

Exploitatieovereenkomst

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 en Eigenaar

Artikel 8 Gebruiks-en Verblijfsreglement

Artikel 9 Beeld en Kwaliteitscommissie

Artikel 10 Verzekeringen

Artikel 11 Vrijwaring

Artikel 12 Aansprakelijkheid Erfpachter, Eigenaar en Overtredingsregels

Artikel 13 Overmacht

Artikel 14 Betaling

Artikel 15 Reclames

Artikel 16 Maatregelen en Verzuim

Artikel 17 Wijziging casu quo Beëindiging Bijzondere Redenen

Artikel 18 Geschillencommissie

Artikel 19 Geschillen en Toepasselijk Recht

Artikel 20 Nietigheid

Oirschot, februari 2021

## EXPLOITATIEOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

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

### In aanmerking nemende dat:

1. de Gebruiker (direct of indirect) een recht van Eigendom dan wel Erfpacht alsmede een van het recht van Erfpacht afhankelijk opstalrecht op de op dit Perceel gelegen woning heeft verkregen van De Jong Beleggingen B.V., grondeigenaar van Landgoed De Stille Wille (hierna: de “Grondeigenaar”), van het Perceel grond aangeduid als Stille Wille nummer \_\_\_\_\_, groot \_\_\_\_\_ are en \_\_\_\_\_ centiare, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie \_\_, nummer \_\_\_\_\_, gelegen op Landgoed De Stille Wille, plaatselijk bekend als De Stille Wille \_\_\_\_\_, (5091 W\_\_) Oost, West en Middelbeers, gemeente Oirschot;
2. de Grondeigenaar eigenaar is van Landgoed De Stille Wille, gelegen te Oost-, West- en Middelbeers (gemeente Oirschot), plaatselijk bekend als Stille Wille (en hierna ook zo genoemd). De eigendom van Landgoed 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 ( met uitzondering van het glasvezelnet met de daarbij behorende randapparatuur), van de werkplaats, het kantoor, de bedrijfswoningen, de tennisbanen en zwembaden, een en ander voor zover geen recht van opstal is gevestigd; de eigendom eveneens het recht omvat om deze onroerende zaken te exploiteren;
3. de Grondeigenaar de exploitatie van Landgoed De Stille Wille en van de niet in erfpacht uitgegeven gronden en de daarmee verbonden zaken binnen het park heeft opgedragen aan de Exploitant, “Stille Wille Brabant B.V.”; de Grondeigenaar en de Exploitant hebben deze opdracht schriftelijk vastgelegd; de exploitatie omvat tevens het gebruik van de gronden van Landgoed De Stille Wille en de daarmee verbonden zaken;
4. de Grondeigenaar het recht heeft en behoudt om het gebruik van de niet in erfpacht uitgegeven gronden te wijzigen, uit exploitatie te halen, dan wel in erfpacht uit te geven;
5. de Exploitant bevoegd is om de exploitatie en het beheer namens de Exploitant feitelijk door een derde te laten uitvoeren, maar daarvoor de voorafgaande schriftelijke

- toestemming heeft van de Grondeigenaar; de Grondeigenaar kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden;
6. Partijen door middel van deze overeenkomst de taken en bevoegdheden van de Exploitant wensen vast te leggen.

Zijn overeengekomen als volgt:

**Artikel 1.**  
**DEFINITIES.**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Exploitatieovereenkomst verstaan onder:

- Akte: de notariële akte genoemd in bovenstaande overwegingen waarmee Eigenaar zijn eigendom respectievelijk Erfpachter zijn recht van erfpacht en -opstal verkreeg.
- Directie: de directie van de Exploitant.
- Eigendom: de ingevolge de Akte verkregen eigendom van de onroerende zaak.
- Erfpacht: de ingevolge de Akte op de onroerende zaak gevestigde erfpacht met het daarvan afhankelijke recht van opstal.
- Eigenaar: de gerechtigde tot de Eigendom.
- Erfpachter: de gerechtigde tot de Erfpacht.
- Exploitant: Stille Wille Brabant B.V., voornoemd of haar rechtsopvolger.
- Exploitatiekosten: alle kosten en uitgaven die nuttig of nodig zijn om de bestemming en het behoud van Landgoed De Stille Wille 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 Landgoed te verzekeren en te behouden, niet zijnde individuele diensten ten behoeve van een of meerdere Eigenaren of Erfpachters.
- Exploitatieovereenkomst: onderhavige exploitatieovereenkomst.
- Gemeenschappelijke voorzieningen: voorzieningen die strekken tot het gemeenschappelijk gebruik door alle Eigenaren en Erfpachters van gemeenschappelijke voorzieningen op Landgoed De Stille Wille.
- Grondeigenaar: De Jong Beleggingen B.V., voornoemd of haar rechtsopvolger.
- Landgoed De Stille Wille: Landgoed De Stille Wille, gelegen te Oost-, West- en Middelbeers, voorheen bekend als Bungalowpark De Stille Wille;
- Opstallen:

alles wat op het Perceel van de Eigenaar of Erfpachter is gebouwd, geplaatst en/of geplant en alles wat bestemd is om daar duurzaam te blijven (aard en nagelvast daarmee verbonden is).

