



**COOPERATIEVE VERENIGING VAN BUNGALOWEIGENAREN  
VAN HET VILLAPARK RESIDENTIE TEXEL U.A.**

## **Beheerovereenkomst 2017**

01-08-2017

## BEHEEROVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

1. de COÖPERATIEVE VERENIGING VAN BUNGALOWEIGENAREN VAN HET VILLAPARK  
RESIDENTIE TEXEL U.A.,

gevestigd te Texel,

in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar hieronder genoemde zes bestuursleden  
gezamenlijk,

hierna te noemen: "de VvE", enerzijds,

en

2. de naamloze vennootschap EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DE KRIM N.V.,

gevestigd te Texel,

in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, Iwan Groothuis,

hierna te noemen: "de EMK", anderzijds,

dan wel samen te noemen: "partijen",

### hechten aan deze overeenkomst als bijlagen kopieën van de volgende documenten:

1. de agenda van de algemene ledenvergadering van 25 juni 2016  
van de VvE (bijlage 1);
2. de notulen van de algemene ledenvergadering van 25 juni 2016  
van de VvE (bijlage 2);
3. de (in artikel 6 bedoelde) (kadastrale) kaart dan wel plattegrond (bijlage 3);
4. de (in artikel 7.1.2 bedoelde) op het moment van ondertekening van  
deze beheerovereenkomst geldende parkregels (bijlage 4);
5. een ten tijde van het ondertekenen van deze beheerovereenkomst  
recent uittreksel van de Kamer van Koophandel inzake de VvE (bijlage 5);

### nemen in overweging dat:

#### **"kopjes" en (rand)nummering**

- a. de in deze beheerovereenkomst gebruikte "kopjes" en (rand)nummering geen deel uitmaken

van de tekst van deze beheerovereenkomst, doch dat zij slechts het leesgemak dienen;

**de VvE**

- b. de VvE uit (500) leden bestaat die (tevens) eigenaar dan wel zakelijk gerechtigden zijn van 500 bungalows, met bijbehorende grond, op het Villapark Residentie Texel te De Cocksdorp, Texel, hierna te noemen: "het villapark";
- c. (de rechtsvoorgangers van) de VvE in het midden van de jaren tachtig van de twintigste eeuw zijn opgericht en op 30 december 1993 zijn gefuseerd (tot één vereniging);
- d. de VvE gemeenschappelijke zaken in eigendom heeft in de vorm van (water)wegen, berm, windsingels, infrastructurele voorzieningen enzovoort, die
  - i. bij partijen voldoende bekend zijn en
  - ii. al dan niet indicatief op de als bijlage aan deze beheerovereenkomst gehechte plattegrond zijn aangegeven (conform artikel 6);
- e. naar beste weten van (het bestuur van) de VvE én de EMK sprake is
  - i. van een wirwar van diverse leidingen inzake nutsvoorzieningen (zoals de waterleiding- en gasbuizen, elektriciteitskabels, glasvezelleidingen, internetaansluitingen, alsmede de rioleringen),
    - 1. die verder zullen worden genoemd: "*nutsleidingen*";
    - 2. waarbij per nutsleiding het hoofdnet zich niet uitsluitend bevindt onder de gemeenschappelijke (openbare) wegen, maar ook (dwars) door (in) de grond van de diverse (bungalow)erven (heen);
  - ii. situaties waarin soms de aftakking van het desbetreffende hoofdnet naar de desbetreffende bungalow (heel) lang dan wel (heel) kort is;
  - iii. situaties waarin soms de aftakking van het desbetreffende hoofdnet naar de desbetreffende bungalow van een lid zelfs begint in de grond van het (bungalow)erf van een ander lid van de VvE;
- f. de VvE Statuten (zoals bedoeld in artikel 1 sub q hieronder) heeft en dat artikel 21 van de Statuten een Reglement (zoals bedoeld in artikel 1 sub p hieronder) noemt, welk Reglement in artikel 5 lid 3 sub b veronderstelt dat sprake is van
  - i. hoofdnetten die zich uitsluitend bevinden onder de gemeenschappelijke (openbare) wegen en
  - ii. aftakkingen die zich uitsluitend bevinden in de grond van de desbetreffende bungalow;
- g. daarom zeer waarschijnlijk artikel 5 lid 3 sub b Reglement los staat van de realiteit en dat daarom artikel 5 lid 3 sub b Reglement in die zin als een "dode letter" wordt dan wel moet worden beschouwd;

- h. al deze "nutsleidingen" enzovoort, waarop
- i. artikel 1 sub b Statuten;
  - ii. artikel 5 lid 3 sub b Reglement;
  - iii. al dan niet de in de leverings- dan wel eigendomsakten genoemde erfdienstbaarheden,
- betrekking hebben, daarom (toch) als gemeenschappelijk worden beschouwd én dat ze dan daarom als gemeenschappelijk worden gedefinieerd;
- i. derhalve de "nutsleidingen", ook als die liggen onder een bungalow en/of in de bungalow behorende grond, gemeenschappelijke zaken zijn, tot aan de betreffende meters (water, gas, elektra), respectievelijk de (hoofd-)aansluitingen voor riolering en internet, althans worden geacht gemeenschappelijke zaken te zijn, én dat deze beheerovereenkomst daarop uitdrukkelijk betrekking heeft;
- j. het villapark gevormd wordt door een verzameling van in oorsprong uit zeven in vorm en bouwen verschillende typen bungalows, welke in de loop van de tijd individueel aangepast dan wel uitgebreid zijn, en waar de leden dan wel de eigenaren de vrijheid hebben de inrichting naar eigen smaak te kiezen, waardoor een pluriform geheel is ontstaan, welke door het aanhouden van normering in bouwstijl en minimale kwaliteitseisen aan de inrichting toch één geheel vormt;
- k. artikel 21 Statuten een Reglement noemt, welk Reglement onderdeel uitmaakt van de Statuten;
- l. het "kopje" van artikel 5 Reglement als volgt luidt:  
*"De bij de verkrijging van een lidmaatschap op de wijze als omschreven in artikel 7 lid 2 van de Statuten van de vereniging, door een lid aan te gane overeenkomst met de vereniging";*
- m. artikel 7 lid 2 Statuten bepaalt:  
*"Een lid is gehouden gebruik te maken van de in het reglement omschreven door de vereniging te verlenen diensten en in verband daarmee verplicht bij de verkrijging van zijn lidmaatschap een daartoe strekkende overeenkomst als omschreven in het reglement aan te gaan door het zich verbinden bij de artikel 23 lid 1 van deze statuten bedoelde notariële akte tot naleving van de bepalingen van het reglement.";*



n. artikel 5 Reglement bepaalt:

*"Bij de verkrijging van een lidmaatschap (...) dient het lid met de vereniging de volgende overeenkomst aan te gaan.*

*(...)*

3. *Het lid (...) verplicht zich jegens de vereniging tot het volgende:*

a. *De hem toebehorende (...) bungalow te laten controleren en eventueel te laten onderhouden middels een beheersovereenkomst met de (...) "N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim" (...), in welke beheersovereenkomst ondermeer is bepaald dat iedere eigenaar van een (...)bungalow zelf tot verhuur van de (...)bungalow bevoegd is. Verhuur van de (...)bungalow met inschakeling van een derde (bijvoorbeeld een verhuur-bemiddelingsbureau) zal uitsluitend kunnen geschieden met medewerking van (...) "N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim" (...) aan wie derhalve alsdan de opdracht tot verhuring zal dienen te worden verstrekt.";*

o. de leden dan wel eigenaren tevens de vrijheid hebben hun bungalow al dan niet voor gebruik om niet ter beschikking te stellen;

