

Overeenkomst verhuur en exploitatie Sophiastrand ten behoeve van strandslaaphuisjes

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Roompot Recreatie Beheer B.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder nummer 22016130, gevestigd aan de Mariapolderseweg 1, 4493 PH te Kamperland, ten deze vertegenwoordigd door [REDACTED], hierna te noemen "Roompot"

en

2. de **gemeente Noord-Beveland**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland van 8 januari 2013 met nummer 1, hierna te noemen "de gemeente",

gezamenlijk ook te noemen "partijen",

in aanmerking nemende dat:

- Partijen op 29 januari 2013 een overeenkomst hebben gesloten ter zake het door de gemeente aan Roompot gegeven recht voor de realisatie en exploitatie door Roompot van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand, op de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A, nummer 1682 en 1683;
- in voornoemde overeenkomst is vastgelegd om nadere details en afspraken vast te leggen in een nadere (huur)overeenkomst;
- partijen dientengevolge in de onderhavige overeenkomst deze nadere voorwaarden wensen vast te leggen, in aanvulling op de overeenkomst van 29 januari 2013,

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Overeenkomst 29 januari 2013

- 1.1 De overeenkomst van 29 januari 2013 is als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst aangehecht. De overeenkomst blijft onverkort geldig, tenzij uit deze overeenkomst nadrukkelijk blijkt dat daarvan afgeweken wordt. Voor zover dat de leesbaarheid en duidelijkheid ten goede komt, wordt een aantal van de voorwaarden opgenomen in de overeenkomst van 29 januari 2013 hieronder herhaald.

Artikel 2 Verhuur en exploitatie, uitgangspunten en voorwaarden

- 2.1 De gemeente geeft aan Roompot het recht, gelijk Roompot van de gemeente het recht aanvaardt, om gedurende een periode van 30 jaar (zegge dertig jaar), op het

Sophiastrand, op de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A, nummer 1682 en 1683, maximaal 40 strandslaaphuizen te plaatsen en geplaatst te houden en wel op de percelen zoals aangegeven op de **als Bijlage 2** toegevoegde – indicatieve- kaveltekening, welke in de plaats komt van de Bijlage bij de overeenkomst van 29 januari 2013.

- 2.2 Onder strandslaaphuisje wordt verstaan een huisje met een maximaal oppervlak van 40 m² inpandig oppervlak (dat wil zeggen onder dak en exclusief terras), bestemd voor verblijfsrecreatie. Partijen beschouwen de strandslaaphuisjes, gelet op de demontabele constructie alsmede het gegeven dat zij verwijderd zullen worden na afloop van de overeenkomst, als een roerende zaak.
- 2.3 Voor de strandslaaphuisjes zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente en Roompot stemmen, al dan niet in het kader van de omgevingsvergunning, gezamenlijk de brandveiligheidsvoorwaarden af aan de hand van de situering en materiaalgebruik van de strandslaaphuisjes. Roompot zal rekenen met een parkeermogelijkheid van een 1 parkeerplaats per strandslaaphuis (in de omgeving, niet op het strand). De openbaarheid van het Sophiastrand moet worden gegarandeerd. De vrije ruimte op het strand dient te allen tijde groot genoeg te zijn voor openbaar gebruik. Met betrekking tot de infrastructuur geldt het hierna bepaalde in artikel 3.
- 2.4. De strandslaaphuisjes mogen jaarrond op het strand aanwezig zijn, onder voorwaarde dat het Waterschap de daartoe benodigde Waterwetvergunning zal verstrekken.
- 2.5. Roompot [redacted] heeft kennis genomen van de Voorwaarden voor de exploitatie van de strandslaaphuisjes ~~is eveneens de ongewijzigde instandhouding van de~~ tussen de gemeente (als gebruiker) en de voormalige Dienst Domeinen van het Ministerie van Financiën, thans: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) per 1 januari 1997 afgesloten gebruiksovereenkomst van 9 december 1996; hierin heeft de Staat aan de gemeente het gebruik gegeven, voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging, van het aan de Staat toebehorende (gedeelte van het) strand. Het gebruik ziet uitsluitend op het exploiteren als badstrand en geldt onder meer voor de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A nummers 1682 en 1683. Op grond van artikel 2 lid 1 van genoemde gebruiksovereenkomst heeft de gemeente het recht onder zijn verantwoordelijkheid aan derden tegen vergoeding vergunning voor afzonderlijke strandinrichtingen te verlenen. De gebruiksovereenkomst met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden zijn onverminderd van toepassing en zijn ter informatie als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst toegevoegd.

De gemeente draagt zorg voor de (verdere) uitvoering van de in het kader van de planologische procedures benodigde onderzoeken en verzorgt ten behoeve van Roompot de aanvragen voor de benodigde vergunningen, op naam van Roompot doch voor rekening van de gemeente. Roompot zal desgevraagd de noodzakelijke ondersteuning bieden ten aanzien van de inhoudelijke aanvragen onder meer met betrekking tot bouwtekeningen, materiaalkeuzes, procedures en dergelijke.

- 2.7 Roompot zal zorgdragen voor een bedrijfsmatige exploitatie in één hand, dat wil zeggen dat de verhuurbemiddeling, het onderhoud en het beheer van de strandslaaphuisjes, welke zij in het kader van financiering onderbrengt bij beleggers, zal geschieden door Roompot c.q. een door Roompot aan te wijzen dochtermaatschappij, in casu Roompot Service BV. Roompot draagt er in dat kader zorg voor en staat ervoor in dat het bepaalde in de overeenkomst van 29 januari 2013 in combinatie met de onderhavige overeenkomst integraal en onverkort door Roompot Service BV zal worden nageleefd. Roompot blijft te allen tijde aanspreekpunt voor de gemeente.
- 2.8 Roompot zal, behoudens het voorgaande, het exploitatierecht niet anderszins aan derden ter exploitatie of in onderverhuur of enig ander recht van ondergebruik, hoe dan ook genaamd, mogen geven zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, aan welke toestemming nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.
- 2.9 De status quo van de overige exploitatie van het Sophiastrand blijft gehandhaafd.
- 2.10 Het exploitatierecht geldt voor het hele strand; de prijs is echter verbonden aan het gerealiseerde aantal strandslaaphuisjes.
- 2.11 De gemeente en Roompot werken gedurende de duur van deze overeenkomst op basis van exclusiviteit met elkaar samen. Dat wil zeggen dat de gemeente aan geen derde een huur- of exploitatierecht zal geven met betrekking tot het Sophiastrand, behoudens met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Roompot Recreatie BV dan wel Roompot Service BV.

Artikel 3 voorzieningen en infrastructuur, aanleg, onderhoud en verwijdering

- 3.1. Onder de infrastructurele voorzieningen wordt verstaan: riolering, gas, water, elektriciteit CAI en een toegangspad (plankier). Met betrekking tot de riolering geldt dat aangesloten wordt op de bestaan de riolering van Roompot.
- 3.2 Met betrekking tot Fase 1 zal Roompot overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid 8 van de overeenkomst van 29 januari jl. zorgdragen voor de aanleg, het onderhoud en indien nodig de vernieuwing van de infrastructuur ten behoeve van de strandslaaphuisjes in Fase 1.
- 3.3 Uit de overeenkomst van 29 januari 2013 volgt dat de gemeente zou zorgdragen voor de aanleg en het onderhoud van de infrastructurele voorzieningen in Fase 2 en - indien aan de orde - vernieuwing van de voor deze strandslaaphuisjes in Fase 2 benodigde infrastructuur. In afwijking daarvan zal Roompot hiervoor zorgdragen en aldus zowel voor Fase 1 als Fase 2 de aanleg voor de infrastructuur aanleggen, waarbij Roompot ~~één/vierde deel van de kosten (zijnde de 10 huisjes in Fase 1) voor haar rekening neemt en de gemeente een factuur zal sturen voor het drie/vierde deel (fase 2),~~ ~~verminderd [REDACTED] met de kosten voor de CAI en toegangspad (plankier).~~ Roompot verplicht zich jegens de gemeente om hiertoe eerst meerdere offertes te vragen en deze eerst aan de gemeente voor te leggen, alvorens tot opdrachtverlening over te gaan.

- 3.4 De eigendom van de infrastructurele voorzieningen in Fase 1 en 2 berust bij de Roompot. Hierbij beroept Roompot zich jegens RVOB op eigendom vanwege horizontale natrekking. De gemeente draagt slechts bij in de kosten van de aanleg, het onderhoud en zo nodig de vernieuwing van de infrastructurele voorzieningen in Fase 2 waarbij verrekening plaatsvindt overeenkomstig artikel 3.3.. Ingevolge artikel 61 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) kan deze bijdrage door de gemeente worden teruggevorderd, indien Roompot in gebreke blijft of de gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

Artikel 4 Vergoeding

- 4.1 De exploitatieprijs per strandslaaphuisje bedraagt per jaar voor de 8-10 huisjes in Fase 1 [redacted], waarbij voor het eerste jaar een korting zal worden verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes, rekening houdend met het in artikel 2 lid 13 genoemde in de overeenkomst van 29 januari 2013. De vergoeding wordt voldaan in vier kwartalen, directbinnen 30 dagen na afloop van elk kwartaal.
- 4.2 De exploitatieprijs per strandslaaphuisje per jaar voor de 30-32 strandslaaphuisjes in Fase 2, bedraagt [redacted], waarbij eveneens voor het eerste jaar een korting wordt verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes, rekening houdend met rekening houdend met het in artikel 2 lid 13 genoemde in de overeenkomst van 29 januari 2013. De vergoeding wordt voldaan in vier kwartalen, directbinnen 30 dagen na afloop van elk kwartaal.
- 4.3 Prijsaanpassing: na de eerste 5 jaar nadat de strandslaaphuisjes in exploitatie zijn genomen, zal de gemeente de prijs jaarlijks herzien aan de hand van de C.B.S.-consumentenprijsindex. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6 van de overeenkomst van 29 januari 2013 zal, er van uitgaande dat de strandslaaphuisjes in april 2014 in gebruik kunnen worden genomen, de herziening plaatsvinden in 2019 op basis van de op dat moment geldende consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, geldend voor de maand januari. Als de datum van ingebruikname opschuift, schuift ingevolge de eerste regel in dit artikel de datum voor de herziening ook op. De exploitatiedatum als in dit artikel bedoeld zal zodra bekend schriftelijk door partijen nader worden vastgesteld en geldt als de ingangsdatum voor de betalingsverplichtingen van Roompot.
- 4.4 In verband met het bepaalde in artikel 2.2. zal de gemeente zich onthouden van het opleggen van belastingen/heffingen etc. aangaande onroerende zaken. In het geval er in de toekomst aanleiding zou zijn om terzake een heffing op te leggen, wordt deze geacht te zijn verdisconteerd in de vergoeding ingevolge dit artikel.

Artikel 5. Duur en inwerkingtreding 30-jaarsperiode, einde overeenkomst

- 5.1 De plaatsing van de huisjes in zowel Fase 1 als Fase 2 zal zo spoedig mogelijk geschieden na de verbreding van het Sophiastrand, zoals in het pact is afgesproken, welk pact is beschreven in de overeenkomst van 29 januari jl. en Partijen welbekend is.
- 5.2 De in deze overeenkomst meergenoemde periode van dertig jaar treedt in werking zodra de strandslaaphuisjes zijn geplaatst en aangesloten op de infrastructuur als bedoeld in artikel 3 en aldus ook in recreatief gebruik (verhuur) kunnen worden genomen. Partijen spreken af er nadrukkelijk naar te streven dat per 1 april 2014 voormelde strandslaaphuisjes in exploitatie (recreatief gebruik) kunnen worden genomen, en in elk geval voor het seizoen 2015. In dat geval eindigt het exploitatierecht op 31 maart 2044. In het geval het recreatief gebruik door welke omstandigheden dan ook later start, zal de ingangsdatum en mitsdien ook de einddatum opschuiven.
- 5.3 De realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes vindt plaats in 2 fasen, gelijktijdig of opvolgend. Fase 1 houdt in dat maximaal 8 à 10 strandslaaphuisjes aan de damzijde (westkant) van het Sophiastrand zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd. Momenteel bevindt zich daar een consumptietent, een surfschool en een aantal strandhuisjes. Fase 2 houdt in dat maximaal 30 à 32 strandslaaphuisjes zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd aan de zuidkant van het strand. Beide fasen zijn weergegeven op in Bijlage 2 tekening. In totaal worden maximaal 40 strandslaaphuisjes geplaatst.
- 5.4 Partijen zullen twee jaar voor het einde van de dertig jaarstermijn met elkaar bezien of en in hoeverre het opportuun is om de overeenkomst te verlengen en met welke periode. Indien geen verlenging wordt overeengekomen zal Roompot danwel haar rechtsopvolger aan het einde van de dertig jaarstermijn zorgdragen voor algehele verwijdering van de strandslaaphuisjes met toebehoren. Met betrekking tot de infrastructuur geldt het bepaalde in artikel 3.4.
- 5.5 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst door opzegging of ontbinding is niet mogelijk, behoudens het in artikel 7 opgenomen recht van Roompot om de ontbinding in te roepen.

Artikel 6. Uitsluiting aansprakelijkheid gemeente

- 6.1 Voor schade door werking van zee en zand ontstaan aan de strandslaaphuisjes is de gemeente niet aansprakelijk.
- 6.2 Voor overige schade aan de strandslaaphuisjes, in weke vorm dan ook, bedrijfsschade daaronder begrepen, is de gemeente niet aansprakelijk.

Artikel 7 Ontbindende voorwaarde

7.1 Roompot Service B.V. is gerechtigd de overeenkomst te ontbinden in het geval uiterlijk 1 april 2015 het bestemmingsplan dan wel het deel van het bestemmingsplan dat de realisatie van de strandslaaphuisjes mogelijk maakt, niet onherroepelijk is, en als dat niet het geval mocht zijn in elk geval de voor de realisatie van de strandslaaphuisjes benodigde vergunningen in gevolge onder meer de (Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht) (de Wabo) en de Waterwet niet onherroepelijk zijn verkregen.

7.2 In het geval de overeenkomst [op voet van artikel 7.1.](#) ontbonden wordt zal Roompot geen aanspraak maken op schadevergoeding tenzij het feit dat het planologisch niet mogelijk is c.q. de benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen te wijten is aan aantoonbare en redelijkerwijs verwijtbare onzorgvuldigheden/ nalatigheid van de gemeente, het gemeentebestuur c.q. de bij de gemeente werkzame personen.

Artikel 8. Domicilie- en rechtskeuze

8.1 Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de gemeente.

8.2 De rechtsverhouding tussen partijen wordt bij uitsluiting beheerst door het Nederlands recht.

Aldus overeengekomen, iedere pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd en ondertekend in tweevoud te Wissenkerke op [juni](#) 2013.

Gemeente Noord-Beveland

Roompot_Recreatie Beheer BV

H. van Kooten

Bijlage 1: Overeenkomst 29 januari 2013 met bijlage

Bijlage 2: Inrichtingsschets

Bijlage 3: gebruiksovereenkomst gemeente – Dienst Domeinen

Ter toelichting De overeenkomst is een overeenkomst tussen Rijk en gemeente. De overeenkomst geeft aan de gemeente het recht om een privaatrechtelijke vergunning te geven aan Roompot voor de strandslaaphuisjes, maar bevat verder geen bedingen die de gemeente aan Roompot moet opleggen. Naar de mening van Roompot is het dus niet nodig om die overeenkomst hier van toepassing te verklaren, ook omdat het onnodig onduidelijkheid op zou roepen. De voorwaarde van ongewijzigde instandhouding is niet eerder besproken en het is naar het oordeel van Roompot ook niet redelijk om daarin betrokken te worden. In het geval het Rijk bijv. de vergoeding zou willen verhogen, dan zou dat een aanleiding zijn om de overeenkomst met Roompot open te breken. Dat past niet omdat dit een verantwoordelijkheid is van de gemeente.

Roompot vindt het logisch om deze voorzieningen wel er onder te laten vallen. Immers hoe kunnen de gasten anders het huisje bereiken en verder is een telecommunicatieverbinding ook logisch in een jaarrond strandslaaphuis. Hiertegen over staat ook dat Roompot voor eigen rekening het strand schoonhoudt en het afval inzamelt en voor zover nodig zal zorgen voor verlichting in de nachturen.