Perceel:

het bij de Eigenaar respectievelijk Erfpachter op grond van de Eigendom respectievelijk Erfpacht in gebruik zijnde perceel op Landgoed De Stille Wille, zoals dat in de Akte (tot vestiging van de Erfpacht) staat omschreven.

Gebruiks- en Verblijfsreglement:

het reglement ter nadere vaststelling en uitwerking van het exploitatiecontract en de gedragsregels op Landgoed De Stille Wille, gezamenlijk op te stellen door Grondeigenaar, Exploitant en Bewonersraad.

Bewonersraad:

De bewonersraad die namens de Eigenaren en Erfpachters erop toeziet dat de Exploitant de belangen van alle Eigenaren en Erfpachters op Landgoed De Stille Wille optimaal behartigd.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

## **Artikel 2.**

### **TOEPASSELIJKHEID.**

- 2.1. Deze Exploitatieovereenkomst regelt de relatie tussen de Eigenaar respectievelijk Erfpachter en de Exploitant van Landgoed De Stille Wille. Deze Exploitatieovereenkomst geldt vanaf de datum dat de Eigenaar respectievelijk Erfpachter bij notariële akte de Eigendom respectievelijk Erfpacht verkrijgt, dan wel heeft verkregen.
- 2.2. Deze Exploitatieovereenkomst geldt naast de bepalingen van de Akte en, ingeval van erfpacht, de Algemene Bepalingen van Erfpacht en Opstal, die de relatie tussen de Eigenaar respectievelijk Erfpachter en de Grondeigenaar regelen.

## **Artikel 3.**

### **EXPLOITATIE EN GEBRUIK.**

- 3.1. Landgoed De Stille Wille en de Percelen met de zich daarop bevindende Opstallen zijn uitsluitend bestemd voor wonen en recreatie. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter en de Exploitant verplichten zich de in Eigendom respectievelijk Erfpacht overgedragen respectievelijk uitgegeven Percelen en de op Landgoed De Stille Wille aanwezige Gemeenschappelijke voorzieningen overeenkomstig deze bestemming en overeenkomstig de door de overheid gegeven of nog te geven richtlijnen, normen en voorschriften en overeenkomstig de richtlijnen en aanwijzingen gegeven of nog te geven door de Exploitant, te gebruiken. Deze richtlijnen en aanwijzingen van de Exploitant zullen uitsluitend worden opgenomen in het Gebruiks- en Verblijfsreglement.
- 3.2. De exploitatie van de Gemeenschappelijke voorzieningen zal geschieden overeenkomstig deze Exploitatieovereenkomst. Een eventuele nadere uitwerking van sommige regels kan opgenomen worden in het Gebruiks- en Verblijfsreglement.

## **Artikel 4.**

### **BEWONERSRAAD.**

- 4.1 De Eigenaren respectievelijk Erfpachters kunnen een of meerdere vereniging(en) oprichten en ernaar streven dat zoveel mogelijk Eigenaren en Erfpachters lid van deze vereniging(en) worden;
- 4.2 De verenigingen met ten minste vijftig leden kiezen, naar rato van het aantal leden, uit hun leden, een Bewonersraad, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden. De voorzitter wordt door de leden in functie gekozen voor de periode van 1 jaar. Om het jaar

