

BEKNOPTE INFORMATIE PARKSTRUCTUUR RESORT ARCEN

Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een recreatiewoning of buitenverblijf op Resort Arcen is men tevens lid van de Vereniging van Eigenaren Resort Arcen. Deze Vereniging (VvE) heeft tot taak het behartigen van de belangen van de eigenaren op Resort Arcen. Daarnaast legt de VvE de gebruiksmogelijkheden in een parkreglement vast welke de eigenaren (en haar gasten) dienen te volgen. Het bestuur van de VvE wordt gevormd door bestuursleden die door de mede-eigenaren worden/zijn verkozen tijdens de algemene vergadering.

De VvE dient minstens één keer per jaar een algemene vergadering te organiseren waar o.a. de balans en begroting worden gepresenteerd.

Het bestuur stelt jaarlijks de parkbegroting op ter goedkeuring van de leden. Op basis hiervan wordt ook de jaarlijkse parkbijdrage bepaald en vastgesteld tijdens de algemene vergadering.

Beheer

Het dagelijkse beheer van het park wordt uitgevoerd door Resort Arcen Exploitatie B.V. Deze BV heeft een beheerovereenkomst gesloten met de VvE Resort Arcen waarin de taken en de vergoedingen voor het dagelijkse beheer zijn vastgelegd. De directeur van Resort Arcen Exploitatie B.V. is tevens de parkmanager. De beheerder ziet toe op het algehele onderhoud van het park, receptiebezetting, sleuteluitgifte huurders, controle op terreinverlichting, naleving parkreglement, afstemming schoonmaak en overige dienstverleningen die dagelijks op het park worden geboden.

Verhuur

De VvE Resort Arcen heeft met Roompot Service B.V. een verhuurovereenkomst gesloten voor de verhuur van de accommodaties op Resort Arcen. Omdat de beheertaken ook mede de verhuurovereenkomst raken is Resort Arcen Exploitatie B.V. ook partij in deze overeenkomst. In deze verhuurovereenkomst is vastgelegd dat Roompot het exclusieve recht heeft de accommodaties aan te bieden voor te verhuur. Resort Arcen Exploitatie B.V. draagt zorg voor o.a. de receptieservices en overige door de gast gewenste dienstverlening.

Naast deze (overkoepelende) verhuurovereenkomst is er voor de verhurende eigenaren nog een verhuurbemiddelingsovereenkomst waarin de rechten en plichten tussen de woningeigenaar en Roompot Services zijn vastgelegd.

Roompot Services rekent de verhuuromzet af met de eigenaar van de desbetreffende woning. Er is sprake van een individueel afrekenstelsel d.w.z. dat een eigenaar de huuromzet op basis van de bezetting van zijn individuele woning krijgt uitgekeerd.

Roompot werkt met woningtypes (zgn. labels) waarbij de individuele woning wordt ingedeeld in een specifieke verhuurcategorie. Meest gebruikte labels zijn: Comfort, Luxe, Extra Luxe of Wellness. De

voorwaarden waaraan een woning voor een bepaald label aan moet voldoen worden door Roompot in overeenstemming met de parkbeheerder bepaald.

Binnen een label kunnen meerdere woningen worden aangeboden. Roompot heeft de verplichting alle woningen binnen een bepaald label zo gelijkwaardig mogelijk te verhuren middels een geautomatiseerd roulatiesysteem zodat iedere deelnemende woning op jaarbasis een zo gelijkwaardige huromzet kan realiseren. Huurders kunnen wel voorkeursboekingen doen. Hiermee wordt ook rekening gehouden in het geautomatiseerde roulatiesysteem.

Door Roompot wordt in samenwerking met het parkbeheer frequent geïnventariseerd of woningen nog voldoen aan de vastgestelde kwaliteitslabels. Ook kan het zijn dat de basiseisen van een label in de loop der tijd verandert op basis van ontwikkelingen in de vakantieparkenbranche.

Zo kan het voorkomen dat een woning eerst voldeed aan bijv. het Luxe-label, maar in de huidige markt niet meer omdat de gemiddelde gast andere eisen stelt als het gaat om een de Luxe-beleving.

Uiteindelijk draait het in de hospitality-branche om de gasttevredenheid en de beleving die de gast tijdens zijn verblijf ervaart. Dat bepaald voor een groot deel ook het uiteindelijke rendement voor een woningeigenaar.

Een eigenaar kan zelf bepalen of de woning als 'rookvrij' en/of 'huisdiervrij' (of 'huisdier toegestaan') wordt aangeboden. Als de eigenaar heeft bepaald dat zijn woning 'huisdiervrij' wordt aangeboden dan is het ook niet toegestaan dat de eigenaar (of zijn gasten) zelf zijn huisdier wel meeneemt.

