

Informatiemap



Villapark Hunerwold State



Voorwoord

Welkom op Villapark Hunerwold State.

Voor u als eigenaar hebben wij deze informatiemap over Villapark Hunerwold State speciaal samengesteld. In deze informatiemap proberen wij u een overzichtelijk beeld te geven van alles van aan- tot verkoop en van procedures tot verhuurinformatie.¹ Alle formele documenten zijn te vinden op de eigenarensite van Landal GreenParks.

U vindt in deze map informatie over de regels binnen de Coöperatie, enkele financiële aspecten alsmede algemene zaken die voor u van belang zijn. Verder wordt uiteraard ingegaan op de structuur van Hunerwold State en de verantwoordelijkheden van de leden en het bestuur van de Coöperatie, alsmede van de verhuurbemiddelingsorganisatie en de beheerorganisatie.

Hebt u na het lezen van deze handleiding nog vragen, dan kunt u contact opnemen met het bestuur van de Coöperatie, de afdeling eigenaren van de verhuurbemiddelingsorganisatie of met de parkmanager.

Namens het bestuur van de Coöperatie, de parkmanager en alle medewerkers op Villapark Hunerwold State wensen wij u veel plezier met uw bezit.

De voorzitter van de Coöperatie Hunerwold State U.A.

René van der Veen

¹ Aan de inhoud van de map kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1 Villapark Hunerwold State.....	5
1.1 VRIJSTAANDE VILLA'S.....	5
1.2 CENTRALE VOORZIENINGEN.....	5
1.3 LOCATIE	6
1.4 VOORDELEN	6
2 Organisatie van het park.....	7
2.1 JURIDISCHE STRUCTUUR.....	7
3 Beheer	8
3.1 WAT IS BEHEER?.....	8
3.2 WAT DOET FEITELIJK HET PARKBEHEER?.....	8
3.3 WAT IS DE TAAK VAN DE PARKMANAGER?	8
3.4 BEHEERVERGOEDING	8
4 Dienstverlening door de verhuurorganisatie.....	9
4.1 WIE VOERT DE VERHUUR UIT?	9
4.2 VERHUURPRIJZEN	9
4.3 VERDELING HUROPBRENGSTEN	9
4.4 HUROPBRENGSTINFORMATIE	10
4.5 GASTENAANBRENG DOOR DE EIGENAAR.....	10
5 Informatieverstrekking naar eigenaren	11
5.1 ALGEMENE LEDENVERGADERING (ALV)	11
5.2 EIGENAARDIG	11
5.3 EIGENARENSITE.....	11
5.4 VERLOOP HUROMZET	11
5.5 BEZETTINGSOVERZICHT	11
6 Onderhoud en reparaties van uw villa	13
6.1 VERANTWOORDELIJKE VOOR ONDERHOUD IN RELATIE TOT VERHUUR	13
6.2 UITVOERINGSOPDRACHTEN T.B.V. ONDERHOUD EN REPARATIE VILLA'S IN RELATIE TOT VERHUUR.....	13
6.3 TUINONDERHOUD	13
6.4 GROOT ONDERHOUD	14
6.5 SCHADE	14
6.6 DIEFSTAL.....	14
7 Eigen gebruik van uw voor verhuur aangemelde villa.....	15
7.1 EIGEN GEBRUIK REGELING.....	15
7.2 KOSTEN EIGEN GEBRUIK	15
7.3 AANKOMST EN VERTREKTIJDEN	15
8 Kosten	16
8.1 PROVISIE BEHEER EN VERHUUR	16
8.2 PARKBIJDRAGE.....	16
8.3 NUTSVOORZIENINGEN	17
8.4 KOSTEN VOOR REKENING EIGENAREN	17
8.5 ONDERHOUDSFONDSEN	17
9 Villa's.....	19
9.1 EIGENDOM VILLA'S	19
9.2 VERHUURVERPLICHTING	19
9.3 REGELS EN PROCEDURES	19

9.4 VERZEKERINGEN	20
10. Gemeenschappelijke eigendommen	21
11 Aankoop en verkoop van villa	22
11.1 AANKOOP	22
11.2 VERKOOP.....	22

1 Villapark Hunerwold State

1.1 Vrijstaande villa's

Villapark Hunerwold State is een vakantiepark bestaande uit 97 vrijstaande stenen villa's. De villa's hebben in beginsel allemaal bouwkundig dezelfde indeling, waarbij gespiegelde uitvoering voorkomt. Afwijkend kan zijn dat op de bovenetage een 2^e toilet is aangebracht. Waar dit ontbreekt zijn eigenaren gerechtigd om dit voor eigen rekening alsnog te laten plaatsen.

De villa's zijn gebouwd als recreatiewoning. Deze woningen mogen niet permanent worden bewoond. De gemeente Westerveld gedooft de situatie zoals deze nu is. Voor twee villa's waar eigenaren nu permanent verblijven geldt dat na verkoop permanent verblijf niet meer wordt gedooft.

Als u uw villa uitsluitend aanwendt voor eigen gebruik, kunt u de woning naar eigen inzicht inrichten.

Als u uw villa aan derden wilt verhuren, kan dit uitsluitend door tussenkomst van de verhuurorganisatie, waarmee de Coöperatie een collectief contract heeft afgesloten. U dient daarvoor met deze organisatie een overeenkomst te sluiten.

