



- 1 -

Dossiernummer: 2018.3239.01/MR

**STILLE WILLE - MEIJEL  
EXPLOITATIEOVEREENKOMST MET ERFPACHTERS**

**Bijlagen:**

- gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement genoemd in art. 8

**INDEX**

**Artikel 1 DEFINITIES**

**Artikel 2 TOEPASSELIJKHEID**

**Artikel 3 EXPLOITATIE EN GEBRUIK**

**Artikel 4 BEWONERSRAAD**

**Artikel 5 EXPLOITATIEKOSTEN**

**Artikel 6 WATER EN GAS**

**Artikel 7 VERPLICHTINGEN ERFPACHTER**

**Artikel 8 GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT C.Q. HUISHOUELIJK REGLEMENT**

**Artikel 9 HEKWERKEN / ERFAFSCHEIDINGEN / INRIT**

**Artikel 10 BEPLANTING/TUINONDERHOUD**

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

**Artikel 12 NADERE GEDRAGSREGELS**

**Artikel 13 WELSTANDSCOMMISSIE**

**Artikel 14 VERZEKERINGEN**

**Artikel 15 VRIJWARING**

**Artikel 16 AANSPRAKELIJKHEID ERFPACHTER OVERTREDING REGELS**

**Artikel 17 OVERMACHT**

**Artikel 18 BETALING**

**Artikel 19 RECLAMES**

**Artikel 20 MAATREGELEN EN VERZUIM**

**Artikel 21 VOORKEURSRECHT EXPLOITANT**

**Artikel 22 WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN**

**Artikel 23 KETTINGBEDING**

**Artikel 24 GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT**

**Artikel 25 NIETIGHEID**



- 2 -

## EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Willem Anthonie Merkens, geboren te Woudenberg op dertig juni negentienhonderdzesenvijftig, legitimatie: paspoort met nummer NW1JHC4P7, geldig tot dertig november tweeduizend vijftientig, uitgegeven te Woudenberg op dertig november tweeduizend vijftien, wonende te 3931 MD Woudenberg, Meent 9, te dezen handelend als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BUNGALOWPARK "DE STILLE WILLE" MEIJEL EXPLOITATIE B.V.**, gevestigd te Meijel, kantoorhoudende Steenoven 12 te 5768 PK Meijel, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 14108720, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende, genoemde vennootschap: "Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V.", hierna te noemen "**de Exploitant**"; en
2. \*\*\*

hierna \*\*\*zowel tezamen als ieder afzonderlijk\*\*\* te noemen: "**de Erfpachter**" en samen met de Exploitant, de "Partijen," of ieder voor zich "Partij,"

Partijen nemen het navolgende in aanmerking:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V.**, gevestigd te Meijel, kantoorhoudende Steenoven 12 te 5768 PK Meijel, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 13018504, is deels erfpachter en deels grondeigenaar van de percelen die behoren bij het Bungalowpark Stille Wille, gelegen te Meijel, Steenoven 12. Op grond hiervan is Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V. gerechtigd tot 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, tennisbaan, speeltuin, parkeerplaats(en), etcetera en is bevoegd om het bungalowpark te beheren en te exploiteren.
2. De Grondeigenaar heeft de exploitatie van het Bungalowpark Stille Wille en van de niet in (onder)erfpacht uitgegeven gronden en de daarmee verbonden zaken binnen het park opgedragen aan een exploitant, te weten Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie 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.
3. De Grondeigenaar heeft het recht en behoudt het recht om het gebruik van de niet in erfpacht uitgegeven gronden te wijzigen, uit exploitatie te halen, dan wel in erfpacht uit te geven.
4. De Exploitant is bevoegd om de exploitatie en het beheer (gedeeltelijk of geheel) namens de Exploitant door een derde te laten uitvoeren, maar behoeft daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar; de Grondeigenaar kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.



- 3 -

5. Partijen wensen 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, vast te leggen.
6. Deze exploitatieovereenkomst vervangt de vorige versie, tenzij uit deze overeenkomst het tegendeel blijkt.

