

STILLE WILLE
EXPLOITATIEOVEREENKOMST

INDEX **concept**

Artikel 1	INGANGSDATUM	3
Artikel 2	EXPLOITATIE EN GEBRUIK	4
Artikel 3	BEWONERSRAAD	4
Artikel 4	EXPLOITATIEKOSTEN	4
Artikel 5	WATER EN GAS EN CENTRAAL ANTENNE SYSTEEM (CAI)	8
Artikel 6	VERPLICHTING ERFPACHTER	9
Artikel 7	GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT	11
Artikel 8	NADERE GEDRAGSREGELS	11
Artikel 9	VERZEKERINGEN	12
Artikel 10	VRIJWARING	12
Artikel 11	AANSPRAKELIJKHEID ERFPACHTER OVERTREDING REGELS	13
Artikel 12	BETALING	13
Artikel 13	RECLAMES	13
Artikel 14	WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN	14
Artikel 15	KETTINGBEDING	14
Artikel 16	GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT	14

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

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, mevrouw M.J.W.A. Ijpelaar-Van Vugt, hierna te noemen: "de Exploitant";

en

- A. de heer / mevrouw, geboren te op
....., (nationaal paspoort nummer), beroep
.....en
- B. de heer / mevrouw, geboren te op
....., (nationaal paspoort nummer),
beroep....., hierna tezamen te noemen: "de Erfpachter" en samen
met de Exploitant, de "Partijen," of ieder voor zich "Partij,"

In aanmerking nemende dat:

de Erfpachter (direct of indirect) bij Akte op _____ verleden voor notaris _____ te _____, een recht van Erfpacht verkregen heeft van De Jong Beleggingen B.V., grondeigenaar van de Stille Wille (hierna: de "Grondeigenaar"), op het Perceel grond, gelegen te Oost-West en Middelbeers (gemeente Oirschot) op bungalowpark Stille Wille, plaatselijk bekend Stille Wille, (5091 WG) Oost, West en Middelbeers, gemeente Oirschot, 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, van het Perceel kadastraal bekend gemeente Oost, West en Middelbeers, sectie, nummer, alsmede een daarvan afhankelijk Opstalrecht op de op dit Perceel gelegen recreatiebungalow;

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.

de onder 1 bedoelde Akte van toepassing verklaart “de Algemene Bepalingen voor de vestiging van de zakelijke rechten van erfpacht en opstal en de exploitatie door “Bungalowpark “ De Stille Wille” Moergestel B.V.”, opgemaakt in 1978 en nadien op onderdelen aangepast en waarvan de laatste tekst integraal is opgenomen in de akte, op 18 juni 1997 verleden voor notaris Van der Kolk te Udenhout, gemeente Tilburg en ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 19 juni 1997 in register Hypotheken IV, deel 12945, nr. 40;

deze Algemene Bepalingen niet alleen de rechtsverhouding tussen de Grondeigenaar en de Erfpachter regelden, maar ook de rechtsverhouding tussen De Erfpachter en de besloten vennootschap “Bungalowpark “De Stille Wille” Moergestel B.V.;"

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 per juni 2003 heeft opgedragen aan een nieuwe Exploitant, “Stille Wille Brabant B.V.”;

het faillissement van de vorige exploitant Stille Wille Moergestel B.V. en de introductie van de nieuwe Exploitant vereist dat er een nieuwe exploitatieovereenkomst gesloten wordt tussen de Erfpachter en de Exploitant, zoals ook expliciet volgt uit de tussen partijen gewezen arresten van 12 januari 2010 (zaaknummer HD 200.06.194) en van 13 augustus 2013 (zaaknummer HD 200.105.350/01) van het Gerechtshof te ‘s-Hertogenbosch;

derhalve door middel van deze overeenkomst uitvoering wordt gegeven aan hetgeen in voormelde arresten is bepaald;

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 INGANGSDATUM

- 1.1. Deze Exploitatieovereenkomst vervangt per datum ondertekening of uiterlijk per de datum van het wijzen van het arrest in de procedure tussen partijen onder zaaknummer HD 200.105.350/01aanhangig bij het Gerechtshof te ‘s-Hertogenbosch, de Algemene Bepalingen voor de vestiging van de zakelijke rechten van erfpacht en opstal en de exploitatie door “Bungalowpark De Stille Wille Moergestel B.V.” opgemaakt in 1978 en nadien op onderdelen aangepast en waarvan de laatste tekst integraal is opgenomen in de akte, op 18 juni 1997 verleden voor notaris Van der Kolk te Udenhout, gemeente Tilburg, en ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Eindhoven op 19 juni 1997 in de register Hypotheken IV, deel 12945, nummer 40, echter uitsluitend voor zover die Algemene Bepalingen betrekking hebben op de exploitatie, dat wil zeggen de artikelen 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,13 14,15 en 16. De artikelen 18 en 21 worden zowel overgenomen in de Exploitatieovereenkomst als de erfpachtbepalingen.

