



OVEREENKOMST PLAATS MOLECATEN PARK KRUININGER GORS

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Molecaten Europe B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (8051 PN) Hattem aan het adres Molecaten 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***, hierna te noemen:
“de Ondernemer”,

en

2. ***, hierna te noemen: “de Recreant”;

in aanmerking nemende dat:

- a. Ondernemer eigenaar is van Molecaten Park Kruiningers Gors, gelegen aan het adres Gorsplein 2 te Oostvoorne, hierna ook te noemen “het recreatiepark”.
- b. Ondernemer de eigendom van het recreatiepark verkreeg door de inschrijving ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negenentwintig december negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4, deel 14267 nummer 37, van een afschrift van een akte houdende uitgifte aandelen en inbreng, op negenentwintig december negentienhonderdvierennegentig verleden voor notaris mr. Adrianus Cornelis Bernardus Kesting, destijds notaris ter standplaats Amsterdam.
- c. Partijen zijn overeengekomen dat Ondernemer aan Recreant verhuurt, gelijk Recreant van Ondernemer huurt, plaats *** op het recreatiepark, groot *** aren en *** centiaren, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A, nummer *** en welke plaats tevens omvat [een gedeelte groot *** aren en *** centiaren van] het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A, nummer ***.
- d. De overeenkomst betrekking heeft op een plaats, welke plaats juridisch kwalificeert als een ongebouwde onroerende zaak, waarop de wettelijke huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn, hetgeen is bevestigd door het arrest van het Gerechtshof Den Haag d.d. 28 januari 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:17 alsmede het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 4 november 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:8462.
- e. Ondernemer tegemoet wil komen aan de gerechtvaardigde belangen van Recreant en zich om die reden ook heeft aangesloten bij de RECRON. Op deze overeenkomst zijn de Recron-voorwaarden voor vaste plaatsen 2016 van toepassing verklaard, hierna ook te noemen “de Recron-voorwaarden”, welke Recron-voorwaarden de Recreant meer bescherming bieden dan de wet. De Recron-voorwaarden voor vaste plaatsen 2016 blijven gedurende de looptijd van deze overeenkomst tussen partijen van kracht.
- f. Ondernemer en Recreant een langdurige rechtsverhouding nastreven, met oog voor een evenwichtige invulling van en balans tussen de rechtmatige belangen van zowel Recreant als Ondernemer. Partijen hebben er om die reden bewust voor gekozen om te contracteren voor een periode van 20 jaar, met een breakoptie voor Recreant na verloop van 5, 10 respectievelijk 15 jaar. Deze overeenkomst is, behoudens voornoemde breakoptie voor Recreant, door partijen niet tussentijds opzegbaar.
- g. Ondernemer, teneinde de Recreant meer zekerheid te bieden, heeft aangeboden om ten behoeve van Recreant een huurafhankelijk opstalrecht te vestigen, van welk aanbod Recreant heeft aangegeven gebruik te willen maken.

concept



- h. Ondernemer voorafgaand aan het opstellen van deze overeenkomst alsmede de akte vestiging huurafhankelijk opstalrecht uitvoerig overleg heeft gehad met de Stichting Recreanten Belangen Kruiningers.
- i. Ondernemer heeft besloten op onderdelen af te wijken van de Recron-voorwaarden, teneinde de belangen van de Recreant nog beter te waarborgen.
- j. Ondernemer de uitkomsten van de diverse overleggen met de Stichting Recreanten Belangen Kruiningers alsmede de condities waaronder zij tot verhuur van de plaats wenst over te gaan, nader zal vastleggen in onderhavige overeenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen het volgende:

Artikel 1 (recreant, situatie bij overlijden)

- 1.1 Als Recreant kan uitsluitend worden aangemerkt een natuurlijk persoon. Ondernemer zal slechts een overeenkomst aangaan met één Recreant.
- 1.2 Bij overlijden van Recreant en indien vervolgens sprake is van twee of meer erfgenamen, kunnen deze erfgenamen zich jegens Ondernemer slechts door één schriftelijk aan te wijzen erfgenaam (één natuurlijk persoon) doen vertegenwoordigen.