**Partijen zijn zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1 DEFINITIES**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Exploitatieovereenkomst verstaan onder:

■ **Akte:**

De notariële akte waarmee de Erfpachter zijn Erfpachtrecht en eventueel zijn Opstalrecht verkreeg/verkrijgt.

■ **Bungalowpark Stille Wille:**

Bungalowpark Stille Wille, gelegen te Meijel, Steenoven 12.

■ **Erfpacht:**

De ingevolge de Akte op de onroerende zaak gevestigde (onder)erfpacht eventueel met het daarvan afhankelijke recht van (onder)opstal.

■ **Erfpachter:**

De gerechtigde tot het recht van (onder)Erfpacht en eventueel het (onder)Opstalrecht.

■ **Exploitant:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BUNGALOWPARK "DE STILLE WILLE" MEIJEL EXPLOITATIE B.V.**, gevestigd te Meijel, kantoorhoudende Steenoven 12 te 5768 PK Meijel, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 14108720

■ **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, waaronder de infrastructuur ten behoeve van de levering van gas en water.

■ **Grondeigenaar:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V.**, gevestigd te Meijel, kantoorhoudende Steenoven 12 te 5768 PK Meijel, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 13018504. Deze vennootschap kan erfpachter zijn van een derde en jegens de Erfpachter dus optreden als ondererfverpachter, doch wordt in dat geval toch aangeduid als "Grondeigenaar".

■ **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 staat omschreven.

#### **Artikel 2 TOEPASSELIJKHEID**



- 4 -

- 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 Akte de Erfpacht verkrijgt.
- 2.2. Deze exploitatieovereenkomst geldt naast de Akte en de Algemene Bepalingen van Erfpacht en Opstal die de relatie tussen de Erfpachter en de Grondeigenaar regelen.
- 2.3. Gebruiks- en verblijfsreglement casu quo huishoudelijk reglement: dit is een aanvullend reglement gekoppeld aan de exploitatie- en erfpachtovereenkomst en ligt ter inzage bij de receptie en/of staat gepubliceerd op de website van het bungalowpark. Middels het ondertekenen van deze overeenkomst verklaart Erfpachter het gebruiks- en verblijfsreglement casu quo huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan akkoord te gaan.

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

- 3.1. Het Bungalowpark en de in Erfpacht uitgegeven percelen met de zich daarop bevindende Opstallen zijn thans, behoudens persoons- en object- gebonden overgangsrecht(en), bestemd voor:  
verblijfsrecreatieve (woon)doeleinden, en de Erfpachter en de Exploitant verplichten zich de in Erfpacht uitgegeven Percelen en de in het Bungalowpark aanwezige Gemeenschappelijke voorzieningen overeenkomstig de (op enig moment) vigerende 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, daaronder mede begrepen de richtlijnen en aanwijzingen van de exploitant als verwoord in het gebruiks- en verblijfsreglement casu quo het huishoudelijk reglement.
- 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 casu quo het huishoudelijk reglement.

### **Artikel 4 VERENIGING VAN ERFPACHTERS EN BEWONERSRAAD**

- 4.1. a. Er zal uit de Erfpachters een bewonersraad worden gevormd, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die het mandaat krijgt om regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.  
In de in 4.1 sub b nader omschreven vereniging van erfpachters zal een afvaardiging van drie (3) leden in de bewonersraad deelnemen. Voorts zal van iedere andere bewoners-, dan wel erfpachtersvereniging van bewoners casu quo erfpachters van Bungalowpark Stille Wille met meer dan vijfentwintig (25) leden, één (1) afgevaardigde aanwijzen om deel te nemen in de bewonersraad.
- b. De Erfpachter verplicht zich om deel te nemen of bij te dragen aan een gemeenschappelijke regeling (vereniging van erfpachters). Hiertoe zal een vereniging van eigenaren worden opgericht. De vereniging ziet erop toe, dat uit haar leden een bewonersraad wordt gekozen, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die het mandaat krijgt om het regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.
- c. Tevens is de Erfpachter gehouden deze verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, en hen te verplichten deze verplichtingen weer door te leggen aan hun rechtsopvolgers, alles op straffe van onderstaande boete, hetgeen door de notaris zal worden vastgelegd middels een kettingsbeding. De Erfpachter en / of zijn rechtverkrijgenden verbeurt/verbeuren bij tekortschieten in voormelde verplichtingen een direct opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Exploitant