Artikel 2 EXPLOITATIE EN GEBRUIK

- 2.1 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 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.
- 2.2 De Exploitant gedooft het permanent gebruik van de Opstallen door de huidige Erfpachters zolang tevens de overheid een dergelijk gebruik gedooft. 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.
- 2.3 Indien de overheid overgaat tot handhaving van de verordeningen met betrekking tot recreatief gebruik dan kan de Erfpachter geen rechten ontleen aan het tot dan toe door de Exploitant gevoerde gedoogbeleid. De Exploitant is in een dergelijk geval gerechtigd om de Erfpachter of andere gebruikers buiten de toegestane perioden de toegang tot het Bungalowpark te ontzeggen. De Exploitant zal echter rekening houden met eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

Artikel 3 BEWONERSRAAD

- 3.1 De Erfpachter verklaart zich bekend met het feit dat binnen het Bungalowpark voor de bewoners een Bewonersraad functioneert bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die regelmatig overleg zal voeren met de Exploitant.
- 3.2 De Erfpachter verklaart zich bekend met het feit dat de niet in de procedure betrokken erfpachters de vereniging Bestwil hebben opgericht, alsmede dat deze vereniging uit haar leden thans vier vertegenwoordigers heeft gekozen die deel uitmaken van voormelde bewonersraad.
- 3.3 De in de procedure betrokken erfpachters kunnen een bewonersvereniging oprichten c.q. activeren die naar rato van haar ledental één of meer vertegenwoordigers – doch in ieder geval één vertegenwoordiger – kan aanwijzen om deel uit te maken van voormelde bewonersraad.
- 3.4 De Exploitatiemaatschappij 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 3.1 bedoelde bewonersraad. De bewonersraad kan zich desgewenst laten adviseren door deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.

Artikel 4 EXPLOITATIEKOSTEN

- 4.1. De Exploitatiekosten komen tot stand op basis van de werkelijke en reële kosten van het personeel en materieel van de Exploitant, en van de werkelijke en reële kosten voor de door de Exploitant af te nemen goederen en diensten in verband met de exploitatie, voor zover deze loonkosten alsmede de kosten van derde te betrekken goederen en diensten gemaakt worden in verband met de hierna onder sub 9 genoemde leveringen/diensten en voorzieningen.
- 4.2. 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 hogere bijdrage betalen als volgt:
Erfpachters die meer dan gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark zullen een bijdrage betalen die hoger is dan de bijdrage die betaald dient te worden door Erfpachters die (minder dan) gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark. Daarbij geldt 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. Deze verhouding wordt ook gehanteerd bij het berekenen van het voorschot.
- 4.3. 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 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 een percentage, gelijk aan het CBS prijsindexcijfer voor consumenten van het afgelopen jaar, vermeerderd met 1%, afwijken van de begroting van het lopende jaar, uitgezonderd onvoorziene omstandigheden én uitdrukkelijk uitgezonderd aanpassingen als gevolg van verhogingen van overheidsheffingen. Bij het vaststellen van het voorschot wordt voorts rekening gehouden met het bepaalde in artikel 4.10 en 4.11.
- 4.4. De Exploitant zal telkens voor 1 oktober van ieder jaar de conceptbegroting voor het volgende boekjaar aan de Erfpachter en 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.
- 4.5. 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 en voor de Erfpachter op de receptie ter inzage leggen. 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, waartoe het uit de jaarrekening blijkende totaal van de exploitatiekosten gedeeld wordt door het aantal relevante eenheden volgend uit het hiervoor onder 4.2 gestelde, een en ander rekening houdende met het hierna gestelde onder 4.10 en 4.11.

