

**STILLE WILLE**  
**EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

**INDEX**

<b><u>Artikel 1</u></b>	<b><u>DEFINITIES</u></b>
<b><u>Artikel 2</u></b>	<b><u>TOEPASSELIJKHEID</u></b>
<b><u>Artikel 3</u></b>	<b><u>EXPLOITATIE EN GEBRUIK</u></b>
<b><u>Artikel 4</u></b>	<b><u>BEWONERSRAAD</u></b>
<b><u>Artikel 5</u></b>	<b><u>EXPLOITATIEKOSTEN</u></b>
<b><u>Artikel 6</u></b>	<b><u>WATER EN GAS</u></b>
<b><u>Artikel 7</u></b>	<b><u>VERPLICHTINGEN ERFPACHTER</u></b>
<b><u>Artikel 8</u></b>	<b><u>GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT</u></b>
<b><u>Artikel 9</u></b>	<b><u>HEKWERKEN / ERFAFSCHEIDINGEN / INRIT</u></b>
<b><u>Artikel 10</u></b>	<b><u>BEPLANTING/TUINONDERHOUD</u></b>
<b><u>Artikel 11</u></b>	<b><u>TENIETGAAN OPSTALLEN EN/OF ANDERE WERKEN</u></b>
<b><u>Artikel 12</u></b>	<b><u>NADERE GEDRAGSREGELS</u></b>
<b><u>Artikel 13</u></b>	<b><u>WELSTANDSCOMMISSIE</u></b>
<b><u>Artikel 14</u></b>	<b><u>VERZEKERINGEN</u></b>
<b><u>Artikel 15</u></b>	<b><u>VRIJWARING</u></b>
<b><u>Artikel 16</u></b>	<b><u>AANSPRAKELIJKHEID ERFPACHTER OVERTREDING REGELS</u></b>
<b><u>Artikel 17</u></b>	<b><u>OVERMACHT</u></b>
<b><u>Artikel 18</u></b>	<b><u>BETALING</u></b>
<b><u>Artikel 19</u></b>	<b><u>RECLAMES</u></b>
<b><u>Artikel 20</u></b>	<b><u>MAATREGELLEN EN VERZUIM</u></b>
<b><u>Artikel 21</u></b>	<b><u>VOORKEURSRECHT EXPLOITANT</u></b>
<b><u>Artikel 22</u></b>	<b><u>WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN</u></b>
<b><u>Artikel 23</u></b>	<b><u>KETTINGBEDING</u></b>
<b><u>Artikel 24</u></b>	<b><u>GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT</u></b>
<b><u>Artikel 25</u></b>	<b><u>NIETIGHEID</u></b>

## EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Stille Wille Brabant B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Tilburg en kantoorhoudende te (5091 WB) Oirschot aan de Stille Wille 1, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Brabant onder nummer 08098311, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde, de Mevr. R. IJelaar, hierna te noemen: “de Exploitant”; en
  
- 2.a. ...., geboren te ..... op ....., woonachtig te.....
  
- en
  
- 2.b. ...., geboren te ....., op ....., woonachtig te Oirschot,.....
  
- hierna tezamen te noemen: “de Erfpachter” en samen met de Exploitant, de “Partijen,” of ieder voor zich “Partij,”

In aanmerking nemende dat:

1. de Erfpachter (direct op indirect) een recht van Erfpacht verkregen heeft van De Jong Beleggingen B.V., grondeigenaar van de Stille Wille (hierna: de “Grondeigenaar”), op het Perceel grond plaatselijk bekend als Stille Wille nr ..., uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte ter grootte van ..... are, althans ter zodanige grootte als na uitmeting vanwege de Dienst van het Kadaster en de Openbare Register zal blijken, kadastraal bekend onder nummer ....., gelegen op bungalowpark Stille Wille, plaatselijk bekend als De Stille Wille, (5091 W.) Oost, West en Middelbeers, gemeente Oirschot, alsmede een daarvan afhankelijk Opstalrecht op de op dit Perceel gelegen recreatiebungalow;
2. de Grondeigenaar eigenaar is van het Bungalowpark Stille Wille, gelegen te Oost-, West- en Middelbeers (gemeente Oirschot), plaatselijk bekend als Stille Wille (en hierna ook zo genoemd). De eigendom van de Stille Wille omvat de grond en de daarmee verbonden (on-)roerende zaken, waaronder mede begrepen de bossen, de infrastructurele voorzieningen, zoals de wegen, paden, verlichting, kabels en leidingen, de werkplaats, het kantoor, de bedrijfswoningen, de tennisbanen en zwembaden, een en ander voorzover geen recht van opstal is gevestigd; de eigendom eveneens het recht omvat om deze onroerende zaken te exploiteren.
3. de Grondeigenaar de exploitatie van het Bungalowpark Stille Wille en van de niet in erfpacht uitgegeven gronden en de daarmee verbonden zaken binnen het park heeft opgedragen aan een Exploitant, “Stille Wille Brabant B.V.”; de Grondeigenaar en de Exploitant hebben deze opdracht schriftelijk vastgelegd; de exploitatie omvat thans tevens het gebruik van de gronden in het Bungalowpark Stille Wille en de daarmee verbonden zaken;
4. de Grondeigenaar het recht heeft en behoudt om het gebruik van de niet in erfpacht uitgegeven gronden te wijzigen, uit exploitatie te halen, dan wel in erfpacht uit te geven;

5. de Exploitant bevoegd is om de exploitatie en het beheer namens de Exploitant feitelijk door een derde te laten uitvoeren, maar behoeft daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar; de Grondeigenaar kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden;
6. Partijen door middel van deze overeenkomst de taken en bevoegdheden van de Exploitant, inclusief de verantwoordelijkheid voor het genereren van voldoende inkomsten om deze taken en bevoegdheden te kunnen uitoefenen, wensen vast te leggen;

### **Zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1 DEFINITIES**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Exploitatieovereenkomst verstaan onder:

- **Akte:**  
De notariële akte genoemd in bovenstaande overwegingen waarmee Erfpachter zijn recht van erfpacht/opstal verkreeg.
- **Erfpacht:**  
De ingevolge de Akte op de onroerende zaak gevestigde erfpacht met het daarvan afhankelijke recht van opstal.
- **Erfpachter:**  
De gerechtigde tot Erfpacht.
- **Exploitant:**  
De besloten vennootschap Stille Wille Brabant B.V.
- **Exploitatiekosten:**  
Alle kosten en uitgaven die nuttig of nodig zijn om de bestemming en het behoud van het Bungalowpark te waarborgen, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, vervanging, renovatie en uitbreiding van Gemeenschappelijke voorzieningen en alle overige uitgaven die nodig zijn om een zo rustig, gunstig en aangenaam mogelijk leefklimaat in het Bungalowpark te verzekeren en te behouden, niet zijnde individuele diensten ten behoeve van een of meerdere Erfpachters.
- **Gemeenschappelijke voorzieningen:**  
Voorzieningen die strekken tot het gemeenschappelijk gebruik door alle Erfpachters.
- **Grondeigenaar:**  
De Jong Beleggingen B.V.
- **Opstallen:**  
Alles wat op het Perceel van de Erfpachter is gebouwd, geplaatst en/of geplant en alles wat aard en nagelvast daarmee verbonden is.
- **Perceel:**  
Het bij de Erfpachter op grond van de Erfpacht in gebruik zijnde perceel, zoals dat in de Akte tot vestiging van de Erfpacht staat omschreven.

