

555

VERHUUROVEREENKOMST MET GARANTIERENDEMENT 2020

LANDAL MOOI ZUTENDAAL

Ondergetekenden:

1. De heer D.F.E. Malfet
Mevrouw E.F.M. Swaegers
Imkerpad 6
2300 Turnhout
België,

hierna "**de Verhuurder**" genoemd,

en

2. de vennootschap naar Belgisch recht **LANDAL GREENPARKS B.V.B.A.** statutair gevestigd te 3690 Zutendaal (België), Gijzenveldstraat 75, vertegenwoordigd door J.J. Mol,

hierna "**de Huurder**" genoemd,

verklaren een huurovereenkomst gesloten te hebben inzake:

- Het exclusieve gebruik van de recreatiewoning, type 8CE, 8 personen-persoons, met ondergelegen en bijbehorende grond, alsmede de daarop aanwezige opstallen, groenvoorzieningen en parkeerplaats, gelegen te Roelerweg 13, 3690 Zutendaal, België en plaatselijk bekend als huisnummer 555; en
- Inventaris en meubilair van genoemde recreatiewoning en andere voor verhuur noodzakelijke roerende zaken, partijen genoegzaam bekend.

Het samenstel van deze roerende en onroerende zaken wordt hierna verder aangeduid als "**het Gehuurde**". De Verhuurder verklaart de (exclusieve en volle) eigenaar van het Gehuurde te zijn en ten volle bevoegd en bekwaam te zijn om deze huurovereenkomst af te sluiten en na te komen.

Overwegende dat:

- de Huurder de exploitatie van het vakantiepark waarin het Gehuurde is gelegen waarneemt, sedert zijn overname daarvan uit de failliete boedel van de vorige huurder van het Gehuurde, de vennootschap NARVIK HOMEPARC MOOI ZUTENDAAL NV;
- Verhuurder te kennen heeft gegeven dat zij een huurovereenkomst wenst aan te gaan voor de duur van 15 jaar volgens de hierna nader omschreven modaliteiten (hierna: "**de Huurovereenkomst**");

- de verhuur van het Gehuurde zal na afloop van de 15 jaars-termijn worden verzorgd door de conform de basisakte van het park en de kettingbedingen voorzien in de aankoopakten aan te wijzen verhuurorganisatie;
- desgevallend, voor op het Gehuurde (of meer bepaald het dak daarvan) aanwezige zonnepanelen, tussen partijen afzonderlijke afspraken zullen worden gemaakt, uiterlijk op 1 april 2020, en deze zonnepanelen (en de daaraan gekoppelde voordelen en lasten) dus geen deel uitmaken van deze Huurovereenkomst;
- partijen zijn overeengekomen, dat een zogenaamde gegarandeerde netto huur door Huurder zal worden betaald;
- deze Huurovereenkomst voor alle duidelijkheid in de plaats komt van de voorheen in dit verband tussen Verhuurder en NARVIK HOMEPARC MOOI ZUTENDAAL NV gesloten huurovereenkomst, alsook van het beding ten behoeven van een derde opgenomen in de overnameovereenkomst door de Huurder gesloten met de curator van de vorige exploitant/huurder.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 – Huurtermijn

1. Deze Huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van 15 jaar, ingaande op 1 januari 2020 en eindigende 31 december 2034. Tussentijdse beëindiging is slechts mogelijk met uitdrukkelijke toestemming van partijen.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode van 15 jaar wordt deze Huurovereenkomst beëindigd, tenzij partijen een nieuwe huurovereenkomst of verlenging afsluiten.
3. Na verloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde huurtermijn (desgevallend verlengd) zal de verhuur van het Gehuurde door Verhuurder worden uitbesteed aan de verhuurorganisatie, die op dat moment conform de basisakte van het park en de kettingbedingen voorzien in de aankoopakten is of zal zijn aangewezen.
4. Verhuurder zal alle medewerking verlenen (en maakt zich in dit verband sterk voor zijn/haar rechtsopvolgers) om de tegenstelbaarheid aan derden van de gehele duur van de huur en haar gebeurlijke verlenging te bewerkstelligen. In het bijzonder, zal hij/zij daartoe, op het eerste verzoek, voor notaris verschijnen om de daartoe nuttige of nodige akte(n) authentiek te laten vaststellen met het oog op hun overschrijving.

Artikel 2 – Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt
 - voor de eerste vijfjarige periode van de huur (ingaaude op 1 januari 2020 en eindigende 31 december 2024) : € 13.489,96 per jaar
[referentie: 86% van de huidige huur, waar toepasselijk (met een maximum van 6,50% op [de initiële koopprijs voldaan door de eerste koper(s) van het Gehuurde])]
 - voor de tweede vijfjarige periode van de huur (ingaaude op 1 januari 2025 en eindigende 31 december 2029) : € 13.646,82 per jaar
[referentie: 87% van de huidige huur, waar toepasselijk (of 6,58% op [de initiële koopprijs voldaan door de eerste koper(s) van het Gehuurde])]
 - voor de derde vijfjarige periode van de huur (ingaaude op 1 januari 2030 en eindigende 31 december 2034) : € 13.803,68 per jaar
[referentie: 88% van de huidige huur, waar toepasselijk (of 6,65% op [de initiële koopprijs voldaan door de eerste koper(s) van het Gehuurde])]

De huur is maandelijks achteraf betaalbaar door Huurder in 12 schijven (telkens van 1/12^e van de huur voor het dan lopende jaar) op of omstreeks de 28^{ste} van de betreffende maand. De eerste betaling geschiedt derhalve op 28 januari 2020.

