnementen voor parkeren af te nemen ten behoeve van parkeerplaatsen.
- 5.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4. van de Algemene Bepalingen van deze Overeenkomst Stalling is het de Erfpachter toegestaan de parkeer abonnementen geheel of gedeeltelijk in gebruik af te staan aan huurders/gebruikers of bezoekers van het bedrijfsgebouw van Erfpachter (hierna te noemen: abonnementhouders), mits met inachtnaam van de in de Algemene Voorwaarden opgenomen gebruiksregels voor de parkeerplaatsen.
- 5.3. Voorzover en voor zolang Erfpachter geen abonnementhouders als bedoeld sub 5.2 beschikbaar heeft, heeft Erfpachter het recht één of meer van de parkeerabonnementen aan derden ter beschikking te stellen, echter niet dan na voorafgaande kennisgeving aan de Exploitant en behoudens diens weigering op basis van redelijke argumenten.
- 5.4. Indien de Exploitant gebruik wenst te maken van een of meer van de niet bij abonnementhouders in gebruik zijnde parkeer abonnementen van de Erfpachter, zoals voorzien in artikel 5.3. deelt de Exploitant zulks schriftelijk aan de Erfpachter mede. Behoudens weigering op basis van redelijke argumenten, zal de Erfpachter



de gevraagde parkeer abonnementen aan de Exploitant ter beschikking stellen. Het recht van gebruik van deze parkeer abonnementen eindigt zodra de Erfpachter deze aan een of meer huurders/ gebruikers van het bedrijfsgebouw ter beschikking wil stellen. Over de periode van het gebruik van deze parkeer abonnementen door de Exploitant, is de Erfpachter geen abonnementsprijs verschuldigd aan de Exploitant. Zodra de periode van exploitatie door de Exploitant is beëindigd dient de Exploitant de parkeerabonnementen aan de Erfpachter ter beschikking te stellen.

- 5.5. Erfpachter, respectievelijk diens abonnementhouders en andere gebruikers van de parkeer abonnementen hebben toegang tot de parkeerplaatsen 7 dagen per week gedurende 24 uur.
- 5.6. In alle gevallen waarin noch de Overeenkomst Stalling noch van overheidswege gegeven regelingen of voorschriften iets bepalen, beslist Exploitant in overleg met de Erfpachter, met inachtneming van wat plaatselijk gebruikelijk is en de goede trouw met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid.
- 5.7. De Erfpachter is bevoegd en verplicht om bij vervreemding van het erfpachtrecht ten behoeve van het bedrijfsgebouw, almede bij verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht op het Bedrijfsgebouw alle rechten en verplichtingen jegens de Exploitant uit deze Overeenkomst Stalling op de voet van art. 6:159 BW over te dragen aan de verkrijger. De Erfpachter verbindt zich jegens de Exploitant en diens rechtsopvolger(s) om de hiervoor vermelde verplichting aan de rechtsopvolger in de erfpacht of beperkt gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van de Exploitant aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit art. 5.8 bepaalde in de akte tot levering of vestiging van het beperkt gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
- 5.8. De Exploitant verplicht zich jegens de Erfpachter en diens verkrijger(s) om mee te werken aan contractovername op de voet van art. 6:159 BW, in de gevallen omschreven in art. 5.7..
- 5.9. De Exploitant is bevoegd en verplicht om bij vervreemding van de (bloot) eigendom van het terrein en het recht op de parkeerplaatsen alle rechten en verplichtingen jegens de Erfpachter uit deze Overeenkomst Stalling op de voet van art. 6:159 BW over te dragen aan de verkrijger. De Exploitant verbindt zich jegens de Erfpachter en diens rechtsopvolger(s) om de hiervoor vermelde verplichting aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van de parkeerplaatsen op te leggen, die ten behoeve van de Erfpachter aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit art. 5.10. bepaalde in de akte tot levering of vestiging van het beperkt gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
- 5.10. De Erfpachter verbindt zich jegens de Exploitant en diens verkrijger(s) om mee te werken aan contractovername op de voet van art. 6: 159 BW in de gevallen omschreven in art. 5.9.
- 5.11. Een overdracht van de rechten uit deze Overeenkomst Stalling is alleen geldig als ook de verplichtingen uit deze Overeenkomst Stalling worden overgedragen, zoals voorzien in voorgaande leden.



Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Leiden,

d.d. ...

Drs. M.E.T. Leenders  
Directeur Vastgoedbedrijf  
Universiteit Leiden  
Exploitant

N. Jansen  
RED Life Sciences B.V.  
Erfpachter

N. de Ru  
RED Life Sciences B.V.  
Erfpachter



## Algemene bepalingen

### Artikel 1 domicilie

De Erfpachter kiest voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst domicilie op zijn in de Overeenkomst Stalling vermeld adres.