- 4.6. Met het door de Erfpachter verschuldigde aandeel in de aldus vastgestelde Exploitatiekosten over enig boekjaar wordt per jaar verrekend hetgeen daarop reeds door hem voor dat jaar 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.
- 4.7. 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.
- 4.8. De in de facturen van de Exploitant vermelde prijzen zijn in Euro en inclusief btw, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is vermeld. De btw component zal afzonderlijk worden vermeld.
- 4.9. De onder 4.1 genoemde Exploitatiekosten vormen een vergoeding voor de navolgende opgesomde diensten en voor gebruik van de hieronder genoemde door of vanwege de Exploitant verstrekte voorzieningen:
 - De kosten voor het normale beheer en onderhoud van de algemene voorzieningen zoals deze alle reeds aanwezig waren per juni 2003, daaronder begrepen;
 - de gescheiden afvoer van glas, papier, plastic en klein huisvuil;
 - het ter beschikking stellen van vuilcontainers 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, de eventuele renovatie en vervanging en in stand houden van alle percelen grond, voor zover 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, waterzuiveringsinstallaties en erfverhardingen;
 - het onderhoud en eventuele renovatie, vervanging en instandhouding van de tennisbanen;
 - het onderhoud en eventuele renovatie, vervanging en instandhouding van de zwembaden met bijbehorende sanitaire voorzieningen;

- het reguleren van het oppervlakte – en grondwaterpeil;
 - de instandhouding en het onderhoud van de bestaande netten voor toevoer van gas en water;
 - het opbouwen en in stand houden van reserves, o.a. voor groot onderhoud, renovatie en vervanging en vereffeningen, een en ander conform een meerjarig onderhouds- en investeringsplan dat door de Exploitant in overleg met de Bewonersraad zal worden vastgesteld;
 - 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;
 - de assurantiepremie van de door de Exploitant aangegane verzekeringen;
 - alle overige noodzakelijke kosten die door de Exploitant in verband met de uitoefening van zijn taak en met inachtneming van het bepaalde in deze Exploitatieovereenkomst worden gemaakt;
- 4.10 Gelet op het tussen partijen gewezen arrest van 12 januari 2010 van het gerechtshof te 's-Hertogenbosch zal aan de Erfpachter, die partij is bij deze Overeenkomst, niet worden doorbelast het 1/323e gedeelte van de vergoeding die de Exploitant aan de Grondeigenaar verschuldigd is voor gebruik van (delen van) de niet in erfpacht uitgegeven gronden, onroerende zaken en overige voorzieningen in het bungalowpark. Voor de goede orde zij erop gewezen dat Erfpachter ook geen gebruiksvergoeding of bijdrage afschrijvingskosten verschuldigd is voor het zwembad, de speeltuin en de tennisbanen, die gehuurd worden van de Grondeigenaar.
- 4.11 Gelet op het tussen partijen gewezen arrest van 13 augustus 2013 van het gerechtshof te 's-Hertogenbosch zal aan de Erfpachter, die partij is bij deze Overeenkomst, eveneens niet worden doorbelast het 1/323e gedeelte van de kosten van eventuele vervanging van de bestaande netten voor toevoer van gas en water en de daarmee samenhangende gemeenschappelijke technische voorzieningen binnen het Bungalowpark, waarbij onder meer begrepen de bestaande gastank.
- 4.12 Indien het recht van Erfpacht gedurende het boekjaar overgedragen wordt, dienen de verkoper en koper onderling de bijdrage in de exploitatiekosten te verrekenen.
- 4.13 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 rechtsreeks aan de Erfpachter door te belasten.
- 4.14 De Exploitant is gerechtigd aan de Erfpachter, die ondanks aanmaning en een daaropvolgende ingebrekestelling weigert of nalaat zijn verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst na te komen, het gebruik van de hiervoor genoemde Gemeenschappelijke voorzieningen te ontfangen en de dienstverlening aan de

- Erfpachter te beperken, dan wel te staken. De desbetreffende erfpachter kan evenwel niet de toegang tot zijn perceel worden ontzegd.
- 4.15 Het in de exploitatievergoeding begrepen aandeel ten behoeve van reserveringen zal uitsluitend dienen ter bestrijding van de navolgende kosten:
- a. Onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de erfpachters ter beschikking staande hiervoor genoemde voorzieningen voor zover dit voor rekening van de erfpachters komt;
 - b. onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang; en/of
 - c. 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 3 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 5 WATER EN GAS EN CENTRAAL ANTENNE SYSTEEM (CAI)

- 5.1. 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.
- 5.2. In de kosten voor het gebruik zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter, alsmede eventueel door derden in verband met de levering van water en gas in rekening gebrachte kosten en heffingen. De Exploitant stelt jaarlijks in overleg met de Bewonersraad de aldus in rekening te brengen kosten van gebruik per m³ vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 en 4.4 van deze overeenkomst.
- 5.3. 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. Met het door de Erfpachter verschuldigde bedrag terzake van gas- en waterverbruik over enig boekjaar wordt jaarlijks verrekend hetgeen daarop

reeds door hem voor dat jaar aan voorschotten is betaald. Het na verrekening door de Erfpachter nog verschuldigde zal door hem worden betaald binnen dertig 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. Eventuele baten en lasten in verband met verschillen in inkooprijzen, lopen via de exploitatie van het bungalowpark.

