
BEHEEROVEREENKOMST RECREATIEPARK LANDAL VOLENDAM

Ondergetekenden:

1. **DE VERENIGING VAN EIGENAARS VAKANTIEPARK VOLENDAM**, gevestigd te Volendam 1131 AA Slobbeland 5 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Odink,
hierna te noemen 'de Opdrachtgever '

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LANDAL GREENPARKS BEHEER EN PROJECTEN B.V.**, kantoorhoudende te Zwolle, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.V.M. Heerkens (algemeen directeur Landal GreenParks Holding B.V.),
hierna te noemen 'Landal'

Partijen sub 1 en sub 2 zijn hierna gezamenlijk aan te duiden als "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- de Opdrachtgever zich krachtens de statuten onder meer ten doel stelt, het sluiten van overeenkomsten met derden, welke gericht zijn op een goede gang van zaken bij de exploitatie van het Recreatiepark, de instandhouding, het beheer, het onderhoud, het stellen van voorschriften, et cetera, alsmede het mogelijk sluiten van een beheerovereenkomst met betrekking tot het Recreatiepark Volendam, gelegen te Volendam 1131 AA Slobbeland 5, met kadastrale aanduiding gemeente **Edam**, sectie **D** nummer **13806 en 14587 gedeeltelijk**
- de Opdrachtgever het beheer wenst op te dragen aan Landal, die dat beheer wenst te voeren;
- de Opdrachtgever verklaart alle eventueel benodigde (statutaire) interne en externe goedkeuringen benodigd voor het aangaan van deze overeenkomst te hebben verkregen en bevoegd te zijn deze overeenkomst aan te gaan,

Verklaren te zijn overeengekomen zoals in dit document en de bijlagen is bepaald:

Artikel 1 – Definities en Begrippen die van toepassing zijn op dit contract

- Beheerstatuut : uitgewerkte en gedetailleerde taken, regels en voorschriften ten aanzien van het te voeren beheer van recreatieparken;
- Eigena(a)r(en) : de natuurlijke- of rechtspersoon die eigenaar is van één of meer recreatiewoningen;
- Financieel statuut : uitgewerkte en gedetailleerde taken, regels en voorschriften ten aanzien van de financiële verantwoording van het beheer en de informatieverstrekking daarvan aan opdrachtgevers;
- Handboeken : de door (de diverse afdelingen van) Landal uitgevaardigde handboeken, protocollen en andere voorschriften, welke digitaal beschikbaar worden gesteld en welke van tijd tot tijd door Landal gewijzigd (kunnen) worden;
- Landal : Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V. of haar rechtsopvolgers;
- Opdrachtgever : de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging genaamd: [Vereniging Van Eigenaars Vakantiepark Volendam];
- Partijen : Landal en Opdrachtgever gezamenlijk;
- Recreatiepark : recreatiepark Landal Volendam, gelegen te Volendam 1131 AA Slobbeland 5, mede omvattende wegen, paden, speeltuin(en), receptieruimte, et cetera;
- Recreatiewoning(en) : Alle verblijfsaccommodaties gelegen op het Recreatiepark;
- Servicecenter Beheer : de als zodanig aangewezen afdeling binnen Landal die geldt als aanspreekpunt voor eigenaren;

Artikel 2 – Het beheer

- 2.1 De Opdrachtgever draagt hierbij op in beheer, gelijk Landal in beheer aanvaardt, het Recreatiepark. Door Partijen wordt onder beheer verstaan, het verrichten van diverse werkzaamheden ter ondersteuning van de Opdrachtgever bij de exploitatie van het Recreatiepark. Landal voert geen beheer voor commerciële outlets waaronder horeca en winkels.
Bedoelde werkzaamheden worden verricht voor rekening en risico van de Opdrachtgever en ter uitvoering van de begroting zoals hierna genoemd in artikel 4 lid 1.
- 2.2 Landal is ten opzichte van de Opdrachtgever gehouden om zich bij en gedurende het beheer steeds die inspanningen te getroosten, die van een professionele en ter zake kundige beheerorganisatie worden verwacht.
- 2.3 Jaarlijks treden partijen met elkaar in overleg, waarbij het gevoerde beheer wordt geëvalueerd.