- levert één van de verenigingen een voorzitter. Partijen (bewonersverenigingen, Eigenaren, Erfpachters en Exploitant) stemmen hier expliciet mee in.
- 4.3 Doelstelling van de Bewonersraad is medezeggenschap in de exploitatie casu quo bedrijfsvoering van Landgoed De Stille Wille ten dienste van en namens de Eigenaren en Erfpachters en erop toezien dat de Exploitant de belangen van alle Eigenaren en Erfpachters optimaal behartigt;
- 4.4 De Bewonersraad werkt vanuit een door haar vastgestelde taken- en bevoegdhedenregeling. Zij maakt gebruik van haar overleg-, instemmings- en adviesrecht. Voorts kan de Bewonersraad gebruik maken van een initiatiefrecht.
- 4.5 De Exploitant verbindt zich over de gang van zaken, die het beheer en de exploitatie betreffen, ten minste eenmaal in de twee maanden overleg te plegen met de in lid 2 bedoelde Bewonersraad.
- 4.6 De Bewonersraad kan zich desgewenst laten adviseren door deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.
- 4.7 De Exploitant behoeft advies van de Bewonersraad voor:
- 4.7.1 vaststelling of wijziging van de begroting van Stille Wille Brabant BV;
  - 4.7.2 vaststelling of wijziging van de Exploitatieovereenkomst;
  - 4.7.3 vaststelling of wijziging van het Gebruiks- en Verblijfsreglement;
  - 4.7.4 vaststelling of wijziging van de regels op het gebied van het veiligheid, gezondheid of welzijn;
  - 4.7.5 goedkeuring van de jaarrekening van de Exploitant;
- 4.8 De Directie moet voor bovenstaande onderwerpen, die belangrijke gevolgen hebben voor de Eigenaren en Erfpachters, advies inwinnen bij de Bewonersraad. De Directie kan afwijken van het advies doch dient zulks schriftelijk te motiveren aan de Bewonersraad. De Directie dient vervolgens een maand te wachten totdat het besluit alsnog uitgevoerd mag worden. Tijdens die maand zal de Directie zowel de vragen als de suggesties van de Bewonersraad nogmaals overwegen, zodat het advies, mogelijk in aangepaste vorm, toch wordt overgenomen.
- 4.9 De Bewonersraad is voorts adviesbevoegd over de volgende onderwerpen:
- 4.9.1 het aangaan, verbreken of belangrijk wijzigen van een duurzame samenwerking met een andere organisatie;
  - 4.9.2 wijzigen van beleid met betrekking tot de organisatiestructuur van Landgoed De Stille Wille;
  - 4.9.3 vaststellen of wijzigen van het beleid met betrekking tot de toelating van nieuwe bewoners;
  - 4.9.4 vaststellen of wijzigen van het beleid met betrekking tot nieuwbouw, belangrijke verbouwingen of uitbreiding van het Landgoed De Stille Wille;
  - 4.9.5 vaststellen of wijzigen van het beleid met betrekking tot het onderhoud en instandhouding van Landgoed De Stille Wille;
  - 4.9.6 aanstellen of ontslaan van de landgoedleiding.
- 4.10 De Bewonersraad voert gesprekken met de Directie over de kwaliteit van de dienstverlening door de Exploitant en over de samenwerking tussen de Directie en de Bewonersraad. De Bewonersraad heeft initiatiefrecht met betrekking tot zaken die de exploitatiemaatschappij betreffen.
- 4.11 De Bewonersraad behoeft een redelijke termijn om te komen tot een zorgvuldige afweging, die leidt tot instemming of advies. Hij kan hierbij zo nodig een extra achterbanraadpleging doen dan wel externe expertise inschakelen.
- 4.13 De Eigenaren en de Erfpachters gaan ermee akkoord dat zij slechts kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de Bewonersraad via een van de erkende bewonersverenigingen met ten minste vijftig leden.

4.14 De Eigenaren en Erfpachters verbinden zich voorts zich ervoor in te spannen dat de in lid 2 bedoelde Bewonersraad meewerkt aan het instellen van een Beeld en Kwaliteitscommissie ter bevordering en bewaking van de kwaliteit van bouwwerken, het landschap, het landgoed, de infrastructuur en de samenhang daarvan. Een en ander zoals nader is uitgewerkt in artikel 9 van deze overeenkomst.

4.15 Nadere uitwerking van taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van de Bewonersraad zal geschieden in een apart hoofdstuk in het Gebruiks- en Verblijfsreglement.

#### **Artikel 5.**

#### **EXPLOITATIEKOSTEN.**

- 5.1. De jaarlijkse Exploitatiekosten bedragen de werkelijke jaarlijkse kosten voor de door de Exploitant in te schakelen personen en te verrichten diensten in verband met de exploitatie van Landgoed De Stille Wille, zonder winstoogmerk.
- 5.2. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is per Perceel (met een woning dan wel bestemd voor bebouwing met een woning) van de betreffende Eigenaar respectievelijk Erfpachter een bijdrage in de jaarlijkse Exploitatiekosten verschuldigd aan de Exploitant, die wordt vastgesteld door het totaal van de Exploitatiekosten in een jaar te delen door het totaal aantal Percelen op Landgoed De Stille Wille (bebouwd met een woning dan wel bestemd voor bebouwing met een woning).
- 5.3. De Exploitant zal jaarlijks, op basis van een begroting, een voorstel doen voor het door de Eigenaren en 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 begroting 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 gas- en/of waterprijzen.
- 5.4. De Exploitant zal telkens voor een september van ieder jaar de begroting voor het volgende kalenderjaar aan de Bewonersraad toezenden, vergezeld van een uitnodiging voor het aanleveren van suggesties en overleg over deze begroting. Het overleg met de Bewonersraad zal jaarlijks uiterlijk twee maanden voor de aanvang van het nieuwe kalenderjaar plaatsvinden. De Bewonersraad zal de begroting voor het volgende jaar en de door de Eigenaren en Erfpachters verschuldigde nieuwe voorschotten in overleg met de Exploitant vaststellen.
- 5.5. Na afloop van het kalenderjaar zal een door de Bewonersraad te benoemen registeraccountant de eindafrekening controleren en schriftelijk verslag uitbrengen. Aan de hand van de definitieve eindafrekening zal de Exploitant het aandeel van de Eigenaren en Erfpachters in de Exploitatiekosten over genoemd jaar definitief vaststellen.
- 5.6. Met het door de Eigenaar respectievelijk Erfpachter verschuldigde aandeel in de aldus vastgestelde Exploitatiekosten over enig kalenderjaar wordt verrekend hetgeen daarop reeds door hem aan voorschotten is voldaan. Het na verrekening door de Eigenaar respectievelijk Erfpachter nog verschuldigde, zal door hem worden betaald binnen 30 dagen nadat hij van de Exploitant een definitieve eindafrekening heeft ontvangen, terwijl de Exploitant het teveel door de Eigenaar respectievelijk Erfpachter betaalde binnen dezelfde termijn zal restitueren respectievelijk verrekenen bij het eerstvolgende voorschot.
- 5.7. In de door de Eigenaar respectievelijk 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 Eigenaar

