

CdG/2011.000128.01

**BEHEER-/VERHUUROVEREENKOMST “AELDERHOLT II”**

*De ondergetekenden:*

1. @mevrouw Corrinne Marianne de Groot, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Nijland Notaris te Bennekom, Kierkamperweg 23 (postcode 6721 TE), geboren in de gemeente Ede op elf oktober negentienhonderd drie en zeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde en te Leidschendam aan de Dr. van der Stamstraat 4, (postcode 2265 BC) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Landal GreenParks B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage onder dossiernummer 27052417, hierna ook te noemen: “**Landal**”, welke vennootschap op haar beurt te dezen handelt:
  - a. voor zich, hierna ook te noemen: “**Landal**”;
  - b. in haar hoedanigheid van bestuurder van de te Aalden verenigingen:
    - **Vereniging van Eigenaars recreatiepark Aelderholt**, hierna ook te noemen: “**VVE I**”;
    - **Vereniging van Eigenaren recreatiepark Aelderholt II**, hierna ook te noemen: “**VVE II**”
2. a.
- b.

hierna zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: “**de eigenaar**”

*in aanmerking nemende*

- dat** Landal blijkens akte van splitsing op één en twintig maart tweeduizend één verleden voor mr. W.J. Nijland-van Kooten, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Ede, tweehonderd vijftig (250) recreatiebungalows gelegen in het recreatiepark “Aelderholt” heeft gesplitst in tweehonderd vijftig (250) appartementsrechten (complexaanduiding 689-A);
- dat** de in de hiervoor bedoelde splitsing betrokken percelen grond destijds kadastraal bekend waren als **gemeente Zweeloo sectie M nummers 694, 695, 696, respectievelijk groot negen hectare, twee en tachtig are en vijf en twintig**

**centiare (9 ha, 82 a en 25 ca), vier hectare, twee en zestig are en veertig centiare (4 ha, 62 a en 40 ca) en zes hectare, zes en zeventig are en vijf en zestig centiare (6 ha, 76 a en 65 ca);**

- dat** een afschrift van genoemde akte van splitsing is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland (destijds Assen) op twee en twintig maart tweeduizend één in register Hypotheken 4 in deel 7476 nummer 32;
- dat** Landal eigenaar is van de centrumvoorzieningen, parkeerplaatsen en infrastructuur, behorende tot het recreatiepark "Aelderholt";
- dat** Landal alle hiervoor omschreven tweehonderd vijftig (250) recreatiebungalows in eigendom heeft overdragen onder de verplichting voor de eigenaar om met Landal een beheer-/verhuurovereenkomst te sluiten terzake het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het recreatiepark "Aelderholt" en de verhuur van de tweehonderd vijftig (250) recreatiebungalows;
- dat** de tweehonderd vijftig (250) recreatiebungalows aan Landal ter beschikking zijn gesteld ten behoeve van het beheer en de verhuurbemiddeling tot één januari tweeduizend twee en twintig;
- dat** Landal thans een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van dertig (30) recreatiebungalows, hierna zowel tezamen als afzonderlijk genoemd: "**de nieuwe bungalows**" op het bij haar de in eigendom zijnde perceel grond, thans uitmakende een ter plaatse kennelijk aaneengesloten aangeduid gedeelte ter grootte zoals na uitmeting door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers zal blijken, van het perceel kadastraal bekend gemeente **Zweeloo**, sectie **M**, nummer **697**;
- dat** Landal de nieuwe bungalows zal splitsen in dertig (30) appartementsrechten, blijkens akte van splitsing waarvan de eigenaar verklaart een kopie te hebben ontvangen, te verlijden voor genoemde notaris Nijland, teneinde de nieuwe bungalows afzonderlijk te verkopen;
- dat** een afschrift van laatstgenoemde akte van splitsing zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland;
- dat** Landal de recreatiebungalow nummer **312**, kadastraal bekend gemeente Zweeloo, sectie A, complexaanduiding thans onbekend -A appartementsindex thans onbekend heeft verkocht aan de eigenaar;
- dat** genoemde recreatiebungalow thans in aanbouw is;
- dat** de feitelijke levering plaatsvindt na de oplevering van de bungalows door de aannemer aan Landal;
- dat** de eigenaar de bungalows voor eigen rekening en risico wenst te exploiteren teneinde daar duurzame opbrengsten uit te verkrijgen;
- dat** de eigenaar en Landal zijn overeengekomen een beheer-/verhuurovereenkomst met

- elkaar aan te gaan terzake het beheer en de verhuur van de bungalows;
- dat** de gemeenschappelijke gedeelten van het recreatiepark "Aelderholt" door de VVE I en VVE II aan Landal ten behoeve van het beheer en de verhuurbemiddeling ter beschikking zijn gesteld tot één januari tweeduizend twee en twintig;
- dat** partijen in verband met het vorenstaande een beheer-/verhuurovereenkomst wensen aan te gaan terzake de bungalows, echter alleen voor zover zulks niet reeds uitdrukkelijk is geregeld in de tussen de VVE I en /of de VVE II enerzijds en de beheerder anderzijds gesloten beheerovereenkomst,

