

Zaaknummer 20171250/AJ

## **RENDEMENTGARANTIE-OVEREENKOMST**

Lodges Buitengoed De Vlinderhoeve

versie de dato 7 september 2017

### De ondergetekenden:

1. de statutair te Rijssen gevestigde en te 7468 RS Enter, Vloodweg 7 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Buitengoed De Vlinderhoeve B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68065256; hierna ook genoemd: Buitengoed;

en

- 2.a.
- b.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook genoemd: **koper**;

### **Overwegende:**

- a. dat koper en Buitengoed op + een koop-/ aannemingsovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst) hebben gesloten inzake een Lodge *type +* op Buitengoed De Vlinderhoeve (hierna te noemen: "de Lodge");
- b. dat koper de Lodge, ingaande op de datum als vermeld in artikel 2 van deze overeenkomst, geheel voor verhuur beschikbaar wil stellen en hiertoe een verhuurbemiddelingsovereenkomst is / zal aan(ge)gaan met Buitengoed of een door haar aan te wijzen derde;
- c. dat Buitengoed op basis van het onder b. hiervoor bepaalde bereid is onder de hierna vermelde voorwaarden gedurende een bepaalde tijd, zijnde 10 jaar, aan koper een gegarandeerd vast rendement (zijnde een vast bedrag zoals in artikel 1 aangegeven) te garanderen.

komen overeen als volgt:

### **GARANTIE, UITBETALING, NETTO RENDEMENT**

*Artikel 1*

Buitengoed garandeert (keert uit) aan koper gedurende tien (10) jaar een vast rendement voor belastingen van netto 6 procent (6%) exclusief omzetbelasting per jaar, over het totale investeringsbedrag exclusief omzetbelasting zijnde € .....

Het totale investeringsbedrag bestaat uit de koopprijs van de grond, de stichtingskosten van de standaard Lodge en het inventarispakket.

### *Artikel 2*

Uitbetaling van het gegarandeerd vast rendement per jaar geschiedt door middel van twaalf gelijke maandelijkse betalingen achteraf, op de laatste dag van iedere maand, voor het eerst in de maand gelegen één maand nadat de Lodge in de verhuur is genomen en nadat is voldaan aan hetgeen in artikel 5 van deze overeenkomst is vermeld.

Koper en Buitengoed 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 koper en Buitengoed en/of de verhuurinstelling met betrekking tot de huurpenningen en het gegarandeerde vast rendement overeenkomstig onderhavige overeenkomst.

### *Artikel 3*

Onder "gegarandeerd vast rendement" wordt verstaan: de uitkering van het in artikel 1 bedoelde vaste rendementbedrag, waarbij de exploitatiekosten en –opbrengsten voortvloeiende uit de verhuuractiviteiten en het bezit / eigendom van de Lodge met elkaar zijn verrekend. Het risico verbonden aan deze exploitatiekosten en –opbrengsten berust derhalve bij de garantieverstrekker.

Buitengoed geeft te kennen dat het rendement na het verstrijken van gemelde periode van 10 jaar kan afwijken van het nu gegarandeerd vast rendement zulks in verband met de rendementsberekeningen opgesteld door Buitengoed.

Onder vorenbedoelde exploitatiekosten en –opbrengsten zijn onder meer begrepen de aan de verhuurinstelling verschuldigde verhuurprovisie, de beheervergoeding als bedoeld in de individuele beheerovereenkomst, de energiekosten, de opstal- inboedelverzekering, vervanging inventaris, het tuinonderhoud, de onroerend zaak belasting e.d. en het onderhoud als bedoeld in 7. van deze overeenkomst.

Als zodanig is gedurende de looptijd van de garantie er geen

beheervergoeding verschuldigd.

Om praktische redenen wordt de onroerende zaak belasting en de inboedel-opstalverzekering door de koper zelf betaald. Deze beide kostenposten worden vervolgens door de garantieverstrekker, overeenkomstig de in bijgevoegde tabel OZB en opstal-/inboedelverzekering vermelde bedragen, per pool vergoed.

