

**BEHEER- EN VERHUUROVEREENKOMST TEN AANZIEN VAN DUINPARK HET KUSTLICHT**

behorende bij de koop/aannemingsovereenkomst Duinpark Het Kustlicht te Zoutelande

**De ondergetekenden**

1.a Naam  
Voornamen  
Adres  
Postcode  
Woonplaats  
Geb. datum  
Geb. Plaats  
Beroep  
Nationaliteit  
tel.no. privé  
tel.no. werk

b Naam  
Voornamen  
Adres  
Postcode  
Woonplaats  
Geb. datum  
Geb. Plaats  
Beroep  
Nationaliteit  
tel.no. privé  
tel.no. werk

hierna (tezamen) te noemen: "**de Eigenaar**";

2. Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., gevestigd te Zoutelande en kantoorhoudende aldaar aan de Branding 11 (postcode 4374 LD), hierna te noemen: "**de Vennootschap**";
3. Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht, gevestigd te Zoutelande en kantoorhoudende aldaar aan de Branding 11 (postcode 4374 LD), correspondentie-adres: Postbus 7, 4374 ZG Zoutelande, hierna te noemen: "**de Vereniging**",

**In aanmerking nemende:**

1. De Eigenaar heeft een vakantievilla gekocht in Duinpark Het Kustlicht, gelegen te Zoutelande, gemeente Valkenisse.

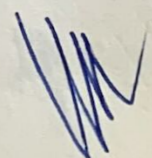


2. De Eigenaar zal tevens voor 1/230<sup>ste</sup> onverdeeld aandeel eigenaar worden van het mandelige water (beschoeiing daaronder begrepen), gemeenschappelijke voorzieningen (speeltuon) en (eventueel) gemeenschappelijk groen in Duinpark Het Kustlicht.
3. De Vereniging heeft ten doel de behartiging van de belangen van de eigenaren en gebruikers van de vakantievilla's binnen Duinpark Het Kustlicht, onder meer door het (laten) verrichten van het onderhoud, de reiniging en -indien nodig- de vernieuwing/uitdieping van alle mandelige water (beschoeiing daaronder begrepen), gemeenschappelijke voorzieningen (speeltuon) en (eventueel) gemeenschappelijk groen in Duinpark Het Kustlicht.
4. De Eigenaar heeft zich verplicht om lid te worden en te blijven van de Vereniging.
5. De Eigenaar heeft zich verplicht om een overeenkomst te sluiten ten aanzien van de wijze van beheer en eventuele verhuur van zijn vakantievilla.
6. De Vereniging is in de mandelighedsregeling opgedragen zorg te dragen voor het onderhoud, de reiniging en -indien nodig- de vernieuwing/uitdieping van alle mandelige water (beschoeiing daaronder begrepen), gemeenschappelijke voorzieningen (speeltuon) en (eventueel) gemeenschappelijk groen in Duinpark Het Kustlicht.
7. De Vereniging zal de sub 3 en 6 bedoelde werkzaamheden uitbesteden aan de Vennootschap, die op haar beurt gerechtigd is om een of meer van gemelde werkzaamheden aan daarin gespecialiseerde bedrijven uit te besteden.

**Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Algemene gang van zaken in Duinpark Het Kustlicht**

**Artikel 1**

1. De Vennootschap ziet erop toe en controleert dat:
    - a. rust en orde in Duinpark Het Kustlicht zoveel mogelijk gehandhaafd blijft;
    - b. de receptie op de gebruikelijke door de Vennootschap vast te stellen tijden en voorwaarden ten behoeve van alle gebruikers van een vakantievilla in Duinpark Het Kustlicht geopend zal zijn;
    - c. te allen tijde personeel voor noodgevallen aanwezig is; indien geen personeel aanwezig kan zijn, zal op een duidelijk zichtbare plaats een mededeling worden opgehangen, waaruit blijkt tot wie men zich voor noodgevallen kan wenden (doktersdienst, ziekenhuis e.d.).
- 