#### **Artikel 2 TOEPASSELIJKHEID**

- 2.1. Deze Exploitatieovereenkomst regelt de relatie tussen de Erfpachter en de Exploitant van het bungalowpark De Stille Wille. Deze Exploitatieovereenkomst geldt vanaf de datum dat de Erfpachter bij notariële akte het recht van Erfpacht en Opstal verkrijgt, dan wel verkregen heeft.

- 2.2 Deze exploitatieovereenkomst geldt naast de Akte van Erfpacht/Opstal en de Algemene Bepalingen van Erfpacht en Opstal die de relatie tussen de Erfpachter en de Grondeigenaar regelen.

### **Artikel 3 EXPLOITATIE EN GEBRUIK**

- 3.1. Het Bungalowpark en de in Erfpacht ontvangen percelen met de zich daarop bevindende Opstallen zijn bestemd voor verblijfsrecreatie-doeleinden en de Erfpachter en de Exploitant verplichten zich de in Erfpacht gegeven Percelen en de in het Bungalowpark aanwezige Gemeenschappelijke voorzieningen overeenkomstig deze bestemming en overeenkomstig de door de overheid gegeven of nog te geven richtlijnen, normen en voorschriften en overeenkomstig de richtlijnen en aanwijzingen gegeven of nog te geven door de Exploitant te gebruiken. Deze richtlijnen en aanwijzingen van de exploitant zullen uitsluitend worden opgenomen in het gebruiks- en verblijfsreglement.
- 3.2. De exploitatie van de Gemeenschappelijke voorzieningen zal geschieden overeenkomstig deze Exploitatieovereenkomst. Een eventuele nadere uitwerking van sommige regels kan opgenomen worden in het Gebruiks- en Verblijfsreglement.

### **Artikel 4 BEWONERSRAAD**

- 4.1. De Erfpachter verbindt zich om zich in te spannen met de overige Erfpachters een vereniging op te richten en er naar te streven dat alle Erfpachters lid van deze vereniging worden en dat deze vereniging uit haar leden een Bewonersraad kiest, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die het mandaat krijgt om het regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.
- 4.2. Exploitant verbindt zich over de gang van zaken die het beheer en de exploitatie betreffen tenminste éénmaal in de twee maanden overleg te plegen met de in lid 1 bedoelde Bewonersraad. Dit overleg zal op een zodanig tijdstip plaatsvinden dat ook de leden van de Bewonersraad die in die periode niet op de Stille Wille verblijven hierbij aanwezig kunnen zijn. De Bewonersraad kan zich desgewenst laten adviseren door deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.
- 4.3. Zolang er geen officiële Bewonersraad gekozen is, zal het bestuur van de huidige Vereniging Bestwil als Bewonersraad fungeren.
- 4.4. Partijen gaan er specifiek mee akkoord dat indien er op een gegeven moment meerdere verenigingen van Erfpachters bestaan, slechts verenigingen met meer dan 50 leden onder de Erfpachters in aanmerking komen voor vertegenwoordiging in de Bewonersraad.
- 4.5. De Erfpachter gaat ermee akkoord dat hij slechts zal kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de Bewonersraad via een van de erkende verenigingen van Erfpachters.
- 4.6. De Erfpachter verbindt zich voorts zich ervoor in te spannen dat de in lid 1 bedoelde Bewonersraad meewerkt aan het instellen van een Welstandcommissie ter bevordering en bewaking van de kwaliteit van bouwwerken, het landschap, het Bungalowpark, de infrastructuur en de samenhang daarvan, één en ander zoals nader is uitgewerkt in artikel 13 van deze overeenkomst.

### **Artikel 5 EXPLOITATIEKOSTEN**

- 5.1. De Exploitatiekosten komen tot stand op basis van de werkelijke kosten, de aan de Exploitant toekomende ondernemersbeloning en de reële kosten voor de door de Exploitant in te schakelen personen en te verrichten diensten in verband met de exploitatie.
- 5.2. De Erfpachter is aan de Exploitant een bijdrage in de Exploitatiekosten verschuldigd, die wordt vastgesteld door het totaal van de Exploitatiekosten te delen door het aantal Erfpachters, met dien verstande dat de Erfpachter die in het desbetreffende jaar meer dan 180 nachten op het Bungalowpark heeft verbleven en/of ingeschreven is of heeft gestaan in de registers van de gemeente Oirschot wordt geacht een bovengemiddeld gebruik van het bungalowpark te maken en deze zal derhalve een toeslag betalen zoals omschreven in Bijlage 1 bij deze overeenkomst. Indien de Erfpachter meent dat de Exploitant ten onrechte meent dat hij meer dan gemiddeld gebruik van het Bungalowpark heeft gemaakt, dan is het aan hem om tegenbewijs aan te leveren. De Bewonersraad kan jaarlijks, na overleg met de Exploitant en een meerderheid van de Erfpachters, besluiten tot invoering van een andere verdeelsleutel voor kostenomslag tussen de Erfpachters. Mits dit tijdig, d.w.z uiterlijk voor 1 oktober van het lopende jaar, aan de Exploitant gemeld wordt, zal de Exploitant de nieuwe verdeelsleutel vanaf het volgende boekjaar toepassen. Wijzigingen van het criterium gedurende een boekjaar kunnen door de Exploitant niet in overweging worden genomen.
- 5.3. De Exploitant zal jaarlijks op basis van een conceptbegroting een voorstel doen voor het door de Erfpachters verschuldigde nieuwe voorschot. Onderdeel van de jaarlijkse begroting vormen tevens de kosten en baten van gebruik van gas en water en de in het Gebruiks- en Verblijfsreglement opgenomen vergoedingen voor gebruik door derden, de huur van de gas- en watermeters en de kosten en baten verbonden aan het parktoegangssysteem en andere voorzieningen. In beginsel zal de conceptbegroting voor het volgende jaar niet meer dan 5% afwijken van de begroting van het lopende jaar, uitgezonderd grote investeringen en bijzondere omstandigheden die in overleg met de Bewonersraad als nuttig gezien worden, én uitdrukkelijk uitgezonderd aanpassingen als gevolg van verhogingen van overheidsheffingen en/of verhogingen van de gas- en/of waterprijzen.
- 5.4. De Exploitant zal telkens voor 1 oktober van ieder jaar de conceptbegroting voor het volgende boekjaar aan de Bewonersraad toezenden, vergezeld van een uitnodiging voor het aanleveren van suggesties en overleg over de conceptbegroting. Het overleg met de Bewonersraad zal jaarlijks uiterlijk twee maanden voor de aanvang van het nieuwe boekjaar plaatsvinden. De Exploitant zal de begroting voor het volgende jaar en het door de Erfpachter verschuldigde nieuwe voorschot in overleg met de Bewonersraad vaststellen.
- 5.5. Na afloop van het boekjaar zal een door de Exploitant te benoemen registeraccountant de jaarrekening opmaken. De Exploitant zal de jaarrekening aan de bewonersraad toezenden. Aan de hand van de jaarrekening zal de Exploitant het aandeel van de Erfpachter in de Exploitatiekosten over genoemd boekjaar definitief vaststellen na vaststelling van de jaarrekening over het betreffende boekjaar.
- 5.6. Met het door de Erfpachter verschuldigde aandeel in de aldus vastgestelde Exploitatiekosten over enig boekjaar wordt verrekend hetgeen daarop reeds door hem aan voorschotten is voldaan. Het na verrekening door de Erfpachter nog verschuldigde, zal door hem worden betaald binnen 30 dagen nadat hij van de Exploitant een definitieve afrekening heeft ontvangen, terwijl de Exploitant het teveel door de Erfpachter betaalde binnen dezelfde termijn zal restitueren respectievelijk verrekenen.