respectievelijk Erfpachter ontvangt daarvoor van de Exploitant telkens een aparte (voorschot)nota gevolgd door een afrekening te 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 omzetbelasting, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is vermeld.
- 5.9. De onder 5.1 genoemde Exploitatiekosten vormen een vergoeding voor de navolgende opgesomde diensten en voor gebruik van de hieronder genoemde door of vanwege de Exploitant verstrekte voorzieningen:
  1. de kosten voor het normale onderhoud van de Gemeenschappelijke voorzieningen daaronder begrepen:
    - de gescheiden afvoer van glas, papier en klein huisvuil;
    - het afvoeren van witgoed, chemisch afval en elektrische apparaten;
    - het ter beschikking stellen van een vuilcontainer voor de afvoer van klein huisvuil;
    - het fungeren als centraal post- en telefoonadres;
    - het fungeren als sleutelcentrale en sleutelbewaarder;
    - het schoonhouden van het terrein;
    - het klein onderhoud en in stand houden van alle percelen grond, voor zover niet in Eigendom overgedragen respectievelijk Erfpacht uitgegeven, met alle daarmee verbonden zaken, waaronder begrepen de wegen, straatverlichting landgoed, toegangssysteem, gemalen en waterlopen, waterpartijen, filter- en zuiveringsinstallaties, hekwerken, bos, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, greppels sloten en bermen, paden, straatmeubilair, tennisbaden, zwembad, waterzuiveringsinstallaties en erfverhardingen en recreatieve faciliteiten;
    - het reguleren van het oppervlakte- en grondwaterpeil;
    - de instandhouding en het onderhoud van de bestaande netten voor toevoer van elektriciteit, gas, water en glasvezel, alsmede de continue levering daarvan behoudens overmacht of niet levering door derden;
    - het opbouwen en in stand houden van reserves, onder andere voor onderhoud en vereffeningen;
    - het houden van algemeen toezicht;
    - het verrichten en bevorderen in de meest uitgebreide zin van al hetgeen met het bovenstaande direct verband houdt of in het belang van de Eigenaren en Erfpachters en het leefklimaat noodzakelijk of gewenst is;
  2. gebruik van water en gasmeters en het onderhouden hiervan;
  3. de assurantiepremie van de door de Exploitant aangegane verzekeringen;
  4. het door de Exploitant gebruik van gas en water voor de algemene voorzieningen en de aan dit verbruik gekoppelde (milieu)heffingen en retributies. Tevens alle door derden in verband met de levering van water en gas in rekening gebrachte kosten en heffingen, het op voldoende druk houden van het leidingnetwerk, en een risico opslag, bedoeld om prijsschommelingen op de energiemarkt en onvoorziene omstandigheden op te vangen.
  5. 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;

De door de Exploitant aan de Grondeigenaar verschuldigde vergoeding voor het gebruik van (delen van) de niet in Eigendom overgedragen respectievelijk Erfpacht uitgegeven

gronden, onroerende zaken en overige voorzieningen op Landgoed De Stille Wille maakt deel uit van de Exploitatiekosten.

- 5.10. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is de bijdrage in de Exploitatiekosten aan de Exploitant verschuldigd vanaf de levering van het recht van Eigendom respectievelijk Erfpacht. Indien de Eigendom respectievelijk 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 Eigenaar respectievelijk Erfpachter verschuldigde Exploitatiekosten zijn niet begrepen de lasten, belastingen, heffingen en retributies, van welke aard of onder welke benaming ook die door de Eigenaar respectievelijk Erfpachter zelf en direct aan overheidsinstanties verschuldigd zijn en door de overheidsinstanties rechtstreeks aan de Eigenaar respectievelijk 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 Eigenaar respectievelijk Erfpachter door te belasten.
- 5.12. De Exploitant is gerechtigd aan de Eigenaar respectievelijk Erfpachter, die ondanks aanmaning en ingebrekestelling weigert of nalaat zijn verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk na te komen, het gebruik van Gemeenschappelijke voorzieningen te ontzeggen en de dienstverlening aan de Eigenaar respectievelijk Erfpachter te beperken, dan wel te staken.
- 5.13. Het in de Exploitatiekosten begrepen aandeel ten behoeve van reserveringen zal uitsluitend dienen ter bestrijding van de navolgende kosten:
  - onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de Eigenaren respectievelijk Erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen;
  - onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang; en/of
  - eventuele vereffeningen.