Artikel 2 (object overeenkomst)

- 2.1 Ondernemer verhuurt aan Recreant, gelijk Recreant huurt van Ondernemer, plaats *** op Molecaten Park Kruiningers Gors, groot *** aren en *** centiaren, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A, nummer *** welke plaats tevens omvat [een gedeelte groot *** aren en *** centiaren van] het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A, nummer ***.
- 2.2 De plaats mag slechts worden aangewend voor het plaatsen en in stand houden van een kampeermiddel en bijbehorende bouwwerken die voldoen aan het Kampeerreglement Molecaten Park Kruiningers Gors, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van Ondernemer voor ander gebruik. Het kampeermiddel mag uitsluitend voor recreatieve doeleinden gebruikt worden in de periode 1 april tot 1 oktober. Permanente bewoning is nadrukkelijk niet toegestaan.
- 2.3 Alvorens Recreant tot plaatsing, vervanging of wijziging van het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats over gaat, dient hij voorafgaand de schriftelijke goedkeuring van Ondernemer te verkrijgen. De procedure tot plaatsing, vervanging of wijziging van het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats is in artikel 8 van deze overeenkomst nader uitgewerkt.
- 2.4 Deze overeenkomst heeft betrekking op de plaats. De plaats kwalificeert juridisch als een ongebouwde onroerende zaak. Het door Recreant, met toestemming van Ondernemer, geplaatste of te plaatsen kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 2.5 De op de plaats aanwezige bomen, die zijn geplant door of in opdracht van Ondernemer en/of die behoren tot de algemene groenvoorziening, zulks uitsluitend ter beoordeling van de Ondernemer, maken geen deel uit van deze overeenkomst. Zeggenschap over en beheer en onderhoud van deze bomen berust bij de Ondernemer.

Artikel 3 (huurafhankelijk recht van opstal)

- 3.1 Partijen zullen ten behoeve van Recreant een huurafhankelijk recht van opstal vestigen voor de duur van 20 jaren, ingaande op 1 januari 2017 en derhalve eindigend op 31 december 2036. Als **bijlage 1** is een model notariële akte van vestiging overgelegd. De definitieve akte zal op wezenlijke onderdelen gelijk zijn aan de overgelegde modelakte en zal na datum passeren onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst.



- 3.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Recreant uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst zijn medewerking heeft verleend aan het passeren van de akte vestiging huurafhankelijk opstalrecht.

Artikel 4 (toepasselijke voorwaarden en reglementen)

- 4.1 Op deze overeenkomst zijn (en blijven) de “Recron-voorwaarden voor vaste plaatsen 2016” (**bijlage 2**) van toepassing. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Recron-voorwaarden en deze overeenkomst, gaan de bepalingen uit deze overeenkomst voor.
- 4.2 Op deze overeenkomst is het “Kampeerreglement Molecaten Park Kruiningers Gors” van toepassing. De Recreant, diens mederecreanten en derden, zijn verplicht de regels uit voornoemd reglement strikt na te leven. Het reglement wordt als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.
- 4.3 Recreant is bij het plaatsen, vervangen of wijzigen van zijn kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats (zie artikel 8 van deze overeenkomst) gebonden aan het Kampeerreglement Molecaten Park Kruiningers Gors alsmede aan de van overheidswege gestelde vereisten.

Artikel 5 (duur van de overeenkomst)

