



ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE VESTIGING VAN DE ZAKELIJKE RECHTEN VAN ERFPACHT EN OPSTAL EN DE EXPLOITATIE DOOR "BUNGALOWPARK "DE STILLE WILLE" MEIJEL B.V.", HIERNA TE NOEMEN "STILLE WILLE", GEVESTIGD TE MEIJEL.

Bestemming en gebruik

1. Het in erfpacht uitgegeven perceel of perceelsgedeelte wordt aanvaard in de staat en toestand waarin het zich heden bevindt, en vrij van hypotheken, en beslagen.
2. De erfpachter kan in geen geval, noch op grond van enig onderscheid tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het perceel, noch op grond van enig gemis in genot, vermindering of vrijstelling van de canon vorderen.
3.
 - a. Het in erfpacht ontvangen perceel(-gedeelte) en de zich daarop bevindende opstal zijn bestemd voor recreatiedoeleinden en de erfpachter verplicht zich het perceel(-gedeelte) en de opstal te gebruiken overeenkomstig deze bestemming, overeenkomstig de door de overheid ten deze gestelde of nog te stellen richtlijnen, normen en voorschriften en overeenkomstig richtlijnen en aanwijzingen gegeven of nog te geven door de Stille Wille.
 - b. Mocht het gebouwde object teniet gaan of om andere reden vervangen, hersteld, verbouwd, veranderd, uitgebreid of aangepast dienen te worden, dan is de erfpachter verplicht om voordat de betreffende werkzaamheden een aanvang nemen, de plannen en tekeningen ter goedkeuring aan de Stille Wille voor te leggen. Indien de erfpachter zou handelen in strijd met het hier gestelde is hij aan de Stille Wille zonder meer een boete van elfduizend en driehonderd en vijftig Euro (Euro 11.350,--) verschuldigd.
 - c. Het ontvangen van een bouwvergunning ontslaat de erfpachter in geen enkel opzicht van de in dit artikel genoemde verplichting.
 - d. Met het oog op het onder a. bepaalde omvat het erfpachtrecht tevens het zakelijke recht van opstal, met dien verstande, dat te stichten of aanwezige opstallen als bedoeld onder a. eigendom zijn van de erfpachter. Deze erkent uitdrukkelijk het recht van de Stille Wille, om zo nodig nakoming van het bepaalde onder 4.a en b te verlangen.

Vervreemding en bezwaring

4. a. Zonder schriftelijke toestemming van de Stille Wille is het de erfpachter c.q. opstalhouder
- niet geoorloofd het recht van erfpacht en/of dat van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren, de te stichten opstallen geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren, het terrein en/of de gebouwen geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of onder andere titel in gebruik af te staan, of te gedogen dat anderen dan hijzelf de exploitatie van het erfpachtterrein en/of de daarop te stichten gebouwen uitoefenen. De Stille Wille zal zijn toestemming slechts weigeren om gegronde redenen.
- b. Indien de erfpachter/opstalhouder zijn rechten met hypotheek bezwaart, is hij verplicht een afschrift van de akte van hypotheekverlening kosteloos ter beschikking van de Stille Wille te stellen.
- c. Indien de hypotheekhouder tot verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek overgaat, zal hij geacht worden ontheffing te hebben verkregen van het verbod van vervreemding en bezwaring als in lid a. van dit artikel bepaald, mits hij de Stille Wille uiterlijk dertig dagen voor de datum der openbare verkoop van die verkoop in kennis stelt en aan de Stille Wille vergoedt al datgene wat Stille Wille op grond van artikel 5:87 jo. artikel 5:99 en artikel 5:105 BW aan de erfpachter verschuldigd zou zijn, dan wel, indien de Stille Wille daartoe de wens te kennen geeft, de Stille Wille in de gelegenheid stelt de zaak, met inachtneming van het gestelde in artikel 3:268 BW, onderhands te verwerven.
- d. De erfpachter/opstalhouder verplicht zich, indien de hypotheekhouder tot verkoop ex artikel 3:268 BW overgaat, op eerste aanzeggen zijdens de Stille Wille en/of de hypotheekhouder, indien en voor zover vereist, zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van het erfpacht- en opstalrecht aan de koper, een en ander onverlet zijn recht op schadevergoeding ex artikel 5:87 jo. artikel 5:99 en artikel 5:105 BW.
5. a. De Stille Wille zal de onder a vereiste toestemming tot vervreemding slechts weigeren, wanneer de rechtverkrijgende redelijkerwijs met het oog op de naleving van diens verplichtingen jegens de Stille Wille en/of met het oog op het sociale kader (leefklimaat) van het bungalowpark niet aanvaardbaar is.