- 5.7. In de door de Erfpachter verschuldigde Exploitatiekosten zijn niet begrepen de kosten verbonden aan de levering van gas, water en de met het (individuele) gebruik verband houdende (milieu)heffingen en retributies. De Erfpachter ontvangt daarvoor van de Exploitant telkens een aparte (voorschot)nota gevolgd door een afrekening terzake van de werkelijk gemaakte kosten. De Exploitant behoudt zich het recht voor om ook met betrekking tot andere in de begroting opgenomen kostensoorten te streven naar een toerekening op basis van het individueel gebruik.
- 5.8. De in de facturen van de Exploitant vermelde prijzen zijn in Euro en inclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is vermeld.
- 5.9. De onder 5.1 genoemde Exploitatiekosten vormen een vergoeding voor de navolgende opgesomde diensten en voor gebruik van de hieronder genoemde door of vanwege de Exploitant verstrekte voorzieningen:
1. De kosten voor het normale onderhoud van de Gemeenschappelijke voorzieningen daaronder begrepen:
    - de gescheiden afvoer van glas, papier en klein huisvuil;
    - het ter beschikking stellen van een vuilcontainer voor de afvoer van klein huisvuil;
    - het fungeren als centraal post- en telefoonadres;
    - het fungeren als sleutelcentrale en sleutelbewaarder;
    - het schoonhouden van het terrein;
    - het onderhoud en in stand houden van alle percelen grond, voorzover niet in Erfpacht uitgegeven, met alle daarmee verbonden zaken, waaronder begrepen de wegen, straatverlichting park, parktoegangssysteem, gemalen en waterlopen, waterpartijen, filter – en zuiveringinstallaties, hekwerken, bos, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, greppels, sloten bermen, paden, straatmeubilair, tennisbanen, zwembaden met bijbehorende sanitaire voorzieningen, waterzuiveringsinstallaties en erfverhardingen;
    - het reguleren van het oppervlakte – en grondwaterpeil;
    - de instandhouding en het onderhoud van de bestaande netten voor toevoer van gas en water en de CAI-kabels, inclusief de centrale antenne-mast, de verdeelkasten en de tussenversterkers, alsmede de continue levering daarvan behoudens overmacht of niet toelevering door derden;
    - het abonnement voor het CAI-sigitaal;
    - het opbouwen en instandhouden van reserves, o.a. voor groot onderhoud en vereffeningen;
    - het houden van algemeen toezicht;
    - het verrichten en bevorderen in de meest uitgebreide zin van al hetgeen met het bovenstaande direct verband houdt of in het belang van de Erfpachters en het leefklimaat noodzakelijk of gewenst is;
  2. De aan de Exploitant toekomende ondernemerbeloningen en/of vergoedingen, alsmede de kosten van door de Exploitant aan te stellen medewerkers;
  3. De assurantiepremie van de door de Exploitant aangegane verzekeringen;
  4. Alle overige kosten die door de Exploitant in verband met de uitoefening van zijn taak en met inachtneming van het bepaalde in deze Exploitatieovereenkomst worden gemaakt;
  5. De door de Exploitant aan de Grondeigenaar verschuldigde vergoeding voor het gebruik van (delen van) de niet in Erfpacht uitgegeven gronden, onroerende zaken en overige voorzieningen in het Bungalowpark.

- 5.10. De Erfpachter is de bijdrage in de Exploitatiekosten aan de Exploitant verschuldigd vanaf de levering van het recht van Erfpacht. Indien het recht van Erfpacht gedurende het boekjaar overgedragen wordt, dienen de verkoper en koper onderling de bijdrage in de exploitatiekosten te verrekenen.
- 5.11. In de aldus door de Erfpachter verschuldigde Exploitatiekosten zijn niet begrepen de lasten, belastingen, heffingen en retributies, van welke aard of onder welke benaming ook die door de Erfpachter zelf en direct aan overheidsinstanties verschuldigd zijn en door de overheidsinstanties rechtstreeks aan de Erfpachter in rekening worden gebracht. Indien deze lasten, belastingen, heffingen of retributies door de betreffende overheidsinstanties, om welke redenen dan ook, direct of indirect bij de Exploitant worden geheven, is deze zondermeer gerechtigd deze in de Exploitatiekosten op te nemen, danwel rechtstreeks aan de Erfpachter door te belasten.
- 5.12. De Exploitant is gerechtigd aan de Erfpachter, die ondanks aanmaning en ingebrekestelling weigert of nalaat zijn verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst na te komen, het gebruik van Gemeenschappelijke voorzieningen te ontzeggen en de dienstverlening aan de Erfpachter te beperken, dan wel te staken.
- 5.13. Het in de exploitatievergoeding begrepen aandeel ten behoeve van reserveringen zal uitsluitend dienen ter bestrijding van de navolgende kosten:
- onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen;
  - onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang; en/of
  - eventuele vereffeningen.
- Periodiek zal dit aandeel op een aparte rekening ten name van de Exploitant worden overgeboekt. Het saldo van deze rekening wordt uitsluitend gebruikt voor uitgaven ten behoeve van kosten voor groot onderhoud en/of eventuele vereffeningen. De Bewonersraad zal één van haar leden afvaardigen die door de Erfpachters gemachtigd dient te zijn om tezamen met de exploitant beschikkingsbevoegd over deze rekening te worden. Op deze bankrekening zal een bezitloos pandrecht worden gevestigd ten gunste van de gezamenlijke Erfpachters, dat in voorkomend geval slechts door de Bewonersraad zoals genoemd in artikel 4 van deze overeenkomst, namens de Erfpachters, uitgeoefend kan worden.
- De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat hij/zij individueel geen recht heeft om de op deze rekening gestorte bedragen met enige schuld aan de Exploitant te verrekenen en/of een deel van op deze rekening gestorte bedragen om welke reden dan ook op te eisen.

## **Artikel 6 WATER EN GAS**

- 6.1. Naast de Exploitatiekosten is de Erfpachter aan de Exploitant de kosten voor het gebruik van water, gas en de aan het individuele verbruik gekoppelde (milieu)heffingen en retributies en de huur van water- en gasmeters verschuldigd. De huur van water- en gasmeter wordt jaarlijks vastgesteld ten tijde van het opstellen van de begroting voor het volgende jaar conform artikel 5.3 en 5.4 van deze overeenkomst.