- 5.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, te weten een periode van 20 jaren, ingaande op 1 januari 2017 en derhalve eindigend op 31 december 2036.
- 5.2 Na het verstrijken van de in artikel 5.1 van deze overeenkomst genoemde termijn eindigt de overeenkomst, in overeenstemming met artikel 3 lid 2 van de Recron-voorwaarden, van rechtswege zonder dat opzegging vereist is.
- 5.3 Recreant heeft het recht de overeenkomst, telkens na verloop van 5 jaren, tussentijds op te zeggen met inachtneming van de volgende termijnen:
- a) bij opzegging tegen 31 december 2021 dient de opzegging uiterlijk op 30 juni 2021 schriftelijk bij Ondernemer te zijn ingediend;
 - b) bij opzegging tegen 31 december 2026 dient de opzegging uiterlijk op 30 juni 2026 schriftelijk bij Ondernemer te zijn ingediend;
 - c) bij opzegging tegen 31 december 2031 dient de opzegging uiterlijk op 30 juni 2031 schriftelijk bij Ondernemer te zijn ingediend.
- Maakt Recreant geen gebruik van deze tussentijdse opzeggingsmogelijkheden, dan eindigt de overeenkomst van rechtswege op 31 december 2036.
- 5.4 Ondernemer kan de overeenkomst niet tussentijds opzeggen.
- 5.5 Ondernemer kan de huurovereenkomst wel tussentijds ontbinden met inachtneming van artikel 14 van de Recron-voorwaarden. Ontbinding is slechts mogelijk in geval van een toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad door Recreant.
- 5.6 Ondernemer zal de recreant tenminste twee jaar voor de in artikel 5.1 van deze overeenkomst genoemde termijn melden of zij voornemens is de recreant aansluitend een nieuwe overeenkomst inzake de plaats aan te bieden. In geval de ondernemer dit voornemen kenbaar maakt zal de ondernemer tenminste één jaar voor de in artikel 5.1 van deze overeenkomst genoemde termijn aan de recreant een concrete aanbieding (of enkele concrete aanbiedingen) doen.

Artikel 6 (jaargeld)

- 6.1 Het jaargeld bedraagt € ***,-- per jaar, te voldoen in drie termijnen, te weten een termijn van 20% uiterlijk op 31 januari, een termijn van 30% uiterlijk op 31 maart en een termijn van 50% uiterlijk op 31 mei van ieder jaar. Het jaargeld zal per 1 januari van ieder jaar, voor het eerst op 1 januari 2018, worden aangepast met toepassing van het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2006=100)



- van het Centraal Bureau voor de Statistiek maar tenminste gelijk zijn aan het jaargeld in het voorafgaande jaar.
- 6.2 Naast het in artikel 6.1 van deze overeenkomst genoemde jaargeld is de Recreant onder meer vergoeding verschuldigd wegens de kosten voor gebruik en verbruik van gas, elektriciteit, water, aansluiting en abonnement (massa)communicatie, rioolbelasting, afvalstoffenverwijdering en -verwerking, vastrecht inzake onderhoud aan kabels en leidingen, toeristenbelasting, parkeervergunning, ligplaats boot, winterberging/opslag, medekampeerders en onderhuur. Voornoemde opsomming is niet limitatief.
- 6.3 Ondernemer heeft ingevolge artikel 4 lid 2 van de Recron-voorwaarden het recht de kosten ontstaan door lastenverzwaring aan Recreant door te berekenen.
- 6.4 Ingeval van betalingsachterstand zal Ondernemer de regeling zoals weergegeven in artikel 6 lid 2, 3 en 4 van de Recron-voorwaarden volgen.

Artikel 7 (gebruik gehuurde)

- 7.1 Recreant mag het gehuurde uitsluitend gebruiken conform de in artikel 2.2 van deze overeenkomst weergegeven bestemming. Bij geconstateerde overtreding zal Ondernemer aan Recreant een ingebrekestelling versturen waarbij Recreant 14 dagen de tijd wordt gegeven de overtreding te staken en gestaakt te houden. Geeft Recreant daaraan geen gehoor, dan verbeurt Recreant aan Ondernemer een direct opeisbare boete van € 250,- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 25.000,- onverminderd zijn verplichting de overtreding ongedaan te maken en onverminderd het recht van Ondernemer op vergoeding van schade en interesten. Ondernemer heeft in voorkomend geval tevens het recht de levering van goederen en diensten te staken en gestaakt te houden.
- 7.2 Het is Recreant, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ondernemer, verboden de plaats aan derden te verhuren of onder welke andere titel dan ook in gebruik te geven. Bij geconstateerde overtreding zal Ondernemer aan Recreant een ingebrekestelling versturen waarbij Recreant 14 dagen de tijd wordt gegeven de overtreding te staken en gestaakt te houden. Geeft Recreant daaraan geen gehoor, verbeurt Recreant aan Ondernemer een direct opeisbare boete van € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 10.000,- onverminderd zijn verplichting de overtreding ongedaan te maken en onverminderd het recht van Ondernemer op vergoeding van schade en interesten.
- 7.3 De in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde boetes zullen per 1 januari van ieder jaar, voor het eerst op 1 januari 2018, worden aangepast met toepassing van het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2006=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek maar tenminste gelijk zijn aan de boetes in het voorafgaande jaar.
- 7.4 Het is Recreant, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ondernemer, verboden de plaats dan wel de overeenkomst en het huurafhankelijk opstalrecht te bezwaren en/of te vervreemden.
- 7.5 Recreant, diens mederecreanten en derden zijn gebonden aan de in artikel 4 van deze overeenkomst weergegeven bepalingen en reglementen.

