

## **VERHUURVOORWAARDEN RESIDENCE RUIMZICHT**

van Minderhoud Verhuur en Beheer, hierna genoemd “de verhuurder”

1. Het appartement wordt door de verhuurder voor rekening en risico van de eigenaar uitsluitend voor recreatief gebruik verhuurd aan derden. Voor eigen rekening en risico van de eigenaar blijft in ieder geval altijd schade die is ontstaan aan of door het object. De verhuurder is daarvoor nimmer aansprakelijk, tenzij de schade door de verhuurder is toegebracht. Verhuur door de eigenaar of verhuur door andere bedrijven en/of particulieren anders dan in samenwerking met de verhuurder is niet toegestaan.
2. De eigenaar dient het appartement in goede staat voor verhuur op te leveren, dit ter beoordeling van de verhuurder. Het appartement dient minstens te zijn voorzien van minimaal een kwalitatief goede standaardinrichting en een standaardpakket huishoudelijke artikelen volgens de in de bijlage overeengekomen inventarislijst. De verhuurder controleert in ieder geval de inventaris en de netheid. Indien het appartement en/of het inventaris aan het begin van of tijdens de verhuurperiode naar oordeel van de verhuurder niet (of niet meer) in de juiste staat verkeert voor verhuur, heeft de verhuurder de bevoegdheid om het appartement en/of het inventaris voor rekening van de eigenaar voor verhuur gereed te maken, c.q te vervangen, danwel de noodzakelijke reparaties en/of werkzaamheden te laten uitvoeren en/of te verrichten. Dit nadat de eigenaar hiertoe is verzocht en de eigenaar hierop, naar het oordeel van de verhuurder, niet of onvoldoende of binnen een redelijke termijn op heeft gereageerd, zonder dat een ingebrekestelling van de eigenaar nodig is. De verhuurder heeft de bevoegdheid om de met het herstel gepaarde kosten te verrekenen met de ontvangen of nog te ontvangen huuropbrengsten. De eigenaar geeft toestemming aan de verhuurder tot het verrekenen van kosten voor vooraf te voorziene werkzaamheden zoals tuinonderhoud, beheersvergoeding, diensten, ramen wassen, e.d. echter voor bedragen waarover met de eigenaar vooraf overeenstemming is bereikt. De verhuurder is verplicht om kleine reparatie en/of beschadigingen tot een vooraf met de eigenaar overeengekomen bedrag, onmiddellijk en voor rekening van de eigenaar te laten herstellen.
3. De eigenaar is verplicht ieder jaar een grote voorjaars schoonmaak uiterlijk 2 weken voor Pasen uit te voeren of uit te laten voeren door de verhuurder.
4. Behoudens voorkeursboekingen zal steeds getracht worden gelijksoortige appartementen in gelijke mate te verhuren. De verhuurder heeft de bevoegdheid om appartementen waarvan de huur is geannuleerd, voor diezelfde periode weder te verhuren. Eigenaar is bekend met de annuleringsvoorwaarden van de verhuurder welke gepubliceerd zijn op de website van de verhuurder. De eigenaar is bij die afspraak tussen verhuurder en huurder geen partij. Het appartement blijft in zulks geval tot beschikking van de verhuurder. De eigenaar ontvangt nooit meer dan eenmaal de huursom over een huurperiode, ook niet als de verhuurder ná annulering opnieuw een boeking realiseert. De totale extra inkomsten boven de eenmalige huursommen, welke als gevolg van annuleringen worden gegenereerd, zullen jaarlijks in overleg met de verhuurcommissie van Residence Ruimzicht besteed worden.
5. Huurovereenkomsten namens de eigenaar door de verhuurder afgegeven, dienen te allen tijde door de eigenaar gehonoreerd te worden. Bij verkoop, vervreemding of vererving van het appartement zullen de wettelijke bepalingen in acht worden genomen en lopende of reeds afgesloten huurovereenkomsten worden door de overdracht of overlijden van de eigenaar in beginsel niet ontbonden.

Wijziging van de eigenaar dient onmiddellijk aan de verhuurder te worden gemeld. Wegens nalatigheid hieruit voortvloeiende schade(s) is/zijn geheel voor rekening van de eigenaar. Wanneer een huurovereenkomst niet kan worden gehonoreerd door brandschade, een natuurramp of een ander voorval waarbij de eigenaar geen nalatigheid kan worden verweten, zal inkomstenderving van de verhuurder niet worden verhaald op de eigenaar.