De verhuurorganisatie zal de villa een type- aanduiding toekennen. De volgende verhuurtypes komen op het park voor:

- Type 6 persoons Comfort: 6D
- Type 4 persoons Comfort : 4B
- Type 6 persoons Luxe: 6DL
- Type 4 persoons Luxe: 4BL

De voor verhuur aangemelde woningen zijn ingericht voor 6 of 4 personen. Bij verhuur als 6 persoons woning is de aanwezigheid van een 2^e toilet op de bovenetage vereist. In de comfort en luxe villa's zijn nagenoeg alle faciliteiten aanwezig, zoals een vaatwasmachine, combimagnetron, flatscreen tv. De villa's beschikken over een badkamer met ligbad, afzonderlijke douche en dubbele wastafel. De luxe villa's zijn tevens voorzien van een sauna, zonnebank, whirlpool, flatscreen tv in de beneden slaapkamer en een houtkachel. Tevens zijn de villa's voorzien van een internetaansluiting waardoor verbinding met internet mogelijk is. Iedere villa heeft een eigen toegangscode zodat u met 4 apparaten tegelijk toegang hebt tot digitaal verkeer.

1.2 Centrale voorzieningen

Bij de opzet van het villapark is bewust gekozen dat eigenaren en gasten gebruik mogen maken van een belangrijk deel van het voorzieningenpakket dat de aangrenzende Molecaten park Het Landschap aanbiedt. Het voorzieningenpakket is beperkt. Het bestaat uit:

- receptie annex informatiecentrum;
- parkwinkel;
- eetcafé;
- wasserette;
- speelvoorzieningen w.o. midgetgolfbaan, overdekt zwembad, speeltuinen;
- fietsverhuur
- visvijver
- recreatievijver

De Coöperatie beschikt zelf over;

- bedrijfsgebouw met daarin facilitaire ruimten voor schoonmaakbedrijf, technische dienst, klein inventaris- en linnenopslag;
- speeltuin

1.3 Locatie

Het park is gelegen aan de Schurerslaan 4, 8438 SC, Wateren (Gemeente Westerveld) in Drenthe. Aan de rand van de uitgestrekte natuurgebied "Het Drents-Friese Wold". De bekende plaatsen Diever en Appelscha liggen op circa 10 km afstand van het park. In Appelscha staat het Buitencentrum van Staatsbosbeheer met een dependance in Diever. Binnen een straal van 20 km van het park is voor de gast veel te vinden. Te noemen zijn: Attractiepark Duinen- Zathe in Appelscha
Zeemuseum Miramar in Vledder
De Koloniehof in Frederiksoord
Gevangenis­museum in Veenhuizen
Blauw meer in Hoogersmilde
Het Fochteloërveen
Nationaal Park "De Wieden en de Weerribben"
Nationaal park Dwingelerveld
Nationaal park Olde Faenen

Naast al haar mogelijkheden in de directe omgeving is er nog veel meer. Wat te denken van de mooie steden als Assen, Groningen, Meppel en vele plaatsen in Friesland.

Voor uitgebreide toeristische informatie kunt u uiteraard terecht bij de receptie op het park. Actuele toeristische informatie, zowel als informatie over de openingstijden van de aanwezige faciliteiten is te vinden op het informatie­kanaal in het televisie aanbod. Actuele parkinformatie is te vinden op de site van de verhuurorganisatie.

1.4 Voordelen

Als eigenaar van een villa op Villapark Hunerwold State hebt u een aantal voordelen:

- Bij keuze voor verhuur: een waardevaste belegging in onroerend goed op één van de betere locaties in Nederland;
- Gelegen in een prachtige rustgevende natuurlijke omgeving;
- Een tweede huis op eigen grond, weg van de dagelijkse drukte van alledag;
- Genieten van het leven in een uniek stuk "Nederland";
- Uit en toch jezelf thuis voelen;
- Alle ruimte om jezelf te zijn;
- Een bezit op een relatief klein (maar daardoor fijn) en goed onderhouden park;
- Altijd iemand achter de hand in geval van eventuele storingen of mankementen;
- Optimale begeleiding op het park;
- Snel en gemakkelijk voor eigen gebruik te boeken;
- Snelle afrekening (maandelijks) van de huurpenningen.

2 Organisatie van het park

2.1 Juridische structuur

Voor de juridische structuur is gekozen voor een Coöperatie. De Coöperatie is opgericht 24 april 1996. De officiële naam is **Coöperatie “Villapark Hunerwold State” U.A.**

Het doel van de Coöperatie is:

- het in eigendom verkrijgen van de gemeenschappelijke voorzieningen.
- het beheren en exploiteren van de gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval dient te worden verstaan het in behoorlijke staat van onderhoud houden en het behoorlijk doen functioneren van die gemeenschappelijke voorzieningen,
- het sluiten van een overeenkomst met een beheer- casu quo verhuurbemiddeling-organisatie, via welke de verhurende leden verplicht zijn hun gebruikseenheid te laten onderhouden en te verhuren, zulke teneinde de eenheid in het villapark zo goed mogelijk te bewaren. Voor niet-verhurende leden is een onderhoudsplicht aan de buitenzijde.

Elke eigenaar is op grond van het bezit van één of meer villa's lid van de Coöperatie. Statutair is er geen onderscheid tussen verhurende en niet- verhurende leden. De Coöperatie kent uitsluitend gewone leden. Enkel eigenaren kunnen lid van de Coöperatie zijn.