Artikel 8 (plaatsing, vervanging en wijziging van het kampeermiddel)

- 8.1 Het plaatsen, vervangen en wijzigen van het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats is enkel toegestaan met schriftelijke toestemming van de Ondernemer.
- 8.2 Ondernemer zal toestemming verlenen indien en voor zover het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats voldoen aan het Kampeerreglement Molecaten Park Kruiningers Gors en de van overheidswege gestelde vereisten.
- 8.3 Recreant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en ontheffingen. Het feit dat Ondernemer al dan niet toestemming heeft verleend voor de plaatsing, vervanging en



- wijziging van het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats, doet aan het voorgaande niets af.
- 8.4 In het belang van andere recreanten en de ondernemer is de recreant verplicht het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de plaats in goede staat te onderhouden. Ondernemer zal bij geconstateerde overtreding artikel 11 lid 1 sub e en f van de Recron-voorwaarden volgen. Komt Recreant ondanks ingebrekestelling zijn verplichtingen niet na, dan is Ondernemer zowel gerechtigd het achterstallige onderhoud te (laten) verhelpen voor rekening en risico van Recreant als de huurovereenkomst op grond van artikel 14 Recron-voorwaarden te ontbinden.
- 8.5 Recreant dient in het geval van een bodemverontreiniging de bodem te laten saneren en binnen een maand na oplevering van de gesaneerde plaats aan Ondernemer een kopie van een schone grondverklaring te overleggen indien deze op grond van de wet- en regelgeving moet worden opgesteld.

Artikel 9 (tussentijdse verkoop)

- 9.1 Ingeval Recreant zijn in eigendom toebehorende kampeermiddel en bijbehorende gebouwen - gedurende de looptijd van de overeenkomst c.q. het huurafhankelijk recht van opstal - wenst te verkopen met behoud van de overeenkomst en het huurafhankelijk opstalrecht, dient Recreant een "Verzoek tot verkoop kampeermiddel met behoud van plaats" (**bijlage 4**) in te dienen bij Ondernemer.
- 9.2 Wanneer Recreant een potentiële koper heeft gevonden, dient Recreant deze potentiële koper middels een "Overdrachtformulier" (**bijlage 5**) bij Ondernemer kenbaar te maken.
- 9.3 Ondernemer zal na ontvangst van het in artikel 9.2 genoemde "Overdrachtformulier" het kampeermiddel onderwerpen aan een toetsing (**bijlage 6**), waarbij wordt gekeken of het kampeermiddel en bijbehorende gebouwen voldoen aan het Kampeerreglement Molecaten Park Kruiningers Gors (zie **bijlage 3**) en de van overheidswege gestelde vereisten.
- 9.4 Ondernemer kan aan de toestemming nadere voorwaarden verbinden. Zo dient de opvolgende Recreant altijd door de Ondernemer te worden goedgekeurd, waarbij de Ondernemer zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden zal weigeren. Daarnaast is Ondernemer gerechtigd nadere voorwaarden te stellen met betrekking tot het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats.
- 9.5 Recreant voldoet voor de medewerking van de Ondernemer aan de overdracht een bedrag ad € 500,- aan de Ondernemer. Voornoemd bedrag dient ter dekking van de administratieve en overige werkzaamheden die Ondernemer in het kader van de overdracht dient te verrichten. Voornoemd bedrag zal per 1 januari van ieder jaar, voor het eerst op 1 januari 2018, worden aangepast met toepassing van het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2006=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek maar tenminste gelijk zijn aan het bedrag in het voorgaande jaar.