- 6.2. In de kosten voor het gebruik zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter, alle door derden in verband met de levering van water en gas in rekening gebrachte kosten en heffingen, het gebruik ten behoeve van de Gemeenschappelijke Voorzieningen, het op voldoende druk houden van het leidingnetwerk, het opnemen van de meterstanden van de water- en gasmeters, administratie en de facturering en een risico-opslag, bedoeld om prijsschommelingen op de energiemarkt en onvoorziene omstandigheden op te vangen. De Exploitant stelt jaarlijks in overleg met de Bewonersraad de aldus in rekening te brengen kosten van gebruik per m<sup>3</sup> vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 van deze overeenkomst.
- 6.3. De Erfpachter ontvangt op basis van het geschatte gas- en waterverbruik éénmaal per kwartaal een voorschotnota voor geleverd gas en water. Tenminste éénmaal per jaar wordt de meterstand opgenomen en ontvangt de Erfpachter een jaarafrekening op basis van het werkelijke verbruik onder aftrek van de betaalde voorschotten. Eventuele baten en lasten in verband met verschillen in inkooprijzen, lopen via de exploitatie van het bungalowpark.
- 6.4. De Erfpachter mag water en gas uitsluitend afnemen van de Exploitant via het aanwezige water- en gasleidingnet.
- 6.5. De Exploitant behoudt zich het recht voor om de levering van water- en gas, evenals daaraan gerelateerde diensten, door derden te laten uitvoeren indien dit het gemeenschappelijk belang dient/efficiënter is.

#### **Artikel 7 VERPLICHTINGEN ERFPACHTER**

- 7.1. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant niet toegestaan het Perceel en/of de zich daarop bevindende Opstallen aan derden in gebruik te geven ongeacht of dit geschiedt om niet of ten titel van huur of anderszins. De Exploitant zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 7.2. Indien de Exploitant zijn toestemming verleent, dan zal de Erfpachter bij vooruitbetaling aan de Exploitant een vergoeding voldoen voor iedere week of gedeelte daarvan dat dit gebruik plaatsvindt. De hoogte van deze vergoeding staat vermeld in het Gebruiks- en Verblijfsreglement en kan jaarlijks worden aangepast. Het totaal van de door de Erfpachter te betalen vergoeding (bijdrage in de exploitatiekosten plus huurbijdrage) zal echter nooit meer zijn dan de maximale bijdrage in de Exploitatiekosten zoals omschreven in artikel 5 van deze Exploitatieovereenkomst.
- 7.3. De Erfpachter is geen verhuurvergoeding verschuldigd indien de gebruiker familie in de rechte lijn van de Erfpachter is, of in een daarmee vergelijkbare relatie met de Erfpachter staat. De nachten die familieleden in directe lijn (of daarmee vergelijkbare relaties) op de Stille Wille verblijven, tellen wel mee voor de berekening van de kostenomslag van artikel 5.2 en Bijlage 1 van deze overeenkomst.
- 7.4. De Erfpachter is verplicht de Exploitant tevoren schriftelijk op de hoogte te stellen indien gebruik door een derde, waaronder begrepen familie in de rechte lijn (of daarmee vergelijkbare relaties) zal plaatsvinden. De Erfpachter is voorts verplicht de gebruiker bij de aanvang van het gebruik op de hoogte te stellen van de inhoud van deze exploitatieovereenkomst en het Gebruiks- en Verblijfsreglement en om aan hem op te leggen zich dienovereenkomstig te gedragen. Een exemplaar van deze overeenkomst en dit reglement dienen in goede staat in de recreatiewoning aanwezig te zijn.



- 7.5. De Exploitant heeft ten alle tijden het recht om derden die zonder toestemming van de Exploitant (of zonder aanmelding voor familieleden in rechte lijn of daarmee vergelijkbare relaties) gebruik maken van het Perceel en/of de Opstallen van de Erfpachter de toegang tot het bungalowpark te ontzeggen en, indien noodzakelijk, van het park te laten verwijderen. Hetzelfde recht heeft de Exploitant t.a.v. derden die met toestemming (of na aanmelding) gebruik maken van het bungalowpark, maar die zich niet (meer) aan de op het bungalowpark geldende regels houden. De Exploitant zal in dat geval de door hem verleende toestemming intrekken. De Erfpachter zal hier waar nodig zijn medewerking verlenen en vrijwaart de Exploitant voor eventuele claims van de gebruiker van zijn Perceel en/of Opstallen.
- 7.6. Gebruik door een derde ontslaat de Erfpachter niet van de verplichting om bij te dragen in de Exploitatiekosten en de kosten voor het gebruik van water en gas.
- 7.7. Voor het overige is de Erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Exploitant met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- 7.8. De Erfpachter zal zich zo gedragen dat hij andere Erfpachters geen overlast of lawaaihinder aandoet, noch anderszins het leefklimaat in het park beperkt.
- 7.9. De Exploitant dient het bungalowpark zodanig in te richten en te organiseren dat de Erfpachter verzekerd is van een door hem en de zijnen zo rustig, gunstig en aangenaam mogelijk leefklimaat in het park. De Erfpachter begrijpt en accepteert dat de Exploitant slechts gerechtigd is om Opstallen te bouwen en paden, wegen en leidingen aan te leggen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar.
- 7.10. De gas-, water-, en rioolleidingbuizen en de CAI-kabels voorzover liggende in het hem toebehorend Perceel als hiervoor bedoeld, dienen door de Erfpachter vrij van lekkages, breuken en verstoppingen te worden gehouden. Erfpachter verplicht zich periodiek een keuring van de zich op zijn Perceel bevindende binnenleidingen en apparatuur uit te laten voeren en de Exploitant op verzoek een kopie van ieder keuringsrapport te doen toekomen. Onverminderd deze controles is en blijft de Erfpachter volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door lekkages, breuken en verstoppingen in de gas-, water- en rioolleidingsbuizen en de CAI-kabels op zijn Perceel.
- 7.11. De Erfpachter verbindt zich om uitsluitend gebruik te maken van de in deze Overeenkomst bedoelde leveringen en diensten en om deze niet van derden te betrekken.
- 7.12. De Erfpachter dient het bij hem in gebruik zijnde Perceel en de Opstallen met toebehoren behoorlijk te onderhouden. Daartoe behoort met name het bouwfysisch onderhoud, het buitenschilderwerk, de leidingen en installaties, het onderhoud van de grondkavel en het treffen van voorzorgsmaatregelen met betrekking tot waterleidingen bij vorst.
- 7.13. De Erfpachter is gehouden een deugdelijke en gevuld brandblusapparaat, dat voldoet aan de eisen van de plaatselijke Brandweer, buiten de woning op te hangen. Erfpachter verplicht zich om jaarlijks de schoorsteen (schoorstenen) van zijn Opstallen te laten vegen en de Exploitant hiervan op verzoek bewijsstukken te doen toekomen. De Erfpachter is en blijft ten alle tijden volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door brand op zijn Perceel.