- 5.4. De Erfpachter mag water en gas uitsluitend afnemen van de Exploitant via het aanwezige water- en gasleidingnet.
- 5.5. 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.
- 5.6. De Exploitant zal zorgdragen voor aanleg en onderhoud van het gas- en waternet een en ander voor zover deze voorzieningen zich tot aan de woning bevinden.
- 5.7. Het staat de erfpachter die partij is bij deze Overeenkomst vrij al dan niet te opteren voor gebruik van het Centraal Antenne Systeem van het bungalowpark. De keuze moet wel steeds per jaar worden gemaakt. Indien gekozen wordt voor gebruik van bedoeld antennesysteem, zal aan de desbetreffende Erfpachter de jaarlijkse kosten van de CAI in rekening worden gebracht. Dit bedrag zal jaarlijks door de Exploitatiemaatschappij worden vastgesteld en bedraagt per tekening van deze overeenkomst een bedrag van EUR 22,71 ex BTW. Bij aansluiting dienen voorts de aansluitingskosten ad EUR 175,00 ex BTW betaald te worden.

Artikel 6 VERPLICHTINGEN ERFPACHTER

- 6.1. 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 c.q. af te staan, ongeacht of dit geschiedt om niet of ten titel van huur of anderszins. Het regulier bezoek is hiervan uitgezonderd. De Exploitant zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 6.2. 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 4 van deze Exploitatieovereenkomst.
- 6.3. 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 4.2.
- 6.4. De Erfpachter is verplicht de Exploitant tevoren schriftelijk of per e-mail op de hoogte te stellen indien gebruik door een derde, waaronder begrepen familie in de rechte lijn (of daarmee vergelijkbare relaties) zal plaatsvinden. Het regulier

bezoek is hiervan uitgezonderd. 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.

- 6.5. 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 Exploitant zal niet tot voormelde maatregelen overgaan dan na overleg met de Erfpachter van de desbetreffende woning, tenzij met bedoelde Erfpachter ondanks herhaalde pogingen daartoe door de Exploitant geen contact kan worden opgenomen. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. Voor het overige is de Erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Exploitant met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- 6.8. De Erfpachter zal zich zo gedragen dat hij andere Erfpachters geen overlast of lawaaihinder aandoet, noch anderszins het leefklimaat in het park beperkt.
- 6.9. 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.
- 6.10. De Erfpachter zal zich onthouden van activiteiten die zouden kunnen leiden tot lekkages, breuken en verstoppingen van de gas-, water-, en rioolleidingbuizen en de CAI-kabels voor zover liggende in het hem toebehorend Perceel. De Erfpachter is aansprakelijk voor de hierdoor veroorzaakte schade door lekkages, breuken en verstoppingen in de gas-, water- en rioolleidingsbuizen en de CAI-kabels op zijn perceel.
- 6.11. 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.
- 6.12. De Erfpachter dient het bij hem in gebruik zijnde Perceel en de Opstallen met toebehoren behoorlijk te onderhouden.
- 6.13. 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, behoudens voor zover de brand veroorzaakt is door een van buiten komende oorzaak.
- 6.14. De Erfpachter of de gebruiker is te allen tijde verplicht, na voorafgaande aankondiging, 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.
- 6.15. De Erfpachter zal na voorafgaande aankondiging – behoudens een spoedeisende situatie - gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in zijn Perceel of de Opstallen worden uitgevoerd.
- 6.16. De Exploitant heeft na voorafgaande aankondiging – behoudens een spoedeisende situatie - het recht om een kavel te betreden indien dit naar het 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.

Artikel 7 GEBRUIKS- EN VERBLIJFSREGLEMENT

- 7.1. Het als Bijlage 1 bij deze Exploitatieovereenkomst gevoegde Gebruiks- en Verblijfsreglement is van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen de Exploitant en de Erfpachter en wordt gezien als integraal onderdeel van deze overeenkomst.
- 7.2. Het Gebruiks- en Verblijfsreglement ligt voor iedereen ter inzage op de receptie van het bungalowpark.
- 7.3. De Exploitant zal niet tot wijziging van het Gebruiks- en Verblijfsreglement overgaan dan in overleg met de Bewonersraad, waarbij de Bewonersraad de gelegenheid geboden zal worden om suggesties aan te leveren.
- 7.4. Met elke aanpassing vervalt het voorgaande Gebruiks- en Verblijfsreglement. De Erfpachter ontvangt een afschrift van een nieuw reglement voordat dit reglement in werking zal treden. Het nieuwe Gebruiks- en Verblijfsreglement wordt vervolgens geacht onderdeel van deze overeenkomst geworden te zijn.
- 7.5. 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 aanwezige voorzieningen zindelijk en ordelijk te houden en overeenkomstig de bestemming te gebruiken.