### Artikel 2 abonnementsprijs

- 2.1. De abonnementsprijs bestaat uit een vaste vergoeding per parkeerplaats, te vermeerderen met BTW. Het juiste aantal parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende totaalprijs zal voor de ingangsdatum van de Overeenkomst Stalling definitief worden bepaald op basis van het overeen te komen aantal stallingplaatsen/parkeerplaatsen ten behoeve van het Bedrijfsgebouw.
- 2.2. De abonnementsprijs zal jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de overeenkomst is aangegaan, en vervolgens op 1 januari van elk daaropvolgend jaar worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), door het Centraal Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdsbasis vastgesteld. De nieuwe abonnementsprijs zal telkens worden verkregen door vermenigvuldiging van de in deze overeenkomst genoemde abonnementsprijs met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het bovengenoemde gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaande aan de datum van de abonnementsprijsaanpassing en de noemer aan het gemiddeld prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het in de teller benoemde kalenderjaar. Het quotiënt van deze breuk wordt afgerond op 2 decimalen. Indien het C.B.S. ophoudt bedoeld indexcijfer te publiceren, zal een indexcijfer worden gehanteerd, dat naar het oordeel van de Directeur van het C.B.S. zoveel mogelijk vergelijkbaar is. De aldus berekende abonnementsprijs zal nooit lager zijn dan de prijs bij aanvang van de Overeenkomst Stalling.
- 2.3. De abonnementsprijs per jaar zal bij vooruitbetaling door Erfpachter zonder beroep op enige korting of verrekening worden voldaan in wettig Nederlands betaalmiddel aan Exploitant op de eerste van elk kalenderkwartaal, en wel steeds voor een kwart.
- 2.4. Na ommekomst van de eerste stallingperiode van 10 jaar en vervolgens na elke volgende periode van vijf jaar, heeft elke partij het recht te verlangen dat de alsdan geldende abonnementsprijs wordt aangepast aan de dan geldende "marktabonnementsprijs", waaronder wordt verstaan de abonnementsprijs van vergelijkbare parkeerplaatsen te plaatse, of, zo daarvan geen of in onvoldoende mate sprake is, van vergelijkbare parkeerplaatsen elders in Nederland. Indien één der partijen van deze bevoegdheid om herziening van de abonnementsprijs te verlangen gebruik wil maken, stelt deze de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst in kennis uiterlijk twaalf maanden voor de datum waarop de herziene abonnementsprijs zal moeten ingaan.

Wanneer partijen binnen zes maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de in de eerste alinea van dit artikel bedoelde abonnementsprijs bindend worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan elk der partijen één zal aanwijzen binnen een maand nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij zal hebben bereikt. De derde



deskundige zal door beide deskundigen worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij schriftelijk hun aanwijzing hebben aanvaard.

Blijft één der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de beide aangewezen deskundigen niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Leiden de aanwijzing vragen in het eerste geval van twee makelaars en in het tweede geval één makelaar. De kosten der deskundigen zullen door beide partijen voor de helft worden gedragen. De deskundigen brengen hun rapport uit binnen twee maanden nadat de derde deskundige zijn/haar aanwijzing schriftelijk heeft aanvaard.

De herziene abonnementsprijs zal weer éénjaarlijks worden aangepast aan het verloop van de prijsindexcijfers naar analogie van het bepaalde in art. 2.2..

Na herziening van de abonnementsprijs zal de nieuwe abonnementsprijs nooit minder bedragen dan de prijs bij aanvang van de Overeenkomst Stalling.

### **Artikel 3 omzetbelasting**

De terbeschikkingstelling van parkeerabonnementen is van rechtswege belast met omzetbelasting. Alle bedragen genoemd in deze Overeenkomst Stalling zijn exclusief omzetbelasting. Erfpachter is over de vergoeding voor uit de terbeschikkingstelling voortvloeiende diensten omzetbelasting verschuldigd. Dit geldt ook voor de abonnementsprijs.