- 7.14. De Erfpachter of de gebruiker is te allen tijde verplicht de Exploitant respectievelijk een door haar aangewezen rechtspersoon of natuurlijk persoon op het in Erfpacht verkregen Perceel en de zich daarop bevindende Opstallen toe te laten voor het opnemen van meterstanden en het nagaan of de Erfpachter zijn verplichtingen uit de wet, de Akte tot vestiging van Erfpacht en deze Exploitatieovereenkomst behoorlijk nakomt.
- 7.15. De Erfpachter is verplicht te gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in zijn Perceel of de Opstallen worden uitgevoerd.
- 7.16. De Exploitant heeft te allen tijde het recht om een kavel te betreden indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Exploitant wenselijk wordt geacht:
- in verband met het verrichten van een handeling met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten;
  - indien in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere Erfpachters en gebruikers;
- 7.17. De Exploitant zal, buiten calamiteiten, niet zonder voorafgaande aankondiging en redengeving het Perceel en/of de Opstallen betreden. Aankondiging zal plaatsvinden door middel van een briefje in de postbus van de Erfpachter. Waar mogelijk zal de Exploitant afspraken maken met de Erfpachter over de datum en tijdstip van het betreden van het Perceel en/of de Opstallen.
- 7.18. De Exploitant is met het oog op de veiligheid en gezondheid van bomen of struiken gerechtigd om binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid aanwijzingen te geven met betrekking tot het kappen en het snoeien van bomen op het terrein van de Erfpachter. De Erfpachter is gehouden deze aanwijzingen op te volgen.

#### **Artikel 8            GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT**

- 8.1. Het als Bijlage 2 bij deze Exploitatieovereenkomst gevoegde Gebruiks- en Verblifsreglement is van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen de Exploitant en de Erfpachter en wordt gezien als integraal onderdeel van deze overeenkomst.
- 8.2. Het Gebruiks- en Verblifsreglement ligt voor iedereen ter inzage op de receptie van het bungalowpark.
- 8.3. De Exploitant is gerechtigd het Gebruiks- en Verblifsreglement regelmatig aan te passen. De Exploitant zal niet tot wijziging van het Gebruiks- en Verblifsreglement overgaan dan in overleg met de Bewonersraad, waarbij de Bewonersraad de gelegenheid geboden zal worden om suggesties aan te leveren.
- 8.4. Met elke aanpassing vervalt het voorgaande Gebruiks- en Verblifsreglement. De Erfpachter ontvangt een afschrift van een nieuw reglement voordat dit reglement in werking zal treden. Het nieuwe Gebruiks- en Verblifsreglement wordt vervolgens geacht onderdeel van deze overeenkomst geworden te zijn.
- 8.5. Onverminderd het bepaalde in het in dit artikel bedoelde reglement is de Erfpachter gehouden hetgeen hij in Erfpacht heeft en het Bungalowpark Stille Wille en de Gemeenschappelijke voorzieningen zindelijk en ordelijk te houden en overeenkomstig de bestemming te gebruiken.

## **Artikel 9      HEKWERKEN / ERFAFSCHEIDINGEN / INRIT**

- 9.1. Ingeval de Erfpachter hekwerken/erf afscheidingen (her)plaatst, dan is de Erfpachter gehouden met betrekking tot hekwerk/erf afscheidingen de volgende voorschriften in acht te nemen:
- a. hekwerk/erf afscheidingen zijn niet van prikkeldraad voorzien;
  - b. hekwerk/erf afscheidingen zijn niet hoger dan 125 cm;
  - c. hekwerk/erf afscheidingen dienen aan de wegzijde, uit het zicht en minimaal één meter binnen de kadastrale Perceelgrens te worden geplaatst;
  - d. hekwerk/erf afscheidingen dienen ingeval van plaatsing grenzend aan een buurperceel, in overleg met de burens, nauwkeurig de lijn van de kadastergrens (soms aangegeven door kadasterpalen) aan te houden;
  - e. bij de materiaalkeuze alleen de kleuren groen of bruin te gebruiken;
  - f. de Erfpachter is verantwoordelijk voor het respecteren van de kadastergrenzen. Het verwijderen van kadasterpalen is niet toegestaan. Indien een geschil ontstaat over de erfgrans omdat de kadasterpalen ontbreken of niet meer op de juiste plaats staan, kan de Exploitant door het kadaster een nieuwe meting laten uitvoeren. De kosten hiervoor komen voor rekening van de in ongelijk gestelde partij;
  - g. ingeval zich op een Perceel een vijver en/of zwembad bevindt, dient het Perceel te zijn omzoomd door een hekwerk van 100 cm hoogte. Het toegangshek dient zelfsluitend te zijn op een hoogte van minimaal 90 cm. Het toegangshek dient bij afwezigheid van de Erfpachter altijd gesloten te zijn.
  - h. per Perceel is niet meer dan één inrit ten behoeve van parkeren toegestaan met een maximale breedte van 350 cm.

## **Artikel 10      BEPLANTING/TUINONDERHOUD**

- 10.1. Aan de wegzijde(n) van ieder Perceel dient op de Perceelsgrens, met uitzondering van de Perceelstoegang, een dusdanige beplanting te zijn aangebracht, dat eventuele hekwerken/erf afscheidingen aan het oog onttrokken zijn.
- 10.2. De Exploitant, in overleg met de Bewonersraad, stelt voor de Erfpachter bindende voorschriften op met betrekking tot de in het vorige lid genoemde beplanting.
- 10.3. De Erfpachter dient vooraf goedkeuring te verkrijgen van de Exploitant, of een door de Exploitant daarvoor aangewezen persoon of commissie, indien de Erfpachter andere beplanting wil gebruiken dan door de Exploitant voorgeschreven.
- 10.4. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant is aanplant buiten de Perceelsgrens niet toegestaan.
- 10.5. Tuinaanleg en decoratie dienen in de stijl van het park plaats te vinden.
- 10.6. Het (laten) aanbrengen van houtwallen is niet toegestaan.
- 10.7. Het Perceel dient ordelijk en zindelijk te worden onderhouden door de Erfpachter en geen aanstoot te geven aan de overige bewoners van het park.
- 10.8. De Erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van de op zijn Perceel staande bomen. Het is de Erfpachter evenwel ten strengste verboden om bomen te kappen, of dat nu is op of buiten zijn Perceel is, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden uit de Boswet en verordeningen op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

## **Artikel 11      TENIETGAAN OPSTALLEN EN/OF ANDERE WERKEN**

- 11.1. De Erfpachter dient binnen zes weken na tenietgaan van de zich op zijn Perceel bevindende Opstallen door brand of anderszins de restanten van die Opstallen te (doen) verwijderen en het Perceel overigens op te (doen) ruimen en schoon te (doen) maken, alsmede – in voorkomend geval – alle, als gevolg van bedoeld tenietgaan van de Opstallen aangetaste beplanting(en) te (doen) herstellen, alles naar genoegen van de Exploitant. Indien dit door overmacht onmogelijk is, bv. i.v.m. de verzekering, dient de Erfpachter dit tijdig schriftelijk aan de Exploitant te melden. In gezamenlijk overleg zal dan een nieuwe termijn worden vastgesteld.
- 11.2. Ingeval de Erfpachter niet aan zijn verplichtingen uit dit artikel voldoet en vervolgens niet binnen één maand na daartoe door de Exploitant te zijn aangemaand alsnog die verplichting nakomt, is de Exploitant zonder tussenkomst van de rechter bevoegd de in artikel 11.1 bedoelde opruim-, schoonmaak- en herstelwerkzaamheden zelf te (doen) verrichten. De kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Exploitant deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht.