De enige kosten die door koper zelf voldaan en betaald dienen te worden en dus niet onder de rendement garantie vallen, zijn de door koper zelf te dragen kosten zoals financieringskosten en groot onderhoud.

### **EIGEN GEBRUIK DOOR KOPER**

#### *Artikel 4*

Ter zake deze overeenkomst is de koper verplicht zijn Lodge het gehele jaar voor de verhuur beschikbaar te stellen en een hiertoe strekkende exploitatieovereenkomst met de op het Buitengoed De Vlinderhoeve werkzame verhuurinstelling aan te (zullen) gaan. Binnen de looptijd van de rendementsgarantie is het koper toegestaan ieder jaar gedurende maximaal twee weken zelf gebruik te (doen) maken van de Lodge overeenkomstig de gebruikelijke regelingen van de ter zake werkzame verhuurinstelling, mits dit gebruik niet samenvalt met schoolvakanties (inclusief spreidingsweken) en / of feestdagen. Deze veertien dagen mogen geboekt worden als weekend (3), midweek (4) of als week (7).

Aan dit "eigen gebruik" zijn kosten verbonden, waaronder schoonmaakkosten en vijftien euro (€ 15,00) per dag voor energiekosten. Buitengoed wijst in deze koper op het feit, dat "eigen gebruik" voor de fiscus aanleiding kan zijn tot bijstelling van de aftrekbaarheid van de over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting ten opzichte van de fiscale situatie bij volledige verhuur van de Lodge. De eventuele (fiscale) consequenties voortvloeiende uit "eigen gebruik" van de Lodge door koper zijn voor rekening van koper.

### **LOOPTIJD EN UITSLUITINGEN**

#### *Artikel 5*

De onderhavige rendementsgarantie gaat in per datum van in verhuur name van voormelde Lodge, zijnde de datum waarop de Lodge opgeleverd, ingericht en gebruiksklaar is en eindigt eenhonderd twintig (120) maanden daarop volgende en aaneensluitende maanden later op de laatste dag van de betreffende maand.

*Artikel 6*

De in deze overeenkomst bedoelde rendementsgarantie vervalt van rechtswege zonder dat een nadere kennisgeving benodigd is, zodra:

- a. koper in gebreke is te voldoen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de nadere overeenkomsten zoals bedoeld in de aan koper ter hand gestelde stukken, breder omschreven in voormelde koopovereenkomst, voorts voor zover in onderhavige overeenkomst ter zake niet anders is bepaald;
- b. de Lodge in enig jaar meer dan twee weken per jaar als gevolg van "eigen gebruik" overeenkomstig het gemelde in artikel 4 niet voor verhuur via de verhuurinstelling ter beschikking is geweest;
- c. koper en / of diens huisgenoten verwijtbaar en/of opzettelijk schade toebrengt aan de Lodge en/of daarbij behorende inventaris;
- d. er beslag wordt gelegd op de Lodge van koper;
- e. er sprake is van surseance van betaling of faillissement van de verhuur bemiddelende instantie.

Indien Buitengoed vaststelt dat één van de hiervoor genoemde voorwaarden is vervuld, is de onderhavige garantie van rechtswege vervallen, onverminderd het recht van Buitengoed om het eventueel onverschuldigd betaalde of eventuele schade te verhalen op de koper.

Ingeval van surseance van betaling of faillissement van de verhuur bemiddelende instantie, zal Buitengoed zich inspannen om middels alsdan passende maatregelen de schade voor koper en Buitengoed zoveel mogelijk te beperken en de verhuur en de onderhavige overeenkomst, zo nodig onder door koper en Buitengoed nader over een te komen voorwaarden, alsnog voort te zetten, al dan niet met behulp / inschakeling van één of meer derden.

**ONDERHOUD***Artikel 7.*

Buitengoed verplicht zich jegens koper om passend onderhoud aan de Lodge te (doen) plegen, zodat de Lodge van koper zich per tijdstip einde rendementsgarantie in verhuurbare staat overeenkomstig de hiertoe strekkende richtlijnen van de verhuurinstelling bevindt. Het is koper niet toegestaan zelf onderhoud aan de Lodge te (doen) plegen, anders dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Buitengoed aan welke goedkeuring voorwaarden verbonden kunnen worden.