Binnen de Coöperatie is ingaande 1 januari 2005 ten aanzien van de kostendoorberekening aan de leden wel onderscheid gemaakt tussen verhurende en niet verhurende leden. De exploitatiekosten die gemaakt worden in verband met voorzieningen die specifiek betrekking hebben op gebruikseenheden die worden verhuurd zijn niet voor gemeenschappelijke rekening maar voor rekening van de eigenaren van de gebruikseenheden die worden verhuurd.

Zie verder onder 10: Gemeenschappelijke eigendommen.

3 Beheer

3.1 Wat is beheer?

Onder parkbeheer wordt verstaan: het (doen) verrichten van voorkomende werkzaamheden op het park ten dienste van het verblijf van gasten alsmede van eigenaren en ter ondersteuning van de (duurzame) exploitatie van het object. De werkzaamheden vallend onder het parkbeheer alsmede de financiële vergoedingen hiervoor liggen vast in de meerjarige beheerovereenkomst. Van de in deze beheerovereenkomst vastgelegde verplichtingen en rechten kan door partijen niet eenzijdig worden afgeweken. Er loopt een beheerovereenkomst met Molecaten, eigenaar van Park Het Landschap. De overeenkomst bestrijkt voor een periode van 10 jaar en loopt af eind 2016.

3.2 Wat doet feitelijk het parkbeheer?

Het beheer van het park wordt onder verantwoordelijkheid van de eigenaar van Park Het Landschap verzorgd door een parkmanager in dienst van Molecaten. Vanuit het hoofdkantoor van de verhuurorganisatie wordt het beheer op het park aangestuurd door de daarvoor aangewezen accountmanager.

3.3 Wat is de taak van de parkmanager?

De parkmanager houdt dagelijks toezicht op het park, is verantwoordelijk voor de receptie-activiteiten alsmede voor alle overige faciliteiten en alle daaraan verbonden activiteiten welke ten dienste staan van de gasten/eigenaren van het park.

Bij gastklachten tijdens het verblijf zal de parkmanager zich maximaal inspannen om een oplossing te vinden voor de geuite klacht. Ten aanzien van de eigendommen van de leden bestaat de taak van de parkmanager uit:

- Het toezicht houden op de eigendommen, zowel roerend als onroerend, van de individuele leden en de Coöperatie, opdat genoemde zaken steeds in goede staat van onderhoud verkeren en gebruiksklaar zijn;
- De controle op en het laten verrichten van onderhoud, reparatie- en vervangingswerkzaamheden van het gemelde object;
- Het handhaven namens het bestuur van de bepalingen die gelden ten aanzien van het gebruik van de villa's en de gemeenschappelijke eigendommen.
- Het informeren van het bestuur indien een eigenaar zich niet houdt aan aanwijzingen van het parkmanagement.

3.4 Beheervergoeding

Voor het beheer ontvangt de contractpartner een marktconforme beheervergoeding. De beheervergoeding is in hoofdzaak een vast bedrag op jaarbasis, welk bedrag het totaal is van een aantal aan specifieke onderdelen gekoppelde vaste vergoedingsbedragen. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met een CBS- prijsindex. Naast deze vaste vergoedingen kan de contractpartner bij goed presteren jaarlijks rekenen op een bonusbedrag. De hoogte daarvan is afhankelijk van gerealiseerde scores vanuit de gastenenquêtes van de verhuurorganisatie. De basis is de gemiddelde score over het hele boekjaar. Het uit te betalen bonusbedrag is een percentage van de vaste beheervergoeding van het betreffende jaar.

4 Dienstverlening door de verhuurorganisatie

De Coöperatie heeft een overeenkomst gesloten met Landal Beheer en Projecten in Groningen. Deze tak van de Landal organisatie onderhoudt de contacten met de eigenaren, zorgt voor de financiële administratie van de Coöperatie en verzorgt de maandelijkse verhuurafrekening naar de eigenaren.

De hoofdactiviteiten van Landal Beheer en Projecten zijn:

- Verhuur/marketing
- Exploitatie van het park;
- Toezicht op beheer en management van het park;
- Faciliteren van de inkoop van goederen en diensten;
- Adviseren over de ontwikkeling van het park.

Landal GreenParks werkt in overeenstemming met zowel de overeenkomst met de Coöperatie als de per woning afgesloten verhuurbemiddelingsovereenkomst. De Landal organisatie krijgt naast een provisie over de gerealiseerde verhuuropbrengst tevens een vaste vergoeding voor haar werkzaamheden t.b.v. de Coöperatie als geheel, waaronder de boekhouding en de verslaglegging van de ledenvergaderingen.

4.1 Wie voert de verhuur uit?

Krachtens de statuten van de Coöperatie vindt de verhuur van recreatiewoningen plaats via één en dezelfde verhuurorganisatie, thans Landal GreenParks, met wie de Coöperatie een beheerovereenkomst is aangegaan.

De Coöperatie verleent voor de duur van de overeenkomst aan de beheerorganisatie c.q. Landal GreenParks het **exclusieve** recht tot het sluiten van individuele verhuurbemiddelingsovereenkomsten met de eigenaren. De lopende overeenkomst eindigt 31 december 2016.

4.2 Verhuurprijzen

De eigenaar stemt er mee in dat de huurprijs van de recreatiewoning(en), daaronder begrepen actieprijzen, kortingsregelingen en speciale arrangementen met afwijkende huurtermijnen jaarlijks door Landal GreenParks, in overleg met het bestuur van de Coöperatie, wordt vastgesteld.