- 5 -

verschuldigde boete van tienduizend euro (€ 10.000,00). Erfpachter is in gebreke door het enkele feit van de geconstateerde overtreding van deze bepaling zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

- d. Wanneer Erfpachter zijn lidmaatschap opzegt, zal Erfpachter steeds verplicht zijn de lasten die verband houden met het Erfpachtrecht te vergoeden aan de Grondeigenaar, dan wel de Exploitant.
- 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 op eigen kosten laten adviseren door deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.
- 4.3. Zolang er geen officiële Bewonersraad gekozen is met een afvaardiging van maximaal drie personen, zal het bestuur van de huidige formele vereniging 3G's, gevestigd te Peel en Maas ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 66656540 als Bewonersraad fungeren.
- 4.4. De Erfpachter gaat ermee akkoord dat hij slechts zal kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de bewonersraad via een van de door de Exploitant erkende verenigingen van Erfpachters.
- 4.5. De in lid 1 bedoelde bewonersraad dient mee te werken 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 en de 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.  
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.  
Zolang door de bewonersraad en de Exploitant niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de Erfpachters de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de bewonersraad en Exploitant vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de bewonersraad en Exploitant anders besluit.
- 5.3. De Exploitant zal jaarlijks op basis van een conceptbegroting een voorstel doen voor het door de Erfpachters verschuldigde nieuwe voorschot tarief bijdrage exploitatiekosten, inclusief de voorheen afzonderlijk in rekening gebrachte tarieven voor huur van een postbus, huur van de watermeter en huur van de propaangasmeter. Onderdeel van de jaarlijkse begroting vormen tevens de kosten en baten van verbruik en (door)levering van propaangas en water en de in het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk



- 6 -

reglement opgenomen vergoedingen voor verbruik door derden, de huur van de propaangas- en watermeters en de kosten en baten verbonden aan het parktoegangssysteem en/of 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 nodig en nuttig gezien worden, én uitdrukkelijk uitgezonderd aanpassingen als gevolg van verhogingen van overheidsheffingen en/of verhogingen van de (door)levering van propaangas- en/of waterprijzen.

- 5.4. De Exploitant zal telkens vóór 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 bijdrage exploitatiekosten in overleg met de bewonersraad vaststellen.
- 5.5. Na afloop van het boekjaar zal een door de Exploitant te benoemen administrateur de jaarrekening opmaken. De Exploitant zal de jaarrekening aan de bewonersraad toezenden. De jaarrekening wordt door een accountant voorzien van een samenstellingsverklaring.  
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 na dagtekening van de definitieve exploitatie afrekening, 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 (door)levering van propaangas, water en de met het (individuele) gebruik verband houdende (milieu)heffingen en retributies. De Erfpachter ontvangt daarvoor van de Exploitant dan wel van de propaangasleverancier telkens een aparte (voorschot)nota gevolgd door een afrekening ter zake 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. Het 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;



- 7 -

- het klein onderhoud en in stand houden van alle percelen grond uitgezonderd vervanging, 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, waterzuiveringsinstallaties en erfverhardingen;
  - het reguleren van het oppervlakte – en grondwaterpeil;
  - de instandhouding en het klein onderhoud, uitgezonderd vervanging, van de bestaande tanks, netten en meters voor toevoer van gas en water, alsmede de continue levering daarvan behoudens overmacht of niet toelevering door derden;
  - het opbouwen en instandhouden van reserves, o.a. voor groot onderhoud, vervangingen gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder groot onderhoud en vervanging van tanks, leidingen en meters voor propaan gas en water alsmede straatverlichting en parktoegangssysteem;
  - het houden van algemeen toezicht en nachtregistratie;
  - 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;
  - de premies van verzekeringen zoals nader omschreven in artikel 14.1;
  - het doen van reserveringen voor vervanging van infrastructuur, tanks en netten voor toevoer van gas en water en overige Gemeenschappelijke voorzieningen.
2. De aan de Exploitant toekomende beloningen en/of vergoedingen voor het in deze overeenkomst genoemde beheer, 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, dan wel rechtstreeks aan de Erfpachter door te belasten.
- 5.12. De Exploitant is gerechtigd aan de Erfpachter die weigert of nalaat zijn verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst na te komen, ondanks aanmaning en ingebrekestelling, het



