



Verhuur  
Service  
Zeeland

## Service overeenkomst





## SERVICE-OVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

Achternaam  
Voornaam  
Adres  
Postcode / Woonplaats  
Telefoonnummer  
E-mailadres  
Website

met

Achternaam  
Voornaam  
Adres  
Postcode / Woonplaats  
Telefoonnummer  
E-mailadres  
Website

Bedrijfsnaam\*  
KvK nummer\* BTW nummer\*  
*\*indien van toepassing*

Hierna te noemen de "**Eigenaar**"

En

Verhuurservice Zeeland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Oostkapelle en kantoorhoudende te (4356 ED) Oostkapelle aan Noordweg 56-a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel in Nederland onder nummer 67100260.

verder te noemen de "**Onderneming**"

### in aanmerking nemende:

- dat de Eigenaar het (onderstaande) object in eigendom heeft:  
Naam  
Adres  
Postcode / Woonplaats  
Bestaande uit de accommodatie(s)
- dat de Eigenaar bij deze de volmacht aan Onderneming geeft, om het (bovenstaande) object te beheren en/of aan derden recreatief te verhuren en zijn/haar belangen ten aanzien van dit beheer en/of verhuur te behartigen als zaakwaarnemer, zulks met inachtneming van de bij deze overeenkomst behorende en aangehechte en voor akkoord ondertekende, Servicekaart (bijlage A) en standaard beheer- en verhuurvoorwaarden (zie bijlagen B en C)





## SERVICEKAART (bijlage A)

Prijzen excl.btw	Verhuurservice <i>Basis</i>	Verhuurservice <i>Plus</i> Gastenservice	Verhuurservice <i>Excellent</i> Gastenservice Schoonmaakservice Onderhoudservice
<b>Sleutelmanagement</b>			
beheer sleutel(s) beveiligde locatie		inclusief	inclusief
lokaal aanspreekpunt / professioneel contactadres (receptie)		inclusief	inclusief
inzetbaar bij bezoek leveranciers / dienstverleners (via balie)		inclusief	inclusief
<b>Receptie</b>			
sleuteloverdracht bij aankomst & vertrek (openingstijden receptie)		inclusief	inclusief
- via balie		inclusief	inclusief
- via digitaal slot (indien >10 km vanaf receptie)		inclusief	inclusief
- ter plaatse (incl. toelichting)		€ 39,00	€ 39,00
informerende gasten omgeving, evenementen, bezienswaardigheden, attracties		inclusief	inclusief
afwikkeling klachten		inclusief	inclusief
7 dagen bereikbaarheidsdienst huurders		inclusief	inclusief
<b>Backoffice</b>			
afwikkeling borg		inclusief	inclusief
aanmelden gasten, uitgifte en afdracht toeristenbelasting(kaarten)		inclusief	inclusief
aanmelden gasten, uitgifte en afdracht regio(kortings)kaarten		inclusief	inclusief
<b>Boekhouding</b>			
invorderen van huur en bijkomende kosten		inclusief	inclusief
administratie mbt verblijven, toezicht en beheer		inclusief	inclusief
maandelijks opstellen eigenaren afrekening		inclusief	inclusief
eigenaren-login (afrekeningen, bezettingsoverzichten, beoordelingen etc.)		inclusief	inclusief
<b>Marketing</b>			
schrijven SEO (zoekmachine optimale) teksten vakantiewoning, regio etc.		inclusief	inclusief
vertaling presentatie / teksten in verschillende talen (NL / ENG / FR / DE)		inclusief	inclusief
verzorgen van professionele foto's		inclusief	inclusief
aanmelden (uitbreiding) bookingsites, reisburo's en portalen		inclusief	inclusief
onderhouden koppelingen (prijzen & beschikbaarheid) touroperators		inclusief	inclusief
actualiseren presentaties (zomer, winter), prijzen en beschikbaarheid		inclusief	inclusief
opname website "Welcome in Zeeland"		inclusief	inclusief
opname nieuwsbrief en Facebookcampagnes "Welcome in Zeeland"		inclusief	inclusief
online boekingsmodule tbv (eventuele) eigen website eigenaar		inclusief	inclusief