2. De Eigenaar zal zich zo spoedig mogelijk na aankomst (eventueel telefonisch) bij de receptie aanmelden.

#### Onderhoud vakantievilla en tuin

##### Artikel 2

1. De Eigenaar dient ervoor zorg te dragen, dat zijn vakantievilla aan de buitenkant steeds in goede staat verkeert. Indien de Vennootschap heeft geconstateerd dat onderhoud of reparatie aan zijn vakantievilla noodzakelijk is, zal zij hierover contact zoeken met de Eigenaar. In overleg met hem zal worden beslist of de Eigenaar zelf opdracht zal geven tot het noodzakelijke onderhoud of de reparatie, of dat dit door de Vennootschap zal geschieden. In ieder geval zal de opdracht tot reparatie of onderhoud uiterlijk binnen veertien dagen moeten zijn gegeven, terwijl deze werkzaamheden binnen een redelijke termijn na verstrekking van de opdracht moeten worden aangevangen en met behoorlijke spoed voltooid. De kosten voor deze werkzaamheden zullen door de Vennootschap overeenkomstig artikel 5 lid 4 bij de Eigenaar in rekening worden gebracht.
2. In verband met lid 1 ziet de Vennootschap erop toe en controleert dat:
  - a. een niet in gebruik zijnde vakantievilla aan de buitenzijde in goede staat verkeert (deze controle zal minstens éénmaal per week geschieden);
  - b. wanneer de vakantievilla van de Eigenaar aan de buitenzijde niet in goede staat verkeert dit, na overleg met de Eigenaar, op korte termijn hersteld wordt;
  - c. de hoofdkraan van de waterleiding in de vakantievilla van de Eigenaar vóór het invallen van de winter zonodig wordt afgesloten en afgetapt om bevriezing te voorkomen;
  - d. bij vorst de goede werking van de verwarmingsinstallatie in de vakantievilla van de Eigenaar regelmatig wordt nagezien en bij geconstateerde storing deze wordt opgeheven, dit om schade aan de waterleiding en het verwarmingssysteem te voorkomen;
  - e. de vakantievilla van de Eigenaar na telefonisch verzoek van de Eigenaar wordt verwarmd;
  - f. personeel van Duinpark Het Kustlicht op de gebruikelijke tijden beschikbaar is voor het verhelpen van kleine storingen in de vakantievilla's (maximaal circa vijftien minuten per verrichting).
3. De Eigenaar dient ervoor zorg te dragen, dat zijn tuin in goede staat van onderhoud verkeert. In beginsel mag de Eigenaar de tuin zelf onderhouden. Het verdient echter de voorkeur -in het bijzonder indien zijn vakantievilla op regelmatige basis door bemiddeling van de Vennootschap wordt verhuurd- om het onderhoud te doen geschieden door bemiddeling en onder toezicht van de Vennootschap. Indien voor deze laatste mogelijkheid



gekozen wordt, zal de Vennootschap de hieraan verbonden kosten rechtstreeks aan de Eigenaar doorberekenen. De hoogte van deze kosten zal vóór 1 januari van ieder jaar aan de Eigenaar worden meegedeeld.

Indien en voor zover de tuin bij de vakantievilla van de Eigenaar binnen het aan deze overeenkomst gehechte Beheersplan Duinen van Duinpark Het Kustlicht valt, is het de Eigenaar evenwel niet toegestaan om dit deel van de tuin zelf te onderhouden, maar zal het onderhoud van dat deel van de tuin onder toezicht van de Vennootschap en op kosten van de Eigenaar geschieden.

Wanneer de Eigenaar er voor heeft gekozen de tuin zelf te onderhouden, dan is hij ervoor verantwoordelijk, dat dit onderhoud op een juiste en regelmatige basis plaatsvindt. Wanneer de Vennootschap van oordeel is dat sprake is van achterstallig onderhoud, zal zij de Eigenaar hiervan in kennis stellen en hem de gelegenheid geven, om het noodzakelijke onderhoud alsnog binnen één week te verrichten, bij gebreke waarvan de Vennootschap gerechtigd is het onderhoud voor rekening van de Eigenaar te doen verrichten. De hieraan verbonden kosten zullen zo mogelijk voorafgaande aan deze onderhoudswerkzaamheden aan de Eigenaar worden meegedeeld.

## Beheersvergoeding

### Artikel 3

1. Voor de hiervoor onder artikel 1 en 2 lid 2 te verrichten werkzaamheden en controles zal aan de Eigenaar een bedrag van vijfhonderdtwintig gulden (NLG 520,--) exclusief verschuldigde omzetbelasting per vakantievilla per jaar door de Vennootschap in rekening worden gebracht.  
Voormelde vergoeding is ook verschuldigd indien niet van alle hiervoor genoemde diensten gebruik mocht worden gemaakt.
2. Het hiervoor in lid 1 genoemde bedrag zal jaarlijks op één januari, voor het eerst in 1997, worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1985 = 100).
3. Alle krachtens deze beheer- en verhuurovereenkomst verschuldigde jaarlijkse bedragen dienen vóór één mei van ieder jaar te worden voldaan.
4. Verdere werkzaamheden zoals het onderhoud aan de centrale verwarming, het verrichten van grotere reparaties aan een vakantievilla en het schoonmaken van een vakantievilla, kunnen door de Vennootschap worden verzorgd tegen een nader schriftelijk vast te stellen vergoeding.



## Onderhoud landschappelijke voorzieningen conform Beheersplan Duinen

### Artikel 4

1. De Eigenaar, de Vereniging en de Vennootschap komen overeen dat het onderhoud van de tuin bij de vakantievilla van de Eigenaar voor zover in het Beheersplan Duinen vallende en de mandelige zaken zal geschieden door de Vennootschap of een door haar aan te wijzen deskundige derde, en wel zulks conform het Beheersplan Duinen van Duinpark Het Kustlicht.
2. De bijdrage die de Eigenaar is verschuldigd voor het onderhoud, de reiniging en -indien nodig- de vernieuwing/uitdieping van de mandelige zaken en de tuinen voorzover in het Beheersplan Duinen vallende zal jaarlijks worden vastgesteld door de Vereniging.
3. De vaststelling van de bijdrage in de kosten van het onderhoud, de reiniging en -indien nodig- de vernieuwing/uitdieping van de mandelige zaken zal geschieden op basis van het kostenniveau van deze werkzaamheden. Deze bijdrage wordt afgerekend als een gelijke bijdrage per vakantievilla voor ieder van de eigenaren van de vakantievilla's in Duinpark Het Kustlicht.
4. De vaststelling van de bijdrage van de Eigenaar in de kosten van onderhoud van de geprojecteerde en gerealiseerde duinpartijen en groenvoorzieningen in de tuin bij de vakantievilla van de Eigenaar (voorzover opgenomen in het Groenbeheersplan Duinpark Het Kustlicht) zal geschieden op basis van het kostenniveau van deze werkzaamheden en de grootte van de kavel van de Eigenaar.
5. De in dit artikel bedoelde bijdragen in de kosten van de bedoelde werkzaamheden zullen rechtstreeks aan de Eigenaar worden gefactureerd door de Vennootschap.

## Verhuur en eigen gebruik

### Artikel 5

1. De Eigenaar heeft het recht zijn vakantievilla:
  - a. zelf te gebruiken;
  - b. zonder winstoogmerk door derden te doen gebruiken;
  - c. zelf ter verhuur aan derden aan te bieden op basis van de standaard verhuurvoorwaarden met de Vennootschap;
  - d. de verhuur en alle daarbij behorende activiteiten (promotie, werving, administratie e.d.) geheel door de Vennootschap te doen geschieden.

Het is de Eigenaar niet toegestaan zijn vakantievilla op een andere wijze dan hiervoor aangegeven te verhuren of in gebruik te geven. Het is hem derhalve niet toegestaan om zijn vakantievilla door bemiddeling van een derde ter beschikking te stellen van derden.
2. Indien de Vennootschap door de Eigenaar met de verhuur als bedoeld in sub d van lid 1 wordt belast, dan zal de Vennootschap onder meer zorgdragen voor:
  - een goede promotie van Duinpark Het Kustlicht;

- het verstrekken van telefonische informatie;
- het verzorgen van advertenties;
- het verzenden van foldermateriaal en reserveringsformulieren;
- de incasso van de huursommen en waarborgsommen;
- de administratieve verwerking en het opstellen van de afrekeningen voor de Eigenaar;
- de in lid 3 bedoelde werkzaamheden.

Daarnaast kunnen in de standaard verhuurvoorwaarden aanvullende servicewerkzaamheden worden opgenomen.

3. Indien de Eigenaar zijn vakantievilla zelf ter verhuur aanbiedt, dan dient Eigenaar de huurder erop te wijzen dat hij zich bij aankomst bij de receptie van Duinpark Het Kustlicht dient in te schrijven, waartegenover de Vennootschap zich verbindt:
- a. tot inschrijving van die huurder;
  - b. het verstrekken van:
    - toeristische informatie;
    - het Parkreglement van Duinpark Het Kustlicht;
    - de sleutels van de vakantievilla;
    - kortings-/toegangskarten voor Aquapoolco's Sport en Spelcentrum.
  - c. bij vertrek van de huurder tot controle of de vakantievilla van de Eigenaar in goede staat en schoon wordt opgeleverd en of de inventaris overeenstemt met hetgeen op de inventarislijst vermeld staat.

