

GOOILANDEN OVEREENKOMST HUURGARANTIE

De ondergetekenden:

1.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DUTCHEN BV** statutair gevestigd te Haarlem, met adres: Hendrik Figeeweg 1-0017, 2031 BJ te Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34365953, te dezen vertegenwoordigd door X.L.Z. van Rijswijk, hierna ook genoemd: **Dutchen**

en

2.

Achternaam :
Voorna(a)m(en) :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Woonplaats :
Postcode :
Adres :
Telefoon mobiel :

hierna genoemd: **eigenaar**

overwegende:

- a. Gooische Hart Recreatie B.V. het project Gooilanden, bestaande uit ongeveer 50 recreatiewoningen, aan de Rading 2 te Loosdrecht ontwikkelt en verkoopt,
- b. dat eigenaar met Gooische Hart Recreatie B.V. een koopovereenkomst heeft gesloten voor de verwerving door eigenaar van de grond met daarop een recreatiewoning met **kavelnummer** (hierna te noemen: "de recreatiewoning");
- c. dat eigenaar met Gooische Hart Recreatie B.V. een aannemingsovereenkomst, inclusief sauna/buitendouche en spa, heeft gesloten voor de afbouw van de recreatiewoning;
- d. dat eigenaar met Hinabaay B.V. een interieurovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de inrichting van het interieur van de recreatiewoning;
- e. dat eigenaar gedurende een periode van 10 jaar de recreatiewoning geheel voor verhuur beschikbaar wil stellen;
- f. hiertoe een verhuurbemiddelingsovereenkomst wil aangaan met Dutchen;
- g. dat Dutchen bereid is onder een van haar verhuurlabels, met eigenaar een verhuurbemiddelingsovereenkomst aan wil gaan, waarbij tevens een huurgarantie aan eigenaar wordt verstrekt;
- h. partijen een en ander schriftelijk wensen vast te leggen

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Huur

1.1 Dutchen huurt van eigenaar de in overweging a. vermelde recreatiewoning met inbegrip van inventaris, hierna tezamen aangeduid als : “het gehuurde”

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik, en Dutchen zal het gehuurde niet voor andere doeleinden gebruiken of laten gebruiken door derden, zoals onderhuurders/recreanten/gasten. Dutchen beoogt een commerciële verhuur van het gehuurde als recreatiewoning, en wel door Dutchen en voor Dutchens rekening en risico, en Dutchen is derhalve bevoegd tot onderverhuur.

1.3 Dutchen en eigenaar stellen in onderling overleg de datum vast, waarop de eerste onderhuurders/recreanten/gasten gebruik moeten kunnen maken van het gehuurde, welke datum gelegen zal zijn enige tijd na de oplevering van de recreatiewoning door Gooise Hart Recreatie B.V. aan eigenaar.

Het gehuurde zal uiterlijk daags vóór de in dit artikel bedoelde ingangsdatum van de huur door de eigenaar aan Dutchen ter beschikking worden gesteld inclusief sleuteloverdracht, in dezelfde staat als waarin de eigenaar het gehuurde van Hinabaay B.V. krachtens de in overweging d. genoemde overeenkomst zal verkrijgen. Partijen maken in onderling overleg een afspraak (datum en tijd) voor deze terbeschikkingstelling. Op de dag van deze terbeschikkingstelling zal zulks worden vastgelegd in een daarvoor bestemd document, te ondertekenen door of namens eigenaar en Dutchen.

1.4 Eigenaar behoudt zich het recht voor om het gehuurde zelf te mogen gebruiken (hierna te noemen: “Eigen Gebruik”) gedurende maximaal twee huurperioden per huurjaar van maximaal een week, waarbij een huurperiode niet mag vallen in het door Dutchen te bepalen hoogseizoen en conform is aan de door Dutchen bepaalde huurperiodes (week, midweek, weekend) en reserveringsvoorwaarden, alles onder de hierna in artikel 1.5 tot en met 1.7 vermelde voorwaarden.

1.5 Eigen gebruik door verhuurder in de zin van artikel 1.4 is slechts mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. De eigenaar dient het eigen gebruik te reserveren via een door Dutchen nader op te geven boekingssysteem. Reservering door eigenaar voor eigen gebruik wordt alleen gestand gedaan door Dutchen indien de reservering gedaan is vóór 1 juli van het voorgaande kalenderjaar, ofwel –indien reservering op een latere datum plaatsvindt- slechts wanneer de recreatiewoning voor de te reserveren huurperiode nog niet verhuurd is c.q. nog niet in allotment is gegeven aan touroperators, en
- b. Per verblijf in het gehuurde wegens eigen gebruik dient de eigenaar de geldende wisselkosten (schoonmaak en bedlinnen) te voldoen, alsmede de toeristenbelasting, en
- c. gedurende elke huurperiode van eigen gebruik door de eigenaar worden de onderhoudsverplichtingen van Dutchen uit hoofde van deze huurovereenkomst opgeschort, en is de eigenaar zelf verantwoordelijk voor de correcte staat van het gehuurde, en
- d. er vindt een huurprijscorrectie plaats zoals weergegeven in artikel 1.6, en
- e. eigen gebruik door eigenaar mag alleen omvatten gebruik door de eigenaar zelf en/of door zijn/haar gezinsleden, niet door derden. Indien eigenaar een rechtspersoon of personenvennootschap of ander samenwerkingsverband is, dan blijft de mogelijkheid voor eigen gebruik beperkt tot één natuurlijke persoon wiens naam en verdere NAW- gegevens daartoe schriftelijk door eigenaar aan Dutchen worden opgegeven voor de duur van deze huurovereenkomst, en de gezinsleden van bedoelde natuurlijke persoon. Vervanging van de in de vorige zin bedoelde natuurlijke persoon is mogelijk als omstandigheden daartoe aanleiding geven, doch slechts in onderling akkoord tussen partijen en in schriftelijke vorm.