Artikel 3 – Taak Landal

- 3.1 Landal zal de volgende werkzaamheden verrichten ten behoeve van de Opdrachtgever:
- 3.1.1 Controle op het door of namens Opdrachtgever verrichte onderhoud, schoonmaak-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden van het Recreatiepark;
 - 3.1.2 Het begeleiden van personen met wie de Opdrachtgever een dienstverband aangaat of is aangegaan, waaronder begrepen het erop toezien dat het personeel op de juiste wijze uitvoering geeft aan de aan haar opgedragen taken;
 - 3.1.3 De verzorging van de administratie van de Opdrachtgever, met inachtneming van het bepaalde in het Financieel Statuut. Uitgangspunt van de te verzorgen administratie vormt de omvang daarvan bij aanvang van de Beheerovereenkomst. Ingeval van een wijziging van de omvang, zullen Partijen in overleg treden om de gevolgen daarvan te bespreken.
 - 3.1.4 Het verzorgen van aangiften en afdrachten van de omzetbelasting voor en namens de Opdrachtgever;
 - 3.1.5 Het uitvoeren van betalingen namens de Opdrachtgever, op basis van een door de Opdrachtgever af te geven bankmachtiging. En het innen van vorderingen namens de Opdrachtgever, waaronder de door de Eigenaren aan de Opdrachtgever te betalen (park)bijdragen;
 - 3.1.6 De behartiging van personeelszaken, met inachtneming van het dienaangaande bepaalde in het Beheerstatuut. Hieronder wordt mede verstaan het, na overleg, op naam van de Opdrachtgever opstellen van arbeidsovereenkomsten, het geven van adviezen met betrekking tot het functioneren van werknemers en het verlenen van adviesbemiddeling bij het beëindigen van arbeidsovereenkomsten. De Opdrachtgever conformeert zich hierbij aan de vastgestelde arbeidsvoorwaarden in de CAO Recreatie en de aanvullende voorwaarden (waaronder het opleidings- en trainingsbeleid), zoals deze gelden voor Landal en haar eigen personeelsleden;
 - 3.1.7 Het verzorgen van de loonadministratie, het doen van aangiften c.q. afdrachten loonbelasting, premieheffing, et cetera, voor en namens de Opdrachtgever;
 - 3.1.8 Het periodiek voeren van overleg met de Opdrachtgever, de voorbereiding, het bijwonen en het notuleren van de Algemene Ledenvergaderingen, het op verzoek en voor rekening van Opdrachtgever verzorgen van de correspondentie tussen de Opdrachtgever en de Eigenaren;
 - 3.1.9 Al hetgeen dat binnen het kader van de doelstelling van de Opdrachtgever naar redelijkheid en billijkheid van een goede beheerorganisatie mag worden verwacht. Een en ander is verder uitgeschreven in het Beheerstatuut.
- 3.2 Voor een adequaat beheer kan het noodzakelijk zijn een derde in te schakelen (bijvoorbeeld juridische ondersteuning, vertaalbureau, adviesbureau, notulist e.d.). Landal is belast met de organisatie en bewaakt het proces voor rekening van de Opdrachtgever. Deze derden worden door Landal uitsluitend ingeschakeld na goedkeuring van de Opdrachtgever. De kosten van ingeschakelde derden en de kosten verband houdende met de organisatie daarvan zijn voor rekening van Opdrachtgever.

Artikel 4 – Financiële verantwoording beheer

- 4.1 Met betrekking tot het Recreatiepark wordt een jaarlijkse exploitatiebegroting door Landal opgesteld. Deze begroting dient door de Opdrachtgever te worden vastgesteld. Zolang deze begroting niet is vastgesteld, zal Landal de concept begroting volgen.
- 4.2 Onderhouds-, reparatie- en herstelwerkzaamheden en dergelijke voor het Recreatiepark en de kosten van het personeel in dienst van de Opdrachtgever worden opgenomen in de jaarlijkse begroting. Landal beoordeelt of de uitgaven van het Recreatiepark binnen de begroting passen. Het doen uitvoeren van werkzaamheden niet opgenomen in de begroting, waarvan de kosten per gebeurtenis € 2.500,- te boven gaan, alsook het aangaan van duurovereenkomsten met betrekking tot de exploitatie en onderhoud van het Recreatiepark behoeven voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever. In uitzonderingssituaties met spoedeisend belang kan voorafgaande toestemming ontbreken, mits achteraf verantwoording door Landal aan de Opdrachtgever wordt afgelegd. Voor betaling van de facturen is de Opdrachtgever draagplichtig. De betaling van deze facturen wordt door Landal namens de Opdrachtgever uitgevoerd.
- 4.3 Originelen van facturen, alsmede bewijzen van betaling daarvan en de overige boekingsbescheiden worden door Landal, namens de Opdrachtgever als onderdeel van de boekhouding bewaard, c.q. gearchiveerd gedurende de daarvoor geldende wettelijke termijn.
- 4.4 Na afloop van elk kwartaal, binnen zes weken, verstrekt Landal aan de Opdrachtgever een financieel verslag, waarin onder andere zijn opgenomen een balans per verslagdatum en de winst- en verliesrekening over de periode 1 januari tot de volgende verslagdatum. In genoemd overzicht worden de resultaten naar tijdsgelang vergeleken met de begroting.
- 4.5 Na afloop van elk kalenderjaar, binnen drie maanden, verzorgt en verstrekt Landal aan de Opdrachtgever het jaarverslag, waarin onder andere zijn opgenomen de balans per 31 december en de winst- en verliesrekening over het afgelopen boekjaar.
- 4.6 Mocht de liquiditeit van de Opdrachtgever niet voldoende blijken te zijn, dan zal de Opdrachtgever op eerste aanmaning van Landal voor aanvulling van financiële middelen moeten zorgdragen. Landal zal de Opdrachtgever hiervan tijdig in kennis stellen.