Prijzen excl.btw

	Verhuurservice <b>Basis</b>	Verhuurservice <b>Plus</b> Gastenservice	Verhuurservice <b>Excellent</b> Gastenservice Schoonmaakservice Onderhoudsservice
<b>Schoonmaak</b>			
Eind-/Wisselschoonmaak interieur (per verblijf) * / **			inclusief
- tot 2 personen (max. <50m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 56,55
- tot 4 personen (max. <60m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 59,38
- tot 4 personen (vanaf >61m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 69,75
- tot 6 personen (max. <90m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 79,20
- tot 6 personen (vanaf <91m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 87,68
- tot 8 personen (max. <120m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 108,00
- tot 8 personen (vanaf >121m <sup>2</sup> woonoppervlakte)			€ 122,17
- vanaf 9 personen			prijs op aanvraag
Bedlinnen (per persoon) *			€ 7,50
of Bedlinnen + Handdoekenpakket (p.p.) + Keukenlinnenpakket *			€ 11,27
of Bedlinnen + opmaken (p.p.) *			€ 13,16
of Bedlinnen + opmaken + Handdoekenpakket (p.p.) + Keukenlinnenpakket *			€ 15,99
Welkomstpakket (1 x servicepakket, 1x chips, 1x wijn, 2x bier, 1x spa blauw)			€ 9,95
Eindcontrole (per verblijf)			inclusief
Vervanging materiaal / (klein) inventaris i.v.m. aanvulling of slijtage			nacalculatie
Grote schoonmaak (Min. 1 x per jaar)			3 x wisseltarief
Raambewassing binnen-/buitenkant (4 x per jaar)			€ 29 per uur
Reinigen tuinmeubilair, vegen terras, verwijderen blad en zwerfvuil (1xmd) **			
* wordt uw gast (via bijkomende kosten) in rekening gebracht			
** toeslag indien afwijkend (maatvoering/ inrichting)			
<b>Huismeester</b>			
Arbeid - verhelpen van kleine storingen tot 30 min. excl. reistijd			inclusief
Uitvoeren van klein technisch onderhoud en reparaties [Interieur / Exterieur] :			
Nooddienst 6 dgn per week (intern) - kantoortijden	€ 35 per uur	€ 35 per uur	€ 35 per uur
Nooddienst 7 dgn per week (intern) - buiten kantoortijden	€ 50 per uur	€ 50 per uur	€ 50 per uur
Nooddienst 7 dgn per week (extern) ***	nacalculatie	nacalculatie	nacalculatie
Meterstanden opnemen (1e week januari)	€ 14,95 per keer	€ 14,95 per keer	€ 14,95 per keer





## VERHUURVOORWAARDEN (bijlage B)

### Definities

in deze voorwaarden wordt verstaan onder::

- **Onderneming** : Informeert en bemiddelt in opdracht van Eigenaar bij het tot stand komen van een Huurovereenkomst tussen Onderneming en Huurder m.b.t. Object
- **Eigenaar** : Bezitter van het Object met welke Onderneming een exclusieve overeenkomst aangaat
- **Huurder** : Gebruiker van het Object
- **Bookingsite** : Touroperator / Advertentieportal, de reservering wordt door de Onderneming afgehandeld
- **Reisbureau** : Touroperator met eigen administratieve afhandeling
- **Object** : Studio, appartement, vakantiehuis, groepsaccommodatie en/of recreatieproject
- **Accommodatie** : Verhuureenheid van Object
- **Huurprijs /-som** : Reserveringswaarde van een boeking (incl. BTW.), echter zonder bijkomende toeslagen/kosten en door de gemeente vastgelegde verplichte heffingen of belastingen
- **Service ter plaatse** : Dienstverlening van Onderneming
- **Eigenaren-login** : Persoonlijke eigenaren website/ verhuurder-account