4.3 Verdeling huuropbrengsten

De tot stand gekomen huuropbrengsten komen in een pool (gezamenlijke pot), waarvan het resultaat gelijkelijk wordt verdeeld over de eigenaren in dezelfde pool die in de betreffende periode hun recreatiewoning voor verhuur beschikbaar hebben gesteld. Er zijn twee pools gevormd. Een voor comfort villa's en een voor luxe villa's. Niemand wordt op deze wijze bevoordeeld of benadeeld: wie zelf gebruik maakt van de villa, of deze niet volledig voor verhuur beschikbaar heeft gesteld, deelt niet mee in de huuropbrengst voor die periode van eigen gebruik of niet ter beschikkingstelling.

4.4 Huuropbrengstinformatie

Landal GreenParks verplicht zich na het einde van iedere kalendermaand binnen vier weken de huuropbrengst betreffende de pool, die zij in die maand van gasten terzake van het verblijf heeft ontvangen, aan de eigenaar af te dragen onder aftrek van verhuurbemiddelingsprovisie en beheerprovisie. De eigenaar ontvangt hiervan een afrekening.

De verhuurbemiddelingsprovisie bedraagt een bepaald percentage van de bruto huuropbrengst, te vermeerderen met de omzetbelasting.

4.5 Gastenaanbreng door de eigenaar

- Als de eigenaar zelf gasten aanbrengt dan wordt een lagere provisie over de bruto verhuuropbrengst in rekening gebracht in plaats van het gebruikelijke voor het park gehanteerde provisiepercentage;
- Gastenaanbreng dient telefonisch of schriftelijk te worden gemeld bij de Afdeling Eigenaren tel. 088-2059700, e-mail: eigenaren.beheer@landal.nl
- Bij het aanbrengen van de reservering dient te worden gemeld dat het om een gastenaanbreng gaat: daarnaast dient de eigenaar de NAW-gegevens, aantal personen en evt. verhuurartikelen van de gast door te geven;
- Deze reservering kan uitsluitend op de eigen villa gemaakt worden;
- Er kunnen alleen reserveringen aangebracht worden die volgens brochurebedragen geboekt worden;
- Deze regeling mag alleen gebruikt worden door de eigenaar privé, dus niet bedrijfsmatig. (advertentie enz);
- Er worden geen administratiekosten en reserveringskosten in rekening gebracht;
- De aangebrachte reservering telt altijd mee in de te verdelen huuropbrengsten en komt ten gunste van de gehele verhuurpool van het desbetreffende type;
- De afrekening van de aangebrachte reserveringen vindt per kwartaal achteraf plaats.

5 Informatieverstrekking naar eigenaren

Het bestuur van de Coöperatie doet haar uiterste best u zo goed mogelijk op de hoogte te houden van alle zaken op het park. Deze informatieverstrekking gebeurt op de volgende manieren:

5.1 Algemene ledenvergadering (ALV)

Tweemaal per jaar worden de eigenaren uitgenodigd om de algemene ledenvergadering bij te wonen. De voorjaarsvergadering wordt jaarlijks, binnen 6 maanden na het verstrijken van het boekjaar, gehouden

De uitnodiging en agenda ten behoeve van deze vergadering worden namens het bestuur door Landal verzonden. Alle vergaderstukken en de notulen worden op de eigenarensite geplaatst. Dit geldt tevens voor de agenda en de notulen van de vergaderingen.

5.2 Eigenaardig

Dit is het informatieblad voor alle eigenaren van Landal GreenParks en verschijnt 3 maal per jaar.

5.3 Eigenarensite

Middels de persoonlijke eigenarensite wordt u op de hoogte gehouden van actuele zaken betreffende het park. Belangrijke documenten betreffende het park zijn door eigenaren op de site te raadplegen en in te downloaden.

Indien een eigenaar toezending op papier wenst, bijvoorbeeld omdat hij niet beschikt over toegang tot internet, dan kan hij dit kenbaar maken aan eigenaren.beheer@landal.nl. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat eigenaren die een email adres hebben opgegeven ook toegang hebben tot internet.

5.4 Verloop huuromzet

Om een juist beeld te krijgen van de financiële stand van verhuur op het park wordt voor verhurende leden wekelijks een overzicht van de totale omzet op de eigenarensite geplaatst.

5.5 Bezettingsoverzicht

Op de eigenarensite wordt dagelijks het bezettingsoverzicht bijgewerkt voor uitsluitend de eigen villa. Hierop staan vermeld welke reserveringen voor het gehele jaar voor de villa staan gepland dan wel hebben plaatsgevonden. Deze overzichten geven inzicht in de actuele situatie en zijn daarom niet statisch. Dat wil zeggen dat er wijzigingen plaatsvinden zoals nieuwe reserveringen, een annulering van een gast, een omboeking in verband met een uitgesproken voorkeur van de gast en uiteraard gebruik door de eigenaar zelf.

5.6 Afdeling Eigenaren van Landal GreenParks

De afdeling eigenaren is het eerste kanaal waar eigenaren met vragen terecht kunnen. Deze vragen kunnen uiteenlopen van verhuuraangelegenheden tot vragen over de Coöperatie. De afdeling eigenaren zal op haar beurt verschillende partijen benaderen om de vragen van de eigenaren goed te kunnen beantwoorden. Wanneer bepaalde vragen door het bestuur dienen te worden beantwoord zal dit aan de eigenaar gemeld worden. De beantwoording geschiedt in die gevallen telefonisch, per mail of middels een brief. Vragen met betrekking tot operationele parkzaken kunnen direct bij het parkmanagement worden gesteld.

