
**BEHEEROVEREENKOMST
SPEELMANSPLATEN BV**
Versie januari 2017

De ondergetekenden:

1. Speelmansplaten B.V., handelend onder de naam Waterrijk Oesterdam, gevestigd te Tholen, Oesterdam 3, 4691 PV Tholen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer M.A. Verweij,

hierna te noemen "**Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam**"

en

- | | | |
|------|----------------------------|---|
| 2.a. | Naam | : |
| | Voornamen (voluit) | : |
| | Straat en huisnummer | : |
| | Postcode en woonplaats | : |
| | Geboorteplaats | : |
| | Geboortedatum | : |
| | Nationaliteit | : |
| | Telefoonnummer mobiel | : |
| | E-mail | : |
| | Legitimatiebewijs + nummer | : |
| | Burgerlijke staat | : |
| 2.b. | Naam | : |
| | Voornamen (voluit) | : |
| | Straat en huisnummer | : |
| | Postcode en woonplaats | : |
| | Geboorteplaats | : |
| | Geboortedatum | : |
| | Nationaliteit | : |
| | Telefoonnummer mobiel | : |
| | Legitimatiebewijs + nummer | : |
| | Burgerlijke staat | : |

hierna (tezamen) te noemen "**de eigenaar**"

in aanmerking nemende:

1. dat de ondergetekende(n) sub 2 eigenaar is / zijn van een perceel grond met daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterrijk Oesterdam te Tholen, met kavelnummer ...;
2. dat de ondergetekende(n) sub 2 gebruik mag / mogen maken van de algemeen vrij toegankelijke (centrale) voorzieningen aanwezig op Waterrijk Oesterdam;

3. dat in verband met de hierna onder artikel 1 vermelde taken van Waterrijk Oesterdam en de instandhouding van de thans aanwezige en / of nog aan te leggen centrale voorzieningen, algemene terreinen met infrastructuur en dergelijke, de ondergetekende(n) sub 2 beheerkosten verschuldigd is / zijn aan Waterrijk Oesterdam;
4. dat alle genoemde bedragen in deze beheerovereenkomst exclusief btw zijn.

verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 - Taak van Waterrijk Oesterdam.

Met inachtneming van het daaromtrent bepaalde zal Waterrijk Oesterdam het navolgende uitvoeren:

- a. het toezicht houden;
- b. het instrueren en begeleiden van de door Waterrijk Oesterdam bij het uitvoeren van de werkzaamheden ingeschakelde personen;
- c. het beheren van, behoudens in geval van overmacht, de aanwezige (centrale) voorzieningen dan wel nog aan te leggen (centrale) voorzieningen op Waterrijk Oesterdam zoals een receptie, winkel, restaurant en kinderspeelfaciliteiten. Waaronder te verstaan het (doen) exploiteren, onderhouden en geheel of tenminste grotendeels in stand houden en de toegang hiertoe aan de eigenaar – al dan niet tegen betaling (waarbij kortingsregelingen van toepassing kunnen zijn) – niet te ontzeggen, tenzij de eigenaar aan Waterrijk Oesterdam gegronde redenen geeft om de toegang toch te ontzeggen. Als gegronde redenen is aan te merken misdragingen van de eigenaar dan wel iemand die onder de verantwoording van de eigenaar ressorteert, op een wijze die ontoelaatbaar is voor Waterrijk Oesterdam in het kader van haar functie van beheerder dan wel het niet voldoen door de eigenaar van de door Waterrijk Oesterdam verstrekte facturen. De openstelling van genoemde voorzieningen is geheel ter beoordeling aan Waterrijk Oesterdam, waarbij de voor een dergelijk park gebruikelijke openingstijden zoveel mogelijk zullen worden gehanteerd.
- d. het exploiteren van de water- en rioolvoorzieningen. Aangezien Waterrijk Oesterdam de water- en rioolinfrastructuur in eigen beheer heeft, vindt er bij de jaarlijkse beheerfactuur tevens een heffing plaats voor watergebruik en rioolheffingen tegen marktconforme prijzen.
- e. het uitvoeren van het preventieplan m.b.t. knaaggedierte. Naast een eenmalige bijdrage, zullen de jaarlijkse kosten hiervan worden opgenomen in de beheervergoeding. Wij behouden ons het recht om deze kosten marktconform aan te passen. Tevens kan een eventuele wijziging in het behandelplan gevolgen hebben voor de hoogte van deze kosten.
- f. (recreatieve) instandhouding en onderhoud van de algemene terreinen en de zich daarin / daarop bevindende infrastructurele voorzieningen, voor zover die liggen op het terrein van Waterrijk Oesterdam, te weten:
 1. het grasmaaien van alle algemene grasvelden;
 2. het snoeien van boomopstanden en struiken;
 3. het verrichten van onderhoud aan alle (water)wegen op Waterrijk Oesterdam welke toegankelijk zijn voor auto's of vaartuigen, één ander ter beoordeling van Waterrijk Oesterdam;
 4. het zo nodig vervangen en repareren van de terreinverlichting;
 5. het verwijderen van afval;Dit betekent ook, dat het aanbrengen van wijzigingen door de woningeigenaar aan het terrein, welke niet zijn/haar eigendom is, niet is toegestaan.
- g. centrale postontvangst bij de receptie (indien van toepassing);
- h. het tegen vergoeding uitvoeren van verhuurgerelateerde beheerwerkzaamheden waaronder de sleuteluitreiking en het, tegen vergoeding van de gebruiker, schoonmaken van de accommodatie na ieder gebruik en verstrekken van bedlinnen;