Periodiek zal dit aandeel op een aparte rekening ten name van de Exploitant worden overgeboekt. Het saldo van deze rekening wordt uitsluitend gebruikt voor uitgaven ten behoeve van kosten voor onderhoud en/of eventuele vereffeningen. De Bewonersraad zal één van haar leden afvaardigen die door de Eigenaren en Erfpachters gemachtigd dient te zijn om tezamen met de Exploitant beschikkingsbevoegd over deze rekening te worden. Op deze bankrekening zal zo mogelijk een nader uit te werken pandrecht worden gevestigd tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen van Exploitant en ten behoeve van de Eigenaren en Erfpachters. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat hij 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 Eigenaar respectievelijk Erfpachter aan de Exploitant de kosten voor het gebruik van water, gas en de aan het individuele verbruik gekoppelde (milieu)heffingen en retributies verschuldigd.
- 6.2. In de kosten voor het gebruik zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter. De Exploitant stelt jaarlijks 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 Exploitatieovereenkomst.
- 6.3. De Eigenaar respectievelijk 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 Eigenaar



respectievelijk 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 Landgoed De Stille Wille.

- 6.4. Uit veiligheidsoverwegingen mag de Eigenaar respectievelijk Erfpachter water en gas uitsluitend afnemen van de Exploitant via het aanwezige veilige en goedgekeurde water- en gasleidingnet. Het is in het belang van de algehele (brand)veiligheid op Landgoed De Stille Wille uitdrukkelijk niet toegestaan dat de Eigenaar respectievelijk Erfpachter zelf een gastank op het door hem in gebruik zijnde perceel plaatst dan wel laat plaatsen.
- 6.5 De Exploitant behoudt zich het recht voor om de levering van water- en gas, evenals daaraan gerelateerde diensten, door derden te laten uitvoeren indien dit het gemeenschappelijk belang dient casu quo efficiënter is.

#### **Artikel 7.**

#### **VERPLICHTINGEN EIGENAAR RESPECTIEVELIJK ERFPACHTER.**

- 7.1. Het is de Eigenaar respectievelijk Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant niet toegestaan het Perceel en/of de zich daarop bevindende Opstallen aan derden in gebruik te geven ongeacht of dit geschiedt om niet of ten titel van huur of anderszins. De Exploitant zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 7.2. Indien de Exploitant zijn toestemming verleent, dan zal de Eigenaar respectievelijk Erfpachter bij verhuur 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 Eigenaar respectievelijk 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 Eigenaar respectievelijk Erfpachter is geen verhuurvergoeding verschuldigd indien de gebruiker familie in de rechte lijn van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter is, of in een daarmee vergelijkbare relatie met de Eigenaar respectievelijk Erfpachter staat.
- 7.4. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is verplicht de Exploitant twee dagen van tevoren schriftelijk op de hoogte te stellen indien gebruik door een derde, waaronder begrepen familie in de rechte lijn (of daarmee vergelijkbare relaties) zal plaatsvinden. De Eigenaar respectievelijk 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 Exploitatieovereenkomst en bedoeld reglement dienen in goede staat in de woning aanwezig te zijn.
- 7.5. De Exploitant heeft te alle tijden het recht om derden die zonder toestemming van de Exploitant (of zonder aanmelding door familieleden in rechte lijn of daarmee vergelijkbare relaties) gebruik maken van het Perceel en/of de Opstallen van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter, de toegang tot het landgoed te ontfangen en, indien noodzakelijk, van het landgoed te laten verwijderen. Hetzelfde recht heeft de Exploitant t.a.v. derden die met toestemming (of na aanmelding) gebruik maken van het landgoed, maar die zich niet (meer) aan de op het landgoed geldende regels houden. De Exploitant zal in dat geval de door hem verleende toestemming intrekken. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter zal hier waar nodig zijn medewerking verlenen en vrijwaart de Exploitant voor eventuele claims van de gebruiker van zijn Perceel en/of Opstallen.
- 7.6. Gebruik door een derde ontslaat de Eigenaar respectievelijk Erfpachter niet van de verplichting om bij te dragen in de Exploitatiekosten en de kosten voor het gebruik van water en gas.

