

**GOOILANDEN**  
BEHEER- & VERHUUROVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1.

Dutchen B.V., gevestigd aan de Hendrik Figee weg 1, hal 2, unit 015 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer X.L.Z. van Rijswijk, hierna **Dutchen**

en

2.

- a. Voornamen (voluit) :  
Achternaam :  
Geboorteplaats en datum :  
Straat, huisnummer :  
Postcode en woonplaats :  
Telefoonnummer :  
Legitimatiebewijs nr. :  
Gehuwd met/zonder  
huwelijksvoorwaarden, met :  
b. Voornamen (voluit) :  
Achternaam :  
Geboorteplaats en datum :  
Straat, huisnummer :  
Postcode en woonplaats :  
Telefoonnummer :  
Legitimatiebewijs nr. :  
Gehuwd met/zonder  
huwelijksvoorwaarden, met :

3.

- De besloten vennootschap:  
Statutaire zetel :  
Doss.nr. handelsreg. KvK :  
Straat, huisnummer :  
Postcode en woonplaats :  
Telefoonnummer :  
Rechtsgeldig vert. door: :  
Legitimatiebewijs nr. :

Hierna gezamenlijk te noemen: de eigenaar.

**IN AANMERKING NEMEND:**

1. dat onder de namen en begrippen, zoals die in deze overeenkomst zijn opgenomen, het volgende wordt verstaan:

**Park:** Gooilanden;

**Buitenverblijf:** een eenheid in het park omvattende een woning met bijbehorende grond;

**Gemeenschappelijke gedeelten:** alle voorzieningen die (mede) ten behoeve van de buitenverblijven strekken, zoals wegen, paden, bezoekersparkeerplaatsen, groenvoorzieningen, vuilafvoer e.d.

**Gebruiker:** degene die van de rechthebbende een gebruiksrecht verkrijgt;

**Eigenaar:** de eigenaar van één of meer buitenverblijven of zijn of haar rechtsopvolgers.

2. Dat de ondergetekende(n) sub 2 eigenaar is/wordt van het buitenverblijf met het **bouwnummer ...** staande en gelegen op de Rading 2 te Loosdrecht;

3. Dat de eigenaar lid is van de Coöperatie en dat de statuten onder meer in artikel 3 lid 1c luiden: *het sluiten van een overeenkomst met de beheerder casu quo verhuurbemiddelaar, met wie de leden met een gebruikseenheid verplicht zijn een beheerovereenkomst en – ingeval van verhuur - een verhuurbemiddelings-overeenkomst te sluiten; zulks teneinde de eenheid in het recreatiepark zo goed mogelijk te bewaren*

4. Dat het bestuur van de Coöperatie als organisatie als bedoeld in de statuten heeft aangewezen: Dutchen BV , hierna te noemen: “Dutchen” en als zodanig als kettingbeding in de akte van levering is vastgelegd.

5. Dat Dutchen, middels een van haar verhuurlabels, ten behoeve van de Coöperatie en de individuele eigenaren tegen vergoeding een aantal nader in deze overeenkomst omschreven diensten zal verrichten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

## I. BEHEER EN TOEZICHT

1.1 Dutchen draagt zorg voor het navolgende beheer:

a. de algemene verzorging, zoals:

- Het toezicht houden op het recreatiepark en naleving van de statuten, het huishoudelijk reglement en het parkreglement en het nemen van gepaste maatregelen (indien nodig in overleg met de Coöperatie);
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten
- Het onderhoud van tuinen
- Het schoonhouden van terrassen, tuinmeubilair en toegangspaden, behorende bij de individuele kavels
- Toezicht op openstaande ramen en deuren
- Regelmatig controleren op onder andere glas-, inbraak-, storm-, water- en/of brandschade
- Controle op terreinverlichting , toegangscontrole, en wegaanduidingen op het park
- Het plannen, controleren, en beoordelen van werkzaamheden op het park welke voor derden worden uitgevoerd in opdracht van de vereniging, waaronder het onderhoud van de buitenverblijven, de tuinen en het algemeen groen
- Toezicht op de aanwezigheid van onbevoegden op het park
- Controle op vandalisme en parkeren van auto's
- Controle op het deponeren van huisvuil in de (ondergrondse) container(s) en begeleiden en laten afvoeren van het huisvuil voor rekening van Coöperatie
- Extra controle bij extreme weersomstandigheden
- Het opruimen van zwerfvuil
- Het, op verzoek van de Coöperatie, bijwonen van vergaderingen

b. dienstverlening en administratief beheer, zoals:

- Het (doen) verzorgen en (doen) in stand houden van een centraal aanspreekpunt
- Het ontvangen en verwijzen van bezoekers
- Sleutelbeheer en eventueel aanmaken van toegangspasjes
- Begeleiding bij verzekeringsclaims betreffende opstal/inboedelschade
- Het verlenen van bedrijfshulp en bij calamiteiten het inschakelen van arts, brandweer, politie of ambulance
- Het aannemen van post en het bewaren c.q. verspreiden hiervan
- Het (laten) verhelpen van belangrijke defecten aan de buitenverblijven zoals ruitbreuk, defecten aan verwarming en waterleiding e.d. Indien nodig voor rekening van de Coöperatie melden van schade aan de betreffende verzekeringsmaatschappij
- Dutchen houdt een deugdelijke administratie bij van de handelingen conform deze overeenkomst

c. separate diensten:

- Indien gewenst tegen vergoeding door de eigenaar gedurende het stookseizoen regelmatig de verwarming controleren op juiste werking.

1.2 De eigenaar machtigt Dutchen spoedeisend onderhoud-, herstel- en reparatiewerkzaamheden aan de buitenverblijven op kosten van de eigenaar uit te voeren indien deze werkzaamheden een bedrag van € 1.000,- ex BTW niet te boven gaan. Boven dit bedrag is toestemming van de eigenaar noodzakelijk. Als afkoopsom voor de vervanging van klein inventaris en gerelateerde werkzaamheden (in het bijzonder servies en lampen) zal elke verhurende eigenaar jaarlijks een bedrag betalen van euro 250,-.

1.3 Groot onderhoud en/of vervangingen alsmede specifieke aanvullende instructies van de Coöperatie of een individuele eigenaar vormen uitdrukkelijk geen deel van deze overeenkomst.

1.4 De eigenaar is voor de hiervoor omschreven diensten aan Dutchen een jaarlijkse vaste beheer vergoeding verschuldigd van € 2.933,- excl. BTW. Dutchen zal de eigenaar hiervoor in de maand januari een nota doen toekomen, zo mogelijk te verrekenen met de huuropbrengst van de woning(en) van de eigenaar. De beheer vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaar index cijfer volgens de consumentenprijs index reeks gepubliceerd door het CBS.

De kosten hiervan zijn als volgt opgebouwd:

a, algemene verzorging	€ 1.745,- excl. Btw
b, dienstverlening)	€ 1.188,- excl. Btw
c, separate diensten)	€ 65,- excl. Btw per uur

Tevens is eigenaar, indien er gekozen wordt voor een sauna/buitendouche en spa, een fee verschuldigd van € 2.500 excl BTW per jaar voor dagelijks onderhoud en beheer van de sauna/buitendouche en spa. De beheer vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaar index cijfer volgens de consumentenprijs index reeks gepubliceerd door het CBS.

Een niet verhurende eigenaar zal minimaal punt a; algemene verzorging moeten afnemen en in overleg is het mogelijk andere diensten daaraan toe te voegen. Een verhurende eigenaar neemt minimaal punt a, b en c af.

1.5 Het is de verkrijger niet toegestaan met andere(n) dan door de vereniging aangewezen (rechts)persoon of instelling beheerovereenkomsten of overeenkomsten die een gelijke strekking hebben, aan te gaan.

## **II. VERHUUR**

### 2.1 Verhuurconcept

Eigenaar behoudt zich het recht voor om het gehuurde zelf te mogen gebruiken (hierna te noemen: "Eigen Gebruik") gedurende maximaal 89 dagen per jaar. Eigen Gebruik dient conform te zijn aan de door Dutchen bepaalde huurperiodes (week, midweek, weekend) en reserveringsvoorwaarden, alles onder de hierna vermelde voorwaarden.

Eigen gebruik door verhuurder in de zin van het hierboven genoemde is slechts mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- 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
- Per verblijf in het gehuurde wegens eigen gebruik dient de eigenaar de geldende wisselkosten (schoonmaak en bedlinnen) te voldoen, alsmede de toeristenbelasting, en
- 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
- 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.

Eigenaar 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 teruggeven BTW over de stichtingskosten van het buitenverblijf met inventaris.