#### **de EMK**

p. de EMK, opgericht in 1969, teneinde ook het noordelijk deel van Texel te betrekken in de economische groei en werkgelegenheid die het toerisme sinds de jaren '60 van de twintigste eeuw op Texel veroorzaakte, eigenaar is van het naastgelegen Vakantiepark De Krim alwaar gelegen de (centrum) faciliteiten (eigendom van EMK) waarvan de VvE gebruik maakt en waar vandaan de diensten aan de VvE geleverd worden, heeft in de afgelopen decennia fors geïnvesteerd in de uitbreiding en verbetering van de faciliteiten en is vanuit die positie als directe buur en aanbieder van (centrum)faciliteiten, sedert de jaren tachtig van de twintigste eeuw, dan ook de voor de hand liggende partner bij de (commerciële) exploitatie van oorspronkelijk de beide villaparken, thans hét (gefuseerde) villapark, waarbij de EMK diensten levert aan

i. de VvE en

ii. de individuele leden van de VvE en

iii. de gebruikers van de bungalows van de individuele leden van de VvE;

#### **de positie van de EMK in het op de Statuten gebaseerde Reglement**

q. in artikel 5 lid 3 sub a Reglement, zoals bedoeld in artikel 21 Statuten van de VvE (behorend

bij de Akte van Fusie d.d. 30 december 1993), staat dat elk lid jegens de VvE verplicht is om de hem toebehorende bungalow te laten controleren en eventueel te laten onderhouden middels een beheerovereenkomst met de EMK, in welke beheerovereenkomst onder meer is bepaald dat indien een lid zijn bungalow middels een derde wil (doen) verhuren, alsdan uitsluitend de EMK de derde kan zijn;

- r. één of meer leden zich bij eerdere eigendomsverkrijging hebben verbonden de hem/haar toebehorende bungalow te laten controleren door de EMK en deze eventueel ook te laten onderhouden door de EMK, doch dat de EMK alle leden middels deze (onderhavige) beheerovereenkomst van deze twee verplichting(en), te weten kort gezegd controle en onderhoud, ontslaat;

***de diverse overeenkomsten tussen de VvE en de EMK***

- s. tot op heden de VvE en de EMK diverse overeenkomsten (beheerovereenkomsten en zwembadovereenkomsten) zijn aangegaan, die kort gezegd voor alle leden golden;
- t. de bij (de rechtsvoorgangers van) partijen bekende overeenkomsten dan wel documenten, zijnde
  - i. de beheerovereenkomst 1986;
  - ii. de beheerovereenkomst 1988;
  - iii. de aanvulling 1989;
  - iv. de beheerovereenkomst 2012;inmiddels zijn opgezegd tegen de dag van 31 december 2016 dan wel 1 januari 2017;
- u. de bij (de rechtsvoorgangers van) partijen bekende overeenkomsten dan wel documenten, zijnde
  - i. de zwembadovereenkomst geen rechtskracht meer heeft;
  - ii. de tijdelijke zwembadovereenkomst vanaf 5 september 2016 geen rechtskracht meer zal hebben;

***veranderende opvattingen***

- v. partijen niet alleen in de samenleving, maar ook binnen het villapark, een veel grotere individualistische houding zien, waarbij de oorspronkelijke (statutaire) structuur van de VvE en de voor alle leden geldende beheerovereenkomst niet langer passend zijn;
- w. deze beheerovereenkomst uiting geeft aan de veranderde opvattingen, die in hoofdzaak betrekking heeft op uitsluitend de behartiging van die belangen die voor alle leden gelden;
- x. met deze beheerovereenkomst wordt gehandeld conform de Statuten, te weten, kort gezegd,
  - i. het in artikel 3 Statuten genoemde doel;

- ii. dat deze beheerovereenkomst een in artikel 3 lid 1 sub d Statuten bedoelde overeenkomst betreft;
- y. met deze beheerovereenkomst wordt gehandeld conform het op grond van artikel 21 Statuten bedoelde Reglement, welk Reglement in artikel 5 lid 3 bepaalt dat het individuele lid
  - i. jegens de VvE verplicht is om de hem toebehorende bungalow te laten controleren en eventueel te laten onderhouden middels een beheerovereenkomst met de EMK (van welke verplichtingen de VvE, en voor zover als nodig alle leden, worden ontslagen, zodat elk individueel lid daarin zelf kan voorzien, al dan niet middels inschakeling van een derde, welke derde hier ook de EMK zou kunnen zijn);
  - ii. bevoegd is om zijn bungalow zelf te verhuren (welke bevoegdheid blijft bestaan);
  - iii. jegens de VvE verplicht is om indien hij bij de verhuur van de bungalow een derde (bijvoorbeeld een verhuur-bemiddelingsbureau) inschakelt, dat uitsluitend zal kunnen geschieden met medewerking van de EMK aan wie derhalve alsdan de opdracht tot verhuring zal dienen te worden verstrekt (welke verplichting blijft bestaan);
- z. de VvE en de EMK met deze beheerovereenkomst vastleggen de tussen hen gemaakte afspraken, die kunnen worden onderverdeeld als:
  - i. de "goede huismeester"- dan wel de "goede buur"-functie van de EMK;
  - ii. de dienstverlening van de EMK jegens de VvE;
- aa. de VvE en de EMK middels deze beheerovereenkomst geen (andere) afspraken maken over al die zaken dan wel te verlenen diensten, die individuele leden met de EMK
  - i. kunnen overeenkomen dan wel
  - ii. in het voorkomende geval verplicht zijn overeen te komen, zoals doch niet uitsluitend de restaurantfunctie van de EMK, de winkel van de EMK, (de toegang tot) het zwembad van de EMK, de bemiddeling bij verhuur door de EMK, de dienstverlening van de EMK aan gebruikers (zowel om niet als om baat) van de bungalows, de dienstverlening van de EMK aan eigenaren in geval van gebruik (zowel om niet als om baat) door derden van de bungalows;
- bb. deze beheerovereenkomst derhalve (in hoofdzaak) betrekking heeft op hetgeen de EMK voor de VvE doet en dat de eventuele individuele gevolgen daarvan voor individuele leden van de VvE dan wel de eigenaren
  - i. niet betekenen dat er sprake is van een individuele overeenkomst tussen het individuele lid en de EMK dan wel
  - ii. geen individuele overeenkomst tussen het individuele lid en de EMK tot stand brengt;
- cc. het de bedoeling van de EMK (en de VvE) is dat al hetgeen dat op individuele basis tussen de EMK en de individuele leden kan worden overeengekomen, ook op individuele basis tussen

de EMK en de individuele leden wordt overeengekomen indien de EMK en het individuele lid dat wensen;