- 7.7. Voor het overige is de Eigenaar respectievelijk Erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Exploitant met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- 7.8. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter zal zich zo gedragen dat andere Eigenaren en Erfpachters geen overlast of (lawaaï)hinder daarvan ondervinden, noch anderszins het leefklimaat op Landgoed De Stille Wille aantast.
- 7.9. De Exploitant dient het landgoed zodanig in te richten en te organiseren dat de Eigenaar respectievelijk Erfpachter verzekerd is van een door hem en de zijnen zo rustig en aangenaam mogelijk leefklimaat op het landgoed. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter begrijpt en accepteert dat de Exploitant slechts gerechtigd is om Opstallen te (ver)bouwen en paden, wegen en leidingen aan te leggen casu quo aan te passen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar.
- 7.10. De gas-, water-, en rioolleidingbuizen en de glasvezelkabels voor zover liggende in het hem toebehorend Perceel als hiervoor bedoeld, dienen door de Eigenaar respectievelijk Erfpachter vrij van lekkages, breuken en verstoppingen te worden gehouden. Eigenaar respectievelijk Erfpachter verplicht zich periodiek een keuring van de zich op zijn Perceel bevindende binnenleidingen en apparatuur uit te laten voeren en de Exploitant op verzoek een kopie van ieder keuringsrapport te doen toekomen. Onverminderd deze controles is en blijft de Eigenaar respectievelijk Erfpachter volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door lekkages, breuken en verstoppingen in de gas-, water- en rioolleidingbuizen en de glasvezelkabels op zijn Perceel.
- 7.11. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter verbindt zich om (uitsluitend) gebruik te maken van de in deze Exploitatieovereenkomst bedoelde leveringen en diensten en om deze niet van derden te betrekken.
- 7.12. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter dient het bij hem in gebruik zijnde Perceel en de Opstallen met toebehoren behoorlijk te onderhouden. Daartoe behoort met name het bouwfysisch onderhoud, het buitenschilderwerk, de leidingen en installaties, het onderhoud van de grondkavel, groen en het treffen van voorzorgsmaatregelen met betrekking tot waterleidingen bij vorst.
- 7.13. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is gehouden een deugdelijk en gevuld brandblusapparaat, dat voldoet aan de eisen van de plaatselijke Brandweer, buiten de woning op te hangen.
- 7.14. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter of de gebruiker is te allen tijde verplicht de Exploitant respectievelijk een door hem aangewezen rechtspersoon of natuurlijk persoon op het in Eigendom respectievelijk Erfpacht verkregen Perceel en de zich daarop bevindende Opstallen toe te laten voor het opnemen van meterstanden en het nagaan of de Eigenaar respectievelijk Erfpachter zijn verplichtingen uit de wet, de Akte en deze Exploitatieovereenkomst behoorlijk nakomt.
- 7.15. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is verplicht te gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in zijn Perceel of de Opstallen worden uitgevoerd.
- 7.16. De Exploitant heeft te allen tijde het recht om een Perceel te betreden indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Exploitant wenselijk wordt geacht:
- in verband met het verrichten van een handeling met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten;
  - indien in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere Eigenaren, Erfpachters en gebruikers.
- 7.17. De Exploitant zal, buiten calamiteiten, niet zonder voorafgaande aankondiging en redengeving het Perceel en/of de Opstallen betreden. Aankondiging zal plaatsvinden door

middel van een e-mail dan wel briefje in de postbus van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter. Waar mogelijk zal de Exploitant afspraken maken met de Eigenaar respectievelijk Erfpachter over de datum en tijdstip van het betreden van het Perceel en/of de Opstallen.

- 7.18. De Exploitant is met het oog op de veiligheid en welzijn 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 dan wel watergeven op het terrein van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is gehouden deze aanwijzingen op te volgen.

#### **Artikel 8.**

##### **GEBRUIKS- EN VERBLIJSREGLEMENT.**

- 8.1. Het als **Bijlage 2** bij deze Exploitatieovereenkomst gevoegde Gebruiks- en Verblijfsreglement is van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen de Exploitant en de Eigenaar respectievelijk Erfpachter en wordt gezien als integraal onderdeel van deze overeenkomst.
- 8.2. Het Gebruiks- en Verblijfsreglement ligt voor iedereen ter inzage op de receptie van het landgoed en een exemplaar wordt aan iedere nieuwe Eigenaar respectievelijk Erfpachter overhandigd.
- 8.3. De Exploitant is gerechtigd het Gebruiks- en Verblijfsreglement (regelmatig) aan te passen. De Exploitant zal niet tot wijziging van het Gebruiks- en Verblijfsreglement overgaan dan na ingewonnen advies van 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. De Eigenaar respectievelijk 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.
- 8.5. Onverminderd het bepaalde in het in dit artikel bedoelde reglement is de Eigenaar respectievelijk Erfpachter gehouden hetgeen hij in Eigendom respectievelijk Erfpacht heeft en het Landgoed Stille Wille en de Gemeenschappelijke voorzieningen zindelijk en ordelijk te houden en overeenkomstig de bestemming te gebruiken.

