

(concept)

BEHEEROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **Vereniging van Eigenaren (VvE) Chaletpark De Wielen**, gevestigd te Sint Maarten, De Wielen 84 (postcode 1744 KS), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer,rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Nieuwenhuijs,

hierna te noemen: *"De Opdrachtgever"*,

en

2. **De Wielen Recreatie B.V.**, gevestigd te Sint Maarten, De Wielen 84 (postcode 1744 KS), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37087691, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Nieuwenhuijs

hierna te noemen: *"De Beheerder"*,

Partijen sub 1 en sub 2 zijn hierna gezamenlijk aan te duiden als *"Partijen"*

DEFINITIES.

"de Eigenaar":

de gerechtigde tot een appartementsrecht gelegen op Chaletpark De Wielen.

"de Beheerder":

degene of de rechtspersoon die met de te verrichten beheerder werkzaamheden van het park zal worden belast, dan wel die als zelfstandig ondernemer daarmee is belast.

"Recreatiepark De Wielen":

het recreatiepark bestaande uit een Bungalowpark, een Chaletpark, Recreatievoorzieningen en Gemeenschappelijke Voorzieningen gelegen aan de De Wielen te Sint Maarten.

"het Bungalowpark":

het totaal van de recreatiebungalows met eigen grond inclusief de algemene delen, onder de naam: "Bungalowpark De Wielen".

"het Chaletpark":

het aan het Bungalowpark grenzende gedeelte van het Recreatiepark de Wielen dat bestemd is voor Chalets onder de naam: "Chaletpark De Wielen".

"De Recreatievoorzieningen":

de op het terrein van Recreatiepark De Wielen gelegen Recreatieve Voorzieningen die ten dienste staan van de eigenaren of bewoners van het Bungalowpark en Chaletpark, zoals wandelpaden, zwembad, speeltuin(en), visvijver, sportveld en sanitair.

"Gemeenschappelijke Voorzieningen":

voorzieningen ten dienste van iedereen zoals water, afvoer van vuilwater en hemelwater, drainage, parkverlichting, slagboom(bomen), afvoer van huisvuil en groen etcetera.

"Algemene Delen":

de niet verkavelde grond van het Bungalowpark en Chaletpark welke eigendom is van de Beheerder en welke dienstbaar blijft aan het Bungalowpark en Chaletpark.

Overwegende het volgende:

- De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Chaletpark De Wielen;
- De Beheerder beschikt over de expertise en capaciteit om het beheer professioneel uit te voeren;
- Partijen wensen hun afspraken omtrent dit beheer vast te leggen in deze overeenkomst.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 – Het beheer

- 1.1 De opdrachtgever draagt hierbij op in beheer, gelijk - De Beheerder - in beheer aanvaardt, het Chaletpark. Door partijen wordt onder beheer verstaan, het verrichten van diverse werkzaamheden ter ondersteuning van de opdrachtgever bij de exploitatie van het Chaletpark. Bedoelde werkzaamheden worden verricht voor rekening en risico van De Opdrachtgever.
- 1.2 De Beheerder is ten opzichte van De Opdrachtgever gehouden om zich gedurende het beheer steeds die inspanning te getroosten, die van een professionele en ter zake kundige beheerorganisatie worden verwacht.
- 1.3 Jaarlijks treden partijen met elkaar in overleg, waarbij het gevoerde beheer wordt geëvalueerd.

Artikel 2 – Jaarlijkse park-onderhoudskosten

- 2.1 De Opdrachtgever en De Beheerder zijn overeengekomen dat iedere appartementsrecht eigenaar verplicht is een vaste vergoeding te betalen aan De Beheerder, of diens rechtverkrijgende, voor de door De Beheerder te verrichten diensten, bestaande uit:
 - algemeen beheer en toezicht;
 - onderhoud van de beplanting van de Algemene Delen en de daarbij behorende voorzieningen van het park;
 - het maaien van het gras op de Algemene Delen van het park (niet op de individuele kavels);
 - onderhoud van paden, wegen, bermen, parkeerterreinen, slagboom, sloten; onderhoud van parkverlichting, afscheidingen, afwateringen, duikers en riolering (verstoppingen); alsmede het onderhouden van verdere ten behoeve van het park aangelegde Gemeenschappelijke Voorzieningen;
 - de controle op casu quo de organisatie van vuilafvoer.

Deze park onderhoudsbijdrage zal voor het eerst verschuldigd zijn met ingang van de eerste van de maand volgend op die waarin het appartementsrecht zal zijn geleverd (= eigendomsoverdracht).