*verklaren te zijn overeengekomen als volgt:*

---

**bungalows**

---

**Artikel 1**

1. De bungalows wordt door de eigenaar aan Landal ten behoeve van het beheer en de verhuurbemiddeling ter beschikking gesteld voor een periode vanaf de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering tot één januari tweeduizend twee en twintig.  
Deze overeenkomst kan niet tussentijds door één van de partijen worden opgezegd vóór afloop van de overeengekomen bepaalde duur.
2. Landal zal ten behoeve van de eigenaar zorgdragen voor de verhuurbemiddeling van de bungalows, hetgeen inhoudt dat Landal gerechtigd is om op eigen naam de bungalows te verhuren aan derden, waartoe de eigenaar voor zover rechtens nog vereist, hierbij uitdrukkelijk aan Landal onherroepelijk volmacht geeft.

---

**inrichting/kwaliteitsniveau**

---

**Artikel 2**

1. De bungalows worden ten behoeve van het beheer en verhuurbemiddeling door Landal ingericht en ingericht gehouden overeenkomstig de door partijen ondertekende en aan deze overeenkomst gehechte inventarislijst.
2. Landal zal op haar kosten gedurende de duur van deze overeenkomst zorgdragen voor het navolgende:
  - a. alle kosten van onderhoud betreffende de bungalows - waaronder wordt verstaan het groot structureel onderhoud - komen ten laste van Landal;
  - b. Landal is gerechtigd en verplicht jegens de eigenaar op haar kosten de inventaris van de bungalows te vervangen op het tijdstip, dat Landal zulks noodzakelijk acht in verband met de verhuurbaarheid van de bungalows. Op voormeld tijdstip verkrijgt Landal de eigendom van de op haar kosten vervangen inventaris van de bungalows.

Op de datum waarop deze overeenkomst expireert ( te weten op één en dertig

december tweeduizend één en twintig of zoveel later indien onderhavige overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 wordt verlengd) verplicht Landal zich jegens eigenaar de door haar vervangen inventaris van de bungalows om niet in eigendom over te dragen aan de eigenaar, in welk kader Landal zich verplicht, dat alsdan in eigendom wordt overgedragen de bij de bungalows behorende inventaris, overeenkomstig de door partijen ondertekende, aan deze overeenkomst gehechte inventaris (zie lid 1 van dit artikel).

3. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst heeft Landal de bevoegdheid om de bouwkundige staat en het architectonisch uiterlijk van de bungalow te wijzigen, indien Landal zulks noodzakelijk acht in verband met de verhuurbaarheid van de bungalows.

---

### Artikel 3

1. De eigenaar heeft elk kalenderjaar recht op een last-minute korting op de huur van een bungalow (gelijkwaardig aan de bungalow die door hem is aangekocht) voor een en twintig (21) dagen per jaar, te verdelen over drie (3) periodes van zeven (7) dagen in respectievelijk voor-, hoog- en naseizoen. Op basis van de beschikbaarheid zal de korting worden gegeven, indien de reservering is gemaakt binnen twee maanden voor de datum waarop de huurperiode zal aanvangen en zal vergelijkbaar zijn met de kortingen die normaal gesproken door Landal GreenParks in vergelijkbare situaties plegen te worden verstrekt.
2. De bijkomende kosten, gedurende genoemd gebruik van een en twintig (21) dagen, zoals de schoonmaakkosten en verstrekking van een lakenpakket worden tegen het alsdan geldende tarief door Landal aan de eigenaar in rekening gebracht.

---

### Artikel 4

Vóór één november van het kalenderjaar bericht Landal de eigenaar de periode van voor-, hoog- en naseizoen, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1.

---

### huurgarantie

---

### Artikel 5

1. Gedurende de duur van deze overeenkomst en derhalve tot en met een en dertig december tweeduizend één en twintig verklaart Landal aan de eigenaar een huurgarantie van **zes procent (6%)** per jaar van de vrij op naam prijs exclusief omzetbelasting (te weten driehonderd vijf en dertig duizend euro (€ 335.000,00) te verstrekken op de bungalows, gerekend vanaf de datum waarop de bungalow gereed is voor de commerciële verhuur door Landal, doch maximaal twee (2) weken na de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering tot en met een en dertig december tweeduizend negentien.  
Gelet op vorenstaande bedraagt de huurgarantie gedurende de duur van deze

overeenkomst derhalve **twintigduizend éénhonderd euro (€ 20.100,00)** exclusief omzetbelasting per jaar, welk bedrag door Landal aan de eigenaar zal worden voldaan in vier (4) gelijke termijnen per jaar binnen dertig (30) dagen na afloop van ieder kalenderkwartaal op een door de eigenaar schriftelijk aan Landal op te geven bank- of girorekening.

Het bedrag van de hiervoor genoemde huurgarantie is per bungalow het maximum door de eigenaar op jaarbasis te ontvangen huur terzake de bungalows.