#### **Artikel 9.**

##### **BEELD EN KWALITEITSCOMMISSIE.**

- 9.1 Exploitant richt ten behoeve van de kwaliteit van de ruimtelijke en bebouwde omgeving een Beeld en Kwaliteitscommissie in.
- 9.2. De Beeld en Kwaliteitscommissie heeft tot taak in haar advies de volgende aspecten mee te nemen:
1. de karakteristiek van de bestaande bebouwing;
  2. de inrichting van Landgoed De 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).
- 9.3. Bij de beoordeling van de hiervoor genoemde aspecten neemt de Beeld en Kwaliteitscommissie deze Exploitatieovereenkomst en het Gebruiks- en Verblijfsreglement in acht. De Beeld en Kwaliteitscommissie stuurt haar advies binnen vier (4) weken na de aanvraag daarvan aan partijen en aan de Grondeigenaar.
- 9.4. Indien de Bewonersraad van het advies van de Beeld en Kwaliteitscommissie afwijkt, dan dient zij zulks uitvoerig te motiveren.
- 9.5. De Beeld en Kwaliteitscommissie stelt eenmaal per jaar een verslag op van de door haar verrichte werkzaamheden.

9.6. Indien de Eigenaar respectievelijk Erfpachter en de Exploitant een verschil van mening hebben omtrent de toepassing van dit artikel 9, zal dit voorgelegd worden aan een Geschillencommissie zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van deze Exploitatieovereenkomst.

#### **Artikel 10.**

##### **VERZEKERINGEN.**

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

#### **Artikel 11.**

##### **VRIJWARING.**

- 11.1. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade, rente en kosten waartoe de Eigenaar respectievelijk Erfpachter, 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.
- 11.2. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van verontreiniging van de bodem van een Perceel, waardoor gevaar bestaat voor de gezondheid en/of het milieu, tenzij dit het gevolg is van grove schuld of nalatigheid van de Exploitant.
- 11.3. De Exploitant is niet aansprakelijk voor verlies, diefstal, ongevallen of schade (inclusief dood of lichamelijk letsel) op het terrein van Landgoed De Stille Wille, tenzij dit het gevolg is van opzet of grove schuld door de Exploitant.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. Aansprakelijkheid voor gevolgschade is onder alle omstandigheden uitgesloten.
- 11.7. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter vrijwaart de Exploitant ook tegen aanspraken van derden voor de in dit artikel 11 genoemde gevallen.
- 11.8. In ieder geval is de door de Exploitant te vergoeden schade, mocht hier sprake van zijn, beperkt tot het maximaal (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 12.**

##### **AANSPRAKELIJKHEID EIGENAAR RESPECTIEVELIJK ERFPACHTER. OVERTREDING REGELS.**

- 12.1. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn gasten en/of de gebruikers van zijn Opstallen casu quo Perceel en is aansprakelijk voor de schade die door hen mocht worden veroorzaakt.
- 12.2. De Eigenaar respectievelijk 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 gezinsleden, hetzij

anderen die met hun instemming hun woning gebruiken of bij hem, dan wel de gebruikers op bezoek zijn.

### **Artikel 13.**

#### **OVERMACHT.**

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

### **Artikel 14.**

#### **BETALING.**

- 14.1. Betaling van de bijdrage in de Exploitatiekosten en vergoedingen voor water en gas geschieden door middel van verrekenbare voorschotten per kwartaal. Jaarlijks vindt verrekening plaats, conform artikel 5 van deze overeenkomst. Verrekening van de Exploitatiekosten zal zo spoedig mogelijk na opstelling van de jaarrekening plaatsvinden, verrekening van kosten van water en gas zal in juni plaatsvinden.
- 14.2. Alle voorschotbijdragen verschuldigd aan de Exploitant moeten door middel van bankoverschrijving met ingang van en op een door de Exploitant te bepalen datum bij vooruitbetaling, doch in ieder geval binnen dertig dagen na factuurdatum, voldaan zijn zonder korting, opschorting of verrekening.
- 14.3. Betaling van overige facturen van de Exploitant, hetzij volgens deze Exploitatieovereenkomst, hetzij ingevolge het Gebruiks- en Verblijsreglement, hetzij ingevolge een andere met de Exploitant gesloten overeenkomst, dan wel uit anderen hoofde door een Eigenaar respectievelijk Erfpachter of gebruiker aan de Exploitant verschuldigd geworden, dient zonder korting, opschorting en verrekening van en op een door de Exploitant te bepalen datum doch in ieder geval binnen dertig dagen na factuurdatum door middel van bankoverschrijving op een door de Exploitant aan te wijzen rekening ontvangen te zijn.
- 14.4. Indien een Eigenaar respectievelijk Erfpachter niet binnen de termijn binnen welke een betaling dient plaats te vinden het door hem verschuldigde als hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, heeft voldaan, is hij tevens de wettelijke rente verschuldigd.
- 14.5. Alle (buiten) gerechtelijke kosten die verband houden met de invordering van declaraties – komen voor rekening van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter. De gerechtelijke kosten zijn niet beperkt tot de te liquideren proceskosten doch zullen integraal voor rekening van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter zijn, indien deze (in overwegende mate) in het ongelijk wordt gesteld.
- 14.6. Betalingen door of vanwege de Eigenaar respectievelijk Erfpachter strekken achtereenvolgens ter voldoening van de door hem verschuldigde buitengerechtelijke

incassokosten, de door hem verschuldigde rente en daarna in volgorde van ouderdom openstaande hoofdsommen.