De parkbijdrage te betalen aan De Beheerder is regulier in één jaarlijkse termijn en bij vooruitbetaling in de maand januari verschuldigd. Bij niet tijdige voldoening van bet verschuldigde geldt een boeteopslag van vijf procent (5%) per maand of gedeelte daarvan. De bijdrage is niet verrekenbaar met andere kosten en/of baten. De bijdrage in 2025 bedraagt € 534,26 exclusief omzetbelasting. Deze kosten bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de indexeringsmodule huurprijsaanpassing, reeks CPI Alle huishoudens en basisjaar 2015 = 100.

Het bedrag van de park onderhoudsbijdrage betreft uitsluitend de vergoeding voor te verrichten arbeid en het gebruik van en onderhoud van de benodigde machines en gereedschappen. De arbeidsvergoeding voor de hierna onder letter b te noemen buitengewone werkzaamheden en voorzieningen, alsook de vergoeding voor verwerkte (onderhouds) materialen ten behoeve van genoemde diensten en behorende tot het dagelijks onderhoud (zoals bijvoorbeeld: verf, lak, lampjes, gaas, boombanden, schelpen, balken, palen, bomen, heesters, pvc-materiaal, schroeven, spijkers, bouten, (elektra) en soortgelijke verbruiksmaterialen) zijn hierin niet begrepen en vallen buiten dit beding. Voor de materialen voor dagelijks onderhoud reserveert de Vereniging van Eigenaren geld in de jaarlijkse exploitatiebegroting.

- a. De buitengewone werkzaamheden (hieronder vallen ook de totale vernieuwing van (delen van) de ondergrondse infrastructuur) en het aanbrengen van extra - dan wel nieuwe - voorzieningen in het park, zullen in beginsel door de Beheerder moeten worden verricht, in overleg met en na goedkeuring door het bestuur van de Vereniging van Eigenaren.

De arbeidsvergoeding voor deze bijzondere werkzaamheden en de kosten van zowel de onder a genoemde als van de bijzondere werkzaamheden benodigde materialen zullen gemeenschappelijk -elk voor een gelijk deel - door de eigenaren worden gedragen.

Ten aanzien van deze materiaalkosten en deze arbeidsvergoeding zal gelden dat deze alleen dan aan de appartementsrecht eigenaren in rekening kunnen worden gebracht, indien deze zijn gemaakt in overleg met en na goedkeuring door het bestuur. De Vereniging van Eigenaren reserveert hiervoor geld in het kader van een lange termijn onderhoudsplan. De Beheerder legt volledige rekening en verantwoording af aan het bestuur.

- b. Ingeval het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van mening is, dat De Beheerder tekort komt in de nakoming van zijn verplichtingen, zal het bestuur De Beheerder tweemaal schriftelijk in gebreke dienen te stellen en nakoming vorderen met een duidelijke motivering.

Indien De Beheerder vervolgens in verzuim komt, zullen de niet-of onvolledig uitgevoerde taken in opdracht van het bestuur, doch op kosten van De Beheerder, door derden worden verricht, met dien verstande dat het bestuur slechts tot een dergelijke opdracht kan overgaan nadat door De Jong Notaris te Schagen of diens rechtsopvolger is vastgesteld, dat sprake is van een toerekenbare tekortkoming van De Beheerder in de nakoming van zijn verplichtingen.

Indien de notaris van oordeel is dat hij hieromtrent één of meerdere deskundigen moet raadplegen, alvorens een goed oordeel te kunnen geven, dan zullen de daaraan verbonden kosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij komen.

- c. Het bepaalde in dit artikel onder a, b en c, alsmede het bepaalde in dit lid d, zal bij iedere akte van vervreemding of verlening van een zakelijk genotsrecht aan iedere opvolgende appartementsrecht eigenaar of zakelijk gerechtigde moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren en De Beheerder worden bedongen en aangenomen in elke akte, op straffe van een dadelijk opeisbare boete van € 50.000,- door de verkrijger of zijn rechtsopvolger, onverminderd de eventuele schadevergoeding. Deze boete is verschuldigd aan en ten behoeve van De Beheerder.

- 2.2 De Opdrachtgever en De Beheerder zijn naast de vergoeding overeengekomen onder artikel 2.1 overeengekomen dat ieder iedere appartementsrecht naast algemene kosten voor onderhoud ook een vergoeding betaalt voor vuilafvoer, water, elektraverbruik, gasverbruik, internet en TV. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt.
- a. **Vuilafvoer:** Het Chaletpark heeft een eigen afvalstraat. Daarin wordt het afval gescheiden gedeponeerd. De totale afvalkosten worden jaarlijks verrekend op basis van het aantal Chalets.
 - b. **Waterverbruik:** Het water wordt via een centrale watermeter aangeleverd. Elke Chalet beschikt vervolgens weer over een eigen meter. Elk jaar wordt in de eerste week van het jaar de stand van de meter opgenomen en de appartementsrechtenaars belast voor het door hem gebruikte water tegen de geldende tarieven (incl. vastrecht) van het nutsbedrijf. De appartementsrechtenaars draagt zorg voor toegang tot de watermeter.
 - c. **Elektraverbruik:** Elk Chalet beschikt over een eigen elektra tussenmeter. Elk jaar wordt in de eerste week van het jaar de stand van de meter opgenomen en de appartementsrechtenaars belast voor het door hem verbruikte elektra tegen de geldende tarieven (incl. vastrecht) van het nutsbedrijf. De appartementsrechtenaars draagt zorg voor toegang tot de elektra tussenmeter.
 - d. **Gasverbruik:** Nagenoeg elk chalet beschikt over een eigen gasmeter. Elk jaar wordt in de eerste week van het jaar de stand van de meter opgenomen en de appartementsrechtenaars belast voor het door hem verbruikte gas tegen de geldende tarieven (incl. vastrecht) van het nutsbedrijf. De appartementsrechtenaars draagt zorg voor toegang tot de gasmeter.
 - e. **Internet en TV:** Elk Chalet beschikt over eigen internet – tv-aansluiting. Hiervoor zal door de appartementsrechtenaars een vaste vergoeding per jaar worden betaald.
 - f. **Inzage:** De Beheerder geeft de jaarlijkse factuur voor de appartementsrechtenaars van de Chalets ter inzage aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. De penningmeester van het bestuur krijgt inzage in de specifieke opbouw van de diverse facturen.

Artikel 3 – Duur van de overeenkomst

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 15 jaar, ingaande op het moment dat de 1^e kavels van Chaletpark De Wielen worden getransporteerd. De duur van de overeenkomst eindigt 15 kalenderjaren later op 31 december van dat jaar. Ter verduidelijking: indien de eerste oplevering plaatsvindt op 31 maart 2026, dan loopt deze overeenkomst door tot en met 31 december 2041.
- 3.2 Na het verstrijken van de duur wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd met telkens 5 jaar, behoudens opzegging zoals hierna is bepaald.
- 3.3 Partijen zijn gerechtigd de overeenkomst op te zeggen tegen het einde van de (verlengde) overeenkomst.
- 3.4 Opzegging geschiedt schriftelijk, per aangetekend schrijven, en met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden.

Artikel 4 – Aansprakelijkheid

- 4.1 De Beheerder is aansprakelijk voor schade als gevolg van aantoonbare nalatigheid of / opzettelijk handelen.
- 4.2 De aansprakelijkheid is beperkt tot maximaal het bedrag hetgeen de verzekering van De Beheerder uitkeert.

Artikel 5 – Geheimhouding

- 5.1 Partijen verplichten zich tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen.

Artikel 6 – Slotbepalingen

- 6.1 Mocht enige bepaling of zinsnede in deze beheerovereenkomst of bijlage nietig, ongeldig, vernietigbaar of onuitvoerbaar zijn, dan zullen partijen trachten overeenstemming te bereiken over een alternatieve bepaling die de bedoeling van partijen zo dicht mogelijk benadert.
- 6.2 Bepalingen die naar hun aard niet bestemd zijn om bij het einde van de overeenkomst te vervallen, blijven van kracht.
- 6.3 De Beheerder is volledig gerechtigd deze overeenkomst dan wel alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, of uit te laten voeren door, een aan haar gelieerde onderneming / groepsmaatschappij. De opdrachtgever verleent daaraan op voorhand haar toestemming en medewerking.

Artikel 7 – Geschillen en toepassing recht

- 7.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 7.2 In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, wordt door beide partijen in minnelijk overleg en op basis van de beginselen van redelijkheid en billijkheid een oplossing gezocht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te, d.d.

Namens de VvE:

Naam: _____

Functie: _____

Handtekening: _____

Namens De Beheerder:

Naam: _____

Functie: _____

Handtekening: _____