Contactgegevens:

Landal: eigenaren.beheer@landal.nl
Parkmanager: parkmanager.hunerwoldstate@landal.com

6 Onderhoud en reparaties van uw villa

6.1 Verantwoordelijke voor onderhoud in relatie tot verhuur

De eigenaar is er mede verantwoordelijk voor dat de villa, het daarbij behorende terrein alsmede de inventaris:

- in goede staat van onderhoud is en wordt gehouden en gebruiksklaar is;
- aan de nodige eisen voor verhuur voldoet;
- is afgestemd op het aantal personen waarvoor de recreatiewoning wordt verhuurd.

Eén en ander in overleg met Landal GreenParks en conform door Landal GreenParks gezamenlijk met het bestuur vast te stellen richtlijnen.

Om de villa's op een hoog onderhoudsniveau te houden worden er periodiek schouwrapporten gemaakt. Bij de schouw wordt ook getoetst of het park voldoet aan alle geldende wettelijke voorschriften en eventueel daarin doorgevoerde wijzigingen. Het bestuur van de Coöperatie wordt door middel van dit schouwrapport op de hoogte gesteld van de bevindingen en aanbevelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de aanbevelingen door het bestuur en/of de eigenaar zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd of dat het park deze aanbevelingen uitvoert namens en voor rekening van de eigenaar.

6.2 Uitvoeringsopdrachten t.b.v. onderhoud en reparatie villa's in relatie tot verhuur

Het verstrekken van opdrachten aan derden door Landal Beheer en Projecten gebeurt in verschillende gevallen, waaronder:

- *Acute reparaties;*
onder acute reparaties wordt verstaan: storingen die verhuurbelemmerend zijn en reparaties ter voorkoming van meerschade (bijvoorbeeld vorst of lekkage). Opdracht voor reparatie wordt zonder toestemming van het bestuur gegeven. Het maximum bedrag voor reparatie is 500 euro exclusief BTW. Landal is hierover achteraf verantwoordelijk verschuldigd aan het bestuur of de eigenaar; deze worden geïnformeerd door middel van een (kopie)opdrachtbon.
- *Overige opdrachten en bestellingen:*
Opdrachten en bestellingen, die niet ad hoc of acuut zijn of waarvan de kosten meer dan 500 euro bedragen, worden voor akkoord aan het bestuur (penningmeester) respectievelijk de eigenaar voorgelegd.

6.3 Tuinonderhoud

Het tuinonderhoud wordt collectief voor alle eigenaren geregeld en is contractueel uitbesteed aan een hoveniersbedrijf.

Werkomschrijving:

- Bestrating: onkruidbestrijding;
- Beplanting: zoals heesters en botanische rozen, op vormsnoei 20% van het totaal, schoffelen, onkruidbestrijding, spitten en afvoeren groenafval;
- Gras: gazon en trapveld maaien en afharken gevallen blad;
- Graskanten periodiek snijden en knippen

6.4 Groot Onderhoud

Het groot onderhoud aan de villa's en collectieve bezittingen van de Coöperatie worden in een meerjarig onderhoudsplan opgenomen. Op basis van dit plan worden de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De financiering van het groot onderhoud geschiedt door de leden op basis van een aan het onderhoudsplan opgesteld financieringsplan. De bijdrage van de leden wordt jaarlijks met de goedkeuring van de begroting vastgesteld. De bijdrage aan het onderhoud binnenzijde van villa's van verhurende leden wordt maandelijks verrekend door inhouding op de huurafrekening. Aan de kosten van onderhoud buitenzijde (schilderen, snoeien, maaien enz.) wordt door alle leden bijgedragen middels (half)jaarlijkse facturatie.

6.5 Schade

De parkmanager beoordeelt of direct herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd om bijvoorbeeld vervolgschade te voorkomen, dit uiteraard in overleg met de verzekeringsagent. Het bestuur van de Coöperatie wordt zo spoedig mogelijk geïnformeerd. Tevens maakt de parkmanager een schadeverslag.

Als de penningmeester niet bereikbaar is om zijn akkoord te geven voor een acute reparatie, waarvan de kosten hoger zijn dan 500 euro, neemt het parkmanagement contact op met Landal Beheer en projecten. Het bestuur wordt dan schriftelijk geïnformeerd dat de opdracht is gegeven voor de noodzakelijk reparatie c.q. vervanging.

Op twee manieren kan geconstateerd worden dat er schade is toegebracht aan de accommodatie:

- De parkmanager constateert de schade
- De schade wordt op aankomst- of vertrekdagen gemeld door de gast of het schoonmaakbedrijf.

De gast dient de schade, indien het een gering bedrag betreft, direct te vergoeden. De financiële afwikkeling loopt via de administratie van de Coöperatie. De parkmanager draagt zorg voor het herstel. Indien het om een hoog schadebedrag gaat, dan zal de gast zijn WA- of reisverzekering willen aanspreken zonder vooraf te betalen. Hiervoor wordt een schadeformulier ingevuld en ondertekend. De parkmanager stuurt dit formulier naar Landal waarna de financiële administratie een factuur met begeleidende brief naar de betreffende gast stuurt. De factuur wordt uit naam van de Coöperatie verzonden en in dit geval voor rekening en risico van de betreffende eigenaar.

Indien de oorzaak van de schade niet aantoonbaar is of het schadebedrag oninbaar is komen de kosten van herstel ten laste van de verhurende eigenaren binnen de Coöperatie. Het bestuur zal vervolgens nagaan of de kosten doorberekend dienen te worden aan de eigenaar.