### Artikel 1 - Verhuurbemiddeling

- 1.1 De Eigenaar verleent aan de Onderneming het exclusieve recht om voor rekening en risico van de Eigenaar van het(de) Object(en) te verhuren, voor verhuur aan te bieden aan derden en daarvoor promotionele activiteiten te verrichten.
- 1.2 De Eigenaar geeft schriftelijk, uitsluitend middels de Eigenaren-login aan wanneer het Object voor hemzelf wordt gereserveerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met lopende reserveringen op de Object(en) die niet kunnen worden geannuleerd.
- 1.3 Reservering voor eigen gebruik (waaronder ook of door (schoon)ouders en de tot het gezin van de Eigenaar behorende personen) is ook mogelijk indien het Object nog niet is verhuurd. De boekingen dienen uitsluitend via de Eigenaren-login te geschieden.
- 1.4 Bij eigen gebruik door de Eigenaar en of de personen bedoeld onder artikel 1.3 is een bedrag voor eindschoonmaak en bedlinnen verschuldigd overeenkomstig de daarvoor geldende tarieven en voorwaarden minus een korting van 20%. Dit i.v.m. de eindverantwoordelijkheid van Onderneming m.b.t. de kwaliteit van de schoonmaak.

### Artikel 2 - Huurprijzen

- 2.1 De Eigenaar stemt in met de door de Onderneming vastgestelde prijzen, daaronder begrepen actieprijzen, kortingsregelingen en speciale arrangementen met afwijkende huurtermijnen voor de huur van het Object. De basis huurprijzen worden jaarlijks met Eigenaar vastgesteld. Met als gezamenlijk doel; de verhuurtarieven en de bezettingsgraad naar een zo hoog mogelijk niveau te krijgen en/of te houden.

### Artikel 3 - Vergoeding verhuurbemiddeling

- 3.1 Voor de werkzaamheden die gepaard gaan met het verhuren van het Object ontvangt de Onderneming een provisie. Bestaande uit een basis-provisie (excl.btw) en een (afhankelijk van het verkoopkanaal) marketing-provisie (excl.btw) per reservering.

Reservering via Eigenaar	: 15 % + 0 % over de Huurprijs van de huurder
Reservering via Receptie/ website	: 15 % + 5 % over de Huurprijs van de huurder
Reservering via Bookingsite	: 15 % + 15 % over de Huurprijs van de huurder*
Reservering via Reisbureau	: 15 % + 19 % over de Huurprijs van de huurder*

*\* De meerkosten voor Eigenaar bij een reservering via Bookingsites / Reisbureaus wordt grotendeels gecompenseerd door een hoger huurtarief te hanteren dan bij een boeking via de receptie / website van de Onderneming. Deze meeropbrengst dekt bij benadering de extra kosten. Conclusie; het netto resultaat is min of meer gelijk.*



- 3.2 Ten behoeve van het onderhouden van het online reserveringssysteem (incl. eigenaren login, koppelingen boekingsites/reisbureaus), bereikbaarheid receptie en andere vaste promotionele kosten, brengt Onderneming de Eigenaar een maandelijkse bijdrage van € 19,50 (excl. btw) in rekening. Facturatie volgt één keer per half jaar.
- 3.3 Onderneming brengt bij aanmelding van een Object Eigenaar eenmalig € 350,00 aanmeldkosten (excl. btw) per accommodatie in rekening. Dit i.v.m. het aanmaken en vertalen van verschillende presentaties op diverse websites van de Onderneming of haar partners en het verzorgen van professionele foto's.
- 3.4 De Onderneming is gerechtigd om marktconform bij verhuur aan Huurder bijkomende kosten in rekening te brengen. Zoals; (eind)schoonmaak, bedlinnen, extra services, reserverings- of administratiekosten, annulerings- en/of reisverzekering. De door de overheid vastgelegde verplichte heffingen of belastingen aan Huurder worden door Onderneming aan Huurder in rekening gebracht en namens Eigenaar afgedragen.
- 3.5 De onderneming biedt de Eigenaar de mogelijkheid zelf Huurders voor het Object aan te brengen, uitsluitend via de door de Onderneming gestelde Eigenaren-login of boekingsmodule t.b.v. de (eigen) website(s) van de eigenaar (indien aanwezig). In welk geval de Onderneming een aangepaste provisie in rekening brengt e.e.a. zoals omschreven in lid 1 van dit artikel.
- 3.6 De aanbrengh, zoals in artikel 3.5. genoemd, kan slechts geschieden met inachtneming van de door de Onderneming gehanteerde prijzen en aankomst- & vertrekdagen voor deze periode.
- 3.7 Indien Huurder binnen 27 dagen voor de aanvang van het geplande verblijf zijn Huurovereenkomst annuleert, voldoet de onderneming aan Eigenaar, onder aftrek van provisies en kosten conform deze overeenkomst, de door de Huurder betaalde annuleringsvergoeding met betrekking tot de geannuleerde periode. De genoemde vergoeding is niet van toepassing indien een Huurovereenkomst met een Huurder wegens een tekortkoming wordt geannuleerd. Buiten de termijn van 27 dagen is Onderneming geen vergoeding verschuldigd aan Eigenaar. De Onderneming zal echter trachten de geannuleerde periode opnieuw te verhuren.