***toestemming van de ALV***

- dd. de VvE voor deze overeenkomst de voorafgaande instemming van de algemene ledenvergadering (ALV) nodig heeft, welke ALV op 25 juni 2016 heeft plaatsgevonden;
- ee. het bestuur van de VvE de inhoud en strekking van (het concept van) deze beheerovereenkomst, alsmede de financiële consequentie van (het concept van) deze beheerovereenkomst, als agendapunt ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de ALV op 25 juni 2016 en dat de ALV van de VvE in die vergadering met de inhoud en strekking van (het concept van) deze beheerovereenkomst, alsmede met de financiële consequentie van (het concept van) deze beheerovereenkomst, heeft ingestemd, hetgeen blijkt uit
  - i. de agenda van de ALV van 25 juni 2016 (**bijlage 1**) en
  - ii. de (nog niet vastgestelde) notulen van de ALV van 25 juni 2016 (**bijlage 2**);
- ff. het bestuur van de VvE de EMK meteen na de ALV van 25 juni 2016 heeft geïnformeerd over de in sub ee genoemde goedkeuring;
- gg. het bestuur van de VvE (dus) bevoegd is om deze beheerovereenkomst namens de VvE aan te gaan;

***overig***

- hh. partijen het als een gemeenschappelijk belang erkennen dat de kwaliteit van het villapark een bovengemiddeld niveau uitstraalt, welke zich voor alle eigenaren vertaalt
  - i. in een goed functioneren van de gemeenschappelijke zaken van de VvE en
  - ii. in het aanzien van de buitenzijde van de bungalows;
- ii. partijen zich ervan bewust zijn dat hoewel deze beheerovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, de tijd, de ontwikkelingen (van de recreatiemarkt) en de techniek steeds verder gaan, zodat deze beheerovereenkomst met zekere regelmaat zal moeten kunnen worden aangepast teneinde ervoor te zorgen dat de beheerovereenkomst recht doet aan de ontwikkelingen van de tijd en dat moet worden voorkomen dat de beheerovereenkomst een (juridisch) obstakel vormt voor de genoemde ontwikkelingen;

- jj. hoewel het de individuele leden van de VvE volledig vrijstaat om er zelf voor te kiezen welke door het individuele lid aan te wijzen (rechts)persoon
- i. sleutels, codes, informatie aan de gebruiker van de bungalow verstrekt;
  - ii. (verdere) diensten aan de gebruikers verleent;
- moet het lid dat geen gebruik maakt van de diensten die de EMK op deze gebieden verleent, de gebruikers van diens bungalow er dan steeds zeer nadrukkelijk op wijzen dat
- 1. zij (diens gebruikers) zich in het voorkomende geval uitsluitend tot die (rechts)persoon moeten wenden en niet tot de EMK;
  - 2. indien diens gebruikers zich in het voorkomende geval toch tot de EMK zouden wenden, de EMK hen dan niet van dienst zal (kunnen) zijn;
- kk. het intellectuele eigendomsrecht inzake (het gebruik) van de naam, het beeldmerk, het logo enzovoort van "De Krim" uitsluitend bij de EMK ligt en dat derden dat slechts mogen gebruiken indien zij vooraf daartoe de schriftelijke toestemming van de EMK hebben;
- ll. de EMK aan iedere eigenaar verschillende individuele overeenkomsten, zogenaamde 'Serviceovereenkomsten', zal aanbieden;
- mm. partijen samen een adviescommissie zullen instellen, bestaande uit enerzijds vertegenwoordigers van de EMK en anderzijds leden van de VvE, welke adviescommissie gevraagd en ongevraagd adviezen geeft aan de EMK omtrent de Serviceovereenkomsten;
- nn. de EMK aan iedere eigenaar inzake de toegang tot het zwembad het Basisabonnement Eigenaren zal aanbieden;
- oo. partijen de gemaakte afspraken hierbij vastleggen.

### **Komen het volgende overeen:**

#### **Definities**

1. Partijen komen de volgende definities, begrippen, afkortingen enzovoort (op alfabetische volgorde) overeen:
  - a. aanvulling 1989:

*"Aanvulling op de beheersovereenkomst Residentie Texel d.d. 1 september 1986 en Villapark Texel d.d. 16 februari 1988 beide met N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim d.d. 10 november 1989"*
  - b. Akte van Fusie:

de op 30 december 1993 notarieel verleden fusie van de twee oorspronkelijke bungalowparken ("Bungalowpark 'Residentie Texel'" en "Villapark Texel"), van

- welke akte de Statuten en het Reglement (onder)deel uitmaken;
- c. ALV:  
de algemene ledenvergadering van de VvE, waarmee zowel het orgaan van de VvE als de daadwerkelijke vergadering wordt bedoeld;
- d. beheerovereenkomst 1986:  
*"Beheerovereenkomst Vereniging van Eigenaren en E.M.K. De Krim-Texel d.d. 1 september 1986"*;
- e. beheerovereenkomst 1988:  
de beheerovereenkomst d.d. 16 februari 1988 tussen de EMK en "Villapark Texel";
- f. beheerovereenkomst 2012:  
*"Beheer- en Serviceovereenkomst tussen Coöperatieve Vereniging van Bungaloweigenaren van het Villapark Residentie Texel U.A. en N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim"*,  
die op 25 november 2011 is ondertekend en die op 1 januari 2012 van kracht is geworden en die (inmiddels) tegen de dag van 31 december 2016 dan wel 1 januari 2017 is opgezegd;
- g. bezoeker:  
tijdelijke gast van de EMK dan wel van een lid dan wel van een gebruiker;
- h. eigenaar:  
eigenaar van bungalow tevens lid van de VvE;
- i. eigendommen van de EMK:  
de onroerende zaken die volgens de verkeersopvatting eigendom van de EMK zijn en die op kadastrale kaart met de kleur "rood" worden aangeduid;
- j. eigendommen van de VvE:  
i. de gemeenschappelijke zaken van de VvE:  
de tot gemeenschappelijk nut van de VvE dienende zaken die door de VvE daartoe in eigendom worden verkregen, zoals, doch niet uitsluitend, centraal antenne-systeem, groenstroken, paden en wegen, parkeerplaatsen, rioolwater afvoeren, waterleidingen en andere in de grond aanwezige installaties en systemen, voorzover deze zich niet in de grond van derden bevinden;  
dan wel  
ii. de (on)roerende zaken die volgens de verkeersopvatting eigendom van de VvE zijn

en die op kadastrale kaart met de kleur "groen" worden aangeduid (met dien verstande dat onder verwijzing naar de overwegingen e tot en met i hierboven er van af wordt gezien om de nutsleidingen met de kleur "groen" aan te duiden, omdat partijen niet precies weten waar de nutsleidingen zich bevinden);

- k. eigendommen van een lid:
  - de onroerende zaken die volgens de verkeersopvatting eigendom van een individueel lid van de VvE zijn en die op kadastrale kaart met de kleur "blauw" worden aangeduid;
- l. EMK:
  - de naamloze vennootschap Exploitatiemaatschappij De Krim N.V., gevestigd te Texel,
  - die er in het kader van deze beheerovereenkomst voor mag kiezen om één of meer van de aan haar gelieerde vennootschappen opdracht te geven werkzaamheden te verrichten en om daarvoor (aan de VvE) facturen toe te zenden en aan wie dan (door de VvE) bevrijdend wordt betaald;
- m. gebruiker:
  - degene(n) die met instemming van een lid diens bungalow gebruikt om baat dan wel om niet;
- n. leverings- dan wel eigendomsakte:
  - de notariële akte op grond waarvan de eigenaar het eigendomsrecht van zijn bungalow heeft gekregen;
- o. lid:
  - lid van de VvE tevens eigenaar;
- p. (hét) Reglement:
  - het Reglement dat in de Akte van Fusie is opgenomen en dat is gebaseerd op artikel 21 Statuten;
- q. Statuten:
  - de Statuten van de VvE;
- r. tijdelijke zwembadovereenkomst:
  - de eind 2015 ondertekende zwembadovereenkomst tussen de EMK en de VvE, die op 1 januari 2016 van kracht is geworden en die tot en met 4 september 2016 zal gelden;
- s. VvE:
  - de Coöperatieve Vereniging van Bungaloweigenaren van het Villapark

Residentie Texel U.A.;

- t. zwembadovereenkomst:  
de op 28 september 2007 ondertekende zwembadovereenkomst tussen de EMK en de VvE, die heeft gegolden van 1 januari 2005 tot en met 31 december 2015.