- 8 -

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:
- groot onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen, waaronder tanks en leidingen voor propaangas en water;
  - onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang.

Periodiek zal dit aandeel op een aparte grootboekrekening ten name van de Exploitant worden overgeboekt. Het saldo van deze rekening wordt uitsluitend gebruikt voor uitgaven ten behoeve van kosten voor groot onderhoud.

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, propaangas en de aan het individuele verbruik gekoppelde (milieu)heffingen verschuldigd. De huur van water- en propaangasmeter 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 en is onderdeel van de exploitatiekosten. Wanneer geen propaangas wordt afgenomen is geen huur voor de propaangasmeter verschuldigd.
- 6.2. Voor propaangas zijn slechts de door de leverancier gefactureerde inkoopprijs en de kosten van facturering in de kosten van het individuele gebruik begrepen. Deze kosten worden door de propaangasleverancier rechtstreeks aan de erfpachters in rekening gebracht.
- In de kosten voor het gebruik van water zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter, alle door derden in verband met de levering van water in rekening gebrachte kosten waaronder begrepen periodieke keuringen, inspecties 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 watermeters, administratieve handelingen en de facturering. De Exploitant stelt jaarlijks in overleg met de Bewonersraad de aldus in rekening te brengen kosten van gebruik per kubieke meter vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 van deze overeenkomst.
- 6.3. De Erfpachter ontvangt op basis van het geschatte propaangas- 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, tenzij de algehele doorlevering is uitbesteed aan een propaangas/water leverancier.
- 6.4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de water- en/of propaangasmeters de toegang tot of het gebruik van een Perceel naar het oordeel van de Exploitant noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Erfpachter en gebruiker verplicht de toegang te verlenen. Hierop is het bepaalde in artikel 7.19 van overeenkomstige toepassing.
- 6.5. Indien de Exploitant dan wel de Erfpachter van mening is dat de betreffende meter niet naar behoren functioneert, is diegene die deze twijfels heeft gerechtigd om voor eigen





- 9 -

rekening een deskundige in te schakelen om de functionaliteit van de meter te controleren. Indien hieruit blijkt dat de meter door wangebruik niet goed functioneert, dan komen de kosten voor herstel voor rekening van de veroorzaker, met dien verstande dat wanneer een huurder van de Erfpachter de veroorzaker is, deze kosten voor rekening komen van de Erfpachter die deze kosten aan de betreffende huurder dient door te declareren. Wanneer er geen sprake is van wangebruik, zullen de reparatie-, dan wel vervangingskosten voor rekening komen van de Exploitant.

- 6.6. Indien blijkt dat de huurder, dan wel de Erfpachter heeft gefraudeerd met de meter(s) dan is de Erfpachter een boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.2 verschuldigd.
- 6.7. Uit veiligheidsoverwegingen mag de Erfpachter water en propaangas uitsluitend afnemen van de Exploitant via het aanwezige veilige en gekeurde water- en propaangasleidingnet. Het is in het belang van de algehele (brand)veiligheid op het bungalowpark uitdrukkelijk niet toegestaan dat de Erfpachter zelf een propaangastank op het door hem in gebruik zijnde perceel plaatst/laat plaatsen.
- 6.8. De Exploitant behoudt zich het recht voor om de levering van water en/of propaangas, evenals de daaraan gerelateerde diensten, door derden te laten uitvoeren indien dit het gemeenschappelijk belang dient en/of 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, ten titel van huur of anderszins. De Exploitant kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 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. Een Erfpachter kan de aan zijn Erfpachtrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan de Exploitant van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van deze exploitatieovereenkomst, het gebruiks- en verblijfsreglement casu quo het huishoudelijk reglement, voor zover die op een gebruiker / huurder betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door de Exploitant voor gezien zijn ondertekend.  
Een Erfpachter wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker / huurder is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Erfpachtrecht met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke voorzieningen aan de gebruiker / huurder is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan de Exploitant ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door de Exploitant voor gezien zijn ondertekend.