6.6 Diefstal

Indien diefstal geconstateerd wordt, wordt de diefstal door het parkmanagement **altijd** bij de plaatselijke politie gemeld. Door de politie wordt het proces-verbaal opgemaakt. De parkmanager informeert het bestuur en indien nodig de eigenaar.

7 Eigen gebruik van uw voor verhuur aangemelde villa

7.1 Eigen gebruik regeling

Wie bepaalde perioden zelf gebruik maakt van de villa, deelt gedurende die periode van eigen gebruik niet mee in de poolopbrengsten, tenzij het een last minute-boeking betreft. Jaarlijks heeft de eigenaar de mogelijkheid om vóór 1 juli voorafgaande aan het jaar van verhuur het eigen gebruik op te geven.

De eigenaar ontvangt van de gemaakte reserveringen een schriftelijke bevestiging. Hierop is een uitzondering mogelijk: wanneer de eigenaar op korte termijn (binnen 7 dagen voor aankomst) reserveert.

Eigen gebruik maakt u bij voorkeur zelf via uw eigenarensite (www.landaleigenaren.nl) Boeking van eigenaren worden in een reserveringssysteem opgenomen en bevestigd middels een standaard bevestigingsbrief.

7.2 Kosten eigen gebruik

De kosten voor het eigen gebruik van de woning bedragen de schoonmaakkosten, ongeacht het aantal personen en de verblijfsduur. Daar kunnen kosten bijkomen voor het bedlinnen en bijgeboekte pakketten. De kosten voor eigen gebruik worden op de huurafrekening verrekend. Naast deze kosten zal de eigenaar bij reserveringen vooraf of bij het tijdelijk onttrekken van de villa aan verhuur niet meedelen in de opbrengsten. Deze inkomstenderving wordt op de huurafrekening zichtbaar verwerkt.

7.3 Aankomst en vertrektijden

Zowel bij een weekend-, midweek- of week verblijf zijn de woningen vanaf 15.00 uur beschikbaar voor de eigenaren en gasten, zowel op maandag als vrijdag. Mocht u later aankomen dan 20.30 uur dan verzoeken wij u dit vooraf telefonisch te melden aan de receptie van het park. Alhoewel u als eigenaar in het bezit bent van de sleutel(s) van uw woning zowel als van de slagboom, wordt u toch vriendelijk verzocht zich bij aankomst op het park te melden bij de receptie. Vertrek is uiterlijk om 10.30 uur, zodat het schoonmaakbedrijf tijdig kan aanvangen met de algehele schoonmaak voor deze dag.

8 Kosten

8.1 Provisie beheer en verhuur

Landal GreenParks berekent een verhuurbemiddelings- en beheersprovisie van 20% van de netto- huursom (huur minus BTW en toeristenbelasting) aan de eigenaar. De eigenaar heeft zo geen enkele zorg over de feitelijke verhuur en de afhandeling van de verhuur. De beheerkosten worden vergoed aan de beheermaatschappij. De berekening van het daarenboven te vergoeden bonusbedrag wordt in januari na het afgesloten kalenderjaar berekend en vervolgens betaald. De vaste meerjarige basisvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

8.2 Parkbijdrage

De facturering voor financiële bijdragen van de leden aan de Coöperatie geschiedt door Landal. Dat wil zeggen dat zowel de facturering als de incasso door Landal worden uitgevoerd namens de Coöperatie. De financiële administratie van de Coöperatie wordt eveneens door Landal gevoerd.

De exploitatiekosten die gemaakt worden in verband met voorzieningen die specifiek betrekking hebben op gebruikseenheden die worden verhuurd zijn niet voor gemeenschappelijke rekening maar voor rekening van de eigenaren van de gebruikseenheden die worden verhuurd.

De kosten betreffen:

- Bijdrage CV onderhoud en schoorsteenvegen
- Bijdrage tuinonderhoud
- Kosten medewerkers
- Energie
- Service schoonmaak dienstgebouwen
- Centrale antenne
- Verzekeringen
- Autokosten
- Kantoorbehoeften/kopieermachine/computerkosten
- Promotie
- Telefoon/fax.
- Contributies/abonnementen.
- Administratie
- Secretariaat
- Drukwerk
- Porti
- Vergaderkosten
- Bank- cheque- en incassokosten.
- Vrachtkosten
- Representatie
- Toeristenbelasting
- Onderhoud villa's
- Schadefonds villa's

8.3 Nutsvoorzieningen

Alle villa's en appartementen zijn voorzien van:

- eigen watermeter
- eigen gasmeter
- eigen elektrameter

Het verbruik zal jaarlijks na afloop van het boekjaar afgerekend worden naar de eigenaren binnen de pool, wel wordt jaarlijks een voorschot nota voor de nutsvoorzieningen in nota gebracht bij de eigenaren welke later bij de definitieve afrekening zal worden verrekend.