### **Eventuele andere overeenkomsten**

#### **Niet langer geldende overeenkomsten**

- 2.1.1 Partijen stellen vast dat de EMK enerzijds en (het bestuur van) de VvE dan wel individuele leden anderzijds, in elk geval per 1 januari 2017, niet (langer) gebonden zijn aan de (alsdan opgezegde dan wel van rechtswege geëindigde)
- a. beheerovereenkomst 1986;
  - b. beheerovereenkomst 1988;
  - c. aanvulling 1989;
  - d. zwembadovereenkomst;
  - e. beheerovereenkomst 2012;
  - f. tijdelijke zwembadovereenkomst.
- 2.1.2 Een uitzondering wordt gemaakt voor die bepalingen van die overeenkomsten die inhouden dat na 31 december 2016 nog uitvoering moet worden gegeven aan hetgeen (uiterlijk) tot en met 31 december 2016 tussen partijen heeft gegolden, zoals doch niet uitsluitend, afrekeningen, verrekeningen, betalingen.

#### **Andere overeen te komen overeenkomsten**

- 2.2.1 Het staat enerzijds de EMK en anderzijds individuele leden vrij om samen andere overeenkomsten aan te gaan inzake bijvoorbeeld doch niet uitsluitend
- a. het gebruik van het zwembad;
  - b. dienstverlening van de EMK jegens gebruikers van bungalows;
  - c. bemiddeling bij verhuur door de EMK.
- 2.2.2 Inzake die andere overeenkomsten geldt dat
- a. (het bestuur van) de VvE daarbij geen partij is en daaraan niet is gebonden;
  - b. die overeenkomsten aanvullend op deze beheerovereenkomst zijn, doch nimmer in strijd met deze beheerovereenkomst, de Statuten en het Reglement mogen zijn.



### **Overeenkomsten tussen de VvE en/of de EMK enerzijds en individuele leden anderzijds**

- 2.3.1 Middels ondertekening van deze beheerovereenkomst verklaren de VvE en/of de EMK enerzijds jegens de individuele leden anderzijds gaaf en onvoorwaardelijk dat
- a. de individuele leden niet meer, althans per 1 januari 2017, gebonden zijn aan (een overeenkomst met) de EMK met betrekking tot het toezicht op en het eventuele onderhoud van de bungalow door de EMK, doch dat de individuele leden daarin zelf mogen voorzien, al dan niet middels inschakeling van een derde, welke derde hier ook de EMK zou kunnen zijn;
  - b. de individuele leden bevoegd zijn om zelf hun bungalow te verhuren, welke bevoegdheid blijft bestaan.
- 2.3.2 Middels ondertekening van deze beheerovereenkomst stellen de VvE en de EMK vast dat de individuele leden jegens de VvE, en in het voorkomende geval ook jegens de EMK, verplicht zijn om indien zij bij de verhuur van de bungalow (direct of indirect) een derde (bijvoorbeeld een verhuur-bemiddelingsbureau) inschakelen, dat uitsluitend zal kunnen geschieden met medewerking van de EMK aan wie derhalve alsdan de opdracht tot verhuring zal dienen te worden verstrekt, welke verplichting blijft bestaan.

### **Duur van de beheerovereenkomst**

#### **Aanvang op 1 januari 2017**

- 3.1 Deze beheerovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2017 en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

#### **Opzegging**

- 3.2.1 Elke partij kan deze beheerovereenkomst steeds opzeggen tegen de dag van 31 december (23:59 uur) van enig jaar, voor het eerst tegen de dag van 31 december 2019.
- 3.2.2 Opzegging geschiedt
- a. per aangetekende brief, die de wederpartij uiterlijk een jaar vóór de dag waartegen wordt opgezegd, moet hebben bereikt, dan wel
  - b. op andere wijze mits tussen partijen middels een (elektronische) ontvangstbevestiging dan wel een uitdrukkelijke verklaring van de partij tegen wie de opzegging is gericht, dat die uiterlijk een jaar vóór de dag waartegen wordt opgezegd, van de opzegging heeft kennisgenomen.
- 3.2.3 Bij betwisting rust op de opzeggende partij de bewijslast dat de andere partij (tijdig) van de opzegging heeft kennisgenomen.

### **Voornemen tot opzegging - overleg**

- 3.3.1 Indien een partij het voornemen heeft om deze beheerovereenkomst op te zeggen, dan is die partij toch gehouden om met de wederpartij in overleg te treden over een beheerovereenkomst die wél wordt gewenst.
- 3.3.2 Het enkele feit dat in het voorkomende geval reeds zou zijn opgezegd (in verband met de voor opzegging geldende termijn), dan ontslaat dat partijen niet van de in artikel 3.3.1 genoemde verplichting.
- 3.3.3 Voor zover als nodig schakelen partijen op verzoek van de meest gereede partij een professioneel bemiddelaar in.

### **Gevolgen van onregelmatige opzegging**

- 3.4.1 Indien de VvE, behoudens het bestaan van een dringende reden, deze beheerovereenkomst opzegt tegen een eerdere dag dan in artikel 3.2 bepaald, dan is de VvE aan de EMK (bij wijze van schadevergoeding) per omgaande verschuldigd een bedrag gelijk aan het bedrag dat de VvE aan de EMK zou hebben betaald tot aan de dag waartegen de VvE op grond van artikel 3.2 mag opzeggen.
- 3.4.2 Indien de EMK, behoudens het bestaan van een dringende reden, deze beheerovereenkomst opzegt tegen een eerdere dag dan in artikel 3.2 bepaald, dan is de EMK aan de VvE (bij wijze van schadevergoeding) per omgaande verschuldigd een bedrag gelijk aan het bedrag dat de VvE aan de EMK zou hebben betaald tot aan de dag waartegen de EMK op grond van artikel 3.2 mag opzeggen.

### **Aanpassing van deze beheerovereenkomst**

#### **Vrijwillige aanpassing**

- 4.1.1 Deze beheerovereenkomst kan steeds worden aangepast mits daarover tussen partijen schriftelijk overeenstemming wordt bereikt.
- 4.1.2 De partij die aangeeft aanpassing van de beheerovereenkomst te wensen, houdt daarbij rekening met het (statutaire) besluitvormingsproces waarmee de andere partij te maken heeft dan wel kan hebben.

#### **Verplichte aanpassing**

- 4.2.1 Indien één (of meer) bepaling(en) van deze beheerovereenkomst onverbindend zal (zullen) zijn, of op grond van toepasselijke wet- of regelgeving aanpassingen behoeft (behoeven), zal deze beheerovereenkomst overigens tussen partijen van kracht blijven en verbinden partijen zich jegens elkander tot zodanige wijziging of aanpassing van de desbetreffende bepaling(en), dat de daarmee beoogde strekking zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

- 4.2.2 Een dergelijke wijziging of aanpassing zal eerst tussen partijen van kracht zijn, indien deze schriftelijk zal zijn vastgelegd.