- 10 -

Van deze getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt de Exploitant er één en geeft hij de andere twee af aan de Erfpachter respectievelijk de gebruiker / huurder.

De Exploitant houdt een register van gebruikers / huurders aan waarin is opgenomen welke gebruikers / huurders in het Bungalowpark aanwezig zijn..

- 7.5. Een Erfpachter is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een gebruiker / huurder die de in artikel 7.4 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 7.6. De gebruiker / huurder die zonder de in artikel 7.4 bedoelde verklaring getekend te hebben een Erfpacht betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door de Exploitant worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Voorzieningen worden ontzegd.
- 7.7. Indien iemand zonder enige titel een Erfpacht betrokken heeft, neemt de Exploitant tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Erfpacht. Ook de Erfpachter is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. De Exploitant gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Voorzieningen worden ontzegd.
- 7.8. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit artikel en alle overige kosten die de Exploitant in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Erfpachter. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant voor eventuele claims van de gebruiker van zijn Perceel en/of Opstallen.
- 7.9. Voor het overige is de Erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Exploitant met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- 7.10. De Erfpachter zal zich zo gedragen dat hij andere Erfpachters geen overlast of lawaaihinder aandoet, noch anderszins het leefklimaat in het park beperkt.
- 7.11. 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.
- 7.12. De propaan-, water-, en rioolleidingbuizen, alsmede de CAI-kabels, voor zover 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 om op eigen kosten 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.
- 7.13. 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.
- 7.14. 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 technische installaties, het onderhoud van de grondkavel/bomenstand en het treffen van voorzorgsmaatregelen met betrekking tot waterleidingen bij vorst.



- 11 -

- 7.15. De Erfpachter is gehouden een deugdelijk en gevuld schuimbrandblusapparaat, dat voldoet aan de eisen van de plaatselijke brandweer, op iedere verdieping van de woning op te hangen. Erfpachter verplicht zich voorts 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 te allen tijde volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door brand op zijn Perceel.
- 7.16. 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, het verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement, de Algemene Bepalingen en deze exploitatieovereenkomst behoorlijk nakomt.
- 7.17. De Erfpachter is verplicht te gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in zijn Perceel of de Opstallen namens de Exploitant worden uitgevoerd.
- 7.18. 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 handelingen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten;
  - indien in een privégedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of sprake is van/gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Erfpachters en gebruikers;
- 7.19. De Exploitant zal, behoudens in geval van calamiteiten, niet zonder voorafgaande aankondiging en redengeving het Perceel en/of de Opstallen van de Erfpachter betreden. Aankondiging zal plaatsvinden door middel van een briefje in de postbus van de Erfpachter of per e-mail. Waar mogelijk zal de Exploitant afspraken maken met de Erfpachter over de datum en het tijdstip van het betreden van het Perceel en/of de Opstallen.
- 7.20. Indien een Erfpachter meerdere personen betreft is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nalevering van de bepalingen uit deze overeenkomst
- Artikel 8 GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT/HUISHOUDELIJK REGLEMENT**
- 8.1. Het als Bijlage 2 bij deze exploitatieovereenkomst gevoegde gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement is van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen de Exploitant en de Erfpachter en wordt gezien als integraal onderdeel van deze overeenkomst.
- 8.2. De Erfpachter heeft voorafgaand en/of bij het tekenen van deze overeenkomst een afschrift van het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement ontvangen. Het actuele gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement ligt voorts voor iedereen ter inzage op de receptie van het bungalowpark en/of staat gepubliceerd op de website.
- 8.3. De Exploitant is gerechtigd het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement regelmatig aan te passen. De Exploitant zal niet tot wijziging van het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement overgaan dan na 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 verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement. De Erfpachter ontvangt een afschrift van een nieuw reglement voordat dit reglement in werking zal treden. Het nieuwe gebruiks- en verblijfsreglement