#### **Artikel 4 - Financiële afwikkeling**

- 4.1 De Onderneming verplicht zich om één keer per kalendermaand, de ontvangen huurprijzen van de vertrokken Huurders in de voorafgaande kalendermaand af te dragen aan de Eigenaar onder aftrek van een verhuur bemiddelingsprovisie (zie artikel 3).
- 4.2 Door Eigenaar te betalen periodieke kosten worden één keer per half jaar vooruit gefactureerd.
- 4.3 Door Eigenaar te betalen éénmalige kosten worden direct na aflevering/behandeling gefactureerd.
- 4.4 Jaarlijks zal de vergoeding (zoals genoemd in bijlage A) worden aangepast overeenkomstig de verandering van het prijsindexcijfer gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI index; alle huishoudens 2006), met dien verstande, dat de vergoeding nimmer lager zal worden dan de laatst opwaarts geïndexeerde vergoeding. De indexering vindt voor het eerst plaats per 01-01-2019.

#### **Artikel 5 - Taken van de Onderneming**

- 5.1 De Onderneming verplicht zich tot het zo optimaal mogelijk verhuren van het Object aan derden en alles wat daarmee samenhangt.
- 5.2 De Onderneming is eveneens belast met het regelen van publiciteit, het doen van nazorg en het afhandelen van klachten.
- 5.3 Tevens draagt de Onderneming zorg voor de beschikbaarheid van evaluatieformulieren waarop de Huurders hun tevredenheid kunnen aangeven over het Object en de verleende service door Onderneming.



## Artikel 6 - Diversen

- 6.1 Een verhuurd Object mag door de Eigenaar tijdens een verhuurde periode niet betreden worden, tenzij de Onderneming daartoe, na eventueel overleg met de Huurder, toestemming verleent.
- 6.2 Eigenaar stemt ermee in dat Onderneming maximaal 1(één) weekenden/midweken per jaar het Object (per accommodatie) kosteloos mag benutten ten behoeve van promotionele en/of opleidingsdoeleinden, zoals het gebruik door kantomedewerkers, als prijs/cadeau in het kader van acties, het ter compensatie aanbieden van het gebruik naar aanleiding van klachten et cetera. De terbeschikkingstelling in dit verband zal plaatsvinden in periodes met een lage bezettingsgraad. De kosten van schoonmaak, toeristenbelasting, bedlinnen en handdoekpakketten in het kader van gebruik voor promotionele doeleinden komt voor rekening van Onderneming.





## BEHEERVOORWAARDEN (bijlage C)

### Artikel 1 - Hoofduitgangspunten

- 1.1 De Onderneming, kan zich door derden laten bijstaan bij de uitvoering van de op hem rustende taken en werkzaamheden.
- 1.2 De Onderneming zal waar en wanneer nodig voorstellen doen aan de Eigenaar, die bijdragen tot het verbeteren van (het aanzien) van het Object of (kunnen) leiden tot efficiënter beheer.
- 1.3 De Onderneming beschikt standaard over vier sets sleutels van het object en houdt die in bewaring. Sleutels zijn gecodeerd en worden veilig bewaard. In geval van afname Verhuurservice-Basis is dit artikel niet van toepassing.

### Artikel 2 - Onderhoud

- 2.1 De Eigenaar draagt zorg voor een goede staat van onderhoud van het Object, het bijbehorende erf en de inventaris. Het Object moet voldoen aan de benodigde eisen voor verhuur en afgestemd zijn op het aantal personen waarvoor de verhuurobject wordt verhuurd.
- 2.2 In verband met (nalatig)onderhoud is de Onderneming gerechtigd het Object tijdelijk uit de verhuur te nemen. Dit geldt ook voor onderhoud aan andere objecten die overlast opleveren en nadelig zijn voor het recreatieve genot dat de huurder verwacht.
- 2.3 Eenmaal per jaar (voor aanvang seizoen) of zoveel vaker indien partijen zulk noodzakelijk achten, vindt er een grote schoonmaak plaats die apart in rekening wordt gebracht bij de Eigenaar. Deze kosten bedragen 3 keer het consumententarief van de (standaard) eindschoonmaak. In geval van afname Verhuurservice-Basis of Verhuurservice-Plus dient Eigenaar dit zelf te verzorgen.
- 2.4 Viermaal per jaar of zoveel vaker indien partijen zulk noodzakelijk achten, vindt er raambewassing (binnen- & buitenkant) plaats die apart, met het daarvoor geldende uurtarief, in rekening wordt gebracht bij de Eigenaar. In geval van afname Verhuurservice-Basis of Verhuurservice-Plus dient Eigenaar dit zelf te verzorgen.
- 2.5 Eigenaar informeert de Onderneming tijdig over verbouwingen en overige (tijdelijke) beperkingen, zoals bijv. sluiting zwembad, jacuzzi, sauna, speelvoorzieningen.

### Artikel 3 - Reparatie- en herstelwerkzaamheden

- 3.1 Reparatie- en herstelwerkzaamheden met een spoedeisend karakter kunnen bij hoge uitzondering door de Onderneming worden opgedragen en uitgevoerd, zonder instemming maar wel voor rekening van de Eigenaar. De Eigenaar kan in dit geval verantwoording achteraf verlangen. In geval van afname Verhuurservice-Basis is dit artikel niet van toepassing.
- 3.2 De Onderneming heeft het recht noodzakelijk uitgevoerde werkzaamheden in het belang van een optimale verhuur te verrekenen met de af te dragen verhuur omzet.
- 3.3 Indien de Onderneming schades, mankementen en dergelijke aan de technische installatie en of inventaris van het Object constateert, zal de Onderneming de Eigenaar over aard en omvang informeren. Indien bekend zal de Onderneming de oorzaak of degene die de schade heeft veroorzaakt bekend maken bij de Eigenaar.
- 3.4 De Onderneming is verplicht zich in te spannen om de door de huurder veroorzaakte schade aan het Object van de Eigenaar dan wel diens inboedel en/of inventaris of die van een ander op de huurder te verhalen. Niet terug te vorderen schade blijft voor rekening en risico van de Eigenaar. Bij afname Verhuurservice-Basis, dient Eigenaar dit te verzorgen.



- 3.5 Voor eventuele schade van Huurders of derden, ontstaan door mankementen cq technische gebreken aan/in het Object, dient de Eigenaar dan wel de Vereniging van Eigenaars, waarvan hij lid is een aansprakelijkheidsverzekering te hebben afgesloten. Dit behoeft de Onderneming verder niet te controleren; dit is de verantwoordelijkheid van de Eigenaar.