1.6 Ingeval van eigen gebruik zoals bedoeld in artikel 1.4 en 1.5, wordt de huurprijs die Dutchen aan eigenaar verschuldigd is krachtens het bepaalde in artikel 2, verminderd met een bedrag per huurperiode (waarin het eigen gebruik plaatsvond). Het bedrag van deze huurprijsvermindering bedraagt de Dutchen-huurprijs voor de betreffende huurperiode (week of weekend of midweek), waarover een korting van 75% wordt gerekend. Onder de Dutchen-huurprijs voor de betreffende huurperiode (week of weekend of midweek wordt verstaan: de huurprijs die Dutchen voor de betreffende huurperiode in rekening zou hebben gebracht aan derden/gasten voor verblijf in de betreffende recreatiewoning krachtens de Dutchen-huurtarief-lijst(en) die Dutchen jaarlijks voorafgaand aan een kalenderjaar bekend maakt op haar website, dus niet de gereduceerde tarieven of actietarieven die Dutchen van tijd tot tijd mocht hanteren bij acties of speciale aanbiedingen.

1.7 Verhuurder verklaart ermee bekend te zijn dat eigen gebruik (zoals bedoeld in de voorgaande bepalingen) voor eigenaar fiscale gevolgen kan hebben, bijvoorbeeld herziening door de fiscus van de teruggegeven BTW over de stichtingskosten van recreatiewoning met inventaris.

Artikel 2 Huurgarantie en betaling

2.1 Dutchen huurt van eigenaar voor een vaste huurprijs van € 12.300,00 per jaar (exclusief BTW) en is vast en onveranderlijk gedurende de gehele huurperiode en onverminderd het hierna bepaalde omtrent kosten.

2.2 De huurprijs wordt vermeerderd met de verschuldigde BTW (thans 6%) en Dutchen zal aan eigenaar deugdelijke huurfacturen verschaffen.

2.3 De jaarlijkse huurprijs wordt voldaan in twaalf gelijke maandelijkse termijnen ter grootte van € 1.025,00 , te vermeerderen met BTW, telkens een maand na afloop van de betreffende maand. Dutchen overlegt hiertoe een (credit)factuur aan eigenaar. De uit te keren huurgarantie dient te worden voldaan op bankrekeningnummer NL.....IBAN..... ten name van de eigenaar.

2.4 In de artikel 2.1 genoemde huurprijs is verdisconteerd c.q. gecalculeerd de verdere betalingsverplichtingen en prestaties over en weer, zoals bedoeld in artikel 3.1 en 3.2.

2.5 Eigenaar en Dutchen machtigen door ondertekening van deze overeenkomst en uitsluitend gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst de verhuurinstelling onherroepelijk tot het doen van de administratieve handelingen, benodigd voor een correcte verrekening van gelden tussen eigenaar en Dutchen en/of de verhuurinstelling met betrekking tot de huurpenningen en het gegarandeerde vast rendement overeenkomstig onderhavige overeenkomst.

Artikel 3 Duur en beëindiging

3.1 De huur is aangegaan voor een periode van 10 jaar, die aanvangt op de in artikel 1.3 bedoelde datum van eerste terbeschikkingstelling van het gehuurde (de ingangsdatum), en eindigt van rechtswege op de datum waarop 10 jaar (10 huurjaren) zijn verstreken sedert de genoemde ingangsdatum, onverminderd het hierna bepaalde omtrent tussentijdse beëindiging.

3.2 Dutchen is bevoegd (doch niet verplicht) om de huur tussentijds te beëindigen, in elk van de navolgende gevallen:

- a. Indien het gehuurde naar het redelijk oordeel van Dutchen zodanig is beschadigd of (geheel of gedeeltelijk) teniet is gegaan dat de commerciële verhuur als zodanig voor Dutchen onmogelijk is geworden en niet binnen korte tijd hervat zal kunnen worden;
- b. Indien Dutchen –ondanks schriftelijk verzoek van Dutchen tot het verstrekken en/of vernieuwen van de in artikel 5.1 bedoelde volmacht- niet of niet langer de beschikking heeft over de gevraagde onherroepelijke volmacht van eigenaar zoals bedoeld in artikel 5.2.