6. Indien het appartement is verhuurd, mag de eigenaar het appartement niet betreden, tenzij de verhuurder daartoe, na eventueel overleg met de huurder, toestemming verleent.
7. De verhuurder controleert de toestand na afloop van iedere huurperiode en zorgt voor een goede afwikkeling van de huurbetrekkingen.
8. Deze overeenkomst vangt aan op het moment van ondertekening en is aangegaan voor telkens een periode van één kalenderjaar, lopend. Deze overeenkomst wordt jaarlijks van rechtswege voortgezet, telkens voor de duur van één jaar, behoudens opzegging bij aangetekende brief vóór 1 september van het lopende jaar. Het appartement wordt door middel van deze overeenkomst voor het gehele jaar aan de verhuurder beschikbaar gesteld voor verhuur. Ook gedurende leegstand staat het appartement expliciet ter beschikking van de verhuurder en niet ter beschikking van eigenaar.  
De eigenaar bepaalt per jaar, gedurende welke periode eigenaar zelf van het appartement gebruik zou willen maken en zal dit uiterlijk 1 september voor het betreffende verhuurseizoen schriftelijk aan de verhuurder bekendmaken. Dit eigen gebruik kan niet meer zijn dan in totaal 90 dagen per jaar. Indien er op uiterlijk 1 september geen schriftelijke mededeling van de eigenaar is ontvangen, staat het de verhuurder vrij om het appartement doorlopend en volledig zonder enige beperking te verhuren. Eigenaar kan eventueel tussentijds eigen gebruik afstemmen met de verhuurder mits het appartement niet is verhuurd of er een optie op is, ook dit met een maximum van 90 dagen per jaar. De verhuurder is verplicht toeristenbelasting over de verhuurde periodes af te dragen aan eigenaar. Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de afdracht toeristenbelasting aan de Gemeente Veere.
9. De verhuurder is verplicht aan het einde van het seizoen rekening en verantwoording af te leggen inzake verhuur en de aan de eigenaar toekomende gelden af te dragen. De eigenaar ontvangt maandelijks een voorschot op de reeds ontvangen huurpenningen, onder aftrek van reeds voorgeschoten nota's en gemaakte kosten t.b.v. het appartement. De eindafrekening vindt plaats op 15 december van elk seizoen.
10. De eigenaar zal via de website op de hoogte worden gehouden van de verhuurde c.q. in principe gereserveerde verhuurperiodes.
11. Beschadigingen aan het appartement en/of inventaris, aanwijsbaar veroorzaakt door huurders zullen aan deze in rekening worden gebracht. De verhuurder is niet en zal nimmer aansprakelijk zijn of gehouden kunnen worden voor schade, toegebracht of ontstaan door de huurder en/of derden.  
Voor eventuele schades zal de verhuurder zich sterk maken ter doorberekening aan de betreffende huurder. Dit betreft een inspanningsverplichting.

Verhuurder adviseert de eigenaar een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor eventuele schade van huurders of derden, ontstaan door mankementen c.q. technische gebreken aan het appartement. Dit behoeft de verhuurder verder niet te controleren, dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

12. Het adressenbestand van onder meer de huurders is een niet overdraagbaar eigendom van de verhuurder.

13. De vergoeding voor de bemiddeling van de verhuurder bedraagt 19% van de huursom exclusief schoonmaakkosten en bedlinnen, water en energieverbruik en toeristenbelasting, vermeerderd met de aan het Rijk af te dragen omzetbelasting (thans 6%) over de ontvangen huurpenningen, welke omzetbelasting de eigenaar bij ondernemerschap aan de verhuurder kan berekenen over de netto huuropbrengst.

Verhuurder zal slechts dan een appartement aan een huurder ter beschikking stellen indien betaling van de huurprijs door verhuurder integraal is ontvangen danwel op andere wijze is verzekerd.

De verhuurder zal geen verschillen in vergoedingen voor bemiddeling overeenkomen met individuele eigenaren binnen de Residence Ruimzicht.

14. In geval van bijzondere arrangementen of bij noodzakelijke inschakeling van reisorganisaties, bemiddelingsbureaus en/of touroperators teneinde een hogere bezettingsgraad opbrengst te realiseren kan van bovenstaande provisieregeling worden afgeweken, in welk geval met de eigenaar vooraf overeenstemming zal dienen te bestaan over de huursom en de provisieregeling. De verhuurder verplicht zich met betrekking tot bovenstaande provisie- en kostenregeling tot het werven van huurders door middel van:

- a) een goede promotie van Residence Ruimzicht;
- b) het verzorgen van advertenties en internetsites;
- c) het aangaan van samenwerkingsverband met de VVV Zeeland ten behoeve van Promotie;
- d) het verstrekken van telefonische informatie;
- e) het verzenden van foldermateriaal en reserveringsformulieren;
- f) het verzenden van de huurovereenkomsten;
- g) het innen van de huursommen;
- h) het verzorgen van de verhuuradministratie;
- i) het in-/uitschrijven van de huurder bij aankomst cq. vertrek;
- j) het verstrekken van toeristische informatie;
- k) het aanreiken van de sleutels van het appartement;
- l) het totale beheer van de verhuurder met de daaruit voortvloeiende administratieve verwerking en opstellen van de afrekeningen voor de eigenaar van het appartement.
- m) het minimaal maandelijks verstrekken van een elektronisch overzicht van verhuurde periodes en actuele vergoedingen aan de eigenaren.