Daarnaast kunnen in de standaard verhuurvoorwaarden aanvullende servicewerkzaamheden worden opgenomen.

4. De huurprijzen worden vroegtijdig door de Vennootschap vastgesteld.
- In het hoogseizoen zijn alle prijzen inclusief elektriciteit en gasverbruik.
- In de overige maanden wordt het verbruik apart aan de huurder doorberekend en afgedragen aan de Eigenaar.
- Voor gelijke vakantievilla's worden dezelfde huurprijzen vastgesteld.
5. Indien de vakantievilla van de Eigenaar voor de verhuur beschikbaar wordt gesteld, dan dient deze te zijn voorzien van minimaal een standaard-inrichting en een standaard-pakket huishoudelijke artikelen zoals omschreven in de inventarislijst en vastgesteld volgens de eisen van de Vennootschap, welke eisen in ieder geval zodanig zijn dat de vakantievilla en de inventaris voldoen aan de classificatienorm vijf-sterren van de "Algemene Nederlandse Wielrijders Bond" (A.N.W.B.). De kosten van de classificatie-inspectie van de "A.N.W.B." zijn voor rekening van de Eigenaar.
6. De in lid 1 sub c bedoelde standaard verhuurvoorwaarden van de Vennootschap zijn aan deze overeenkomst gehecht. De Vennootschap is bevoegd de inhoud van deze verhuurvoorwaarden te wijzigen.



7. De afrekening van de huur met de Eigenaar heeft plaats conform bepaling 9 uit de standaard verhuurvoorwaarden die als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

### Vergoeding Vennootschap bij verhuur

#### Artikel 6

1. Voor de hierboven in artikel 5 lid 2 genoemde werkzaamheden berekent de Vennootschap een vergoeding van 20% exclusief omzetbelasting over de bruto huursom vermeerderd met de aan het Rijk af te dragen omzetbelasting over de ontvangen huurpenningen.
2. Voor de in artikel 5 lid 3 genoemde werkzaamheden berekent de Vennootschap per vakantievilla een vergoeding van 10% exclusief omzetbelasting over de in de prijslijst vastgestelde huurprijs (of huurprijs van een vergelijkbare vakantievilla in Duinpark Het Kustlicht).
3. Ingeval van bijzondere arrangementen of bij inschakeling door de Vennootschap van reisorganisatie/bemiddelingsbureaus kan van bovenstaande provisieregeling worden afgeweken, over welke afwijking vooraf overeenstemming dient te zijn bereikt met de Eigenaar. De provisie zal nimmer meer dan 30% bedragen.

#### Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de verplichting tot verhuur van de vakantievilla via de Vennootschap aangegaan voor de duur van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van oplevering van de vakantievilla, en wordt na ommekomst van die termijn telkens verlengd voor de duur van ~~vijf~~ vier jaar, tenzij de overeenkomst ten aanzien van de verhuurverplichting inmiddels door de eigenaar is opgezegd.
2. Opzegging van deze overeenkomst ten aanzien van de verhuurverplichting kan alleen plaatsvinden op grond van een aan de Vennootschap verwijtbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen bij het verhuren van de vakantievilla.
3. Opzegging van deze overeenkomst kan voor wat betreft de verhuurverplichtingen plaatsvinden met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar tegen het einde van de looptijd van de hiervoor omschreven vijf jaar termijn.
4. Opzegging van deze overeenkomst kan, ingeval de in de standaard verhuurvoorwaarden opgenomen verhuurgarantie door de Vennootschap niet wordt gehaald, voor wat betreft de verhuurverplichtingen, in afwijking van lid 3, plaatsvinden met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden tegen het einde van een kalenderjaar.
5. Voor de overige bepalingen uit deze overeenkomst geldt dat deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

Boete

#### Artikel 8

De Eigenaar verbeurt jegens de Vennootschap een niet voor

matiging vatbare boete van tien duizend gulden  
(NLG 10.000,--) voor iedere overtreding van deze overeen-  
komst.

**Considerans**

**Artikel 9**

De considerans van deze overeenkomst maakt deel uit van de  
overeenkomst.

**Toepasselijk recht**

**Artikel 10**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.  
Geschillen uit deze overeenkomst voortvloeiende zullen bij  
uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te  
Middelburg.

opgemaakt in drievoud en

getekend te

*Zoutelande*

getekend te Zoutelande