8.4 Kosten voor rekening eigenaren

De volgende kosten dient u zelf te betalen:

- aanslag WOZ
- aanslag rioolzuivering
- waterverbruik
- waterschapslasten

Bij niet verhuur

- forensenbelasting

8.5 Onderhoudsfondsen

De coöperatie kent een aantal onderhoudsfondsen:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| • Buitenonderhoud bungalows | alle bungalows (dotatie via ledenbijdrage) |
| • Buitenonderhoud Terreinen/Infra | alle bungalows (dotatie via ledenbijdrage) |
| • Buitenonderhoud bedrijfsgebouw | alle verhuurende bungalows (dotatie via ledenbijdrage) |
| • Binnen onderhoud | alle verhuurende bungalows (dotatie via huurafrekening) |
| • Binnen onderhoud luxe | alle verhuurende luxe bungalows (m.b.t. de luxe add-on's) (dotatie via huurafrekening) |

Met betrekking tot de deelname in deze fondsen geldt het volgende:

1. **Deelname aan de fondsen** is verplicht (voor de desbetreffende leden zoals hierboven genoemd)
2. Bij **verkoop** van een **verhuurende bungalow** wordt het recht op deelname in de fondsvorming incl. de opgebouwde bedragen (eerdere dotaties) mee verkocht. Deze rechten zijn dus in de verkoopprijs inbegrepen en worden vermeld in de verkoopakte. Deze rechten kunnen zowel positief (indien de onttrekkingen minder zijn als de dotaties) als negatief (als de onttrekkingen meer zijn dan de dotaties door bv. recente opknopbeurt) zijn.

Bij **verkoop** van een **Niet verhuurende** bungalow zou in de verkoopakte vermeld moeten worden, dat aan een eventuele toetreding tot de groep van de verhuurende bungalows kosten verbonden zijn (zie hieronder onder "Toetreding")

3. Bij de **verhuizing van een bungalow** van de luxe pool naar de niet luxe pool geldt onderstaande regel 2 m.b.t. terugtrekking voor het fonds "verhurend luxe"
4. Bij de **verhuizing van een bungalow** van de niet luxe pool naar de luxe pool geldt onderstaande regel 1 m.b.t. toetreding voor het fonds "verhurend luxe"

Met betrekking tot de toetreding tot en terugtrekking van de groep verhurende eigenaren (altijd per 1 januari) geldt het volgende:

1. Door **toetreding** tot deze groep ontstaat de verplichting voor de eigenaar om mee te doen met de fondsvorming. Tijdens de toetredingsprocedure dient gewaarborgd te worden, dat de bungalow een identieke staat krijgt als alle andere verhuur bungalows. De vaststelling van de te verrichten aanpassingen is ter beoordeling aan de parkmanager. Deze **eenmalige aanpassing** is voor rekening van de toekomstige verhuurder. Hij dient zich tevens **in te kopen in de lopende fondsen** voor de toekomstige investeringen, die nog niet gedaan zijn in zijn bungalow. De hoogte van dit bedrag wordt in samenwerking met de parkmanager bepaald door het bestuur. Hierna doet hij mee aan de dotatie en de baten van de fondsen.
2. Door **terugtrekking** van een bungalow ontstaat een vordering of verplichting aan de Coöperatie. De vordering heeft betrekking op de door de eigenaar reeds gedoteerde bedragen, die nog niet zijn gerealiseerd in onderhoudsprojecten. De verplichting ontstaat, als het bedrag voor gerealiseerd onderhoud in zijn bungalow de reeds gedoteerde bedragen overstijgt. Hierna doet de eigenaar niet meer mee aan de fondsen. Wel is hem toegestaan op vrijwillige basis tegen eigen betaling mee te doen aan de onderhoudsprojecten tegen dezelfde prijs, die geldt voor de verhurende eigenaren (wel kan hij de BTW niet meer verrekenen via aangifte omzetbelasting).

Berekening van de hoogte van de vordering/verplichting bij terugtrekking:

1. De boven beschreven regeling gaat in op 1-1-2014
2. Uitgangspunt van de hoogte van de verrekening is het saldo in de fondsen per 1-1-2013 (nulmeting = begin van de werking van het MJOP) voor deze specifieke bungalow: stel: X
3. Bereken de som van alle onttrekkingen voor deze specifieke bungalow vanaf 1-1-2013: stel: Y
4. Bereken de som van alle toevoegingen voor deze specifieke bungalow vanaf 1-1-2013: stel: Z
5. De hoogte van de verrekening is dan: $X - Y + Z$

Het meerjaren onderhoudsplan is leidend voor de bedragen die eigenaren jaarlijks in het fonds moeten storten. Deze worden jaarlijks vastgesteld. Zaken die niet zijn voorzien in de onderhoudsfondsen worden afzonderlijk aan de betrokken eigenaren in rekening gebracht. Kosten van tussentijdse vervanging en reparatie komen ten laste van de exploitatie.

9 Villa's

9.1 Eigendom villa's

Bij het kopen van de villa (op eigen grond) wordt de eigenaar automatisch lid van de Coöperatie. Daarenboven verklaart de koper/eigenaar, indien besloten wordt tot verhuur van het object, zich akkoord met de exclusieve verhuurbemiddelings-overeenkomst door Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V.

9.2 Verhuurverplichting

Om deze recreatieve verhuur op professionele wijze te laten plaatsvinden is een (collectieve) verhuurbemiddelingsovereenkomst afgesloten met Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V. Alle verhuurbemiddelingen wordt uitsluitend verricht door Landal GreenParks.

9.3 Regels en procedures

Afwijken van geldende regels

In sommige gevallen is het bestuur bevoegd om in specifieke situaties toestemming te geven voor een bepaalde periode af te wijken van geldende verbodsbepalingen. Het bestuur geeft die toestemming altijd op schrift. Wanneer een eigenaar zich beroept op verleende toestemming, dient hij deze aan te tonen. Verleende toestemming eindigt bij eigendomsoverdracht.