2. De voldoening van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de Huurovereenkomst is verschuldigd, moet zodanig geschieden door Huurder dat Verhuurder uiterlijk op de vervaldag hierover kan beschikken.
3. Bij niet tijdige nakoming zal Huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd zijn over de achterstallige huur tot aan de dag van algehele voldoening.
4. Huurder is steeds gerechtigd om al hetgeen zij uit welke hoofde dan ook van Verhuurder te vorderen heeft, te verrekenen (zoals kosten eigen gebruik) met al hetgeen zij aan de Verhuurder verschuldigd is. Eventuele verrekeningen zullen inzichtelijk zijn op de maandelijksse huurafrekening. Voor verrekeningen van bedragen groter dan de maandelijksse huurprijs zal vooraf overleg plaatsvinden om de Verhuurder de gelegenheid te bieden de vordering van Huurder te voldoen.

Artikel 3 – Kosten, lasten en belastingen

1. Partijen zijn deze Huurovereenkomst aangegaan met als uitgangspunt dat de in artikel 2 bedoelde huurprijs voor Verhuurder als een netto opbrengst heeft te gelden met uitzondering van de onroerende voorheffing en eventuele andere toekomstige door de Belgische overheid opgelegde belastingen (hoe ook genaamd) die betrekking hebben op het onroerend goed, die voor rekening van de Verhuurder komen.
Daarnaast zijn partijen overeengekomen dat alle overige Belgische belastingen, heffingen, retributies en taksen ter zake van de eigendom van het Gehuurde (uitgezonderd de gebeurlijke zonnepanelen), met uitzondering evenwel van de belastingen waartoe de Verhuurder op grond van zijn gebeurlijke statuut van niet-inwoner in België gehouden zou zijn, en het feitelijk gebruik van het Gehuurde (uitgezonderd de gebeurlijke zonnepanelen), hoe deze ook genoemd zijn en waarop zij ook mogen berusten, voor rekening zijn van Huurder en indien de Verhuurder hiervoor wordt aangeslagen, door de Huurder aan Verhuurder worden vergoed. De uit deze hoofde door Verhuurder aan Huurder in rekening te brengen bedragen worden op factuur of aanslagbiljet, die de Verhuurder zonder vertraging aan de Huurder zal overmaken (door verzending per e-mail naar aanslagen.eigenaren@landal.nl), aan Huurder doorberekend en dienen binnen veertien dagen na ontvangst door Huurder van de desbetreffend(e) factuur of aanslagbiljet te worden voldaan.
2. Huurder wordt hierbij gemachtigd (doch zonder hiertoe verplicht te zijn) om namens Verhuurder doch voor eigen rekening bezwaar te maken tegen de verschuldigdheid en/of hoogte van de hiervoor bedoelde kosten, belastingen, lasten, heffingen en retributies en om daarover op naam van Verhuurder te procederen, mits voorafgaand overleg met en uitdrukkelijke vrijwaring van Verhuurder voor alle kosten, boeten, etc. die in verband met eventuele bezwaren en/of procedures aan Verhuurder zullen worden opgelegd. In het geval echter de bedoelde machtiging geen uitwerking kan hebben omdat het eventuele recht van bezwaar uitsluitend door de Verhuurder kan worden uitgeoefend, dan verbindt de Verhuurder zich ertoe op verzoek van de Huurder alle nodige middelen in te zetten om haar rechten en deze van de Huurder te verzekeren.
3. Abonnementen voor privaat gebruik van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie, data) in het Gehuurde worden rechtstreeks gesloten door Huurder, naar eigen inzicht en met de leverancier(s) van zijn keuze.

Artikel 4 – Het Gehuurde

Bestemming

1. Het Gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als recreatiewoning in de ruimste zin des woords. Het is Huurder niet toegestaan om het Gehuurde voor een andere bestemming te

gebruiken en/of af te staan, anders dan incidenteel ten behoeve van publicitaire (pers) en opleidingsdoeleinden.

Ingaande plaatsbeschrijving

2. De staat waarin het Gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt wordt vastgelegd in een voor 1 april 2020 in tweevoud op te maken tegensprekelijk inspectierapport. Bij deze ingaande plaatsbeschrijving wordt vastgelegd welke werkzaamheden door Huurder gedaan moeten worden in het kader van Gering en Dagelijks Onderhoud zoals opgenomen in **bijlage 2**. Daarnaast zal het inspectierapport gebruikt worden door de Stichting (als gedefinieerd in artikel 8 (Verandering aan het Gehuurde)) ter bepaling van prioriteiten voor het Overig Onderhoud (als gedefinieerd in artikel 9 (Onderhoud en reparatie)).