### **Verstrekking van gegevens door de leden**

#### **Adresgegevens**

- 5.1.1 De VvE zal haar leden (dringend) adviseren en zo mogelijk verplichten om (steeds) aan de EMK te verstrekken (de wijziging(en) van) diens (adres)gegevens:
- a. volledige naam;
  - b. woonadres;
  - c. e-mailadres;
  - d. (mobiele)telefoonnummer(s) waarop het lid doorgaans bereikbaar is;
  - e. het nummer van zijn bungalow.
- 5.1.2 Indien één of meer leden van de VvE niet (volledig) voldoen aan het in artikel 5.1.1 bepaalde, dan wordt dat de EMK niet verweten.

#### **Melding van aanwezigheid**

- 5.2.1 De VvE zal haar leden (dringend) adviseren om (steeds) vóóraf via het internet-reserveringssysteem van de EMK aan te geven hoeveel personen (lid dan wel gezinsleden van het lid dan wel gebruikers) in welke periode van de desbetreffende bungalow gebruik maken.
- 5.2.2 Indien één of meer leden van de VvE niet (volledig) dan wel niet tijdig voldoen aan het in artikel 5.2.1 bepaalde, dan wordt dat de EMK niet verweten.

#### **Doel van de verstrekking adresgegevens dan wel melding aanwezigheid**

- 5.3.1 Het in de artikelen 5.1 en 5.2 bepaalde heeft geen ander doel dan dat
- a. de EMK bekend is
    - i. welk lid eigenaar is van welke bungalow;
    - ii. wanneer welke bungalow door hoeveel personen wordt gebruikt, zodat in het geval van een calamiteit bekend is hoeveel personen geacht worden aanwezig te zijn in de bungalow dan wel in het villapark ("sociale controle" dan wel "koppen tellen");
  - b. de EMK in het voorkomende geval per telefoon dan wel per e-mail met het lid contact kan opnemen, teneinde
    - i. een de desbetreffende bungalow betreffende calamiteit (bijvoorbeeld een stuk (gewaaid) raam, inbraak, een omgevallen boom, brand) aan het lid te melden en

- ii. indien het lid uitdrukkelijk te kennen geeft dat hij dat wil, afspraken te maken over het verhelpen van de calamiteit en wie de opdracht daartoe geeft;
  - c. indien sprake is van een in sub b bedoelde situatie en indien de EMK met het desbetreffende lid geen contact heeft gehad, dat de EMK dan aan het lid kan berichten welke werkzaamheden (inclusief te gebruiken materialen), op grond van "zaakwaarneming", noodzakelijkerwijs
    - i. hebben plaatsgevonden dan wel
    - ii. zullen plaatsvinden,om de verdere schade van de calamiteit te beperken.
- 5.3.2 Behoudens separaat daartoe gemaakte afspraken tussen het lid en de EMK, zal de EMK in het voorkomende geval
- a. het lid eerst uitsluitend in kennis stellen van de calamiteit, zodat het lid de calamiteit zelf kan verhelpen dan wel dat het lid daartoe zelf een derde inschakelt;
  - b. eerst op grond van zaakwaarneming passende maatregelen treffen teneinde de calamiteit te verhelpen indien die passende maatregelen geen uitstel kunnen dulden.
- 5.3.3 Daar waar bepaalde handelingen worden verricht op grond van zaakwaarneming, zijn de artikelen 6:198 e.v. BW van toepassing, die als volgt luiden:

Artikel 198:

*"Zaakwaarneming is het zich willens en wetens en op redelijke grond inlaten met de behartiging van eens anders belang, zonder de bevoegdheid daartoe aan een rechtshandeling of een elders in de wet geregelde rechtsverhouding te ontlenen."*

Artikel 199:

- 1. *De zaakwaarnemer is verplicht bij de waarneming de nodige zorg te betrachten en, voor zover dit redelijkerwijze van hem kan worden verlangd, de begonnen waarneming voort te zetten.*
- 2. *De zaakwaarnemer doet, zodra dit redelijkerwijze mogelijk is, aan de belanghebbende verantwoording van hetgeen hij heeft verricht. Heeft hij voor de belanghebbende gelden uitgegeven of ontvangen, dan doet hij daarvan rekening."*

Artikel 200:

- 1. *De belanghebbende is, voor zover zijn belang naar behoren is behartigd, gehouden de zaakwaarnemer de schade te vergoeden, die deze als gevolg van de waarneming heeft geleden.*
- 2. *Heeft de zaakwaarnemer in de uitoefening van een beroep of bedrijf*

*gehandeld, dan heeft hij, voor zover dit redelijk is, bovendien recht op een vergoeding voor zijn verrichtingen, met inachtneming van de prijzen die daarvoor ten tijde van de zaakwaarneming gewoonlijk werden berekend."*

Artikel 201:

*"Een zaakwaarnemer is bevoegd rechtshandelingen te verrichten in naam van de belanghebbende, voor zover diens belang daardoor naar behoren wordt behartigd."*

Artikel 202:

*"Heeft iemand die is opgetreden ter behartiging van eens anders belang, zich zonder redelijke grond daarmede ingelaten of dit belang niet naar behoren behartigd, dan kan de belanghebbende door goedkeuring van het optreden zijn bevoegdheid prijsgeven jegens hem het gebrek in te roepen. Aan de belanghebbende kan door hem een redelijke termijn voor de goedkeuring worden gesteld."*

### **De (kadastrale) kaart dan wel de plattegrond**

#### **De kaart**

- 6.1.1 Partijen stellen mede aan de hand van de aan deze beheerovereenkomst gehechte (kadastrale) kaart dan wel plattegrond (**bijlage 3**),
- a. die door partijen is ondertekend met vermelding van de datum van ondertekening;
  - b. waarbij al dan niet indicatief de eigendommen van de VvE (met uitzondering van de nutsleidingen) met de kleur groen zijn gemarkeerd:
    - wegen, paden, parkeerstroken, groenvoorzieningen, technische installaties, terreininrichtingen en overige gemeenschappelijke terreindelen;
  - c. waarbij al dan niet indicatief de eigendommen van de individuele leden van de VvE met de kleur blauw zijn gemarkeerd;
  - d. waarbij al dan niet indicatief de eigendommen van de EMK met de kleur rood zijn gemarkeerd,
- vast wie waarvan eigenaar is dan wel wie waarvan de (zakelijk) gerechtigde is.
- 6.1.2 Het enkele feit dat, onder verwijzing naar de overwegingen e tot en met i, één of meer nutsleidingen niet (geheel) op de (kadastrale) kaart dan wel plattegrond zijn gemarkeerd, betekent niet dat de nutsleidingen geen eigendommen van de VvE zijn.

### **"Eigendom"**

- 6.2 Onder "eigendom" in de zin van artikel 6.1 wordt niet alleen verstaan eigendom, doch ook die roerende en onroerende zaken die door de desbetreffende gerechtigde van derden worden gehuurd dan wel geleased.