3.3 Beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 3.2 dient door Dutchen te geschieden per aange tekende brief of deurwaardersexploijt aan eigenaar, en kan –ter keuze

van Dutchen- geschieden met dadelijke ingang dan wel met een door Dutchen bij de beëindiging schriftelijk aan te geven opzegtermijn die niet langer dan 12 maanden mag zijn.

3.4 Ieder van Partijen is bevoegd om de huur dadelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploit aan de wederpartij te beëindigen, met behoud van alle rechten op schadevergoeding indien daartoe termen zijn, indien de wederpartij:

- a. In staat van faillissement wordt verklaard,
- b. Voorlopige of definitieve surséance of surséance van betaling aanvraagt,
- c. Schuldsanering aanvraagt
- d. Onder bewind wordt gesteld
- e. Onder curatele wordt gesteld
- f. Zodanig toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen, dat beëindiging gerechtvaardigd is naar algemene opvattingen uit het huurrecht.

In de sub (A) en (B) vermelde gevallen (faillissement en surséance) wordt de wederpartij geacht van zijn beëindigingsbevoegdheid gebruik gemaakt te hebben, zodat in die gevallen de huur van rechtswege eindigt zonder verdere handelingen van een der Partijen.

Artikel 4 Kosten recreatiewoning

4.1 De kosten die aan het gehuurde verbonden zijn gedurende de huurperiode, zijn voor rekening van Dutchen. Onder de kosten verstaan partijen (uitsluitend) de kosten(soorten) die hieronder zijn weergegeven:

- verhuurprovisie;
- beheerfee inclusief regulier onderhoud en beheer sauna, buitendouche en spa
- energielasten (gas, water, elektriciteit),
- klein onderhoud (zoals hierna in artikel 4.2 bedoeld).
- bijdrage coöperatie

4.2 Eigenaar draagt voor zijn rekening zorg voor het zgn. groot onderhoud van het gehuurde, daaronder begrepen groot onderhoud aan de opstal en reparatie en vervanging van de aard- en nagelvaste zaken. Indien eigenaar ondanks schriftelijke inverzuimstelling door Dutchen, haar onderhoudsverplichting zoals bedoeld in dit artikel 4.2 niet nakomt geldt zulks als ernstig tekort schieten in de zin van artikel 3.4 sub (F). Dutchen draagt zorg voor het zgn. klein onderhoud van het gehuurde inclusief het regulier onderhoud van de sauna, buitendouche en spa, met inbegrip van reparatie en vervanging van de huisraad, zodanig dat de woning op het gewenste peil voor verhuur wordt gehouden. Deze taken komen echter voor rekening van eigenaar in de (eventuele) perioden van eigen gebruik door eigenaar.

Het groot onderhoud van de sauna/buitendouche en spa is vastgelegd in de separate koopovereenkomst van de sauna/buitendouche en spa waarbij is vastgelegd dat de eigenaar gedurende de huurgarantieperiode van 10 jaar *niet* verantwoordelijk is voor het groot onderhoud. Dutchen maakt geen onderdeel uit van deze overeenkomst.

4.3 Facturering (tussen eigenaar en Dutchen) van huur en van kosten dient door middel van deugdelijke BTW-facturen te geschieden.

4.4 Partijen behouden hun wettelijke ontbindingsrechten, en – indien daar wettelijk een grondslag voor is- hun rechten op schadevergoeding.

4.5 Eigenaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor alle verzekeringen van het gehuurde, waaronder een gebruikelijke opstalverzekering en inboedelverzekering.

Artikel 5 Overige bepalingen

5.1 Eigenaar geeft hierbij aan Dutchen een onherroepelijke volmacht voor de duur van deze huurovereenkomst, om alle rechten van eigenaar jegens de Coöperatie park Gooilanden (inclusief het stemrecht) uit te oefenen naar eigen inzicht. Eigenaar zal zich gedurende de duur van deze huurovereenkomst onthouden van uitoefening van zulke rechten, tenzij Dutchen daarom verzoekt. Deze onherroepelijke volmacht duurt voort na het overlijden van eigenaar. Dutchen zal naar eigen inzicht van bedoelde volmacht gebruik maken op een wijze die past bij gebruikelijke besluitvorming bij vergelijkbare recreatieparken, en overtreedt deze norm alleen dan als Dutchen in redelijkheid bij de uitoefening van de volmacht niet tot het oordeel komen dat van gebruikelijke besluitvorming sprake was.

5.2 Aan onderhavige overeenkomst kunnen door derden geen rechten worden ontleend, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.

5.3 Bij het vaststellen of door eigenaar en/of Dutchen aan de voorwaarden van onderhavige huurgarantie-overeenkomst is voldaan, is de administratie van Dutchen bindend.

Artikel 6

Deze huurgarantieovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de door eigenaar aangaande zijn recreatiewoning gesloten verhuur- en beheerovereenkomst, met dien verstande dat in afwijking van- casu quo in aanvulling op bedoelde verhuur- en beheerovereenkomst de bepalingen van deze overeenkomst gelden.

Artikel 7 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing en wordt domicilie gekozen bij de Rechtbank te Haarlem.

Aldus getekend en opgemaakt, te d.d.- 2017

Dutchen B.V.

Eigenaar