Vergunningen, reglementaire verplichtingen

3. Huurder zal gedurende de gehele looptijd van de Huurovereenkomst moeten zorgen voor het verkrijgen c.q. behouden van alle voor de bedrijfsvoering vereiste vergunningen en/of ontheffingen, hoe ook genaamd en waarvoor deze ook benodigd zijn. Verhuurder zal haar volledige medewerking verlenen aan het verkrijgen van deze vergunningen en ontheffingen. De weigering of intrekking van een vereiste vergunning en/of ontheffing zal nimmer aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de Huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen Verhuurder, tenzij de weigering of intrekking te wijten is aan omstandigheden die door Verhuurder zijn veroorzaakt.
4. Indien aan of in het Gehuurde in verband met de in lid 1 omschreven bestemming en de in lid 3 bedoelde vergunningen en/of ontheffingen verbouwingen en/of andere wijzigingen al dan niet op overheidsvoorschrift nodig zijn, dan is het bepaalde in artikel 8 van toepassing en zijn de kosten van verbouwingen/wijzigingen voor rekening van Huurder, met uitzondering van kosten waarvan de verwachte economische levensduur de (resterende) duur van de huur overstijgt. Voor zover de hierboven benoemde verbouwingen en/of andere wijzigingen kwalificeren als Gering en Dagelijks Onderhoud of Overig Onderhoud is het bepaalde in artikel 9 (Onderhoud en reparatie) van toepassing.
5. Verhuurder is ervoor verantwoordelijk dat aan Huurder een energieprestatiecertificaat, as built plans en een up-to-date postinterventiedossier aangaande het Gehuurde worden overhandigd (de **Dossiers**). Huurder zal namens Verhuurder en in samenspraak met de curator van Narvik HomeParc Mooi Zutendaal N.V. het verkrijgen van de Dossiers coördineren en streeft er naar Verhuurder in staat te stellen deze Dossiers zo snel mogelijk doch uiterlijk 1 april 2020 te kunnen overhandigen. Indien de Dossiers niet voor 1 april 2020 beschikbaar zijn treden Huurder en de Vereniging van Eigenaren Mooi Zutendaal in overleg over de resterende inspanningen die nodig zijn om de Dossiers te verkrijgen.

De kosten voor het *coördineren* van het verkrijgen van de Dossiers worden gedragen door Huurder. De kosten voor het *opstellen* van de Dossiers worden – mede vanwege de ontstane faillissementssituatie - gedragen door Verhuurder. Verhuurder kan de vordering (van de kosten) van het opstellen van de Dossiers indienen bij de curator van Narvik HomeParc Mooi Zutendaal N.V.

Huurder is bereid een eenmalige bijdrage te leveren van EUR 10.000,- in de totale kosten voor het opstellen van alle energieprestatiecertificaten, as built plans en up-to-date postinterventiedossiers (voor de duidelijkheid: dus niet per Verhuurder). De Stichting (zoals gedefinieerd in artikel 8.1) kan besluiten de kosten voor het opstellen van de Dossiers te voldoen uit het onderhoudsfonds overeenkomstig artikel 10 (Stichting Onderhoudsfonds). De Huurder zal het postinterventiedossier, waar toepasselijk, tijdens de duur van de huur verder aanvullen conform de toepasselijke normen.

Verzekering

6. a. Het Gehuurde zal in al zijn onderdelen door en op kosten van Huurder worden verzekerd en gedurende de duur van de Huurovereenkomst verzekerd worden gehouden, voor de volgende risico's:
 - een brandverzekering op uitgebreide voorwaarden voor alle opstallen, inrichting en inboedel, waarbij het Gehuurde voor herbouwwaarde en/of nieuwbouwwaarde wordt verzekerd; en

- een verzekering voor de opruimkosten na geleden schade, voor zover niet reeds gedekt onder de brandverzekering, mede ten behoeve van verhuurder.
 - b. De Huurder voldoet aan al zijn verplichtingen door een verzekering af te sluiten en er de premies van te voldoen. De Huurder staat er voor in dat deze verzekeringsovereenkomst aan Verhuurder dekking biedt alsof zij als verzekerde partij onder de overeenkomst was vermeld. Genoemde verzekering zal eveneens de burgerlijke aansprakelijkheid van de Verhuurder, als eigenaar, overeenkomstig artikel 1386 B.W. waarborgen.
 - c. Schade aan het Gehuurde waarvoor de verzekerings-polis niet tussenkomt, kan niet op de Huurder verhaald worden, behoudens indien de weigering of exceptie uitsluitend aan de Huurder en/of onderhuurder kunnen verweten worden.
 - d. Huurder zal Verhuurder jaarlijks, indien Verhuurder die verlangt, schriftelijk bewijs verschaffen dat de hier bedoelde verzekeringsovereenkomst nog van kracht is en dat de daarvoor verschuldigde premie is voldaan. Tevens zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder een kopie van de volledige verzekeringspolis (inclusief algemene voorwaarden) verschaffen.
 - e. De voor deze verzekeringen verschuldigde premies zijn voor rekening van Huurder en zullen door deze stipt op tijd worden voldaan. Indien Verhuurder bij schade van de verzekeraar(s) een uitkering ontvangt, zal zij het uit dien hoofde ontvangen schadevergoeding in onderling overleg tussen Verhuurder en Huurder aanwenden voor herstel van de betreffende schade. Schadevergoeding door de Verhuurder verkregen als vergoeding voor genotsderving en door de waarborg 'onrechtstreekse verliezen' komen steeds exclusief toe aan de verhuurder. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het Gehuurde is de Verhuurder verplicht om tot herbouw over te gaan van de verloren gegane of beschadigde zaak. Hiertoe krijgt de Huurder de verzekeringsgelden, zoals hierboven beschreven, overgedragen en zal Huurder tot uitvoering van de herbouw overgaan in opdracht van Verhuurder. Verhuurder zal in verzuim zijn indien zij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij haar een termijn van veertien dagen voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van voornoemde verplichting tot herbouw. Indien het Gehuurde langer dan 1 maand niet beschikbaar is voor verhuur, is Huurder gerechtigd de betaling van de huurprijs als bedoeld in artikel 2 (Huurprijs) op te schorten tot het gehuurde is herbouwd en in goede staat van verhuur is gebracht, tenzij Huurder als gevolg van bedrijfsonderbreking een uitkering ontvangt uit de door haar daartegen afgesloten verzekering.
 - f. Huurder wordt hierbij gemachtigd (doch zonder hiertoe verplicht te zijn) om voor zover nodig op naam van Verhuurder doch voor eigen rekening en risico bezwaar te maken tegen de omvang van een premieverhoging dan wel tegen een weigering van c.q. de omvang van enige schade-uitkering.
7. Huurder is verplicht steeds terstond op haar kosten alle voorzieningen aan te brengen die door de verzekeraar(s) en/of van overheidswege worden verlangd, tenzij dit in redelijkheid van haar niet gevergd kan worden. Verhuurder zal hier altijd toestemming voor geven.
8. Handelingen, die door Huurder gedurende de looptijd van deze Huurovereenkomst worden verricht en die een verhoogd risico tot schade aan het Gehuurde en/of tot verhoging van de verzekeringspremie ten gevolge kunnen hebben, dienen door Huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de verzekeraar te worden gemeld.

Milieuheffingen

9. Voor rekening van Huurder komen tevens, ook indien Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en bijdragen uit hoofde van milieubescherming en enige andere heffing.

Eigen gebruik

10. De Verhuurder heeft het recht om gedurende 3 (drie) weken per kalenderjaar gebruik te maken van het Gehuurde. Deze periode mag uitsluitend worden doorgebracht buitenom het hoogseizoen en dient te worden aangevraagd door de Verhuurder en goedgekeurd door de Huurder.

11. Bij eigen gebruik is Verhuurder een bedrag verschuldigd voor toeristenbelasting bedlinnen, kosten eindschoonmaak en energiekosten.
12. Daarnaast zal de Verhuurder de mogelijkheid geboden worden om gebruik te maken van de Landal-Last-Minute-regeling en de Kortingsregeling andere Landal Parken die als **Bijlage 1** aan deze Huurovereenkomst zijn gehecht.

Artikel 5 – Schade

1. Het Gehuurde, met inbegrip van alle daartoe behorende gebouwen, voorzieningen en roerende zaken is volledig voor risico van Huurder met uitzondering van die risico's die niet verzekeraar zijn tegen gangbare marktcondities. Schade veroorzaakt door een opzettelijke fout of grove nalatigheid van Verhuurder bij eigen gebruik van de Verhuurder valt hier niet onder.
2. Huurder heeft een BA-verzekering afgesloten en zal op verzoek van Verhuurder een kopie van de polis (inclusief de algemene voorwaarden) aan Verhuurder overhandigen.
3. Huurder zal het Gehuurde beheren als een goede huisvader en zal in dat kader waar nuttig of vereist ook de nodige preventieve maatregelen nemen.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade (inclusief bedrijfsschade) van Huurder en/of derden, schade aan eigendommen van Huurder en/of derden, tenzij de schade het gevolg is van opzettelijke fout of grove nalatigheid van Verhuurder.
5. Ouderdom en normale slijtage wordt niet gekwalificeerd als schade waarvoor de Huurder aansprakelijk kan worden gehouden.

Artikel 6 – Het gebruik

1. Huurder zal het Gehuurde als een goed huurder en geheel overeenkomstig in artikel 4 aangegeven bestemming gebruiken. Huurder staat er jegens Verhuurder voor in dat de gebruikers van het Gehuurde zich zullen gedragen overeenkomstig de door Huurder op te stellen gedragsregels.
2. Huurder zal de vloeren niet zwaarder belasten dan bouwtechnisch is toegestaan.
3. Huurder heeft een inspanningsverplichting om zorg te dragen dat zich in het Gehuurde geen voorwerpen of stoffen bevinden, die door gasvorming, lekkage, brand en explosiegevaar, lawaai, trilling of hinderlijke geur schade zouden kunnen berokkenen.

Artikel 7 – Onderhuur/indeplaatsstelling

1. Met inachtneming van artikel 4 is het de Huurder toegestaan het Gehuurde geheel of gedeeltelijk in zijn beroepsactiviteit op te nemen, aldus aan derden te verhuren of ter beschikking te stellen onverminderd de eigen aansprakelijkheid van Huurder voor de nakoming van deze Huurovereenkomst.
2. Verhuurder zal alle redelijke medewerking verlenen indien Huurder de rechten en verplichtingen uit deze Huurovereenkomst aan een andere rechtspersoon wil overdragen zonder verdere (mede-)gehoudenheid van de (oorspronkelijke) Huurder, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het verzoek om medewerking dient schriftelijk te geschieden met opgave van alle voor Verhuurder relevante gegevens ten aanzien van de voorgestelde nieuwe huurder;
 - de nieuwe huurder dient naar oordeel van Verhuurder voldoende solvabel te zijn; en
 - De nieuwe huurder dient naar het oordeel van Verhuurder tenminste hetzelfde rendement op korte en lange termijn voor het Gehuurde te bieden.

Huurder mag ook, zonder verdere medewerking of akkoordvereiste van de Verhuurder, zijn rechten en verplichtingen aan een met hem verbonden entiteit overdragen mits hij afziet van zijn bevrijding van zijn mede-gehoudenheid als overdrager met de overnemer. Onder een verbonden entiteit wordt verstaan Landal GreenParks Holding B.V. en iedere dochtermaatschappij die voldoende solvabel is om de verplichtingen van Huurder onder deze Huurovereenkomst over te nemen.

3. Het is Verhuurder bekend dat de uiteindelijke verhuur van de recreatiewoningen aan de gebruikers plaatsvindt via eigen diensten van de Huurder en/of via (toekomstige) entiteiten verbonden met de Huurder of de groep waarvan die een deel uitmaakt. Huurder heeft het recht om de hiervoor bedoelde tijdelijke verhuur aan de gebruikers (mede) te laten plaatsvinden via een andere verhuurorganisatie, waarvoor Verhuurder reeds nu toestemming verleent. Huurder blijft aansprakelijk voor de betaling van de huurpenningen krachtens deze Huurovereenkomst aan de Verhuurder, alsmede voor de volledige naleving van deze Huurovereenkomst.

Artikel 8 – Veranderingen aan het Gehuurde

1. Het is Huurder slechts toegestaan aan het Gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken met voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Werken uitgevoerd in het kader van beslissingen ter zake genomen door de Vereniging van Eigenaren van het park en/of de stichting onderhoudsfonds (de **Stichting**), worden geacht te zijn goedgekeurd door de Verhuurder. Werken van, of op last van, netwerkbeheerders of leveranciers van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telecom) worden eveneens geacht te zijn goedgekeurd door de Verhuurder.
2. Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij uitvoering van werkzaamheden, waarvoor zij toestemming van Verhuurder heeft verkregen, voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat de daarvoor benodigde vergunningen zullen zijn verkregen.
3. Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade ten gevolge van door of namens Huurder uitgevoerde veranderingen aan het Gehuurde. Werken van, of op last van, netwerkbeheerders of leveranciers van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telecom) worden eveneens geacht te zijn goedgekeurd door de Verhuurder.
4. Hetgeen Huurder in of aan het Gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor haar rekening en risico, zal zij bij het einde van de huur in stand moeten laten zonder daarvoor enige vergoeding van Verhuurder te kunnen vorderen, tenzij Verhuurder vordert dat het Gehuurde in de staat wordt gebracht waarin het bij het aangaan van de Huurovereenkomst verkeerde, met uitzondering van slijtage die is veroorzaakt door ouderdom en/of het normale gebruik van het Gehuurde. Tot een dergelijke vordering is de Verhuurder niet gerechtigd indien die vordering kennelijk onredelijk is gelet op de geringe wijzigingen en de kostprijs om die te verwijderen en/of voor zover het een wijziging in of aan het Gehuurde betreft, waarvoor de Verhuurder schriftelijke toestemming heeft verleend of is geacht te hebben verleend en/of toestemming die voortvloeit uit enige bepalingen van deze Huurovereenkomst. Ook gebeurlijke schade waarvoor een verzekeringstussenkomst aan Verhuurder is betaald of voorzien kan niet aanleiding geven tot enige verdere vergoeding of enig werk van wederinstandstelling lastens de Huurder.

Artikel 9– Onderhoud en reparatie

1. Partijen onderscheiden het gering en dagelijks onderhoud en het onderhoud van de groenvoorzieningen die bij het Gehuurde behoren van het overig onderhoud (zoals hieronder uiteengezet het **Overig Onderhoud**). Hetgeen onder het Gering en Dagelijks Onderhoud is begrepen, is opgenomen in de lijst die als Bijlage 2 is aangehecht. Uitgangspunt voor het Overig Onderhoud is de handhaving van de staat van onderhoud. Onder Overig Onderhoud wordt in ieder geval verstaan:

- onderhoud, herstel en vernieuwing van de constructieve onderdelen van het Gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen en dergelijke;
- vervanging of vernieuwing van de inventaris;
- vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties, zoals de centrale verwarmingsinstallatie;
- binnen - en buitenschilderwerk;
- vernieuwing van hang- en sluitwerk, spiegels, vensters en andere ruiten, zowel binnen als buiten;
- vernieuwing van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- vernieuwen van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verplichting inclusief armaturen, vloerbedekking en overige stofferingen meubilair; en
- vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit vanaf de meter of hoofdkraan, met al wat daartoe behoort.

Onder het Overig Onderhoud is niet begrepen onderhoud, reparaties en/of vernieuwing waarvan de kosten de waarde van het Gehuurde voorafgaande aan de beoogde werkzaamheden overtreffen. Evenmin is onder het Overig Onderhoud begrepen het vervangen of vernieuwen van het Gehuurde onroerend goed. Indien Overig Onderhoud betrekking heeft op onderhoud, reparaties en/of vernieuwing (anders dan van meubilair en klein bungalow inventaris) waarvan de technische levensduur van (onderdelen van) het Gehuurde de resterende looptijd van de Overeenkomst overtreffen, beoordeelt het bestuur van de Stichting hoe hier mee om te gaan, rekening houdend met de looptijd van de overeenkomst en de beschikbare middelen in het onderhoudsfonds.

2. Het Gering en Dagelijks Onderhoud komt voor rekening van de Huurder.
3. De beslissingen ten aanzien van het Overige Onderhoud zullen worden genomen en het (doen) uitvoeren van het Overige Onderhoud zal worden gedaan door het bestuur van de Stichting zoals omschreven in artikel 10.
4. Het Overig Onderhoud is benodigd om het Gehuurde in een staat van goede verhuurbaarheid te houden en zal worden uitgevoerd door de Huurder, na goedkeuring van de voorgenomen werkzaamheden door de Stichting. De Stichting zal ieder kwartaal een bedrag gelijk aan de gebeurlijke gemaakte kosten exclusief BTW van het Overig Onderhoud van het Gehuurde uitkeren aan de Huurder.
5. Voor de kostenbijdrage van het onderhoud van alle bungalows in het park Landal GreenParks Mooi Zutendaal waarvan het Gehuurde een deel uitmaakt (hierna "**Bungalows**"), zal worden uitgegaan van een kostenbijdrage van gemiddeld € 1.750,- per bungalow per jaar ten laste van de Huurder. De kostenbijdrage van de Huurder wordt door de Huurder eens per kwartaal uitgekeerd aan de Stichting.
6. Indien naar het oordeel van het bestuur van de Stichting de jaarlijkse inkomsten van de Stichting onvoldoende zijn om alle kosten te voldoen die de Huurder maakt in het kader van het in de staat van goede verhuurbaarheid te houden van de Bungalows door hem beheerd, gehuurd of geëxploiteerd, conform het bepaalde in artikel 9.4, dan zal het bestuur van de Stichting het bedrag vaststellen dat de Stichting nodig heeft om alle netto-kosten die de Huurder heeft gemaakt, te kunnen vergoeden. Huurder en de Vereniging van Eigenaren Mooi Zutendaal zullen in onderling overleg bepalen hoe het meerdere zal worden gedragen.
7. De Stichting geeft zo vaak zij nodig acht (doch maximaal 4x per jaar) aan Huurder de opdracht een inspectierapport van het Gehuurde op te stellen. De Stichting zal tijdens de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaren Mooi Zutendaal de Verhuurder op de hoogte stellen van de planning en toestand van het onderhoud van de woningen op het park.

Verhuurder kan op door Huurder aangegeven momenten voor inspectie toegang krijgen tot het Gehuurde met dien verstande dat de mogelijke hinder voor de Huurder, diens onderneming en gasten van het park tot het strikte minimum moet worden beperkt.

Artikel 10 - Stichting OnderhoudsFonds

1. De Stichting is vormgegeven als een private stichting naar Belgisch recht. De Huurder en (het bestuur van) de Vereniging van Eigenaren Mooi Zutendaal benoemen ieder twee bestuurders van de Stichting. Het bestuur van de Stichting beslist met meerderheid van stemmen.
2. De Stichting zal haar middelen aanwenden voor het (doen) verrichten van het Overig Onderhoud, benodigd om het Gehuurde en de overige Bungalows in een staat te houden nodig voor een goede verhuurbaarheid. Indien het bestuur het niet eens wordt over het (doen) verrichten van het Overig Onderhoud wordt overeenkomstig de geschillenregeling in de statuten van de Stichting over het (doen) verrichten van het Overig Onderhoud besloten.
3. De Stichting zal het Overig Onderhoud (laten) uitvoeren aan de hand van door haar op te stellen randvoorwaarden. Partijen aanvaarden wederzijds te zijn gebonden, wat betreft het Gehuurde (en de daarvoor beschikbare middelen vanuit de Stichting) en de andere Bungalows, door de door de Stichting te nemen beslissingen.
4. De Stichting zal jaarlijks, twee maanden voor het begin van het nieuwe kalenderjaar, een onderhoudsplanning opstellen. Tevens stelt de Stichting een meerjarenplanning op voor een periode van telkens 5 jaar voor het onderhoud van de Bungalows. De Stichting zal haar plannen regulier kenbaar maken aan de Huurder en de eigenaren van Bungalows.
5. Aan het einde van de looptijd van de exploitatie van het park door de Huurder of een daarmee verbonden entiteit, zullen de resterende middelen van de Stichting worden verdeeld conform de statuten van de Stichting waarbij eventuele overschotten direct of indirect zullen toekomen aan de Verhuurder (pro-rata) of een collectief van verhuurders.

Artikel 11– Verzuim

1. Huurder zal in verzuim zijn indien zij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij haar een termijn van veertien dagen voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van enige verplichting, die ingevolge deze Huurovereenkomst op haar rust.
2. Het verzuim treedt voor Huurder na ingebrekestelling in indien:
 - a. Verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs heeft ontvangen;
 - b. Huurder niet binnen 14 dagen na opgave door Verhuurder aan de overige uit dit contract voor Huurder voortvloeiende financiële verplichtingen heeft voldaan;
 - c. Huurder niet voldoet aan haar verplichting tot het vergoeden van schade aan Verhuurder wegens een aan Huurder toerekenbare tekortkoming;
3. Indien en zodra Huurder in verzuim is, is Verhuurder steeds gerechtigd nakoming of ontbinding, beide met aanvullende schadevergoeding, dan wel vervangende schadevergoeding te verlangen, mits en na ingebrekestelling waarin niet binnen een redelijke termijn een passend gevolg zou zijn verleend.
4. De kosten, zowel in als buiten rechte, veroorzaakt aan Verhuurder door overtreding van Huurder van een der bepalingen van dit contract, zijn voor rekening van Huurder. De kosten, zowel in als buiten rechte, veroorzaakt aan Huurder door overtreding van Verhuurder van een der bepalingen in dit contract, zijn voor rekening van Verhuurder.

Artikel 12 – Einde Huurovereenkomst/verkoop Gehuurde

1. Indien Verhuurder het Gehuurde geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen, zal Huurder redelijke medewerking verlenen om Verhuurder toe te laten het Gehuurde te laten

bezichtigen, met dien verstande dat de mogelijke hinder voor de Huurder, diens onderneming en gasten van het park tot het strikte minimum moet worden beperkt. Verhuurder zal hiervoor tijdig vooraf contact opnemen met Huurder en gezamenlijk zullen zij afstemmen op welke momenten bezichtigingen kunnen plaatsvinden. De Verhuurder mag geen affiches of borden aanbrengen aan het Gehuurde, noch met het oog op de mogelijke verkoop, noch voor enig ander doel.