Wijziging verhuurstatus

Op Hunerwold State is sprake van een collectieve inrichting zowel van het klein- inventaris, apparatuur (tv, audioapparatuur etc.) als de inrichting. Dit bevordert de beheersbaarheid voor het beheer ter plaatse. Wanneer een (verhurende) eigenaar wijzigingen wil aanbrengen aan zijn villa dient hij dit als voorstel in te dienen bij het bestuur van de Coöperatie. Nadat de ledenvergadering een besluit heeft genomen tot een algemene collectieve aanpassing van de villa's in de verhuur kan deze aanpassing op een vooraf goedgekeurde wijze plaats vinden.

Statuswijzigingen

Bijvoorbeeld: wel/niet huisdiergeschikt, typewijziging (luke type), rookvrij, enzovoorts. (hiervan is sprake wanneer er een verandering moet plaatsvinden in het reserveringssysteem en dit gecommuniceerd moet worden naar de evt. gasten):

- de eigenaar dient de wijziging, voor 1 mei van het lopende jaar, voor het daarop volgende kalenderjaar schriftelijk door te geven aan de afdelingen eigenaren van Landal.
- de wijziging wordt met ingang van het nieuwe kalenderjaar aangepast. Lopende het verhuurjaar worden er geen wijzigingen doorgevoerd.

Annuleringen en wijzigingen

Opdracht tot wijziging van een reservering kan worden gegeven door het parkmanagement, de gast of de touroperator. Een wijziging kan op diverse tijdstippen plaatsvinden, te weten:

- Annulering of wijziging van een optie, d.w.z. er is geen schriftelijke bevestiging en factuur verzonden.
- Annulering of wijziging van een reservering zonder betaling.
- Annulering of wijziging van een reservering met aanbetaling of volledig betaald

De gemaakte wijzigingen worden in het reservering- en planningsysteem verwerkt. De gast ontvangt na wijziging van de reissom een nieuwe factuur.

Indien een optie of een reservering zonder betaling geannuleerd wordt, vindt er geen compensatie naar het park plaats. Immers er zijn geen betalingen ontvangen. In geval van een annulering met aanbetaling of totale betaling vindt er een compensatie naar de Coöperatie jaarlijks achteraf plaats.

Adreswijzigingen

Wanneer een eigenaar verhuist, dient hij dit schriftelijk aan te melden bij de afdeling eigenaren; Landal Beheer en Projecten afd. Eigenaren, Postbus 40224, 8004 DE Zwolle, e-mail: eigenaren.beheer@landal.nl.

9.4 Verzekeringen

Voor de risico's van de Coöperatie en de villa's op het park is een collectief pakket verzekeringen afgesloten. De samenstelling daarvan is te vinden op de eigenarensite.

10. Gemeenschappelijke eigendommen

De eigenaren van een villa op Hunerwold State zijn tevens eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen en dragen evenredig bij aan de kosten van onderhoud en beheer van deze eigendommen.

Het betreft:

Wegen en paden

Riolering

Leidingen

Groenvoorzieningen en de regenvijver

Verlichting

Verkeersdrempels

Speeltuintje en de daarop geplaatste toestellen

Schakelkasten

CAI netwerk

Ontvangststation digitale televisie

Bedrijfsgebouw met inventaris

Omdat het bedrijfsgebouw vrijwel uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van de verhuur van villa's, komen de exploitatiekosten van het bedrijfsgebouw voor rekening van de verhurende eigenaren.

Het bedrijfsgebouw is gemeenschappelijk eigendom van alle eigenaren. Alle ten tijde van de oprichting verhurende eigenaren hebben hun bijdrage aan de stichtingskosten voldaan.

Sommige niet-verhurende eigenaren van de Coöperatie nog niet.

Daaromtrent is in de algemene ledenvergadering van december 2010 besloten dat indien in de toekomst een nu niet verhuurde villa alsnog voor de verhuur wordt aangeboden door de eigenaar op dat moment alsnog de bijdrage van € 1750,= dient te worden voldaan, vermeerderd met een jaarlijkse vaste indexatie van 2 procent ingaande 01-01-2011.

11 Aankoop en verkoop van villa

11.1 Aankoop

Benodigde gegevens nieuwe eigenaar:

- Kopie acte van levering i.v.m. de juiste tenaamstelling, de datum van overdracht en de daadwerkelijke overdracht. Een schrijven van de notaris met eerder genoemde informatie is eveneens voldoende; *een verplicht document*;
- Overzicht van de onderling verrekenende kosten in de vorm van een afrekening van de notaris; *indien van toepassing*;
- De nieuwe eigenaar zal een nieuwe verhuurovereenkomst toegezonden krijgen, deze dient de eigenaar in tweevoud getekend retour te zenden.

11.2 Verkoop

De oude eigenaar is verplicht:

- de nieuwe eigenaar te informeren over de verhuurverplichting, de toetredingskosten indien wordt overgegaan van de niet-verhuur- naar de verhuurstatus, de parkbijdrage en de eventuele verdere openstaande posten en overige verplichtingen;
- Een overzicht op te stellen van onderling verrekenende kosten.

Het is niet geoorloofd de woning middels publicatie in of in de nabijheid van uw villa te koop aan te bieden. Bent u voornemens uw villa te koop aan te bieden dan kunt u dit melden bij het parkmanagement, zodat eventueel direct geïnteresseerden die zich op het park melden hierover geïnformeerd kunnen worden.

Tot slot:

**Meer informatie, waaronder contracten, beleidsstukken, statuten en notulen van de Algemene Ledenvergadering zijn gepubliceerd op www.landaleigenaren.nl
Ook wordt u via de eigenarensite op de hoogte gehouden van allerlei nieuwsberichten van het bestuur, het park en Landal.**