### **Controleren en aanpassen**

- 6.3.1 Partijen zijn gehouden jaarlijks de aan deze beheerovereenkomst gehechte (kadastrale) kaart dan wel plattegrond
- a. te controleren op juistheid;
  - b. daar waar nodig te corrigeren;
  - c. daar waar nodig te vervangen door een nieuwe aan deze beheerovereenkomst te hechten (kadastrale) kaart dan wel plattegrond, die (wél) voldoet aan hetgeen in artikel 6.1 is bepaald.
- 6.3.2 Het in artikel 6.3.1 bepaalde is een gezamenlijke verplichting van partijen, waarbij de meest gereede partij de andere partij uitnodigt om aan artikel 6.3.1 gevolg te geven.
- 6.3.3 Partijen zijn zich er van bewust dat als partijen niet (steeds) aan dit artikel (6.3) voldoen, het na enkele jaren waarschijnlijk steeds moeilijker wordt om achteraf tot een juiste (kadastrale) kaart dan wel plattegrond te (kunnen) komen.

### **Dienstverlening van de EMK als "huismeester"**

#### **"Huismeester"**

- 7.1.1 Hetgeen in dit artikel 7 wordt bepaald betreft die dienstverlening van de EMK aan in de eerste plaats het villapark, in de tweede plaats (het bestuur van) de VvE, in de derde plaats de leden van de VvE.
- 7.1.2 De EMK ziet toe op
- a. naleving van de op het moment van ondertekening van deze beheerovereenkomst geldende parkregels (**bijlage 4**);
  - b. rust en orde in het villapark,

### **Algemene voorzieningen**

- 7.2.1 De EMK zorgt er voor dat
- a. er in de receptie een informatiebalie is, ten behoeve van leden, gebruikers en bezoekers, aan wie desgevraagd informatie wordt gegeven;
  - b. er de beschikbaarheid van een voor leden bestemde informatiebalie is, gedurende werkdagen, gemiddeld 20 uur per week, welke ten dienste staat aan het afstemmen

- van noodzakelijke maatregelen en algemene dienstverlening ten behoeve van leden;
- c.. er overige algemene voorzieningen zijn (met uitzondering van het zwembad);
- d.. er recreatieprogramma's worden georganiseerd gedurende alle in Nederland geldende schoolvakanties, op gebruikelijke tijden;
- e. er steeds (dag en nacht) voldoende gekwalificeerde medewerkers aanwezig zijn voor het verhelpen van storingen, noodgevallen en calamiteiten inzake de eigendommen van de VvE dan wel die (onroerende) zaken die worden geacht eigendom van de VvE te zijn;
- f. er EHBO- en AED-voorzieningen dan wel apparatuur zijn;
- g. er een nood- en ontruimingsplan is

7.2.2 De VvE is aan de EMK geen separate vergoeding verschuldigd voor de activiteiten van de EMK die op dit artikel zijn gebaseerd.

#### **Visuele externe controle verwarmingsinstallatie**

- 7.3.1 De EMK ziet als goed huismeester er op toe en controleert tenminste eens per maand dat de verwarmingsinstallatie in een bungalow naar behoren functioneert, aan de hand van visuele controle van de aangebrachte signalering aan de buitenzijde van de bungalow.
- 7.3.2 Indien de signalering daartoe aanleiding geeft, informeert de EMK het desbetreffende lid daarover per e-mail.
- 7.3.3 Artikel 5.3 is van overeenkomstige toepassing.

#### **Controle schoorsteenvegen en onderhoud verwarming**

- 7.4.1 Partijen stellen vast dat
  - a. het in het belang van het individuele lid, zijn (directe) burens en het bungalowpark is dat er geen brand ontstaat;
  - b. (brand)verzekeringsmaatschappijen eisen (kunnen) stellen aan het (gepleegde) onderhoud van schoorstenen en verwarmingsinstallaties;
  - c. een verzekeringsmaatschappij kan bepalen dat geen bedrag wordt uitgekeerd indien de verzekeringnemer in gebreke is, hetgeen dan niet alleen zal betekenen dat de schade aan de eigen bungalow niet wordt vergoed, doch ook niet de schade aan eigendommen van anderen, hetgeen betekent dat de verzekeringnemer de schade van anderen zelf zal moeten vergoeden.
- 7.4.2 Het bestuur van de VvE adviseert dringend, en waar mogelijk verplicht, elk lid van de VvE om middels de EMK aan het bestuur van de VvE te verstrekken (zo veel als mogelijk per e-mail) per kalenderjaar, steeds in de maand maart van enig jaar, kopieën van bewijsstukken waaruit

blijkt dat van elke bungalow

- a. de schoorsteen is geveegd door een erkend schoorsteenveger;
- b. door een erkend verwarmingsinstallateur is verklaard dat de verwarmingsinstallatie is onderhouden en dat die goed functioneert.

7.4.3 De door de erkend schoorsteenveger en de erkend verwarmingsinstallateur te verstrekken documenten

- a. moeten door de erkend schoorsteenveger dan wel de erkend verwarmingsinstallateur
  - i. van een datum zijn voorzien;
  - ii. zijn ondertekend;
  - iii. van het bedrijfstempel zijn voorzien;
- b. mogen op het moment van ontvangst door de EMK niet ouder zijn dan twaalf maanden.

7.4.4 Indien een lid niet dan wel niet tijdig dan wel niet volledig voldoet aan het in de artikelen 7.4.2 en 7.4.3 bepaalde, dan informeert de EMK het bestuur van de VvE hierover per e-mail.

De EMK fungeert in deze alleen als administratie- dan wel informatiekantoor.

De EMK zal geen (nadere) actie ondernemen jegens een lid dat niet heeft voldaan aan het gestelde in de artikelen 7.4.2 en 7.4.3.

Desgewenst zal het bestuur van de VvE het betreffende lid benaderen en eventueel de benodigde actie ondernemen teneinde het lid alsnog te laten voldoen aan het gestelde in de artikelen 7.4.2 en 7.4.3.

#### **Dienstverlening van de EMK jegens de VvE**

##### **De (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE in het algemeen**

8.1.1 Met betrekking tot de (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE (niet zijnde eigendommen van individuele leden van de VvE), te weten, doch niet uitsluitend

- i. gebouwen;
- ii. (technische) installaties en terreininrichtingen;
- iii. groen(stroken);
- iv. (water)wegen;
- v. parkeerplaatsen;

rust op de EMK de verplichting:

- a. er steeds op toe te zien en te controleren dat die steeds in goede staat (van onderhoud) verkeren en goed functioneren;
- b. die voor rekening en risico van de VvE te doen
  - i. onderhouden;