#### **Artikel 4 - Financiële afwikkeling**

- 4.1 Door Eigenaar te betalen periodieke kosten, zoals bijvoorbeeld de vergoeding t.a.v. onderhoudservice of andere services worden één keer per half jaar vooruit gefactureerd.
- 4.2 Door Eigenaar te betalen éénmalige kosten, bijvoorbeeld i.v.m. calamiteiten, reparaties en/of leveranties van groot materiaal wordt direct na aflevering/behandeling gefactureerd.
- 4.3 Het niet of volledig gebruik maken door een Eigenaar van de diensten van de Onderneming geeft geen recht op vermindering dan wel restitutie van de vergoeding.
- 4.4 Indien op rekening van Onderneming voor het Object leveranties (bijv. nieuw inventaris) of werkzaamheden door derden worden verricht brengt Onderneming 5% opslag administratiekosten in rekening aan de Eigenaar.
- 4.5 Jaarlijks zal de vergoeding (zoals genoemd in bijlage A) worden aangepast overeenkomstig de verandering van het prijsindexcijfer gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI index; alle huishoudens 2006), met dien verstande, dat de vergoeding nimmer lager zal worden dan de laatst opwaarts geïndexeerde vergoeding. De indexering vindt voor het eerst plaats per 01-01-2019.



## CRITERIA OPNAME VERHUURSERVICE & GASTENSERVICE (bijlage D)

- 1.1 Het Object dient in opgeleverde staat te zijn en te voldoen aan de bouwregelgeving overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning die voor het Object is verstrekt.
- 1.2 Het Object dient ingericht te zijn volgens de eisen die met de Onderneming zijn afgesproken en omvatten:
- Standaard inrichting afgestemd op de toegestane personen
  - Standaard pakket huishoudelijke artikelen
  - Het servies/bestek dient compleet te zijn, waarbij van uitgegaan wordt, dat er van besteks- en serviesdelen anderhalf (1,5) maal meer aanwezig zijn dan het maximaal aantal toegestane personen.
  - Keuken beschikt over een vaatwasmachine
  - WiFi internetverbinding
  - Schimmel- en roestvrije natte ruimtes
  - Elke slaapplek dient te zijn voorzien van een kwalitatief goed matras.
  - Elke slaapplek dient te zijn voorzien van minimaal 1 x 1 persoons dekbed, 1 x hoofdkussen en 1 x molton (vochtwerend). Bij vervanging dient Eigenaar, dit i.v.m. uniformiteit/kwaliteitsbewaking, deze producten af te nemen via de Onderneming.

Prijzen afname linnengoed:

Dekbed 140 x 200	€ 37,19
Dekbed 140 x 220	€ 45,45
Kussen comfort 60x70	€ 16,52
Kussen molton 60x70	€ 11,16
Matrasbeschermer 90x200/210	€ 16,48
Matrasbeschermer 160x200/210	€ 27,93
Matrasbeschermer 180x200/210	€ 30,57

- 1.3 De Onderneming controleert het Object en de inrichting en beoordeelt de geschiktheid voor verhuur.
- 1.4 In verband met de continuïteit van de kwaliteit en optimale verhuurbaarheid, vindt er jaarlijks een intensieve controle plaats op basis van de genoemde en beschreven uitgangspunten behorende bij de overeenkomst.
- 1.5 De Onderneming overhandigt al dan niet een lijst met noodzakelijke werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd alvorens de Onderneming de verhuur op zich wil nemen en treedt met de Eigenaar in overleg over de aanpak.
- 1.6 Het Object dient voor verhuur te voldoen aan de eisen die de Onderneming stelt aan de netheid, reinheid en hygiëne gebaseerd op de normen zoals de onderneming die stelt. Een opleverings- / overdracht schoonmaak binnen & buiten dient Eigenaar voor verhuur uit te (laten) voeren.
- 1.7 De directe omgeving dient ingericht te zijn volgens en te voldoen aan het algemene beeld van de Onderneming.
- 1.8 Terrassen en paden dienen egaal en goed begaanbaar te zijn, zonder gevaar voor valpartijen en/of verwondingen. Ze dienen een juiste afwatering te bewerkstelligen.
- 1.9 Er mag geen hinderlijke overlast zijn voor Huurders. Object en terrein moeten aan de benodigde eisen voor verhuur voldoen en geschikt zijn voor recreatief gebruik.