## 2.2. Verantwoordelijkheden/werkzaamheden Dutchen

Dutchen zal tijdens de periode dat zij door de eigenaar met de verhuur belast zal zijn zorg dragen voor:

- a. een goede promotie van de buitenverblijven eventueel door mede inschakeling van een derde professionele verhuurorganisatie;
- b. het verstrekken van telefonische informatie;
- c. het verzorgen van advertenties;
- d. het verzenden van foldermateriaal en reserveringsformulieren;
- e. de inschrijving van huurders en overige gebruikers;
- f. de inning van de huursommen en toeristenbelasting;
- g. het verstrekken aan huurders en gebruikers van het Parkreglement, toeristische informatie en de sleutels van het buitenverblijf;
- h. Dutchen zal controleren of het buitenverblijf na verhuur in goede staat wordt opgeleverd en of de inventaris overeenstemt met datgene wat op de inventarislijst vermeld staat;
- i. Na het einde van iedere verhuring/periode van gebruik draagt Dutchen zorg voor het schoonmaken van de woning, waarvan de kosten geheel en onverkort voor rekening van de betreffende huurders/gebruikers zullen zijn. Dutchen zorgt er tevens voor dat na elke schoonmaakbeurt alle vensters en tot toegang van de woning dienende deuren adequaat worden afgesloten;
- j. De administratieve verwerking en het opstellen van de kwartaalafrekening voor de eigenaren alsmede uitbetaling c.q. incasso van de kwartaalafrekening;
- k. het terstond (laten) verrichten van kleine reparaties volgens artikel 1.2.
- l. het bijhouden van een actueel verhuurregister, met kopieën van de verhuurcontracten conform gemeentelijke voorschriften.

## 2.3. Geen verhuur buiten Dutchen om

Het is een eigenaar niet toegestaan het buitenverblijf buiten Dutchen om te verhuren (hieronder ook begrepen het plaatsen van advertenties, inschakelen van tussenpersonen of daarmee gelijkstaande activiteiten). Het in gebruik geven om niet aan familie en kennissen is toegestaan. Indien een dergelijk feit zich voordoet, is Eigenaar aan Dutchen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.500,- (vijftienhonderd euro) per week per Buitenverblijf dat de overtreding voortduurt. Dit onverminderd het recht van Dutchen op vergoeding van de werkelijk geleden schade."

## 2.4. Vaststelling bruto huurprijzen

De bruto huurprijzen en alle voorgenomen wijzigingen met betrekking tot huurvoorwaarden, tarieven en bijkomende kosten voor het volgende kalenderjaar worden jaarlijks, en wel voor 1 april door Dutchen aan de eigenaren kenbaar gemaakt. Alle huurprijzen zijn inclusief BTW, elektriciteit, gasverbruik en bijdrage gemeenschappelijke antenne-inrichting en excl. schoonmaak, linnenpakket en andere mogelijke extra's. Voor gelijke buitenverblijven worden dezelfde huurprijzen vastgesteld.

## 2.5. Vergoeding verhuurbemiddeling

Voor de verhuurbemiddeling en de onder 2.2. a t/m l genoemde werkzaamheden berekent Dutchen een provisie van 25% over de verhuuropbrengst exclusief BTW.

## 2.6. Staat van onderhoud en inventaris

De verhuurend eigenaar draagt er zorg voor dat de woning met inventaris in goede staat van onderhoud is en wordt gehouden en gebruiksklaar is, aan de nodige eisen voor verhuur voldoet één en ander in overleg met Dutchen en conform door Dutchen gezamenlijk met de Coöperatie vast te stellen richtlijnen.

Het voor de verhuur beschikbaar gestelde buitenverblijf dient te zijn voorzien van minimaal een standaardinrichting en een standaardpakket huishoudelijke artikelen. Het beheer kan hierin afwijkingen toestaan als deze afwijkingen geen afbreuk doen aan de beheer- en verhuur kwaliteit van het park.

Vanuit overwegingen van efficiënt beheer (vervangingen) en optimale verhuur (eenduidige kwaliteit) dient de inventaris verplicht te worden afgenomen bij de door de ontwikkelaar aan te wijzen leverancier(s).