### **Artikel 4 het gebruik**

- 4.1. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor het parkeren van personenvoertuigen. Ieder ander gebruik van de parkeerplaatsen is niet toegestaan.
- 4.2. Het is niet toegestaan in op of aan de parkeerplaatsen reclame uitingen aan te (laten) brengen, in welke vorm dan ook, behoudens aanduidingen die direct betrekking hebben op het parkeren als zodanig door of vanwege de Erfpachter.
- 4.3. Het is niet toegestaan de parkeerplaatsen te vervuilen door vuilnis of afval of graffiti te (laten) deponeren, achter te laten of aan te brengen, of door vloeistoffen waaronder met name olie, te laten wegvloeien. Het is verboden op de parkeerplaatsen te roken, vuur te ontsteken of een open vuur aan te leggen.
- 4.4. Het is de Erfpachter behoudens uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant, niet toegestaan de parkeerabonnementen geheel of gedeeltelijk in gebruik af te staan aan derden.
- 4.5. Bij het gebruik van parkeerplaatsen, de overige ruimten en de voorzieningen in de parkeerplaatsen dient men zich te houden aan de aanwijzingen, gegeven door of vanwege de Exploitant. De op de openbare weg geldende verkeerstekens of borden, genoemd in het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (R.V.V.), dienen, voor zover in of aan de Parkeerplaatsen aangebracht, in acht te worden genomen, evenals de op de openbare weg geldende (verkeers)regels.
- 4.6. Het is niet toegestaan op de parkeerplaatsen werkzaamheden te verrichten, goederen op te slaan of anderszins te handelen of datgene na te laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is. Gedragingen, zoals onnodig hard optrekken, remmen of onnodig claxonneren die omwonenden en/ of



gebruikers van naburige panden of gronden hinder of overlast kunnen bezorgen zijn niet toegestaan.

- 4.7. Alle schade aan de parkeerplaatsen of het complex waarvan het de parkeerplaatsen deel uitmaken, ontstaan door toerekenbare opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van Erfpachter of met zijn goedvinden aanwezige abonenthouders of derden, komt voor rekening van de Erfpachter, onverminderd diens regres op derden.
- 4.8. Erfpachter vrijwaart de Exploitant voor alle aanspraken van derden ter zake van hinder of schade genoemd in art. 4.6 en 4.7 hierboven.
- 4.9. Erfpachter zal, noch voor het tijdelijke gemis van de geboden parkeerfaciliteiten, noch in elk geval van reeds geleden of nog te lijden schade, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij de vordering voortspruit uit schuld aan de zijde van de Exploitant. Exploitant dient bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening te houden met de belangen van Erfpachter en abonenthouders, indien als gevolg van werkzaamheden in het kader van onderhoud of schadeherstel de parkeerplaatsen tijdelijk niet gebruikt kunnen worden zal Exploitant zorgdragen voor alternatieve parkeerplaatsen zoveel mogelijk in de nabijheid van de parkeerplaatsen.
- 4.10. Het is verboden om stoffen op of in de bodem en/ of het grondwater (te doen) brengen die een gevaar op kunnen leveren dan wel schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/ of milieu alsmede al die handelingen te verrichten waardoor de bodem en/ of het grondwater kunnen worden verontreinigd of aangetast.
- 4.11. De Exploitant is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan de parkeerplaatsen en Erfpachter vrijwaart de Exploitant van vorderingen van diens abonenthouders ter zake van geleden schade ten gevolge van gebreken tenzij er sprake is van gebreken die veroorzaakt zijn door toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Exploitant.
- 4.12. De Exploitant aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor diefstal, verlies, beschadiging of welke schade dan ook in de meest ruime zin des woord aan de geparkeerde voertuigen en/ of inhoud daarvan. De Erfpachter is aansprakelijk voor elke vorm van schade, welke door of vanwege zijn abonenthouders of met zijn toestemming aanwezige derden wordt aangebracht aan de parkeerfaciliteiten, waaronder begrepen de aanwezige installaties, onverminderd Erfpachters regres op derden.

#### **Artikel 5 wijziging overeenkomst:**

- 5.1. Wijziging van deze Overeenkomst Stalling, om welke redenen dan ook, is slechts mogelijk indien partijen daarover volledige overeenstemming hebben bereikt.
- 5.2. Wijzigingen kunnen alleen rechtsgeldig tot stand komen wanneer deze schriftelijk worden vastgelegd.

#### **Artikel 6 niet-nakoming**

- 6.1. Indien één van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of deze Overeenkomst Stalling op hem rust





en de andere partij na schriftelijke sommatie, daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

- 6.2. In geval het tekortschieten bestaat uit niet-tijdige betaling van een verschuldigde geldsom is de debiteur per maand of gedeelte daarvan, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de datum van algehele betaling, de wettelijke rente verschuldigd over het door de debiteur verschuldigde bedrag.
- 6.3. Indien in verband met de niet-tijdige betaling van een geldsom de Exploitant in verband met incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moet maken, worden deze hierbij bepaald op de werkelijk gemaakte kosten, een en ander vermeerderd met de daarover eventueel verschuldigde BTW.

#### **Artikel 7 geschillenregeling**

- 7.1. Partijen zullen eventuele geschillen in goed onderling overleg trachten op te lossen, indien dit overleg onverhoopt niet mocht leiden tot een oplossing, zal het geschil door de meest gerede partij ter beslechting worden voorgelegd aan de rechtbank te Den Haag.
- 7.2. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.