- 14.7. De Eigenaar respectievelijk Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat de Exploitant de taak heeft nauw toe te zien op tijdige betaling van alle bedragen daar niet- (tijdige) betaling de overige Eigenaren en Erfpachters ernstig kan benadelen. De kosten hiervan zullen op de wanpresterende Eigenaar respectievelijk Erfpachter verhaald worden.

#### **Artikel 15.**

##### **RECLAMES.**

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

#### **Artikel 16.**

##### **MAATREGELLEN EN VERZUIM.**

- 16.1. Bij gebreke van naleving van deze Exploitatieovereenkomst of het Gebruiks- en Verblijfsreglement wordt de Eigenaar respectievelijk Erfpachter schriftelijk gesommeerd om de voorwaarden binnen een redelijke termijn na te komen. Blijft de Eigenaar respectievelijk Erfpachter ook na deze termijn in gebreke dan is de Eigenaar respectievelijk Erfpachter in verzuim en is de Exploitant gerechtigd maatregelen te nemen.
- 16.2. In een verzuimsituatie is de Eigenaar respectievelijk Erfpachter naast een direct opeisbare verschuldigde boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per week per overtreding aansprakelijk voor de door de Exploitant geleden schade.
- 16.3 Het uitblijven van handhavend optreden kan nimmer worden opgevat als een stilzwijgende instemming van de Exploitant met de tekortkoming van de Eigenaar respectievelijk Erfpachter.

#### **Artikel 17.**

##### **WIJZIGING CASU QUO BEEINDIGING BIJZONDERE REDENEN.**

- 17.1. De Exploitant is in beginsel verantwoordelijk voor de exploitatie zoals omschreven in deze Exploitatieovereenkomst voor de duur van de Eigendom respectievelijk Erfpacht. Mocht Grondeigenaar, om gelijk welke reden ook, de opdracht aan de Exploitant willen beëindigen, dan zal deze Exploitatieovereenkomst worden voortgezet door een door de Grondeigenaar aan te wijzen nieuwe Exploitant. De Grondeigenaar zal de Eigenaren, Erfpachters en Bewonersraad 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.
- 17.2. Deze onvoorzien omstandigheid ontslaat Eigenaar respectievelijk Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van de Exploitatiekosten.
- 17.3. De Exploitatieovereenkomst is een overeenkomst tussen de Eigenaar respectievelijk Erfpachter en een Exploitant ongeacht wat is casu quo wordt afgesproken tussen de Grondeigenaar en een Exploitant.
- 17.4. Wijziging van de Exploitatieovereenkomst is slechts mogelijk na overeenstemming tussen de Bewonersraad en de Exploitant.
- 17.5 Deze Exploitatieovereenkomst vervangt de vorige versie, tenzij uit deze Exploitatieovereenkomst het tegendeel blijkt.

**Artikel 18.**

**GESCHILLENCOMMISSIE.**

- 18.1 De Geschillencommissie bestaat uit twee leden, waarvan één lid afkomstig is uit of wordt benoemd door de Bewonersraad en één lid door de Exploitant. Indien zij dit noodzakelijk achten, benoemen de twee leden samen een derde lid. Het derde lid dient van buiten het park afkomstig te zijn. Mocht er ook na bemiddeling van de Geschillencommissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Bewonersraad. Indien de Eigenaar respectievelijk Erfpachter het oneens is met de beslissing van de Bewonersraad, dan kan hij het geschil met uitsluiting van iedere andere instantie voorleggen aan het Nederlandse Arbitrage Instituut.

**Artikel 19.**

**GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT.**

- 19.1. Op deze Exploitatieovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 19.2. Onverminderd de bevoegdheid van de President van de Arrondissementsrechtbanken rechtsprekende als voorzieningenrechter, zullen geschillen, welke tussen Partijen met inbegrip van hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel mochten ontstaan, naar aanleiding van deze Exploitatieovereenkomst, het Gebruiks- en Verblijfsreglement, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, voorgelegd worden aan de bevoegde rechtbank in 's-Hertogenbosch.

**Artikel 20.**

**NIETIGHEID.**

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

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

\_\_\_\_\_  
De Stille Wille Brabant B.V.:

\_\_\_\_\_  
Eigenaar respectievelijk Erfpachter:

Door:

Door:

**Bijlage**

Gebruiks- en Verblijfsreglement