Tevens verbindt de verhuurder zich jegens de eigenaar tot het bij vertrek van de gebruikers van het appartement controleren of het appartement in goede staat en schoon wordt opgeleverd en/of de inventaris overeenstemt met datgene wat op de inventarislijst vermeld staat.

15. De verhuurprijzen zullen door de verhuurder, afhankelijk van de jaarlijkse vakantieperiodes en na overleg met de eigenaar bindend worden vastgesteld. Alle verhuurprijzen zijn exclusief schoonmaakkosten en bedlinnen, inclusief water- en energieverbruik. De energieaansluiting staat op naam van de eigenaar die voor tijdige betaling van de energienota zelfstandig verantwoordelijk

blijft. De verhuurder heeft het recht verhuurprijzen voor last-minute arrangementen aan te passen, mits de eigenaar hiervoor akkoord heeft gegeven.

16. In geval van strijdigheid van enige bepaling uit deze overeenkomst met een wettelijke bepaling leidende tot nietigheid of vernietigbaarheid treedt de wettelijke regeling in de plaats van deze bepaling, maar de overige bepalingen van deze overeenkomst blijven onverkort van toepassing. In geval van strijdigheid tussen deze bepalingen en de wettelijke bepalingen die niet tot nietigheid of vernietigbaarheid leidt, prevaleren in de rechtsverhouding tussen de verhuurder en eigenaar de bepalingen van deze voorwaarden.

17. Eventuele geschillen over de uitleg en/of de uitvoering van deze overeenkomst vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank te Middelburg. Op deze overeenkomst en de tussen de verhuurder en eigenaar ontstane geschillen is alleen Nederlands recht van toepassing. De inhoud van deze voorwaarden zijn de ondertekenaar duidelijk, ook indien de Nederlandse taal niet zijn nationale taal is.

18. Door ondertekening verklaren partijen zich akkoord met bovenstaande bepalingen.

Zoals overeengekomen te Domburg, d.d. \_\_\_\_\_ 2011,

Voor akkoord,

Voor akkoord,

\_\_\_\_\_  
Minderhoud Verhuur en Beheer

\_\_\_\_\_  
..... (eigenaar)

## **Bijlage I: individueel afgesproken aanvullende voorwaarden**

### **Vastgestelde prijzen 2012**

nmb

### **Periodes voor voorkeursreservering 2012**

De eigenaar wil de hieronder genoemde periodes reserveren voor verhuur aan de eigenaar. De eigenaar zal tegen marktconforme voorwaarden het appartement huren via de verhuurder.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

### **Periodes voor eigen gebruik 2012**

De eigenaar wil de hieronder genoemde periodes blokkeren voor verhuur door de verhuurder. In deze periode zal alleen de eigenaar of familie van de eigenaar die bij het volgende punt zijn genoemd gebruik maken van het appartement.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

### **Familie**

Verhuurder en eigenaar komen overeen dat directe familieleden, genoemd hieronder, kosteloos of tegen marktconforme voorwaarden via voorkeursreservering het appartement kunnen huren via de verhuurder.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

### **Last minute**

De eigenaar geeft de verhuurder wel/geen\* toestemming de verhuurprijzen voor last-minute arrangementen aan te passen.

\* doorstrepen wat niet van toepassing is.

### **Vervanging/reparatie**

De eigenaar geeft de verhuurder toestemming om vervangingen/reparaties uit te voeren zonder hiervoor de eigenaar te hoeven informeren tot een bedrag van EUR \_\_\_\_\_ per vervanging/reparatie.

### **Jaarlijkse grote schoonmaak**

De jaarlijkse grote schoonmaak zal worden uitgevoerd:

- door de verhuurder (op nacalculatie, indicatie EUR \_\_\_\_\_ )
- door de eigenaar waarbij eindcontrole wordt uitgevoerd door de verhuurder
- anders, namelijk.....

### **Kosten uit vooraf te voorziene werkzaamheden**

Eigenaar en verhuurder zijn overeengekomen de vastgestelde kosten uit hieronder genoemde werkzaamheden te verrekenen met de ontvangen huuropbrengsten:

1. Zorgen voor het aanwezig zijn van vaatwasblokjes, schoonmaakmiddelen, vuilniszakjes, rol toiletpapier, vaatdoeken, theedoeken, dweil in het appartement. (35 euro per jaar)
- 2.
- 3.
- 4.

### **Inventarislijst**

De volgende inventarislijst is overeengekomen: