

JURIDISCHE STRUCTUUR DOMEIN DE WAUFSBERG

Algemeen

Onderstaand wordt in hoofdlijnen ingegaan op de juridische structuur zoals deze op Domein De Waufsberg van toepassing is. De strekking van de overeenkomsten en de rol van de betrokken partijen wordt hierin nader toegelicht.

Recreatiewoningen

Domein De Waufsberg zal worden gerealiseerd door Van Wijnen Recreatiebouw B.V. (hierna ook te noemen: Van Wijnen). Van Wijnen zal met iedere koper een koop- en aannemingsovereenkomst afsluiten. De recreatiewoningen, met de daarbij behorende ondergrond, worden volledig eigendom van de betreffende koper/eigenaar. Dat brengt met zich mee dat de financiering door middel van het vestigen van een hypotheek op zichzelf zonder meer mogelijk is. Voorts staat het iedere eigenaar vrij om zijn recreatiewoning te verkopen en in eigendom over te dragen. Bijzondere bepalingen die bij de uitgifte van de grond aan die grond zijn verbonden of aan de koper zijn opgelegd, dienen uiteraard bij de verkoop te worden opgelegd aan de nieuwe eigenaar.

Gemeenschappelijke gedeelten en centrale voorzieningen

Onder de gemeenschappelijke gedeelten van Domein De Waufsberg vallen de wegen, groenstroken, natuurterrein, speelvoorzieningen etc. Deze worden om niet direct geleverd door Van Wijnen aan Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V. De centrale voorzieningen, waarin ondermeer gevestigd de receptie, parkshop en brasserie, worden na oplevering aan de B.V. geleverd tegen een koopsom van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-); dit bedrag wordt tegen marktconforme voorwaarden middels een hypotheek gefinancierd. De B.V. zal de gemeenschappelijke gedeelten en de centrale voorzieningen beheren, onderhouden en exploiteren. De kosten hiervan worden onder meer betaald uit de opbrengsten van de horecagelegenheid, fietsenverhuur, enz.

Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V.

Een van de doelstellingen van Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V. (hierna ook te noemen: de B.V.) is het verwerven, in gebruik geven en (doen) onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en centrale voorzieningen; een en ander ten behoeve van de eigenaren en de gebruikers van het park. De aandelen in de B.V. zijn door middel van een zogenoemde certificering ondergebracht in de na te melden stichting. De door deze stichting als tegenprestatie voor de verkrijging van deze aandelen uitgegeven certificaten zijn gekoppeld aan de eigendom van de recreatiewoningen en wel als volgt: elke koper van één recreatiewoning koopt voorts één certificaat van aandeel in de B.V.

Door deze constructie wordt bereikt dat de directe zeggenschap in de exploitatiemaatschappij berust bij het bestuur van de stichting, terwijl het economisch belang in de exploitatiemaatschappij volledig berust bij de eigenaren van de recreatiewoningen (tevens zijnde de certificaathouders). Het bestuur van de stichting wordt benoemd in een jaarlijks te houden vergadering van certificaathouders. Via het aan iedere koper van een recreatiewoning toekomende stemrecht in de vergadering van certificaathouders bepalen de kopers/eigenaren dus zelf (tezamen met de andere certificaathouders) wie de zeggenschap heeft in de stichting en daarmee ook in de B.V.

Stichting Administratiekantoor Exploitatiemaatschappij De Waufsberg

De aandelen van Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V. zijn als voormeld overgedragen aan de Stichting Administratiekantoor Exploitatiemaatschappij De Waufsberg (hierna ook te nomen: de stichting) die als enige aandeelhouder van de B.V. fungeert. Tegenover de aandelen zijn door de stichting de eerste certificaten afgegeven aan Van Wijnen, de oprichter van de B.V. Telkens met de overdracht van een perceel grond zal er een certificaat per te bouwen recreatiewoning worden overgedragen. Het beheer en de exploitatie van de recreatiewoningen vergt, in het belang van alle betrokkenen (eigenaren en gebruikers) een strakke afstemming van het financieel beleid, bijvoorbeeld in relatie tot het gebruik van de centrale voorzieningen.