- 12 -

c.q. huishoudelijk reglement 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/ erfafscheidingen (her)plaatst, dan is de Erfpachter gehouden met betrekking tot hekwerk/erfafscheidings de volgende voorschriften in acht te nemen:
- a. hekwerk/erfafscheidings zijn niet van prikkeldraad voorzien;
  - b. hekwerk/erfafscheidings zijn niet hoger dan 125 cm;
  - c. hekwerk/erfafscheidings dienen aan de wegzijde, uit het zicht en minimaal één meter binnen de kadastrale perceelsgrens te worden geplaatst;
  - d. hekwerk/erfafscheidings dienen in geval 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 erfsgrens, 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 het ongelijk gestelde partij;
  - g. ingeval zich op een Perceel een vijver en/of zwembad bevindt, dient de betreffende vijver dan wel het betreffende zwembad op het Perceel, dan wel 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/erfafscheidings aan het oog onttrokken zijn.
- 10.2. De Exploitant stelt, in overleg met de Bewonersraad, 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 deskundig 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.



- 13 -

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.

Het is de Erfpachter evenwel ten strengste verboden om bomen te kappen, te verplaatsen of andere handelingen te verrichten waardoor de boom dood kan gaan of ernstig beschadigd raakt, of dat nu op of buiten zijn Perceel is, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving 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, bijvoorbeeld in verband met 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, daaronder begrepen de gebruiker als bedoeld in artikel 7.1 met inachtneming van de bestemming daarvan, alsmede de navolgende 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.q. huishoudelijk reglement;
- 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 gedeponeerd;



- 14 -

- 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 als vermeld in het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement;
- 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 conform het actuele bestemmingsplan met inachtneming van eventuele overgangsrechten.

Bij het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement kunnen bovenvermelde gedragsregels nader worden geregeld en aanvullende gedragsregels worden bepaald.

12.2. Onverminderd het hiervoor in de artikelen 9, 10 en 12 bepaalde geldt het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement.

12.3. Indien een Erfpachter meerdere personen betreft is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nalevering van de bepalingen uit deze overeenkomst.

#### **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 Welstandscommissie zoals bedoeld in artikel 4 lid 6 van deze exploitatieovereenkomst.

De Welstandscommissie 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 Bungalowpark Stille Wille afkomstig te zijn. De Welstandscommissie stuurt haar advies binnen vier (4) weken na de aanvraag daarvan aan partijen en aan de Grondeigenaar. Mocht er ook na bemiddeling van de Welstandscommissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Grondeigenaar bindend.

13.2. De Welstandscommissie 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 Stille Wille;
- 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 Welstandscommissie deze exploitatieovereenkomst en het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement in acht.

13.4. Indien de Grondeigenaar van het advies van de Welstandscommissie afwijkt, dan dient hij zulks uitvoerig te motiveren.



- 15 -

13.5. De Welstandscommissie 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 ter zake van werkzaamheden die zij door derden laat uitvoeren.
- 14.2. De Erfpachter zal zorgdragen dat zijn Opstallen via een uitgebreide opstaldekking tegen o.a. water-, storm-, brand- en ontploffingsschade 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 aantoonbare 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 het Bungalowpark Stille Wille, tenzij dit het gevolg is van aantoonbare 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. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant ook tegen aanspraken van derden voor de in dit artikel genoemde gevallen.
- 15.7. 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 c.q. huishoudelijk reglement 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. In geval van overmacht is de Exploitant bevoegd om zonder gerechtelijke tussenkomst, hetzij de uitvoering van de overeenkomst op de schorten zolang de omstandigheden die



- 16 -

de overmacht opleveren voortduren, hetzij de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden zonder tot enigerlei schadevergoeding, boete of restitutie van door de Erfpachter betaalde facturen gehouden te zijn.