2. Landal zal alle kosten drukkend op de bungalows, waaronder begrepen de zakelijke lasten alsmede de kosten van onderhoud, voor haar rekening nemen, met dien verstande dat kosten welke gemaakt dienen te worden ten gevolge van overmacht en/of calamiteiten, welke ontstaan na de feitelijke levering en welke niet door een verzekering zijn af te dekken, vanaf de datum van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening komen van de eigenaar.  
Indien de bungalow teniet gaat als gevolg van overmacht en/of calamiteiten welke ontstaan na de feitelijke levering en welke niet door een verzekering zijn af te dekken, komen de kosten van herstel of herbouw van de bungalow alsmede de overige schade ten laste van de eigenaar.
3. Landal zal de kosten verbandhoudend met het onderhoud en de instandhouding van de op de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige wegen, paden, parkeerplaatsen en verdere infrastructuur voor haar rekening nemen, met dien verstande dat kosten welke gemaakt dienen te worden ten gevolge van overmacht en/of calamiteiten welke niet door een verzekering zijn af te dekken naar rato voor rekening komen van de eigenaar.
4. Tevens zal Landal zorgdragen voor het verzekeren en verzekerd houden van de bungalows met inventaris tegen de gebruikelijke risico's. De kosten verbandhoudende met bedoelde verzekeringen komen voor rekening van Landal.
5. Mogelijke belastingen welke de eigenaar persoonlijk opgelegd krijgt met betrekking tot zijn jaaraangifte, komen voor rekening van de eigenaar.

---

#### **Artikel 6**

Landal zal ten behoeve van de eigenaar zorgdragen voor het beheer en de verhuurbemiddeling van de bungalows, zoals een goed beheerder betaamt. Voor zover rechtens nog vereist, geeft de eigenaar hierbij uitdrukkelijk aan Landal de onherroepelijke volmacht om de bungalows op eigen naam gedurende de duur van deze overeenkomst te verhuren aan derden.

---

#### **meerdere bungalows**

---

#### **Artikel 7**

Het in deze overeenkomst bepaalde is, ook wat de bijlage betreft, op elke bungalow van

toepassing.

---

**Artikel 8**

Adres, bank- en girorekening kunnen door Landal worden gehanteerd zolang door de eigenaar niet schriftelijk aan Landal een wijziging is opgegeven.

---

**overgang en overdracht**

---

**Artikel 9**

De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn vatbaar voor overgang en overdracht, en wel zodanig dat Landal ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van haar onderneming (-s-activiteiten) en de eigenaar ingeval van vervreemding van haar eigendomsrecht de verplichtingen uit onderhavige overeenkomst aan haar/zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel ter naleving opleggen, één en ander onder toevoeging van een kettingbeding over en weer ten behoeve van Landal en de eigenaar en ten laste van Landal en de eigenaar met een boete van twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) voor elke overtreding of niet-nakoming voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, doch onverminderd het recht op nakoming en/of schadevergoeding.

---

**eigenaar/meerdere eigenaren**

---

**Artikel 10**

1. Onder "eigenaar" wordt in deze overeenkomst tevens verstaan de vruchtgebruiker en de gerechtigde tot het recht van gebruik en bewoning.
2. Indien een bungalow aan meer dan één eigenaar tezamen in onderverdeeldheid toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit de overeenkomst jegens Landal voortvloeiende verplichtingen.

---

**Artikel 11**

De eigenaar verplicht zich bij deze om alle vragen en/of opmerkingen verbandhoudende met de uitvoering van de onderhavige overeenkomst middels tussenkomst van de VVE II aan Landal ter kennis te brengen. De eigenaar geeft bij deze last en volmacht aan de VVE II om hem alsdan ten opzichte van Landal te vertegenwoordigen. De VVE II aanvaardt bedoelde lastgeving bij deze.

---

**duur overeenkomst**

---

**Artikel 12**

Onderhavige overeenkomst is aangegaan voor de periode vanaf de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering tot en met één en dertig december tweeduizend één en twintig.

Deze overeenkomst wordt stilzwijgend verlengd voor een periode van tien (10) jaar, te rekenen vanaf één januari tweeduizend twee en twintig, tenzij Landal uiterlijk twaalf (12) maanden voor het einde van de contractperiode bij aangetekend schrijven deze overeenkomst opzegt aan de eigenaar.

\_\_\_\_\_ **toepasselijk recht**

\_\_\_\_\_ **Artikel 13**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

\_\_\_\_\_ **forumkeuze**

\_\_\_\_\_ **Artikel 14**

Alle geschillen welke direct of indirect verband houden met deze overeenkomst zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement 's-Gravenhage.

Aldus getekend door Landal/VVE I en VVE II op \_\_\_\_\_ 2011 en door eigenaar te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2011.

\_\_\_\_\_  
Landal  
(gevolmachtigde)

\_\_\_\_\_  
VVE I/VVE II  
(gevolmachtigde)

\_\_\_\_\_  
eigenaar

\_\_\_\_\_  
eigenaar