Let op: als (kandidaat) woningeigenaar dient je ook altijd zelf te informeren naar de status van de geldende (of toekomstige) voorwaarden van de toegekende labels.

Koop en (lopende) verhuurverplichtingen

Als een kandidaat-koper een woning aankoopt waar een lopende verhuurverplichting op zit, dient deze verplicht te worden overgenomen. Heeft de nieuwe eigenaar een uitgesproken verhuurintentie dan wordt de verhuurovereenkomst overgezet op naam van de nieuwe eigenaar en jaarlijks stilzwijgend verlengd.

Binnen de verhuur(bemiddelings)overeenkomst heeft een verhurend eigenaar recht op 89 dagen eigen gebruik per kalenderjaar. De verhuur(bemiddelings)overeenkomst kan door een eigenaar worden opgezegd met een opzegtermijn van 9 maanden voor aanvang van het nieuwe kalenderjaar.

Als een kandidaat-koper een woning aankoopt zonder verhuurverplichtingen en hij/zij wil de woning gaan verhuren dan dient er eerst een schouw van de verhuurbaarheid van de woning plaats te vinden om te bepalen of de woning in de huidige staat voldoet aan de verhuureisen of dat de woning eerst verhuurgeschikt moet worden gemaakt. Het parkbeheer kan in overleg met de woningeigenaar vaststellen onder welk label de woning moet worden verhuurd en op basis daarvan een prognose van de (her)investering opstellen. Deze herinvestering komt voor rekening van de woningeigenaar.

Een woningeigenaar zonder verhuur(bemiddelings)overeenkomst mag de woning niet zelf verhuren. Verhuur dient ten aller tijde via Roompot Services te verlopen. Wel kan een woningeigenaar samenwerken met Roompot Services en zelf actief gasten aanbrengen. Voor een dergelijke boeking

verreken Roompot een korting op de standaard verhuurprovisie. De woningeigenaar houdt op een boeking uit eigen aanbreng dan netto meer over van de verhuursom.

Permanente bewoning is niet toegestaan.

Centrale parkfaciliteiten

Het eigendom van de centrale centrumvoorzieningen (het hoofdgebouw met overdekt zwembad, restaurant/brasserie e.d.) op Resort Arcen zijn ondergebracht in de Stichting Centrumvoorzieningen Resort Arcen. In de jaarlijkse parkbijdrage zit een bijdrage verwerkt waaruit de exploitatiekosten worden gedekt. Daarnaast zal de Stichting zichzelf financieren uit de omzet van o.a. de horeca.

Woningeigenaren (en hun gasten) hebben kosteloos toegang tot het zwembad.

Online omgeving

Iedere woningeigenaar krijgt toegang tot de online eigenarenomgeving van Roompot.

Op dit platform kan de eigenaar zien welke boekingen er op zijn woning staan geregistreerd, wat de desbetreffende bruto huursom is die de gast betaald voor zijn verblijf en of het een voorkeursboeking betreft. Ook kan hij/zij via dit platform de blokkeren voor eigen gebruik.

Daarnaast kan een eigenaar reserveringen doen voor andere gasten in zijn woning. Voor die reserveringen gelden dan de kortingsregelingen op de verhuurprovisie volgens de verhuurbemiddelingsovereenkomst.

Voor Resort Arcen geldt ook dat de facturen en andere documenten voor het beheer op deze website worden geplaatst zodat die voor een woningeigenaar altijd beschikbaar zijn.

Het park Resort Arcen heeft ook een eigen website beschikbaar: www.resort-arcen.nl.

Op deze website zijn ook alle individuele accommodaties inclusief omschrijving en met foto's van de accommodaties zelf inzichtelijk. Een gast kan dus ook via de parkwebsite een woning op huisnummer reserveren.

Tot slot

Bovenstaande informatie is een beknopte informatieve weergave van de structuur en werkwijze op Resort Arcen. Hier kunt u geen rechten aan ontleen.

Voor kandidaat-kopers op Resort Arcen is een digitale Kopersmap beschikbaar. Kandidaat-kopers kunnen inzage aanvragen via de adviseur van Vakantiemakelaar en wordt digitaal ter beschikking gesteld via het online account op de website van Vakantiemakelaar. In deze kopersmap zitten de statuten van de VvE Resort Arcen, het parkreglement, de verhuur- en beheerovereenkomsten en aanvullende informatie documenten.