In het belang van een goede verhuur is Dutchen gerechtigd om, indien eigenaar zijn verplichtingen uit deze overeenkomst ook na schriftelijke sommatie niet nakomt, zelfstandig de hiertoe vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van de eigenaar. Het is Dutchen alsdan toegestaan om eventuele uitgaven zoals terzake van herstelwerkzaamheden of onderhoud te compenseren met af te dragen huurpenningen. Voorts is Dutchen gerechtigd de betreffende woning niet ter verhuur aan te bieden tot het moment dat de woning weer aan het kwaliteitsniveau voldoet.

Bij schade aan inventaris en/of het buitenverblijf, aangericht door huurders, zal Dutchen zich inspannen de schade op de betreffende huurders te verhalen. De kosten van een eventuele juridische of incassoprocedure, voor zover niet verhaalbaar, komen voor rekening van de eigenaar. Alvorens betreffende procedures op te starten, behoeft Dutchen een machtiging daartoe van de eigenaar. Dutchen is niet aansprakelijk voor schade die door huurders aan het buitenverblijf en/of de inventaris wordt toegebracht.

#### 2.7. Verrekening kosten

Dutchen mag, mede ten behoeve van de Coöperatie, onderstaande kosten verrekenen met de huuropbrengsten welke ten behoeve van de betreffende eigenaar zijn ontvangen. Het betreft hier:

- de beheervergoeding volgens artikel 1.4.;
- de kosten van spoedeisend onderhoud volgens artikel 1.2.;
- de kosten die voor rekening van de eigenaar komen, voorzover deze kosten door Dutchen zijn betaald volgens i.h.b. artikel 2.8.;
- de verhuurbemiddelingvergoeding volgens artikel 2.5.;
- Kosten voortvloeiend uit de statuten of besluiten van de Coöperatie (bijv. de dotatie aan het Reservefonds, jaarlijkse bijdrage Coöperatie)

#### 2.8. Overmacht

Dutchen is niet aansprakelijk voor schade die de eigenaar leidt doordat Dutchen door oorzaken van buitenaf (brand, waterschade e.d.) niet aan haar verplichtingen kan voldoen.

De eigenaar dient de eventuele inkomensschade door huurderving die hierdoor ontstaat zelf te dragen dan wel daarin te voorzien door verzekering. Dutchen verplicht zich om alles te doen om de door deze oorzaken ontstane situatie zo snel als redelijkerwijs mogelijk op te heffen.

#### 2.9. Maandafrekening

De termijn voor het toezenden van de maand afrekening is één (1) maand, dit geldt idem voor de uitbetaling c.q. incasso.

### III. ALGEMENE BEPALINGEN

#### 3.1. Duur en beëindiging van de overeenkomst

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. 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.

De overeenkomst blijft van kracht gedurende een periode van 10 jaar. Na het verstrijken van deze termijn wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd met een termijn van telkens 5 jaar tenzij opzegging door één der partijen heeft plaatsgehad door middel van een aange tekend schrijven met inachtneming van een termijn van zes maanden.

### 3.2. Tussentijdse beëindiging

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege met ingang van de datum van de juridische eigendoms-overdracht van de woning waardoor de eigenaar opgehouden is lid te zijn van de Coöperatie.

De eigenaar kan deze overeenkomst door middel van aangetekend schrijven en met onmiddellijke ingang beëindigen indien en voor zover Dutchen in surséance van betaling of faillissement verkeert, dan wel deze is aangevraagd.

### 3.3. Verzekeringen

De eigenaar sluit een opstal- en inboedelverzekering af. Deze verzekering is verplicht.

### 3.4. Onderhoudscontracten

De Coöperatie sluit ten behoeve van de individuele eigenaren contracten af inzake een adequaat parkbeheer en onderhoud zoals voor vuilopslag en het ledigen daarvan. Dutchen ziet toe op de correcte naleving van deze contracten (art. 1.1. sub a.).

### 3.5. Kosten

Kosten voor het gebruik van water-, gas en electriciteitsverbruik, OZB, telefoon, abonnementskosten voor de kabeltelevisie/-radio, toeristenbelasting, de verzekering van de woning en de zich daarin danwel daarbij bevindende inboedel, gemeentelijke heffingen, de bijdrage(n) aan de Coöperatie, alsmede alle overige kosten die verband houden met de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de eigenaar.

### 3.6. Forum en rechtskeuze

De Nederlandse rechter is bij uitsluiting bevoegd om kennis te nemen van de geschillen die verband houden met de uitvoering van deze overeenkomst. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen

Te

Te

Op

Op

\_\_\_\_\_  
Dutchen

\_\_\_\_\_  
Eigenaar