Artikel 5 – Beheervergoeding

- 5.1 Landal ontvangt voor het uitvoeren van de beheerovereenkomst een vergoeding. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van het provisiepercentage dat door de individuele Eigenaren is verschuldigd voor verhuurbemiddeling en wordt derhalve via de verhuuruitbetaling geïnd, waarmede Partijen instemmen.
- 5.2 Landal is steeds gerechtigd om al hetgeen zij uit welke hoofde dan ook van de Opdrachtgever te vorderen heeft, te verrekenen met al hetgeen zij aan de Opdrachtgever verschuldigd is.

Artikel 6 – Duur beheerovereenkomst

- 6.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor dezelfde duur als de Verhuursamenwerkingsovereenkomst, dus voor 10 jaar, ingaande op de eerste dag aanvang exploitatie en verhuur aan derden. Indien de einddatum van het laatste contractjaar niet samenvalt met het einde van het kalenderjaar, zal de onderhavige overeenkomst doorlopen tot en met 31 december.
- 6.2 Na het verstrijken van de duur wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd met telkens 10 jaar, behoudens rechtsgeldige opzegging zoals hierna is bepaald.
- 6.3 Partijen zijn gerechtigd de overeenkomst op te zeggen tegen het einde van de (verlengde) looptijd.
- 6.4 Opzegging geschiedt schriftelijk, per aangetekend schrijven, en met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.
- 6.5 Deze Beheerovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Verhuursamenwerkingsovereenkomst tussen Landal en de Opdrachtgever. Landal heeft het recht – zonder dat Opdrachtgever aanspraak kan maken op schadevergoeding – deze overeenkomst per direct te ontbinden, indien de Verhuursamenwerkingsovereenkomst tussen de Opdrachtgever en Landal - om welke reden dan ook - is geëindigd.

Artikel 7 – Algemene Voorwaarden

- 7.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden Beheer en Projecten van toepassing. Opdrachtgever verklaart die voorwaarden te hebben ontvangen, daarvan kennis van te hebben genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Artikel 8 – Slotbepalingen

- 8.1 Mocht enige bepaling of zinsnede in deze beheerovereenkomst of bijlage nietig, ongeldig, vernietigbaar of onuitvoerbaar zijn, dan zullen partijen trachten overeenstemming te bereiken over een alternatieve bepaling die de bedoeling van partijen zo dicht mogelijk benadert.
- 8.2 Bepalingen die naar hun aard niet bestemd zijn om bij het einde van de overeenkomst te vervallen, blijven van kracht.
- 8.3 Landal is volledig gerechtigd deze overeenkomst dan wel alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, of uit te laten voeren door, een aan haar gelieerde onderneming/groepsmaatschappij. De Opdrachtgever verleent daaraan op voorhand haar toestemming en medewerking.

Artikel 9 – Geschillen en toepasselijk recht

- 9.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

- 9.2 In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, wordt door beide partijen in minnelijk overleg en op basis van de beginselen van redelijkheid en billijkheid een oplossing gezocht.
- 9.3 Geschillen tussen de Opdrachtgever en Landal zullen exclusief worden beslecht door de bevoegde rechter in Zwolle.

Artikel 10 – Bijlagen

- 9.1 Tot de inhoud van deze overeenkomst behoren na te noemen bijlagen:
- A. Beheerstatuut
 - B. Financieel statuut
 - C. Algemene Voorwaarden

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

te, d.d.

te Leidschendam, d.d.

Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V.,
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

De Opdrachtgever

T.V.M. Heerkens (algemeen directeur
Landal GreenParks Holding B.V.)