Artikel 10 (oplevering gehuurde)

- 10.1 Recreant dient op uiterlijk de laatste dag van de overeenkomst, conform artikel 15 van de Recron-voorwaarden, de plaats ontruimd en leeg op te leveren.
- 10.2 Het is niet toegestaan het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats te (laten) verwijderen zonder schriftelijke toestemming van Ondernemer. Recreant dient bij de verwijdering de wet- en regelgeving (waaronder artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 en het Asbestverwijderingsbesluit 2005) in acht te nemen. Bij zijn verzoek om schriftelijke toestemming dient Recreant aan Ondernemer een asbestinventarisatierapport te overleggen. Is op de plaats asbest aangetroffen dan dient Recreant, afhankelijk van de wet- en regelgeving, de asbestverwijdering te laten verzorgen door een erkend bedrijf. Recreant dient binnen een maand na de oplevering van de asbestvrije plaats aan Ondernemer het asbestverwijderingsrapport te overleggen. Recreant kan, indien dit op grond van de wet- en regelgeving is toegestaan, er ook voor kiezen de asbestverwijdering zelf



te verzorgen. In dat geval dient hij binnen een maand na de verwijdering aan Ondernemer bewijsstukken te overleggen (zoals foto's en een door de overheid of een erkend bedrijf verstrekt afvoerdocument) waaruit blijkt dat de asbest op de wettelijk voorgeschreven wijze van het park is afgevoerd. Is op de plaats geen asbest aangetroffen of indien de asbest is verwijderd en uitsluitend met schriftelijke toestemming van Ondernemer kan Recreant de verwijdering van het kampeermiddel, de bijbehorende bouwwerken en de inrichting van de plaats opdragen aan een erkend bedrijf of uitvoeren in eigen beheer. Bij de verwijdering in eigen beheer dient Recreant binnen een maand na de verwijdering en voorafgaand aan de oplevering van de plaats een afvalstromen-rapport aan Ondernemer te overleggen met per afvalfractie een opgave van de afgevoerde hoeveelheid en een bewijs van acceptatie door een erkende afvalverwerker.

- 10.3 Ondernemer is bij het einde van de overeenkomst geen enkele vergoeding aan Recreant verschuldigd uit welke hoofde dan ook.
- 10.4 Indien en voor zover Recreant bij het einde van de overeenkomst de plaats niet ontruimd en leeg, voorzien van de vereiste rapportages en verklaringen heeft opgeleverd, is Ondernemer conform artikel 15 van de Recron-voorwaarden na schriftelijke sommatie en met inachtneming van een redelijke termijn bevoegd de plaats op kosten van Recreant te ontruimen en de benodigde rapporten en verklaringen aan te vragen.

Artikel 11 (aansprakelijkheid)

- 11.1 De aansprakelijkheid van Ondernemer is vastgelegd in artikel 18 leden 1 tot en met 4 Recron-voorwaarden.
- 11.2 De aansprakelijkheid van Recreant is vastgelegd in artikel 18 leden 5 en 6 van de Recron-voorwaarden.
- 11.3 Recreant is verplicht voor zijn kampeermiddel en bijbehorende bouwwerken een toereikende aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, welke verzekering minimaal dekking moet bieden voor brand- en stormschade en het asbestrisico alsmede voor schade aan eigendommen van derden. Recreant dient op eerste verzoek van Ondernemer inzage te geven in zijn verzekeringspolis.
- 11.4 In geval van calamiteiten is de Ondernemer op grond van artikel 6:198 BW en volgende bevoegd passende maatregelen te treffen in het belang van de overige recreanten en haarzelf. De kosten gemoeid met deze maatregelen kunnen uit hoofde van zaakwaarneming op Recreant worden verhaald.

Artikel 12 (geschillenregeling)

- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Recreant en Ondernemer hebben ingevolge artikel 19 van de Recron-voorwaarden het recht geschillen voor te leggen aan de Geschillencommissie Recreatie. Het voorgaande laat de bevoegdheid van de "gewone rechter" onverlet.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te op - 2016

Molecaten Europe B.V.

.....

.....