2. Indien de Verhuurder tot overdracht van het Gehuurde overgaat (waaronder tevens wordt verstaan een verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht alsmede een niet-goederenrechtelijk genotsrecht), zal dit dienen te geschieden onder gestanddoening (door contractovername) van deze Huurovereenkomst, op straffe van een eenmalige ten behoeve van Huurder verschuldigde, niet voor matiging vatbare boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,-).
3. De in vorige alinea bedoelde verplichting moet aan elke opvolgende eigenaar en/of zakelijke gerechtigde worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende eigenaren en/of zakelijk gerechtigden verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
4. Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt elke niet-nakomer ten behoeve van Huurder een boete, van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,-) per overgedragen recreatiewoning, welke boete opeisbaar zal zijn door het enkele feit van de niet-nakoming zonder dat ingebrekestelling behoeft te geschieden of enige andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen en zonder dat tussenkomst van de rechter nodig is; een en ander onverminderd de bevoegdheid op de gewone wijze nakoming, al dan niet met volledige schadevergoeding te vorderen.
5. In verband met het afrekenen van lopende reserveringen en het nakomen van deze Huurovereenkomst door de nieuwe eigenaar is de Verhuurder verplicht Huurder (t.a.v. het eigenaren secretariaat) – binnen een maand na overdracht – schriftelijk, bijvoorbeeld middels een kopie van de akte van levering, in kennis te stellen van de datum van de eigendomsoverdracht van het Gehuurde en de gegevens van de opvolgende eigenaar (naam, adres, woonplaats).
6. Bij het einde van de huur is Huurder verplicht het Gehuurde tijdig te ontruimen en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, aan Verhuurder te beschikking te stellen in de staat die blijkt uit het (de) in artikel 4 lid 2 bedoelde inspectierapport(en) (inclusief gebeurlijke addenda daarbij), behoudens overmacht en normale slijtage, alsmede Verhuurder alle sleutels, elektronische toegangskarten etc. ter hand te stellen. Bij het ontbreken van het in artikel 4 lid 2 bedoelde inspectierapport wordt het Gehuurde in goede staat van verhuurbaarheid aan Verhuurder ter beschikking gesteld, behoudens de normale slijtage en de technische levensduur van (onderdelen van) het Gehuurde.
7. De staat van onderhoud van het Gehuurde bij het einde van de Huurovereenkomst zal worden vastgelegd in een door partijen te ondertekenen inspectierapport, dat in opdracht en voor rekening van partijen gezamenlijk zal worden opgemaakt door een deskundige die door partijen gezamenlijk en bij gebreke van overeenstemming daaromtrent op verzoek van de meest gerede partij door de daartoe bevoegde rechter in België zal worden aangewezen. Bij het beoordelen van de staat van onderhoud wordt mede rekening gehouden met de normale veroudering en slijtage van het Gehuurde, die ook bij goed onderhoud, kan zijn opgetreden.
8. Alle zaken, die eigendom van Huurder zijn en die Huurder na beëindiging van de huur, in het Gehuurde zal achterlaten, worden geacht door haar aan Verhuurder afgestaan te zijn. Verhuurder zal over deze zaken als haar eigendom kunnen beschikken, zonder daarvoor enige vergoeding aan Huurder te moeten geven of haar daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn.

Artikel 13 – Schriftelijke toestemming

1. Bedingen, die een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling in deze Huurovereenkomst inhouden, gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk zijn vastgelegd en door partijen zijn ondertekend.

Artikel 14– Woonplaats

1. Huurder verklaart dat alle mededelingen, die Verhuurder haar in verband met de uitvoering van deze Huurovereenkomst vanaf de ingang van de huur mocht willen doen, aan haar gericht kunnen worden, aan volgend adres: eigenaren.beheer@landal.nl.
2. Verhuurder verklaart dat alle mededelingen, die Huurder haar in verband met de uitvoering van deze Huurovereenkomst vanaf de ingang van de huur mocht willen doen, gericht kunnen worden aan haar in de aanhef van deze Huurovereenkomst genoemd adres (inclusief email adres).
3. Partijen verplichten zich elkaar schriftelijk te berichten in het geval zij niet meer gevestigd zijn op de adressen genoemd in lid 1 en lid 2 onder opgave van hun nieuwe adres en vestigingsplaats.

Artikel 15 – Toepasselijk recht en forumkeuzes

1. Partijen verklaren het Belgisch recht op de onderhavige Huurovereenkomst van toepassing.
2. Partijen zullen alle geschillen die verband houden met deze Huurovereenkomst en de uitvoering daarvan voorleggen aan de bevoegde rechter in België.

Artikel 16 – Voorbehoud Belgisch recht

Deze Huurovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud dat hetgeen is overeengekomen niet in strijd is met eventueel van toepassing zijnde dwingendrechtelijke regels van Belgisch recht. Mocht van een dergelijke strijdigheid wel sprake zijn en deze van toepassing zijnde regels van Belgisch recht een deugdelijke exploitatie van het Gehuurde naar de mening van Huurder belemmeren, dan is Huurder gerechtigd tot ontbinding van de Huurovereenkomst over te gaan, dan wel een alternatieve bepaling die de bedoeling van partijen zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 17 – Slotbepalingen

1. Bepalingen die naar hun aard niet bestemd zijn om bij het einde van de huurovereenkomst te vervallen, blijven van kracht.
2. Huurder is volledig gerechtigd deze huurovereenkomst dan wel alle rechten en verplichtingen uit deze Huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, of uit te laten voeren door, een aan haar gelieerde onderneming/groepsmaatschappij. Verhuurder verleent daaraan op voorhand haar toestemming en medewerking.