Artikel 8 NADERE GEDRAGSREGELS

- 8.1. De op het park aanwezige voorzieningen, zoals hiervoor aangeduid in artikel 4.9, 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 6.1 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 gedeponeed;
 - 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 niet toegestaan zonder toestemming van de Exploitant uitingen voor onder andere verkoop, verhuur, geloof en politiek, zichtbaar aan te brengen. Voor zover het verkoop of verhuur betreft is de Exploitant gerechtigd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden waarbij heeft te gelden dat het bekend maken van de voorgenomen verkoop of verhuur door of namens de Erfpachter op eenzelfde wijze als door de Exploitant moet kunnen plaatsvinden;
 - i. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant niet toegestaan 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. Toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden;
 - j. Onverminderd het hiervoor gestelde onder 2.2 en 2.3 is het ingevolge de vigerende bestemmingsplanvoorschriften niet toegestaan de Opstallen te gebruiken als hoofdverblijf of voor permanente bewoning.

Artikel 9 VERZEKERINGEN

- 9.1. 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.
- 9.2. De Erfpachter zal zorgdragen dat zijn Opstallen via een uitgebreide dekking tegen brand zijn verzekerd.

Artikel 10 VRIJWARING (ONTLEEND AAN ALGEMENE BEPALINGEN 1992 EN 1997)

- 10.1 De Erfpachter vrijwaart de Exploitant voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten waartoe ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen gehouden mocht zijn.
- 10.2 De Erfpachter vrijwaart zowel de Exploitant als Grondeigenaar voor alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht, danwel – indien dit moment eerder is gelegen – na de ingebruikneming van de opstal, is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de Erfpachter dat gevaar bestaat voor volksgezondheid en/of het milieu.

Artikel 10 (ONTLEEND AAN ALGEMENE BEPALINGEN 1978)

- 10.1 De Erfpachter is volledig en onverkort aansprakelijk voor schade door gasten en gebruiker.

Artikel 11 AANSPRAKELIJKHEID ERFPACHTER OVERTREDING REGELS

- 11.1 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.
- 11.2 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 12 BETALING

- 12.1 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 4 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.
- 12.2 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.

Artikel 14 WIJZIGING/BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN

- 14.1 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.
- 14.2 Deze onvoorziene omstandigheid ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van de Exploitatiekosten, mits de serviceverlening ongestoord zal worden voortgezet.

Artikel 15 KETTINGBEDING

- 15.1 De Erfpachter verplicht zich om bij vervreemding van het recht van Erfpacht/Opstallen zijn rechtsopvolger te verplichten de rechten en plichten van de standaard Exploitatieovereenkomst zoals deze met de overige Erfpachters is gesloten te accepteren en na te leven en zal zijn rechtsopvolger dan ook verplichten de dan geldende versie van die overeenkomst te tekenen.
- 15.2 Indien de Erfpachter de verplichting uit artikel 15.1 nalaat, verbeurt hij een direct opeisbare 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 16 GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT

- 16.1 Op deze Exploitatieovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 16.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst en deze Algemene Bepalingen, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden – voor zover voor arbitrage vatbaar – op verzoek van de meest gerede partij, beslecht overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, gevestigd te Rotterdam. De uitspraak in alle geschillen zal worden gegeven in de vorm en met

16.3 recht van scheidsrechterlijk vonnis, tenzij partijen nader overeenkomen dat de uitspraak zal worden gegeven in de vorm en met kracht van een bindend advies. De bepalingen in het vorige lid brengen geen wijziging in de bevoegdheid van partijen om:

- zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde in kort geding een voorlopige voorziening bij voorbaat te verkrijgen;
- tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen
- zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde een verlot te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen

Aldus in tweevoud ondertekend op te Oirschot,

De Stille Wille Brabant B.V.:

Erfpachter 1:

mw. M.J.W.A. Ijpelaar-Van Vugt

dhr./mw.

Erfpachter 2:

dhr. / mw.