- i. het aanbieden van extra services waaronder tuinonderhoud, cv onderhoud, insectenbestrijding en klein onderhoud (bij verhuur) tegen marktconforme prijzen;
- j. de eigenaar verleent aan Waterrijk Oesterdam toestemming tot het betreden van het perceel van de eigenaar, teneinde de onderhoudswerkzaamheden te verrichten. De eigenaar verleent Waterrijk Oesterdam tevens toestemming, tot het betreden van de accommodatie bij calamiteiten, het opnemen van meterstanden en de controles van ongediertebestrijding alsmede het verrichten van verhuur gerelateerde beheerwerkzaamheden (indien er sprake is van verhuur);
- k. Waterrijk Oesterdam kan het hiervoor omschreven servicepakket uitbreiden en/of wijzigen indien daartoe aanleiding wordt gegeven door overheid of andere instellingen, in welk geval eventuele aanpassingen van de in artikel 4 bedoelde beheersvergoeding per één januari van het daaropvolgende jaar zal plaatshebben;
- l. de aanleg en aanpassing van de tuin dient in overleg met het beheer te geschieden met inachtneming van de opgestelde plantenlijst. Pas na het akkoord van het beheer kan er met de werkzaamheden gestart worden.
- m. het is niet toegestaan overkappingen, tuinhuisen, schuren en schuttingen te plaatsen. Tevens is een erfafscheiding hoger dan 1.30 meter niet toegestaan.
Het beheer is in overleg met de gemeente voor het plaatsen en of uitbreiden van bergingen. Indien de gemeente instemt met de mogelijkheid bergingen te plaatsen, is de eigenaar van de woningen te allen tijde gebonden aan de goedkeuring vanuit het beheer, betreffende plaatsing, architectuur/uitstraling, aantal vierkante meters en de situering op het perceel. Bergingen zullen te allen tijde aan de hoofdmassa vast gebouwd worden. Een uitzondering kan gemaakt worden op boskavels, het beheer zal hierin per situatie apart beslissen.
- n. het is niet toegestaan de woning te verbouwen, te schilderen of in vierkante meters te vergroten zonder toestemming vanuit het beheer. Uitzonderd zijn de kozijnen, deze kunnen onderhouden worden in de ral kleur 7021. Iedere wijziging aan de woning zal schriftelijk aan het beheer moeten worden aangevraagd, waarbij het beheer de visie van het beeld en de kwaliteit van het park streng zal bewaken.

Artikel 2 – Verhuur.

De eigenaar verplicht zich, indien hij commercieel wenst te verhuren, de verhuurbemiddeling van de accommodatie te laten verlopen via Waterrijk Oesterdam cq een door Waterrijk Oesterdam aan te wijzen organisatie;

Artikel 3 - Duur overeenkomst.

De beheerovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met dien verstande dat zij door de eigenaar niet kan worden opgezegd dan uitsluitend gelijktijdig met en ter gelegenheid van zijn overdracht van eigendomsrechten aan (een) derde(n). De overeenkomst kan ontbonden worden wanneer er sprake is van duidelijke tekortkomingen en nalatigheid van een van de partijen.