Onder passend onderhoud valt niet: het groot onderhoud aan de Lodge en

het schilderwerk, het onderhoud overige opstallen en het onderhoud van de centrale faciliteiten;

### *Artikel 8*

Buitengoed is gerechtigd om gedurende de looptijd van de garantieperiode en na overleg hierover met de verhuurinstelling voor rekening van Buitengoed wijzigingen aan te brengen ten aanzien van de ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in de Lodge aanwezige inventaris, de kleurstelling van de Lodge aan de binnenzijde en andere kenmerken van de Lodge, indien naar het oordeel van Buitengoed en van de verhuurinstelling de verhuurbaarheid van de Lodge hierdoor wordt gediend.

## **OVERMACHT**

### *Artikel 9*

- 9.1 Bij gehele of gedeeltelijke teloorgang van en/of beschadigingen aan (onderdelen van) de (algemene)voorzieningen van Buitengoed De Vlinderhoeve en/of de door Buitengoed ter beschikking gestelde centrale voorzieningen en/of (Lodges in) het Buitengoed de Vlinderhoeve waardoor de verhuuractiviteiten van de Lodge en/of andere Lodges in voormeld buitengoed geheel of gedeeltelijk moet worden opgeschort, vervalt de rendementsgarantie tot aan het tijdstip waarop het teloorgegane weer hersteld en operationeel is.  
Deze periode hierna ook aan te duiden als "niet verhuur-periode".
- 9.2 In het vorenbedoelde geval zal de rendementsgarantieperiode worden verlengd met eenzelfde termijn als de hiervoor bedoelde "niet verhuur-periode" zulks met een maximum van totaal 12 maanden. Gedurende de termijn van de hiervoor bedoelde "niet-verhuur-periode" komen de baten en lasten voortvloeiende uit het eigendom van de Lodge voor rekening van koper.
- 9.3 Buitengoed behoudt zich het recht voor - uitsluitend ter keuze van Buitengoed - om er voor te kiezen de uitbetaling van het garantiebedrag te continueren overeenkomstig het bepaalde in onderhavige overeenkomst ook indien sprake is van vorenbedoelde "niet-verhuur-periode". In dat geval is het gestelde in lid 2 van dit artikel niet van toepassing.
- 9.4 Voor zover het risico op huurderving door of namens koper is verzekerd, strekken eventuele uitkeringen uit dien hoofde in mindering op het bedrag dat eventueel op grond van lid 3 aan koper wordt uitgekeerd.

## **OVERDRACHT RECHTEN**

### *Artikel 10*

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

### *Artikel 11*

Indien de koper zijn eigendom op Buitengoed De Vlinderhoeve middels verkoop van de Lodge juridisch wenst over te dragen aan (een) derde(n), dan is het koper gedurende de looptijd van deze overeenkomst toegestaan, en verleent Buitengoed reeds nu voor alsdan toestemming aan koper om de rechten voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst over te dragen aan diens rechtsopvolger(s), mits deze overdracht voorafgaand aan de juridische overdracht middels een aangetekend schrijven aan Buitengoed is gemeld onder volledige opgave van de NAW-gegevens van de huidige en komende eigenaar van de Lodge en de daarbij behorende verhuurbemiddelingsovereenkomst eveneens door de nieuwe verkrijgende partij getekend is. De rechtsopvolger kan nimmer meer rechten aan onderhavige overeenkomst ontlene dan koper.

### *Artikel 12*

Bij het vaststellen of door koper en/of Buitengoed aan de voorwaarden van onderhavige rendementsgarantie-overeenkomst is voldaan, zijn de administraties van de verhuurinstelling respectievelijk Buitengoed bindend.

### *Artikel 13*

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing en wordt domicilie gekozen bij de Rechtbank waaronder Kring van Dorth ressorteert.

Plaats en datum: \_\_\_\_\_

---

Buitengoed De Vlinderhoeve B.V.  
(Buitengoed)

Plaats en datum: \_\_\_\_\_

---

(Koper)

---