Artikel 18 – Garantstelling

Landal GreenParks Holding B.V. staat garant voor alle verplichtingen onder deze Huurovereenkomst van haar dochtermaatschappij Landal GreenParks B.V.B.A. Deze garantstelling geldt voor de duur van de Huurovereenkomst.

Artikel 19 – Bijlagen

Tot de inhoud van deze Huurovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1	Landal-Last-Minute-regeling
Bijlage 2	Gering en dagelijks onderhoud

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

De heer D.F.E. Malfet
Mevrouw E.F.M. Swaegers



Verhuurder
Datum: 30-12-1..... 2019

Landal GreenParks B.V.B.A.,
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door



J.J.Mol
Datum: 14-01-2020..... 2019

Ter bevestiging van haar verplichting onder artikel 18:

Landal GreenParks Holding B.V.
Ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door



J.J. Mol
Datum: 14-01-2020..... 2019

Bijlage 1

Landal-Last-Minute-regeling

1. Indien een reservering voor het Gehuurde wordt gemaakt binnen 7 dagen voor de datum waarop de huurperiode zal aanvangen, is Verhuurder enkel een bedrag verschuldigd voor toeristenbelasting, bedlinnen, kosten eindschoonmaak en energiekosten.
2. De Verhuurder kan elk kalenderjaar gebruik maken van deze last-minute regeling voor een verblijf in het Gehuurde, voor maximaal één en twintig (21) dagen per jaar, te verdelen over maximaal 3 niet aaneengesloten periodes van maximaal 7 dagen, waarvan één periode van zeven (7) dagen in het hoogseizoen mag liggen.
3. de Nederlandse, Duitse en Belgische schoolvakanties (inclusief spreidingsweken) en/of feestdagen worden aangemerkt als hoogseizoen.
4. Boeking onder de Landal-Last-Minute-regeling dienen te verlopen via de afdeling eigenarenbeheer en zijn uitsluitend beschikbaar ter discretie van Landal.

Kortingsregeling andere Landal parken

Verhuurder heeft recht op een korting van 20% (percentage 2020) bij boekingen op deelnemende parken zoals beschreven in de eigenarenkortingsregeling die via een inlog beschikbaar is op de eigenarensite van Landal GreenParks.



Bijlage 2

Gering en dagelijks onderhoud

Onder 'gering en dagelijkse onderhoud' wordt verstaan: verzorgend onderhoud zoals bijvoorbeeld schoonmaakonderhoud en waarbij met het herstellen van het onderdeel niet meer dan geringe kosten gemoeid zijn.

1. Het reinigen van de bungalow na en voor een gastenverblijf, waarbij de bungalow schoon dient te zijn in de ogen van de nieuwe gast. In de bungalow mag geen storend vuil aanwezig zijn en bepaalde onderdelen in de bungalow dienen aan de norm schoon te voldoen. Onder de norm "Geen Storend Vuil (GSV)" wordt verstaan; geen zichtbare vervuiling aanwezig, d.w.z. geen stof, vingerafdrukken, losliggend vuil, haren en onnatuurlijk vuil. Onder de norm "schoon" wordt verstaan; hygiënisch schoon en klaar voor gebruik.
2. Het reinigen van de bungalow, waarbij het geheel inclusief inventaris aan de norm "schoon" dient te voldoen (grote schoonmaak). De frequentie van de grote schoonmaak ligt lager dan de wisselschoonmaak.
3. Glasbewassing van binnen en buitenzijde waarbij ook de hout- en/of aluminiumomlijsting vochtig afgenomen wordt en vrijgemaakt wordt van zand en spinrag.
4. Werkzaamheden die gepaard gaan met controle en completeren en inbrengen van ontbrekende kleine inventaris t.b.v. een gastenverblijf evenals het inbrengen van gasten servicepakketten.
5. Schoonmaak van vloerbedekking, waarbij tijdens iedere wisselschoonmaak het tapijt wordt gestofzuigd en in een lagere frequentie het tapijt onderworpen wordt aan een sproei-extractie methode.
6. Geringe onderhoudswerkzaamheden besteed t.b.v.:
 - a. Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen van b.v. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen, binnen- en buitensloten. Het vervangen en vernieuwen van kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloerplafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-telefoon- en computeraansluitingen.
 - b. Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen van scharnieren, sloten en kranen. Voorzieningen te treffen ter voorkoming bevroering van kranen.
 - c. Vervanging van lampen van zowel binnen als buitenzijde van de bungalow. Het ontluchten en bijvullen van cv-installatie en het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval.
 - d. Het schoonhouden en ontstoppen van het riool.
 - e. Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen voor zover de kosten gering zijn.
 - f. Het schoonhouden van goten en regenafvoeren. Het verwijderen van (zwerf)vuil. Het verwijderen van graffiti voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn.
 - g. Werkzaamheden die gepaard gaan met volledige vervanging van bovenstaande vallen niet onder het geringe en/of dagelijks onderhoud.
 - h. Periodiek nazicht van verwarmings- en verluchtingsinstallaties.
 - i. Herstellen of vervangen van klein Bungalow inventaris (zoals waterkoker, koffiezetapparaat, stofzuiger etc.).
7. Onderhoud van groenvoorzieningen bij de Bungalow.

Reparaties die en herstel dat niet vermeld worden in deze bijlage "Gering en Dagelijks Onderhoud" vallen per definitie onder "Overig Onderhoud".