Artikel 4 - Beheervergoeding.

De vergoeding, die de eigenaar per object (recreatiewoning) aan Waterrijk Oesterdam verschuldigd is voor de ten uitvoerlegging van voormeld takenpakket bedraagt:

2-persoons object -----	€ 1.450,00 per jaar.
4-persoons / 2+2 persoons object -----	€ 1.600,00 per jaar.
6-persoons object -----	€ 1.800,00 per jaar.
8-persoons object -----	€ 2.000,00 per jaar.
10-persoons object -----	€ 2.400,00 per jaar.

De in deze overeenkomst vermelde beheervergoeding wordt jaarlijks zodanig herzien, dat de grootte daarvan wordt bepaald door het prijsindexcijfer voor de consument over het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de herziening. Voornoemd indexcijfer zal worden ontleend aan de consumentenprijsindex, zoals die jaarlijks wordt samengesteld door het centraal bureau voor de statistiek te 's Gravenhage voor alle huishoudens op basis van de reeks 2009 = 100, dan wel een daarvoor in plaats tredende reeks.

Het bedrag zal uit hoofde van deze indexering nimmer kunnen dalen tot een lager bedrag dan de laatst geldende bijdrage.

De beheervergoeding wordt jaarlijks in de maand januari vooraf gefactureerd. Het verzoek hierbij is de factuur per omgaande te voldoen echter vóór 1 maart van het betreffende jaar. Indien de beheervergoeding op 1 maart van het betreffende jaar niet is voldaan, wordt er binnen één (1) week na 1 maart van het betreffende jaar een eerste herinnering gestuurd, en indien betaling uitblijft binnen twee (2) weken na 1 maart een tweede herinnering. Indien de beheervergoeding binnen twee (2) weken na 1 maart van het betreffende jaar nog niet is voldaan, wordt bovenop de te betalen beheervergoeding voor iedere dag dat de eigenaar na 1 maart van het betreffende jaar in gebreke is gebleven tot aan de dag van de nakoming een boete van € 50,- in rekening gebracht.

Artikel 5 - Verkoop.

De eigenaar is verplicht bij elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterrijk Oesterdam, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning door anderen wordt verkregen, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, ter naleving van zijn rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en ten behoeve van Waterrijk Oesterdam aan te nemen zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Waterrijk Oesterdam verschuldigde boete, welk gelijk is aan de destijds door de eerste eigenaar van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatiewoning en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht hoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

De eigenaar is gehouden Waterrijk Oesterdam op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de accommodatie en ervoor zorg te dragen dat een door Waterrijk Oesterdam daartoe ter beschikking gestelde, door de beoogde nieuwe eigenaar getekende beheerovereenkomst aan Waterrijk Oesterdam wordt toegezonden voorafgaande aan de datum van notariële akte van levering.

Artikel 6 - Huishoudelijk reglement Waterrijk Oesterdam.

De eigenaar heeft kennis genomen van het door Waterrijk Oesterdam opgestelde reglement en zal gemeld reglement naleven. Van het Huishoudelijk reglement is een exemplaar aan deze overeenkomst gehecht.

Indien Waterrijk Oesterdam overgaat tot het wijzigen dan wel tot het opnieuw vaststellen van een huishoudelijk reglement, zal zij de eigenaar hiervan in kennis stellen, die gemeld reglement zal naleven, mits de wijzigingen dan wel nieuwe reglement niet zodanig zijn dat er zich essentiële wijzigingen voordoen, die het gebruik van de recreatiewoningen zodanig beperken dat het voorgenomen gebruik door de eigenaar belemmerd wordt.

Indien het beheer onrechtmatigheden waarneemt, wordt u hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Het beheer geeft u vijf dagen de tijd om hierop actie te ondernemen. Mocht dit niet het geval zijn, dan volgt er een boete van € 50 per dag.

Artikel 7 - Overdracht rechten en verplichtingen.

Waterrijk Oesterdam is te allen tijde gerechtigd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een nader door haar aan te wijzen derde(n), echter onder uitdrukkelijke gestanddoening van hetgeen in deze overeenkomst is verwoord.

De genoemde bedragen in deze beheerovereenkomst zijn exclusief btw.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te op en
te Tholen op

Eigenaar recreatiewoning

naam

Speelmansplaten B.V.

M.A. Verweij

naam