- ii. repareren;
  - iii. vervangen;
- c. om een jaarlijks (groot) onderhoudsplan op te stellen dan wel het vorige aan te passen;
- d. gevraagd en ongevraagd (het bestuur van) de VvE te adviseren over onderhoud, vervanging, herstel én vraagt de EMK op verzoek van de VvE offertes bij (potentiële) leveranciers aan;
- 8.1.2 De EMK brengt bij de VvE in rekening de kosten van materiaal en de bestede werktijd indien die per incident meer is dan zestig minuten, waarbij uitsluitend het meerdere in rekening wordt gebracht.
- 8.1.3 Indien de kosten van reparatie dan wel vervanging het begrote bedrag dan wel het in de begroting genoemde bedrag te boven gaan, dan heeft de EMK de voorafgaande toestemming van het bestuur van de VvE nodig.
- 8.1.4 Indien door de EMK ingeschakelde derden dienaangaande werkzaamheden verrichten, dan
- a. begeleidt de EMK de derden daarbij;
  - b. verstrekt de EMK aan de derden instructies inzake milieu en veiligheid;
  - c. ziet de EMK toe op de goede afronding van de werkzaamheden.
- 8.1.5 Ten aanzien van de facturen die derden aan de EMK toezenden dan wel die derden aan de VvE toezenden doch die de VvE weer aan de EMK doorzendt, met betrekking tot uit hoofde van artikel 8.1.1 gemaakte kosten
- a. controleert de EMK die op juistheid;
  - b. controleert de EMK of garantieverplichtingen door de derden zijn dan wel worden nagekomen;
  - c. spreekt de EMK de derden op die garantieverplichtingen aan;
  - d. betaalt de EMK de op haar naam gestelde facturen aan de derden;
  - e. brengt de EMK die op haar naam gestelde facturen, gedocumenteerd en zonder nadere kosten, in rekening bij de VvE.
- 8.1.6 Indien de VvE vindt dat de door de EMK bij de VvE in rekening gebrachte kosten juist zijn, dan betaalt de VvE binnen een maand na factuurdatum aan de EMK.

**De (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE in het bijzonder: installaties  
nutsvoorzieningen**

- 8.2.1 Met betrekking tot de (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE (niet zijnde eigendommen van individuele leden van de VvE) in het bijzonder, te weten de leidingen, kabels, (draadloze) verbindingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zijnde
- i. gas;

- ii. water;
- iii. elektra;
- iv. (riool)waterafvoeren, drainages, goten;
- v. internet en/of televisie en/of radio;
- vi. terreinverlichting;
- vii. speelterreinen, wandelgebied, honden-uitlaatweides;
- viii. bewegwijzering;
- ix. eventuele andere installaties en systemen, die zich niet in de grond van derden bevinden (waartoe ook leden worden gerekend);

rust op de EMK de verplichting:

- a. er steeds op toe te zien en controleren dat die steeds in goede staat (van onderhoud) verkeren middels
  - i. visuele controle door op het park verkerende EMK-medewerkers;
  - ii. adequate reactie op meldingen;
  - iii. het uitvoeren van kleine reparaties;
  - iv. controle van de werkzaamheden van de leveranciers;
  - v. het geven van veiligheids- en milieu-instructies aan leveranciers, die door de EMK worden begeleid bij het verrichten van hun werkzaamheden;
  - vi. het opheffen van schades en vervuiling;
- b. die voor rekening en risico van de VvE te doen
  - i. onderhouden;
  - ii. repareren;
  - iii. vervangen;
- c. een jaarlijks (groot) onderhoudsplan op te stellen dan wel het vorige aan te passen;
- d. het gevraagd en ongevraagd doen van voorstellen voor onderhoud, vervanging, herstel, alsmede het aanvragen van offertes.

8.2.2 De EMK brengt bij de VvE in rekening de kosten van materiaal en de bestede werktijd indien die per incident meer is dan zestig minuten, waarbij uitsluitend het meerdere in rekening wordt gebracht.

8.2.3 Indien de kosten van reparatie dan wel vervanging het begrote bedrag dan wel het in de begroting genoemde bedrag te boven gaan, dan heeft de EMK de voorafgaande toestemming van het bestuur van de VvE nodig.

- 8.2.4 Ten aanzien van de facturen die derden aan de EMK toezenden dan wel die derden aan de VvE toezenden doch die de VvE weer aan de EMK doorzendt, met betrekking tot uit hoofde van artikel 8.2.1 gemaakte kosten
- a. controleert de EMK die op juistheid;
  - b. controleert de EMK of garantieverplichtingen door de derden zijn dan wel worden nagekomen;
  - c. spreekt de EMK de derden op die garantieverplichtingen aan;
  - d. betaalt de EMK de op haar naam gestelde facturen aan de derden;
  - e. brengt de EMK de op haar naam gestelde facturen, gedocumenteerd, zonder nadere kosten, in rekening bij de VvE.
- 8.2.5 Indien de VvE vindt dat de door de EMK bij de VvE in rekening gebrachte kosten juist zijn, dan betaalt de VvE binnen een maand na factuurdatum aan de EMK.

**De (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE in het bijzonder: technische installaties en terreininrichtingen**

- 8.3.1 De EMK ziet er op toe dat de technische installaties en terreininrichtingen, zijnde (gemeenschappelijke) eigendommen van de VvE (niet zijnde eigendommen van individuele leden van de VvE) steeds goed functioneren, doordat de EMK
- a. er voor zorgt dat eventuele calamiteiten worden verholpen;
  - b. indien door de EMK ingeschakelde derden dienaangaande werkzaamheden verrichten,
    - i. de EMK de derden daarbij begeleidt;
    - ii. de EMK aan de derden instructies inzake milieu en veiligheid verstrekt;
    - iii. de EMK toeziet op de goede afronding van de werkzaamheden;
  - c. ten aanzien van de facturen die derden aan de EMK toezenden dan wel die derden aan de VvE toezenden doch die de VvE weer aan de EMK doorzendt, met betrekking tot uit hoofde van sub b gemaakte kosten,
    - i. de EMK die op juistheid controleert;
    - ii. de EMK controleert of garantieverplichtingen door de derden zijn dan wel worden nagekomen;
    - iii. de EMK de derden op die garantieverplichtingen aanspreekt;
    - iv. de EMK die aan de derden betaalt;
    - v. de EMK die gedocumenteerd, zonder nadere kosten, in rekening brengt bij de VvE;
  - d. om een jaarlijks (groot) onderhoudsplan op te stellen dan wel het vorige aan te

- passen;
- e. gevraagd en ongevraagd aan (het bestuur van) de VvE voorstellen doet voor onderhoud, vervanging, herstel, alsmede het aanvragen van offertes;
  - f. overleg voert met het bestuur van de VvE dan wel met een door (het bestuur van) de VvE te benoemen commissie die zich met de infrastructuur bezighoudt;
- 8.3.2 De EMK brengt bij de VvE in rekening de kosten van materiaal en de bestede werktijd indien die per incident meer is dan zestig minuten, waarbij uitsluitend het meerdere in rekening wordt gebracht.
- 8.3.3 Indien de kosten van reparatie dan wel vervanging het begrote bedrag dan wel het in de begroting genoemde bedrag te boven gaan, dan heeft de EMK de voorafgaande toestemming van het bestuur van de VvE nodig.
- 8.3.4 Inzake de hier genoemde specifieke installaties dan wel voorzieningen levert de EMK tevens de volgende specifieke diensten:
- a. waterleverantie (hydrofoorinstallatie, waterbufferkelder):
    - i. het treffen van beheermaatregelen inzake legionella;
    - ii. het maken van een plan van aanpak inzake legionella;
    - iii. het doen van jaarlijkse meteropnames
    - iv. het begeleiden van inspecties en metingen;
  - b. elektraleverantie (trafostations, terreinverdeelkasten):
    - i. het controleren van
      - 1. de werking;
      - 2. de afname vermogen trafostations;
    - ii. het doen van de jaarlijkse meteropnames;
    - iii. het begeleiden van inspecties en metingen;
  - c. gasleverantie:
    - i. het doen van de jaarlijkse meteropnames;
    - ii. het begeleiden van inspecties en metingen.
- 8.3.5 Met de in artikel 8.3.4 genoemde meters worden niet alleen de meters van de VvE, maar ook alle meters in alle (500) bungalows bedoeld.
- 8.3.6 Ten aanzien van het in de artikelen 8.3.4 en 8.3.5 bepaalde geldt dat
- a. de EMK met de individuele leden in overleg (per individueel lid) afspraken moet maken teneinde de meters te kunnen opnemen;
  - b. indien een lid van de VvE de EMK niet in de gelegenheid stelt om de meters te kunnen opnemen, de EMK dan het bestuur van de VvE daarover per e-mail moet informeren.