## **Artikel 12      NADERE GEDRAGSREGELS**

- 12.1. De Gemeenschappelijke voorzieningen dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle Erfpachters, alsmede van derden die op uitnodiging van de Erfpachter op het Bungalowpark aanwezig zijn, daar onder begrepen de gebruiker als bedoeld in artikel 7.1 met inachtneming van de bestemming daarvan en de volgende voorwaarden:
- a. Gemotoriseerd verkeer is uitsluitend toegestaan op de daarvoor bestemde wegen;
  - b. Het voortbrengen van muziek en het op andere wijze voort (laten) brengen van geluiden buiten de bungalow waar andere Erfpachters last van kunnen hebben, is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld door nadere bepalingen in het Gebruiks- en Verblijfsreglement;
  - c. Het aanbrengen van antennes en schotels op het Perceel voor o.a. televisie of communicatie is verboden indien dit leidt tot verstoring van het zicht van de overige bewoners;
  - d. Huisdieren dienen buiten het Perceel te allen tijde te zijn aangelijnd, dan wel zich te bevinden in een afgesloten, aangepaste behuizing, hetgeen geldt voor het gehele bungalowpark;
  - e. Afvalstoffen mogen niet op andere plaatsen dan die welke daartoe door de Exploitant zijn aangewezen, worden gedeponereerd;
  - f. Het is niet geoorloofd buiten de door de Exploitant aangegeven plaatsen auto's, motoren, brom(fietsen) en andere vervoermiddelen zoals boottrailers, aanhangers en andere zaken te plaatsen of te stallen, casu quo te wassen of te repareren;
  - g. Het is verboden op de in Erfpacht uitgegeven terreinen tenten of caravans of soortgelijke kampeermiddelen te plaatsen, behoudens de uitzonderingen vermeld in het Gebruiks- en Verblijfsreglement;
  - h. Het is verboden zonder toestemming van de Exploitant uitingen voor onder andere verkoop, verhuur, geloof en politiek, zichtbaar aan te brengen;
  - i. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant verboden om op zijn Perceel tuinhuisjes, carports of andere Opstallen te plaatsen casu quo te doen plaatsen. Het feit dat de Erfpachter beschikt over een bouwvergunning ontslaat hem niet van deze verplichting;

- j. Ingevolge de vigerende bestemmingsplanvoorschriften is het niet toegestaan de Opstallen te gebruiken als hoofdverblijf of voor permanente bewoning. Het is slechts toegestaan de Opstallen te gebruiken in de perioden aangegeven in de gemeentelijke verordening op de recreatiewoonverblijven zoals deze van tijd tot tijd geldt. Medio 2003 gelden de volgende perioden:
- gedurende de weekenden van vrijdagmiddag 12.00 uur tot maandagmiddag 12.00 uur;
  - gedurende het zomerseizoen, dat loopt van de week voor Pasen tot en met 30 september; en
  - het tijdvak 15 december tot en 15 januari.
- 12.2. Onverminderd het hiervoor in de artikelen 9, 10 en 12 bepaalde geldt het Gebruiks- en Verblijfsreglement.

### **Artikel 13 WELSTANDSCOMMISSIE**

- 13.1. Indien de Erfpachter en de Exploitant een verschil van mening hebben omtrent de toepassing van de artikelen 9, 10 en 12 lid 1 onder c. en i., zal dit voorgelegd worden aan een Welstandscmissie zoals bedoeld in artikel 4 lid 6 van deze Exploitatieovereenkomst. De Welstandscmissie bestaat uit twee leden, waarvan één lid afkomstig is uit of wordt benoemd door de Bewonersraad en één lid door de Exploitant. Indien zij dit noodzakelijk achten, benoemen de twee leden samen een derde lid. Het derde lid dient van buiten het park afkomstig te zijn. De Welstandscmissie stuurt haar advies binnen vier (4) weken na de aanvraag daarvan aan partijen en aan de Grondeigenaar. Mocht er ook na bemiddeling van de Welstandscmissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Grondeigenaar. Indien de Erfpachter het oneens is met de beslissing van de Grondeigenaar, kan hij/zij het geschil met uitsluiting van iedere andere instantie voorleggen aan het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 13.2. De Welstandscmissie heeft tot taak in haar advies de volgende aspecten mee te nemen:
1. de karakteristiek van de bestaande bebouwing;
  2. de inrichting van het Bungalowpark;
  3. het landschap;
  4. massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuzen en kleurstelling;
  5. samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).
- 13.3. Bij de beoordeling van de hiervoor genoemde aspecten neemt de Welstandscmissie deze Exploitatieovereenkomst en het Gebruiks- en Verblijfsreglement in acht.
- 13.4. Indien de Grondeigenaar van het advies van de Welstandscmissie afwijkt, dan dient hij zulks uitvoerig te motiveren.
- 13.5. De Welstandscmissie stelt eenmaal per jaar een verslag op van de door haar verrichte werkzaamheden.

#### **Artikel 14 VERZEKERINGEN**

- 14.1. De Exploitant is gehouden voor voldoende dekking van zijn eigen wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van de Erfpachter en/of gebruikers of van hun zaken in of op het park aanwezig zorg te dragen, ook terzake van werkzaamheden die zij door derden doet uitvoeren.
- 14.2. De Erfpachter zal zorgdragen dat zijn Opstallen via een uitgebreide dekking tegen brand zijn verzekerd, terwijl hij tevens voor een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid jegens derden zal zorgdragen, een en ander ten genoegen van de Exploitant.

#### **Artikel 15 VRIJWARING**

- 15.1. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade, rente en kosten waartoe de Erfpachter, dan wel de Exploitant, ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstallen, waaronder begrepen vallende takken, gehouden mocht zijn.
- 15.2. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van verontreiniging van de bodem van het in Erfpacht gegeven Perceel waardoor gevaar bestaat voor de gezondheid en/of het milieu, tenzij dit het gevolg is van grove schuld of nalatigheid van de Exploitant.
- 15.3. De Exploitant is niet aansprakelijk voor verlies, diefstal, ongevallen of schade (inclusief dood of lichamelijk letsel) op het terrein van de Stille Wille, tenzij dit het gevolg is van opzet of grove schuld door de Exploitant.
- 15.4. De Exploitant is niet aansprakelijk voor storingen in de dienstverlening of gebreken bij door derden verleende diensten, noch voor het uitvallen of afsluiten van voorzieningen door derden.
- 15.5. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan door opzet of grove schuld van ondergeschikten of derden die door de Exploitant bij de uitvoering van de aan haar verstrekte opdracht zijn ingeschakeld.
- 15.6. Aansprakelijkheid voor gevolgschade is onder alle omstandigheden uitgesloten.
- 15.7. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant ook tegen aanspraken van derden voor de in dit artikel 15 genoemde gevallen.
- 15.8. In ieder geval is de door de Exploitant te vergoeden schade, mocht hier sprake van zijn, beperkt tot het maximale in dat geval door zijn verzekering uit te betalen bedrag. Indien de Exploitant, ondanks het in dit artikel bepaalde, aansprakelijk gehouden wordt, staat het te zijner keuze om te kiezen voor herstel dan wel vervanging van de eventueel beschadigde goederen.