- 17.2. Onder “overmacht” aan de zijde van de Exploitant wordt te dezen verstaan: elke omstandigheid waarmee de Exploitant ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst geen rekening kon houden en/of ten gevolge waarvan een normale uitvoering van deze overeenkomst redelijkerwijze niet door de Erfpachter kan worden verlangd, zoals onder andere, doch niet uitsluitend: ziekte bij de Exploitant, het niet beschikken over voldoende gegevens van of het verstrekken van onjuiste gegevens door de Erfpachter, dan wel het ontbreken van medewerking door de Erfpachter, alsmede brand, overstromingen, staking, onlusten, stremmingen in het vervoer, mobilisatie, oorlog, machinebreuk, belemmerende overheidsmaatregelen, het niet of niet tijdig ontvangen van de voor nakoming van haar verplichtingen nodige goederen van zijn leveranciers, het niet leveren van voorzieningen door openbare nutsbedrijven en alle andere omstandigheden, die de uitvoering van de taken van de Exploitant vertragen of onmogelijk maken.
- 17.3. Een overmachtsituatie ontslaat de Erfpachter niet van zijn/haar verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage en de gebruiks- en propaangasverbruik.

#### **Artikel 18 BETALING**

- 18.1. Betaling van de bijdrage in de exploitatiekosten en gebruiksvergoedingen voor water en propaangas geschieden door middel van verrekenbare voorschotten per maand. 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 propaangas zal jaarlijks plaatsvinden.
- 18.2. De aan de Exploitant verschuldigde voorschotnota's dienen door de Erfpachter te worden betaald zonder korting, opschorting of verrekening uit welke hoofde dan ook, door overschrijving op een door de Exploitant daartoe schriftelijk aangegeven bankrekening en uiterlijk op de door de Exploitant aangegeven vervaldatum. Contante betaling is niet mogelijk.
- 18.3. Alle overige facturen van de Exploitant, ten aanzien waarvan de verplichting tot betaling voortvloeit uit hetzij deze exploitatieovereenkomst, hetzij het gebruiks- en verblijfsreglement c.q. huishoudelijk reglement, hetzij een andere met de Exploitant gesloten overeenkomst, dan wel een uit anderen hoofde door een Erfpachter of gebruiker aan de Exploitant verschuldigd geworden bedrag, dient door de Erfpachter te worden betaald zonder korting, opschorting of verrekening uit welke hoofde dan ook, door overschrijving op een door de Exploitant daartoe schriftelijk aangegeven bankrekening en binnen de door de Exploitant gehanteerde termijn van vijftien (15) dagen na factuurdatum.
- 18.4. Indien een Erfpachter de door hem aan de Exploitant verschuldigde bijdragen als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel, en/of boetes niet binnen de in 18.3 bedoelde termijn aan de Exploitant heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de Exploitant jaarlijks mocht vaststellen. De Exploitant is bevoegd dit bedrag te matigen.
- 18.5. Een Erfpachter is verplicht alle door de Exploitant gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Exploitant verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Exploitant te vergoeden.





- 17 -

- 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 op de openstaande hoofdsommen.
- 18.7. Indien een Erfpachter meerdere personen betreft is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nalevering van de (betaling) bepalingen uit deze overeenkomst.
- 18.8. 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.

#### **Artikel 19 BEZWAAR MAKEN**

- 19.1. Bezwaren tegen facturen dienen schriftelijk te worden ingediend bij de Exploitant en wel binnen vijftien (15) dagen na factuurdatum.
- 19.2. Eventuele klachten met betrekking tot de door de Exploitant uitgevoerde werkzaamheden dienen binnen vijftien (15) dagen na het verrichten van de prestaties schriftelijk te worden ingediend. De Exploitant zal de ontvangst van een klacht binnen één week na ontvangst schriftelijk bevestigen.
- 19.3. Na het verstrijken van deze termijn wordt de Erfpachter geacht het geleverde respectievelijk de factuur te hebben goedgekeurd. Alsdan worden ingediende bezwaren niet meer door de Exploitant in behandeling genomen. Een ingediend bezwaar ontheffen Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling, noch van zijn overige verplichtingen uit deze overeenkomst.  
Exploitant verplicht zich om bij gegrond bevonden ingediende bezwaren per ommegaande 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 de klacht te onderzoeken, te vergoeden.