Om zulks te bereiken is het zinvol een stichting op te richten: de stichtingsvorm heeft als voordeel dat beleids- en beheerzaken strikter kunnen worden gescheiden. Noodzakelijke beleidsbeslissingen kunnen worden genomen door het bestuur van de stichting, terwijl de beheerzaken in nauw overleg met de eigenaren van de recreatiewoningen kunnen worden afgewikkeld. Inspraak in en overleg met die eigenaren is in de onderhavige stichtingsvorm gewaarborgd door de instelling van de genoemde vergadering van certificaathouders, die tot taak heeft de concrete gemeenschappelijke belangen van de eigenaren (en die van toekomstige eigenaren) te waarborgen. Bij de keuze van de stichtingsvorm in combinatie met een vergadering van certificaathouders is aldus sprake van een zorgvuldige afweging van belangen.

Rechten en verplichtingen

Op grond van de te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst wordt iedere eigenaar van een recreatiewoning en daarbij behorend certificaat verplicht om een onderhouds- en beheersovereenkomst te sluiten met de B.V. Krachtens deze overeenkomst is iedere eigenaar van een recreatiewoning o.a. gehouden om bij te dragen in de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en centrale voorzieningen. Deze kosten worden middels de jaarlijkse bijdrage, te voldoen aan de B.V., aan de eigenaren in rekening gebracht.

Om de kwaliteit en een uniforme uitstraling van de recreatiewoningen te waarborgen zal daarnaast o.a. de verplichting tot bijdrage in de kosten van het onderhoud van de woningen worden opgenomen. Dit onderhoud zal ook door de B.V. worden uitgevoerd, dan wel door een door de B.V. in te schakelen onderhoudsbedrijf.

Verhuur en beheer

Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V. (hierna ook te noemen: Landal) heeft het exclusieve recht om 10 jaar, vanaf de feitelijke start van exploitatie, het park te beheren en te exploiteren voor de recreatieve verhuur. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt dit exclusieve recht aan de koper opgelegd om met Landal een verhuurbemiddelingsovereenkomst te sluiten voor de verhuur van de recreatiewoning. De verdeling van de huuropbrengsten geschiedt in beginsel in gelijke delen tussen de recreatiewoningen van hetzelfde type door middel van een zogenaamd poolsysteem.

Het recreatief eigen gebruik van de recreatiewoning door de eigenaar of diens familieleden is mogelijk zonder dat daarvoor een verhuurvergoeding wordt betaald aan Landal GreenParks. In geval van eigen gebruik deelt de eigenaar, voor het aantal dagen dat die reservering voor eigen gebruik heeft geduurd, niet mee in het poolresultaat. Uitzondering op dit laatste is een boeking die maximaal zeven dagen voor aankomstdatum is gemaakt en met een maximale verblijfsduur van zeven dagen.

Deze notitie geeft een beknopt overzicht van een aantal relevante zaken met betrekking tot de verwerving in eigendom van een perceel grond casu quo recreatiewoning op Domein De Waufsberg. Bij aankoop van een recreatiewoning gaat u een overeenkomst aan met Van Wijnen Recreatiebouw B.V. De volgende stukken maken onderdeel uit van de contractering:

- a. Koop- aannemingsovereenkomst
- b. Oprichting B.V. (Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V.)
- c. Oprichting Stichting (Stichting Administratiekantoor Exploitatiemaatschappij De Waufsberg)
- d. Vaststelling administratievoorwaarden
- e. Levering aandelen ter certificatie
- f. Beheerovereenkomst Landal Domein De Waufsberg
- g. Onderhouds- en beheersovereenkomst Domein De Waufsberg
- h. Verhuursamenwerkingsovereenkomst
- i. Verhuurbemiddelingsovereenkomst

Voor verkoop en inlichtingen kunt u terecht bij:

Residentia projectmakelaars

Rozengarde 69

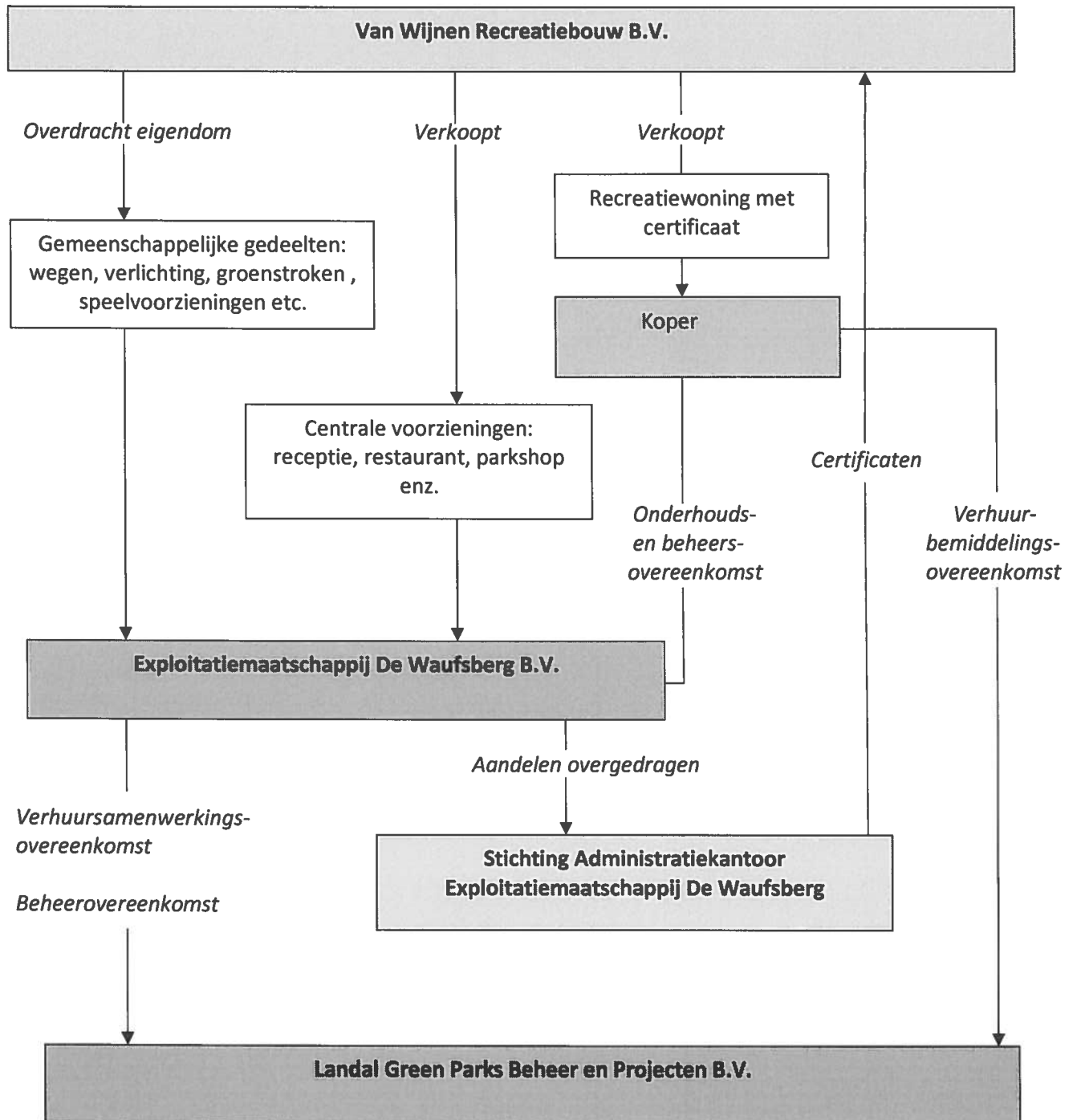
7461 DA Rijssen

Tel.: 0548 – 53 87 50

info@residentia.nl

www.residentia.nl

Juridische structuur - Domein De Waufsberg



Handwritten signature