#### **Artikel 16 AANSPRAKELIJKHEID ERFPACHTER OVERTREDING REGELS**

- 16.1. De Erfpachter is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn gasten en/of de gebruikers van zijn Opstallen/Perceel en is aansprakelijk voor de schade die door hen mocht worden veroorzaakt.
- 16.2. De Erfpachter is in het bijzonder aansprakelijk voor alle schade welke mocht voortvloeien uit overtreding van de in deze overeenkomst en het Gebruiks- en Verblijfsreglement gestelde regels, hetzij door zichzelf, zijn/haar gezinsleden, hetzij anderen die met hun instemming hun recreatiebungalow gebruiken of bij hem, dan wel de gebruikers die op bezoek zijn.

#### **Artikel 17 OVERMACHT**

- 17.1. Onder overmacht wordt in deze verstaan elk van de wil van partijen onafhankelijke c.q. onvoorzienbare omstandigheid waardoor nakoming van de overeenkomst redelijkerwijze door de andere partij niet meer kan worden verlangd. Onder overmacht voor de Exploitant is mede begrepen het niet of niet tijdig ontvangen van de voor nakoming van haar verplichtingen nodige goederen van haar leveranciers, werkstakingen, en belemmerende overheidsmaatregelen.
- 17.2. Indien er sprake is van een overmachtsituatie van tijdelijke aard, heeft de betrokken Partij het recht de uitvoering van zijn/haar verplichtingen uit de overeenkomst zolang op te schorten totdat de omstandigheid die overmacht oplevert, zich niet meer voordoet.
- 17.3. Indien er sprake is van een overmachtsituatie van blijvende aard, dan kan de betrokken Partij afzien van (verdere) uitvoering van de overeenkomst zonder dat de andere Partij gerechtigd is tot enige schadevergoeding, directe en indirecte schade, dan wel gevolgschade.
- 17.4. Onverlet het voorgaande, ontslaat een overmachtsituatie de Erfpachter niet van zijn/haar verplichting tot betaling van de voorschotten voor de exploitatiebijdrage en de kosten voor water- en gas.

#### **Artikel 18 BETALING**

- 18.1. Betaling van de bijdrage in de exploitatiekosten en vergoedingen voor water en gas geschieden door middel van verrekenbare voorschotten per kwartaal. Jaarlijks vindt verrekening plaats conform artikel 5 van deze overeenkomst. Verrekening van de exploitatiekosten zal zo spoedig mogelijk na opstelling van de jaarrekening plaatsvinden, verrekening van water en gas zal in juli plaatsvinden.
- 18.2. Alle voorschotbijdragen verschuldigd aan de Exploitant moeten door middel van bank- of giroafschrijving met ingang van en op een door de Exploitant te bepalen datum bij vooruitbetaling, doch in ieder geval binnen 30 dagen na factuurdatum, voldaan zijn zonder korting, opschorting of verrekening.

- 18.3. Betaling van overige facturen van de Exploitant hetzij volgens deze Exploitatieovereenkomst, hetzij ingevolge het Gebruiks- en Verblijfsreglement, hetzij ingevolge een andere met de Exploitant gesloten overeenkomst, dan wel uit anderen hoofde door een Erfpachter of gebruiker aan de Exploitant verschuldigd geworden, dient zonder korting, opschorting en verrekening van en op een door de Exploitant te bepalen datum doch in ieder geval binnen 30 dagen na factuurdatum door middel van bank- of giroafschrijving op een door de Exploitant aan te wijzen rekening ontvangen te zijn.
- 18.4. Indien een Erfpachter niet binnen de termijn binnen welke een betaling dient plaats te vinden het door hem verschuldigde als hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, heeft voldaan, is hij tevens verschuldigd de wettelijke rente.
- 18.5. Alle (buiten) gerechtelijke kosten die verband houden met de invordering van declaraties – met een minimum van 15% over het te incasseren bedrag -, komen voor rekening van de Erfpachter. De gerechtelijke kosten zijn niet beperkt tot de te liquideren proceskosten doch zullen integraal voor rekening van de Erfpachter zijn, indien deze (in overwegende mate) in het ongelijk wordt gesteld.
- 18.6. Betalingen door of vanwege van de Erfpachter strekken achtereenvolgens ter voldoening van de door hem verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten, de door hem verschuldigde rente en daarna in volgorde van ouderdom openstaande hoofdsommen.
- 18.7. De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat de Exploitant de taak heeft nauw toe te zien op de tijdige betaling van alle bedragen daar niet-(tijdige)betaling de overige Erfpachters ernstig kan benadelen. De Bewonersraad zal de Exploitant hierbij ondersteunen en zal de wanpresterende Erfpachter ook aanspreken. De Bewonersraad zal erop toezien dat de Exploitant waar nodig prompt de hulp van incassobureau's, deurwaarders en/of advocatuur zal inroepen. De kosten hiervan zullen op de wanpresterende Erfpachter verhaald worden.

#### **Artikel 19 RECLAMES**

- 19.1. Reclames over facturen dienen schriftelijk te worden ingediend bij de Exploitant en wel binnen twee weken na factuurdatum.
- 19.2. Eventuele klachten met betrekking tot de door de Exploitant uitgevoerde werkzaamheden dienen binnen twee weken na het verrichten van de prestaties schriftelijke te worden ingediend. De Exploitant zal de ontvangst van een klacht binnen één week schriftelijk bevestigen.
- 19.3. Na het verstrijken van deze termijn wordt de Erfpachter geacht het geleverde respectievelijk de factuur te hebben goedgekeurd. Alsdan worden reclames niet meer door de Exploitant in behandeling genomen. Reclames ontheffen Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling, noch van zijn overige verplichtingen uit deze overeenkomst. Exploitant verplicht zich om bij gegrond bevonden reclames per omgaande zorg te dragen voor terugbetaling, reparatie of vervanging.
- 19.4. De Exploitant is gerechtigd bij een gegronde klacht voor het ondeugdelijke werk of de ondeugdelijke dienst, herstel, vervanging c.q. nalevering te doen geschieden.
- 19.5. Indien er sprake is van een ongegronde klacht dan dient de Erfpachter alle kosten, die de Exploitant heeft gemaakt om te klacht te onderzoeken, te vergoeden.



## **Artikel 20      MAATREGELEN EN VERZUIM**

- 20.1. Bij gebreke van naleving van deze Exploitatieovereenkomst of het gebruiks- en verblijfsreglement wordt de Erfpachter schriftelijk gesommeerd om de voorwaarden binnen een redelijke termijn na te komen. Blijft de Erfpachter ook na deze termijn in gebreke dan is de Erfpachter in verzuim en is de Exploitant gerechtigd maatregelen te nemen.
- 20.2. In een verzuimsituatie is De Erfpachter naast een direct opeisbare verschuldigde boete van €250 per overtreding aansprakelijk voor de door de Exploitant geleden schade.
- 20.3. Daarnaast is de Exploitant in een verzuimsituatie gerechtigd om de Erfpachter het recht op de in artikel 12 van deze Exploitatieovereenkomst genoemde Gemeenschappelijke voorzieningen te ontzeggen en om de toegang tot het park te beperken.
- 20.4. De Exploitant heeft in het verleden het gebruik van de Opstallen door de Erfpachters buiten de in artikel 12.1.j toegestane tijdstippen gedoogt. De Erfpachter accepteert en gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat de Exploitant dit niet voor hem/haar hoeft te gedogen. De Erfpachter accepteert en gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat de Exploitant gerechtigd is om de Erfpachter of andere gebruikers buiten de toegestane perioden de toegang tot het Bungalowpark te ontzeggen. De Exploitant en de Grondeigenaar zullen nooit aansprakelijk zijn voor eventuele overtreding van de regels voor recreatief gebruik van het bungalowpark door de Erfpachter. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant en de Grondeigenaar voor eventuele claims van derden in dit verband.