#### **Artikel 20 MAATREGELEN EN VERZUIM**

- 20.1. Bij gebreke van naleving van deze Exploitatieovereenkomst of het gebruiks- en verblijfsreglement/huishoudelijk reglement wordt de Erfpachter schriftelijk gesommeerd om de voorwaarden binnen een acht dagen 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. Indien de Erfpachter in verzuim is, kan de Exploitant nakoming verlangen, in welk geval de Erfpachter die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Erfpachter tot schadevergoeding voor de door de Exploitant geleden schade.
- 20.3. Daarnaast is de Exploitant in een verzuimsituatie gerechtigd om de Erfpachter het recht op de gebruik van Gemeenschappelijke voorzieningen te ontzeggen en om de toegang tot het park te beperken.

#### **Artikel 21 WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN**

- 21.1. De Exploitant is in beginsel verantwoordelijk voor de exploitatie zoals omschreven in deze overeenkomst voor de resterende duur van het recht van Erfpacht.  
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.



- 18 -

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.

- 21.2 Deze onvoorziene omstandigheid ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van de Exploitatiekosten gedurende de periode dat de beheerovereenkomst en derhalve ook de exploitatieovereenkomst van toepassing blijft.
- 21.3 De exploitatieovereenkomst is een overeenkomst tussen de Erfpachter en een Exploitant ongeacht wat is/wordt afgesproken tussen de Grondeigenaar/Erfverpachter en een Exploitant en/of Erfpachter.
- 21.4 Wijzing(en) van de Exploitatatieovereenkomst is/zijn slechts mogelijk na overeenstemming tussen de Bewonersraad en de Exploitant en schriftelijke bekrachtiging door de Erfpachters.

#### **Artikel 22 KETTINGBEDING**

- 22.1. De Erfpachter verplicht zich om bij vervreemding van het recht van Erfpacht/Opstallen zijn rechtsopvolger te verplichten de rechten en plichten van deze overeenkomst als kettingbeding te accepteren en na te leven en zal zijn rechtsopvolger dan ook verplichten de dan geldende versie van deze overeenkomst te tekenen.
- 22.2 Indien de Erfpachter de verplichting uit artikel 22.1 nalaat, verbeurt hij een direct opeisbare boete van EUR 15.000,- (vijftienduizend euro), onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Erfpachter tot schadevergoeding voor de door de Exploitant geleden schade, 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 23 PERSONALIA**

- 23.1 De Exploitant legt een register aan van Erfpachters en gebruikers / huurders. Teneinde de Exploitant in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Erfpachter en gebruiker / huurder verplicht om, zodra hij Erfpachter en/of gebruiker / huurder is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de Exploitant onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres, alsmede zijn bankrekeningnummer.
- 23.2 Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, wordt door Erfpachters en/of gebruikers / huurders woonplaats gekozen ten kantore van de Exploitant.

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

- 24.1. Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 24.2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Exploitant statutair dan wel feitelijk gevestigd is.
- 24.3. Het uitblijven van handhavend optreden kan nimmer opgevat worden als een stilzwijgende instemming met de tekortkoming van de Erfpachter.

#### **Artikel 25 NIETIGHEID**

- 25.1. Indien en voor zover enige bepaling uit deze overeenkomst nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen onverminderd van kracht blijven.
- 25.2. Eventuele nietige, vernietigde of anderszins onverbindende dan wel ongeldige bepalingen van deze overeenkomst zullen worden vervangen door een wel geldige bepaling die – gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst – hetzelfde effect



- 19 -

heeft als de nietige, vernietigde of anderszins onverbindende dan wel ongeldige bepaling.

Aldus in tweevoud ondertekend te Meijel, op \_\_\_\_\_

Exploitant

Erfpachter

\_\_\_\_\_