### **Vuilnis**

- 8.4.1 Op de EMK rust de verplichting om ten aanzien van al het (gescheiden) vuil (zoals, doch niet uitsluitend straatvuil, huisvuil, chemisch afval, papier, glas, zwerfvuil, tuin en ander groenafval)
- a. er voor te zorgen dan wel er op toe te zien dat het gescheiden, zij het op één of meer centrale punten wordt ingezameld;
  - b. al dan niet op de centrale verzamelpunten, regelmatig (ten minste eens per week) wordt opgehaald dan wel verwijderd;
  - c. te zorgen voor intern transport;
  - d. afspraken te maken en contracten aan te gaan met verwerkers en transporteurs;
  - e. overzichten van volumes produceert.
- 8.4.2 Ten aanzien van de facturen die derden aan de EMK toezenden dan wel die derden aan de VvE toezenden doch die de VvE weer aan de EMK doorzendt, met betrekking tot uit hoofde van artikel 8.4.1 gemaakte kosten
- a. controleert de EMK die op juistheid;
  - b. controleert de EMK of garantieverplichtingen door de derden zijn dan wel worden nagekomen;
  - c. spreekt de EMK de derden op die garantieverplichtingen aan;
  - d. betaalt de EMK de op haar naam gestelde facturen aan de derden;
  - e. brengt de EMK de op haar naam gestelde facturen, gedocumenteerd, zonder nadere kosten, in rekening bij de VvE.
- 8.4.3 Indien de VvE vindt dat de door de EMK bij de VvE in rekening gebrachte kosten juist zijn, dan betaalt de VvE binnen een maand aan de EMK.

### **Storingsdienst**

- 8.5 Ten aanzien van het in de artikelen 8.1, 8.2, 8.3 en 8.4 bepaalde zorgt de EMK er steeds voor dat er voldoende geschoold personeel beschikbaar is voor het verhelpen van storingen, waarbij de EMK bij de VvE in rekening brengt de kosten van materiaal en de bestede werktijd indien die per incident meer is dan zestig minuten, waarbij uitsluitend het meerdere in rekening wordt gebracht.

### **De door de VvE aan de EMK te betalen vergoeding**

#### **De jaarlijkse vergoeding**

- 9.1.1 De VvE is voor de hierboven genoemde diensten van de EMK aan de EMK verschuldigd een beheervergoeding, zijnde een bedrag van € 485,--, te vermeerderen met de BTW, per bungalow per kalenderjaar.

- 9.1.2 De verschuldigheid van het in artikel 9.1.1 genoemde bedrag staat los van het antwoord op de vraag hoe vaak door of namens een lid van een bungalow en het bungalowpark gebruik wordt gemaakt.

#### **Indexering**

- 9.2.1 Het in artikel 9.1.1 genoemde bedrag geldt voor het kalenderjaar 2017.
- 9.2.2 Op 1 januari van enig jaar, voor het eerst op 1 januari 2018, wordt het in artikel 9.1.1 genoemde bedrag van rechtswege aangepast overeenkomstig het indexcijfer voor consumentenprijzen (CPI alle huishoudens, waarbij het jaar 2006=100 (2015=116,58)) dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt vastgesteld op de meest recente tijdsbasis zal vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van een jaar daarvoor.

#### **Maandelijks termijnen**

- 9.3 Het door de VvE verschuldigde bedrag wordt in twaalf maandelijks termijnen door de EMK bij de VvE in rekening gebracht.

#### **Omzetbelasting**

- 9.4 Alle in deze beheerovereenkomst genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

#### **Vaststelling**

10. Onder verwijzing naar overweging sub n stellen partijen vast, dan wel voor zover als nodig komen partijen (ook) hierbij overeen, dat
- a. artikel 5 lid 3 sub a Reglement;
  - b. in het voorkomende geval tevens
    - i. de leverings- dan wel eigendomsakte van een lid van de VvE en/of
    - ii. een individuele overeenkomst tussen een lid van de VvE en de EMK en/of
    - iii. een andere rechtsbron;

bepaalt dan wel bepalen dat indien een eigenaar dan wel lid zijn bungalow wil doen verhuren door een derde (bemiddeling bij verhuur) dat dan uitsluitend zal kunnen geschieden met medewerking van de EMK aan wie derhalve alsdan de opdracht tot verhuring zal dienen te worden verstrekt.

#### **Medewerking**

11. Voor zover als nodig zullen partijen over en weer, op eerste schriftelijk verzoek van één of

meer andere partijen, terstond meewerken aan alle (rechts)handelingen die

- a. verder nodig zijn om aan deze beheerovereenkomst uitvoering te geven dan wel
- b. door de ene partij om welke reden dan ook worden gewenst, doch die geen nadeel toebrengen aan de andere partij.

### **Overig**

#### **Algemeen**

- 12.1 Niettegenstaande enige wijziging in wetgeving of enig andersluidend oordeel van een rechter, hebben partijen geen andere rechten en verplichtingen jegens elkaar dan vermeld in deze beheerovereenkomst.
- 12.2 Tussen partijen geldt derhalve hetgeen zij door middel van deze beheerovereenkomst zijn overeengekomen en niet meer, minder of anders.

#### **Dragen van kosten**

- 12.3.1 Partijen dragen de aan het opstellen van deze beheerovereenkomst verbonden kosten in gelijke delen.
- 12.3.2 De advocaat van de VvE zal aan de EMK een declaratie toezenden voor een bedrag gelijk aan 50% van de aan de VvE in rekening gebrachte declaraties.
- 12.3.3 De EMK zal deze factuur binnen twee weken na ontvangst aan de advocaat van de VvE betalen.
- 12.3.4 Het enkele feit dat partijen overeenkomen dat ieder de helft van deze kosten betaalt én de advocaat van de VvE rechtstreeks aan de EMK een declaratie toezendt, betekent niet dat de EMK daardoor cliënt van de advocaat van de VvE is (geworden).

#### **Vaststellingsovereenkomst**

13. De onderhavige beheerovereenkomst is (tevens) een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 e.v. BW.

Aldus opgemaakt in tweevoud, Texel,

2016

Paul Johan VAN KREEL

Bestuurslid

Anna Maria Luise RODENBACH

Bestuurslid

Johannes Antoine SIEBELINK

Bestuurslid

Jacob Dirk HOOGENDOORN

Penningmeester/Voorzitter

Jeannette Cunera ZWEERS-HULSHOF

Secretaris

Jan Willem Mathijs VERHEIJDEN

Bestuurslid

allen zijn bestuursleden van de VvE en vormen samen het voltallige bestuur van de VvE, hetgeen blijkt uit een ten tijde van het ondertekenen van deze beheerovereenkomst recent uittreksel van de Kamer van Koophandel (**bijlage 5**).

de naamloze vennootschap EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DE KRIM N.V.

Iwan Groothuis,

Directeur