

Gulpen, datum poststempel

Geachte dame, heer,

Wij danken u voor de getoonde interesse in de aankoop van een bungalow binnen Bungalowpark Simpelveld. Wij zijn er van overtuigd dat u daarmee een goede keuze maakt.

Alvorens tot een daadwerkelijke koop over te gaan, is het verstandig u vooraf goed te laten informeren.

In bijgaande documentatie gaan we nader in op zaken die voor (potentiële) eigenaars van belang zijn. In het kader van de overzichtelijkheid beperken we ons tot de meest relevante informatie. Van enkele complexere zaken wordt alleen de essentie aangegeven. Aan onderstaande beschrijvingen kan dan ook geen rechtsgeldigheid worden ontleend.

Mochten er naar aanleiding van de documentatie nog vragen resten, dan zullen wij deze graag beantwoorden. Voor nadere informatie of voor het maken van een afspraak kunt u op maandag en dinsdag tussen 8.30 en 17.00 uur en donderdag tussen 8.30 en 12.30 uur contact opnemen met Mieke Laeven-Eussen telefoonnummer **043 - 4502333**. Wij zijn u graag van dienst.

Met vriendelijke groet,

Mertens Makelaardij,
M.H.L. Laeven-Eussen, registermakelaar o.g.

De geschiedenis van Bungalowpark Simpelveld.

Bungalowpark Simpelveld is in 1976 gebouwd in opdracht van Shell. In dat jaar werd één helft van het park gebouwd en wel dat deel waar de bungalowtypen Schakel, Alpha en Castra staan. In de jaren daarna werden aan de overzijde van de Kruinweg de Delta's gebouwd. Toen Shell jaren later alle 'branchevreemde' activiteiten afstootte, werden alle 164 bungalows uiteindelijk in 1989 verkocht aan individuele eigenaren. Deze verenigden zich later in de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars van Bungalowpark Simpelveld U.A. kortweg VVE genoemd.

De ligging.

Bungalowpark Simpelveld is zeer rustig en landschappelijk gelegen op een helling in het Zuid-Limburgse heuvelland, aan de rand van het dorp Simpelveld, 'de poort naar het Mergelland'. Zowel in als rondom het park geniet u van een serene rust. Het park is goed bereikbaar. De autoweg N281 eindigt ter hoogte van Simpelveld en de busverbindingen met de omringende steden en dorpen zijn goed. Het park ligt bovendien zeer centraal ten opzichte van de bekende Zuid-Limburgse toeristencentra, België en Duitsland. Binnen een straal van 10 km vindt u vrijwel alle recreatieve mogelijkheden.

De geboden voorzieningen.

Naast bungalows biedt het park een aantal aanvullende voorzieningen, waaronder:

- fiets- en skelterverhuur
- verhuur van diverse gezinsspelletjes, dvd's
- verkoop van lectuur en toeristenkaarten
- wasserette
- een traditionele en een thematische speeltuin
- een peuterbad
- midgetgolf
- een recreatieruimte
- een actief eigen recreatieteam tijdens de schoolvakanties
- sportveld
- restaurant
- parkwinkel

De gasten.

Bungalowpark Simpelveld kenmerkt zich vooral door de serene rust en de landschappelijke ligging. Intern wordt veel aandacht besteed aan activiteiten voor kleine kinderen. Mede op grond daarvan is het park vooral geliefd bij jonge gezinnen en senioren. Groepen jongeren zult u in het park weinig aantreffen.

De toekomst van het park.

Hoewel bungalowparken de laatste jaren aan populariteit inboeten, ziet Bungalowpark Simpelveld de toekomst rooskleurig tegemoet. Waarom? Het publiek wordt zelfbewuster, vraagt meer kwaliteit voor haar geld, stelt zelf haar criteria en wil het programma zelf samenstellen. Meer en meer kiest men dan ook voor een regio die biedt wat men zoekt. De tendens daarbij is vooral rust en

natuur. Vervolgens zoekt men een geschikte accommodatie die als basis kan dienen; rustig en centraal gelegen.
Kortom; alle kansen voor Bungalowpark Simpelveld.

Typen bungalows.

De 164 bungalows van het park zijn verdeeld in 4 typen:

- Schakel (28 in totaal)
- Castra (25 in totaal)
- Alpha (52 in totaal)
- Delta (59 in totaal)

De Schakels zijn het kleinst en liggen altijd vast aan een of meer andere Schakels. Zij bieden plaats aan maximaal 4 personen. In de twee slaapkamers treft u telkens twee 1-persoons bedden. Er is een middelgrote woonkamer met een halfopen keuken. De badkamer is gelegen tussen de slaapkamers en voorziet in een douche, vaste wastafel en toilet. De Schakels hebben geen bovenetage en geen berging. De woonoppervlakte bedraagt 40 m².

De Castra's zijn groter en bieden plaats aan 4 personen in twee slaapkamers waarvan een met stapelbed. Centraal tussen de slaapkamers ligt de badkamer met douche, toilet en vaste wastafel. Ook hier zijn alle ruimten gelijkvloers gelegen. Voorts is er een kleine berging die alleen van binnen toegankelijk is. Castra's hebben een halfopen keuken met bijkeuken. Een aantal Castra's heeft een open haard. De woonoppervlakte bedraagt 46 m²

De Alpha's bieden plaats aan 6 personen in drie slaapkamers met elk twee 1-persoons bedden. Eén van deze slaapkamers wordt gevormd door een open bovenetage, de vide. De woonkamer oogt enorm ruim door de hoogte; vanuit de woonkamer kijkt u in de nok van de woning. De Alpha heeft een half open keuken. In de badkamer treft u een douche, toilet en vaste wastafel aan. Naast de entree vindt u een aparte buitenberging. De woonoppervlakte bedraagt 60 m²

De Delta's bieden eveneens plaats aan 6 personen in drie aparte slaapkamers, waarvan een met stapelbed. Eén slaapkamer bevindt zich op de bovenetage. Deze bungalow heeft een open keuken. In de badkamer treft u een douche, toilet en vaste wastafel aan. Naast de entree vindt u een aparte buitenberging in twee delen. In een deel staat de CV-ketel. Het andere deel is vrij als bergruimte. De totale woonoppervlakte bedraagt 70 m².

De bungalows zijn allen van steen en beschikken ieder over een eigen CV-installatie. De warmwatervoorziening geschiedt via de CV-Combiketel. Alle bungalows hebben een eigen terras dat zuidelijk georiënteerd is. In de directe nabijheid van de bungalows zijn parkeerplaatsen.

Een aantal bungalows grenst direct aan de speelweiden.

De verkopende partij.

Elke bungalow kent zijn eigen particuliere eigenaar. De verkopende partij is deze huidige eigenaar. Hij of zij laat zich echter vertegenwoordigen door ons makelaarskantoor.

Redenen voor aan- en verkoop.

De redenen voor verkoop zijn legio en kunnen hier nimmer volledig weergegeven worden. De praktijk leert dat de verkoopargumenten meestal in de privé sfeer liggen, zoals:

- geld vrijmaken voor een nieuw gekocht huis of andere grote privé aankoop
- geld vrijmaken voor een eigen zaak
- eigenaar is te oud geworden om zelf nog het onderhoud te blijven doen of om nog regelmatig de grote afstand tussen thuis en park te rijden.

Redenen voor koop kunnen, onder andere, zijn:

- relatief goedkoop een eigen vakantiehuis bezitten
- belegging in een park met een goed rendement

Een recreatiebungalow kan zeer wel rendabel zijn, ook al is de rente op tweede woningen niet meer fiscaal aftrekbaar. Sommige eigenaren behalen zelfs een aanzienlijk beter rendement dan enige bank hun aan rente kan bieden.

Inhoud van de koop.

Als u een bungalow in het park koopt, dan koopt u:

- het onroerend goed (de vakantiebungalow zelf)
- de zich daarin bevindende inventaris (tenzij expliciet anders wordt overeengekomen)
- de onderliggende grond

Op het moment dat u eigenaar bent van een van de bungalows bent u daarmee ook meteen verplicht lid van de Vereniging van Eigenaars. De rechten en plichten van de leden staan formeel verwoord in de Statuten en het Huishoudelijk Reglement. Op de meest relevante zaken wordt onderstaand nader ingegaan.

Naast de op de verkoopprijslijst genoemde prijs bent u de zogenaamde kosten koper (K.K.) verschuldigd. Deze kosten bestaan uit: overdrachtsbelasting (2%), notariskosten en hypotheekkosten (o.a. afsluitprovisie en evt. taxatiekosten). In het contract kan de inventaris apart gewaardeerd worden zodat u hierover geen overdrachtsbelasting verschuldigd bent.

De Vereniging van Eigenaars van Bungalowpark Simpelveld UA.

Binnen deze Vereniging, kortweg VVE genoemd, vormt de Ledenvergadering de hoogste macht. Twee maal per jaar vindt er een Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. Elke eigenaar heeft, voor elk huisje dat hij bezit, één stem.

Uit de leden wordt een bestuur gekozen dat er op toeziet dat de belangen van haar leden optimaal worden behartigd. Het Bestuur initieert in nauw overleg met de parkmanager het korte en lange termijnbeleid, stelt begrotingen op en ziet erop toe dat een en ander, na fiattering door de ALV, correct wordt uitgevoerd.

De verhuurorganisatie en uw (on-)mogelijkheden.

Bungalowpark Simpelveld is in beginsel een bungalowpark zoals alle andere. Zij verhuren de bungalows namens de eigenaren met de bedoeling een zo hoog mogelijke bezetting, en daarmee een zo hoog mogelijk opbrengst voor de eigenaren, te realiseren. Maar als eigenaar kunt u ook anders besluiten. U kunt kiezen uit drie verschillende contracten:

1. U verhuurt via het park. Bij deze, veruit meest gebruikelijke overeenkomst, probeert het park uw bungalow zoveel mogelijk te verhuren. Mocht u zelf van uw bungalow gebruik willen maken, dan kunt u deze gewoon reserveren (zie ook eigen gebruik en de kosten). Als verhuurder via de organisatie betaalt u geen afzonderlijke nutskosten. Via de verhuur wordt dit samen met andere toeslagen verrekend met de bezoekende gasten. De parkkosten per kwartaal bedragen € 731,50 excl. BTW
2. U verhuurt uw bungalow zelf en maakt daarbij geen gebruik van de verhuur- en schoonmaakdienst van het park. In dit geval verzorgt u ook zelf alle bijkomende formaliteiten en kunt u slechts ten dele gebruik maken van de serviceverlening van de medewerkers van het park. De parkkosten per kwartaal bedragen dan € 687,75 excl. BTW + € 162,50 excl. BTW voorschot energiekosten.
3. U verhuurt uw bungalow helemaal niet maar gebruikt deze uitsluitend voor recreatief gebruik door uzelf, familie of kennissen. De parkkosten per kwartaal bedragen dan € 403,50 excl. BTW + € 162,50 excl. BTW voorschot energiekosten. Voor rekening van de eigenaar wordt in diens bungalow een eigen gas-, water- en elektrameter geplaatst. Per het einde van het jaar vindt naverrekening plaats op basis van werkelijk verbruik. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een bungalow voor permanente bewoning te gebruiken. Zowel de Gemeente Simpelveld alsook de VVE zullen hierop toezien en voeren actief beleid bij overtreding van deze regel!

Eigen gebruik en de kosten

Afhankelijk van de door u gekozen verhuurovereenkomst kunt u wel of niet vrij beschikken over uw bungalow. Kiest u voor verhuur door de organisatie dan stelt u uw bungalow feitelijk het hele jaar ter beschikking aan de Vereniging voor verhuur aan derden. Dat neemt niet weg dat er ruime regels zijn voor eigen gebruik door de eigenaar. In het kort komt de regelgeving voor eigen gebruik neer op het volgende: in beginsel zijn hier geen kosten aan verbonden tenzij u de commerciële verhuur belemmert. Als zij toeristische reserveringen niet kunnen aannemen omdat u in de gevraagde periode zelf in uw bungalow verblijft (alle andere verhurende bungalows van uw type zijn verder volgeboekt en door uw verblijf lopen zij dus concreet huurinkomsten mis) dan krijgt u achteraf alsnog een nota volgens de geldende prijslijst. De nota is gelijk aan de gemiste huurinkomsten. Voor uw eigen verblijf kunt u uw bungalow gewoon reserveren, zoals toeristen dat ook doen.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten treft u niet aan op de begroting van de VVE omdat de huuropbrengsten via een poolsysteem direct naar de eigenaren vloeien. Per kwartaal ontvangt u daartoe een afrekening. De hoogte van de opbrengst wordt mede bepaald door de klasse (1 t/m 4 sterren) waarin uw bungalow is ondergebracht. Een intern classificatiesysteem bepaalt namelijk in welke klasse een bungalow valt. Afhankelijk van de klasse ontvangt de betreffende eigenaar meer of minder huur uit de pool. Tot dit systeem is vooral besloten om enige uniformiteit en kwaliteit te waarborgen, maar ook om investeringen die eigenaren doen ook te laten leiden tot een verhoging van de huuropbrengst.

Eventueel voor u gemaakte kosten, noodzakelijk om de verhuur te continueren, worden op de kwartaalafrekening in mindering gebracht (zie 'Overig financieel'). Afhankelijk of de bungalow staat geregistreerd op een natuurlijk, danwel een rechtspersoon, wordt de verschuldigde BTW al dan niet door de verhuurorganisatie ingehouden.

De begroting van de VVE

Er wordt jaarlijks op € 0,- begroot. Dat wil zeggen dat in de begroting van de VVE alle kosten op een rijtje worden gezet. Na aftrek van alle opbrengsten (anders dan bungalowhuur) resteert er een tekort. Dat tekort wordt verdeeld over de eigenaren en als "Verhuurkosten" aan u in rekening gebracht in de vorm van voorschotten. Deze voorschotten dienen in 4 maandelijks termijnen te worden voldaan. In deze kosten zijn begrepen:

- Personele kosten
- Groenonderhoud
- Onderhoud van collectieve voorzieningen, waaronder speelweiden, parkings, wegen, terreinverlichting en schoonmaakkosten van het dienstencentrum
- Diverse onderhoudscontracten
- Centrale Antenne Installatie
- Vuilafvoer en -verwerking

Overig financieel

Zoals onder 'Huuropbrengsten' vermeld staat kan het zijn dat er op uw kwartaalafrekening kosten in mindering zijn gebracht waarvan u geen weet heeft. Binnen de VVE is bepaald dat als er voor de verhuur noodzakelijke kosten gemaakt moeten worden, het parkmanagement hiervoor geen toestemming van de verhuurder behoeft, mits de kosten beneden de € 500,- per geval blijven. Zulks om te vermijden dat u meer huuropbrengsten mist door tijdelijke onverhuurbaarheid dan dat een eventuele reparatie of vervanging kost.

Als eigenaar van een van de 164 bungalows bent u tevens voor 1/164 deel verantwoordelijk voor de kosten van algemeen onderhoud en investeringen in collectieve voorzieningen (dienstencentrum, speelweiden, het wegennet e.d.). Maar u deelt ook mee in de hieruit voortvloeiende extra omzetten, zoals over de verkopen in de receptie, telefoongelden etc. Deze kosten zijn verwerkt in de hierboven genoemde "verhuurkosten". De VVE probeert zoveel mogelijk verhuur te realiseren, maar garandeert niets. Over de gemiddeld gerealiseerde

huuropbrengsten van de verschillende typen huisjes over de afgelopen jaren informeren wij u graag in een persoonlijk (telefonisch) onderhoud.

Bindende regelgeving.

Algemeen.

Deze staan formeel geregeld in de Statuten, het Huishoudelijk Reglement, de Verhuurovereenkomst en in 'het draaiboek voor inrichting en beoordeling bungalows'. Dit draaiboek beschrijft artikelen, materialen en kleuren die in de bungalows dienen te worden toegepast in het kader van de beoogde uniformiteit. Op enkele praktische zaken attenderen wij u hier alvast.

Als eigenaar van een bungalow kunt u niet zonder meer zelf bepalen wat u met uw huisje doet. Zoals binnen elke vereniging zijn er regels. Dat klinkt in eerste instantie misschien wat onaardig. Toch zijn deze regels er met name in het belang van uzelf. Het zal u duidelijk zijn dat er op grond van kwaliteit en beheersbaarheid een bepaalde uniformiteit gehandhaafd zal moeten worden en dat daartoe regels opgesteld moeten worden. Om niet te spreken over de enorme extra kosten aan algemeen groenonderhoud die alleen al door de verscheidenheid aan tuinen kunnen ontstaan.

Laten we even in het kort ingaan op drie belangrijke hoofdzaken:

- de tuin, het exterieur en het interieur van de bungalow

De tuin.

We streven naar een landschappelijke en goed(-koop) te onderhouden tuinrichting met uitsluitend inheemse planten en bomen. Een externe firma voert het beheer en het onderhoud uit. Op grond van de inrichtingskeuze én op grond van de beheerskosten, voeren we hierin een redelijk strikt beleid. Dat neemt niet weg dat u in uw tuin eigen accenten kunt aangeven. Wat wij van u vragen is om dat in overleg met het park en binnen de keuzemogelijkheden van het beheersplan te doen. Doet u dat niet en tast uw keuze de inrichting aan (en daarmee de totaalindruk van het park) of vergt uw keuze extra onderhoud, dan loopt u de kans dat de wijzigingen ongedaan gemaakt moeten worden of dat eventuele extra kosten voor uw eigen rekening komen.

Het exterieur.

Ook hier wil men graag één beeld vormen. Daarom zijn er zowel wat betreft materiaalkeuzen alsook kleurstellingen bepaalde standaarden vastgesteld en regels in acht te nemen. Hoewel in beginsel wellicht strak lijkend, bestaan ook hier diverse alternatieven en is in overleg veel mogelijk.

Het interieur.

Basis: lichte en neutrale kleuren.

Bij de keuze van de diverse materialen dient met name gelet te worden op:

- duurzaamheid (zowel materiaal als model)
- onderhoudsgevoeligheid
- aanschafkosten

- combinatie met de overige inrichting
- neutrale en zo weinig mogelijk trendgevoelige kleuren

Alle onderdelen dienen:

- intact / goed functionerend / stabiel te zijn
- eenvoudig in onderhoud (voor schoonmaak- en technische dienst) te zijn

In essentie komen alle regels erop neer dat men probeert de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van het park te waarborgen. Als u voorgenomen wijzigingen op, in, aan of rond uw bungalow vooraf met het park overlegt zult u ervaren dat veel mogelijk is, dat de begeleiding vooral gebaseerd is op het belang van de eigenaren én dat u vaak veel geld kunt besparen.

Tenslotte;

De belastingdienst.

Als u uw bungalow voor tenminste 140 dagen per jaar voor verhuur beschikbaar stelt (bij bungalowpark Simplveld kiest u voor hele jaren) dan beschouwt de overheid u als ondernemer. Van de verhuuropbrengst moet dan BTW (6 %) worden afgedragen. De BTW over eventuele investeringen e.d. kunt u dan terugvorderen. Binnen bepaalde minima vervalt deze afdracht.

De huuropbrengst valt vanaf 1 januari 2001 niet meer onder de inkomstenbelasting. Daar staat tegenover dat u eventuele hypotheekrente (van de 2^e hypotheek) niet meer fiscaal kunt verrekenen.