## **Artikel 21      VOORKEURSRECHT EXPLOITANT**

- 21.1. De Erfpachter geeft hierbij aan de Exploitant ten behoeve van de Grondeigenaar, in het kader van hun beider taak als beschermers van de kwaliteit van de Stille Wille, voor de duur van de Exploitatieovereenkomst een voorkeursrecht van koop met betrekking tot het recht van Erfpacht/Opstallen. Ten aanzien van dit voorkeursrecht van koop gelden verder de volgende in dit artikel opgenomen bedingen.
- 21.2. Zodra de Erfpachter besluit tot vervreemding van zijn recht van Erfpacht/Opstallen zal hij de Exploitant bij aangetekende brief zijn recht van Erfpacht/Opstallen te koop aanbieden, onder vermelding van de vraagprijs (kosten koper). De Exploitant heeft één maand na de ontvangst van het bod om dit bij aangetekende brief te aanvaarden. Door deze aanvaarding komt dan een koopovereenkomst tussen partijen tot stand voor de door Erfpachter genoemde vraagprijs.
- 21.3. Als de Exploitant het bod niet binnen een maand aanvaardt, heeft de Erfpachter gedurende één jaar na de datum van het door hem gedane bod de mogelijkheid om het recht van Erfpacht/Opstallen voor een prijs hoger dan, gelijk aan of maximaal 10% onder de aan Exploitant opgegeven vraagprijs te verkopen, mits de juridische of economische levering ingevolge deze koopovereenkomst met de betaling van de koopsom plaatsvindt binnen dat jaar, dan wel binnen twee maanden na het verstrijken van de termijn van een jaar.
- 21.4. Na verloop van de termijn van één jaar (plus de eventuele verlenging met 2 maanden ex artikel 21.3) na het aanbod aan de Exploitant, herleeft het voorkeursrecht van koop van de Exploitant.

- 21.5 Indien Erfpachter het recht van Erfpacht/Opstallen tegen een bedrag prijs lager dan 10% onder de aan Exploitant opgegeven vraagprijs wenst te verkopen, dient hij eerst de Exploitant het recht te geven het recht van Erfpacht/Opstallen tegen deze lagere prijs te kopen. Alleen indien de Exploitant schriftelijk afziet van zijn recht om het recht van Erfpacht/Opstallen tegen deze lagere prijs te kopen, is Erfpachter gerechtigd dit aan een derde te verkopen. De Exploitant dient binnen één maand te reageren.

#### **Artikel 22 WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN**

- 22.1 De Exploitant is in beginsel verantwoordelijk voor de exploitatie zoals omschreven in deze overeenkomst voor de resterende duur van recht van Erfpacht, dat voor alle in Erfpacht uitgegeven gronden eindigt op 31 december 2028. Mocht er, om gelijk welke reden ook, voor deze datum een vroegtijdig einde aan de Beheerovereenkomst tussen Exploitant en Grondeigenaar komen, dan zal deze exploitatieovereenkomst op gelijke datum eindigen. Zodra de Exploitant weet van de komende beëindiging van de Beheerovereenkomst, zal hij de Erfpachters hierover schriftelijk informeren. In dat geval zal de Exploitant zich inspannen om de overgang naar een nieuwe exploitatieovereenkomst met een eventuele nieuwe exploitant zo soepel mogelijk te laten verlopen.
- 22.2 Deze onvoorziene omstandigheid ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van de Exploitatiekosten.

#### **Artikel 23 KETTINGBEDING**

- 23.1. De Erfpachter verplicht zich om bij vervreemding van het recht van Erfpacht/Opstallen zijn rechtsopvolger te verplichten de rechten en plichten van deze overeenkomst te accepteren en na te leven en zal zijn rechtsopvolger dan ook verplichten de dan geldende versie van deze overeenkomst te tekenen.
- 23.2 Indien de Erfpachter de verplichting uit artikel 23.1 nalaat, verbeurt hij een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van EUR 15.000,- (*vijftienduizend euro*), tenzij de nieuwe Erfpachter alsnog de dan geldende versie van deze overeenkomst tekent, onverminderd eventuele rechten van de Grondeigenaar op grond van de Erfpachtakte en/of daarbij behorende nadere bepalingen.

#### **Artikel 24 GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT**

- 24.1. Op deze Exploitatieovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 24.2. Onverminderd de bevoegdheid van de President van de Arrondissementsrechtbanken rechtsprekende als voorzieningenrechter, zullen partijen zich inspannen en beijveren alle geschillen, welke tussen partijen met inbegrip van hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel mochten ontstaan, naar aanleiding van deze Exploitatieovereenkomst, het Gebruiks- en Verblijfsreglement, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het daartoe strekkende reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
- 24.3. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dit geschil met uitsluiting van iedere andere instantie worden beslecht door het Nederlands Arbitrage Instituut.

**Artikel 25 NIETIGHEID**

- 25.1. Mocht enig artikel van deze Exploitatieovereenkomst nietig of onverbindend worden verklaard dan blijven de overige voorwaarden van deze voorwaarden onverkort in stand.
- 25.2. Partijen zullen de nietig dan wel onverbindend verklaarde bepaling vervangen door een bepaling die wel geldig dan wel verbindend is en die zo min mogelijk afwijkt – gelet op het doel en strekking van deze Exploitatieovereenkomst – van de niet verbindende of nietige voorwaarden.

Aldus in tweevoud ondertekend op ..... te Oirschot,

De Stille Wille Brabant B.V.:

Erfpachter 1:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
dhr./mw. ....

Erfpachter 2:

\_\_\_\_\_  
dhr. / mw. ....

### **Bijlage 1 - Verdeelsleutel voor kostenomslag tussen de Erfpachters**

Erfpachters die meer dan 180 nachten op het bungalowpark verblijven, worden geacht meer dan gemiddeld gebruik te maken van het bungalowpark. Deze Erfpachters zullen een toeslag betalen voor de tussen de Erfpachters te verdelen exploitatiekosten.

Op dit moment geldt de volgende verdeelsleutel voor kostenomslag tussen de Erfpachters.

Erfpachters die meer dan gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark zullen een voorschot betalen dat hoger is dan het voorschot dat betaald dient te worden door Erfpachters die (minder dan) gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark. Op dit moment geldt daarbij een verhouding tussen dat Erfpachters die (minder dan) gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark en Erfpachters die meer dan gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark van 0,75: 1. De Bewonersraad kan dit rekenmodel jaarlijks wijzigen conform de procedure van artikel 5.2 van deze overeenkomst.

**Bijlage 2 - Gebruiks- en Verblijfsreglement**