- b. Bij vervreemding is de erfpachter c.q. verkoper aan de Stille Wille een vergoeding verschuldigd ter zake van de goodwill, welke het object aan het bungalowpark als geheel ontleent en voor de uit de vervreemding voortvloeiende extra kosten van de Stille Wille, welke vergoeding is bepaald op 2.5% (exclusief eventueel te berekenen BTW) van de dagwaarde van het object.
 - c. In geval dat de erfpacht c.q. verkoper aan de Stille Wille de verkoop van het object opdraagt, is deze verplicht die opdracht te aanvaarden zonder commissie daarvoor aan de erfpachter c.q. verkoper in rekening te brengen, onverminderd het bepaalde onder b.
 - d. Indien de verkoopprijs naar de mening van de Stille Wille lager is dan de dagwaarde en partijen het over de dagwaarde niet eens zijn, dan zullen zij deze doen vaststellen door een dan wel drie deskundigen, in overleg aan te wijzen, en bij gebreke van overeenstemming dienaangaande te benoemen door de Kantonrechter te Roermond.
 - e. Indien verkoop plaatsvindt op enig ander tijdstip dan de aanvang van het kalenderjaar, vindt verrekening plaats van de vooruitbetaalde canon en servicekosten en dergelijke. Verrekening vindt slechts plaats voor de nog niet verstreken volle maanden.
6. Indien de erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 4 en/of 5 wordt hij aan de Stille Wille een direct opeisbare boete verschuldigd van elfduizend en driehonderd en vijftig euro (Euro 11.350,-).

Overheidsvoorschriften, belastingen, heffingen e.d.

7. a. Alle lasten, belastingen, heffingen en retributies, van welke aard of onder welke naam dan ook, zowel bestaande als toekomstige, komen met ingang van de datum van aankoop, voor rekening van de erfpachter. Met name zijn daaronder ook begrepen eventuele toeristenbelastingen, recreatie- of verblijfsheffingen en dergelijke. Als deze lasten, belastingen, heffingen of retributies door de betreffende overheidsinstanties rechtstreeks bij de Stille Wille worden geheven, is deze zonder meer gerechtigd deze aan de erfpachter door te berekenen.

- b. De erfpachter is verplicht om op eerste verzoek van de Stille Wille alle medewerking te verlenen bij het vervullen van formaliteiten die van overheidswege worden verlangd, ter vaststelling van lasten, belastingen, heffingen of retributies, of anderszins - waaronder mede begrepen de realisering van de van overheidswege vereiste voorzieningen - terzake het gebruik of verblijf door of vanwege de erfpachter.
- c. Indien enige betalingsverplichting als in dit artikel bedoeld aan de Stille Wille wordt opgelegd, dan wel de Stille Wille van overheidswege vereiste voorzieningen uitvoert c.q. doet uitvoeren en financiert, zal de doorberekening geschieden door dat bedrag te delen door het aantal erfpachters en de uitkomst van deze deling aan hen te factureren. Betaling dient te geschieden binnen een maand na ontvangst van de betreffende nota.
- d. Indien de betalingsverplichting voor de erfpachter als bedoeld onder lid c van dit artikel meer bedraagt dan Euro 450,-- zal de erfpachter aan zijn verplichting kunnen voldoen door, ofwel betaling van het bedrag ineens, dan wel door aflossing van het bedrag gedurende een nader door de Stille Wille te bepalen termijn, welke afhankelijk zal zijn van de hoogte van het af te lossen bedrag. De erfpachter is over het nog af te lossen bedrag aan de Stille Wille een rente verschuldigd, welke gelijk is aan de rente die de bank de Stille Wille in rekening brengt met betrekking tot het voor de desbetreffende voorziening aangetrokken krediet.

Servicekosten

- 8. a. Boven en behalve de erfpachtcanon is de erfpachter verplicht om tegelijk met die canon
aan de Stille Wille te betalen de servicekosten zoals te melden op een bijlage ter uitvoering van deze algemene bepalingen.
- b. Het bedrag der servicekosten zal telkens op dezelfde wijze worden aangepast als in de erfpachtakte is geregeld ten aanzien van de erfpachtcanon.
- c. Betalingstijdstip en betalingswijze zijn gelijk aan die der erfpachtcanon.
- d. De onder a. genoemde servicekosten vormen een vaste vergoeding voor de navolgende diensten en voor gebruik van de hieronder genoemde door of vanwege de Stille Wille verstrekte voorzieningen:
 - 1. de afvoer van huisvuil;
 - 2. het fungeren als centraal post- en telefoonadres;
 - 3. het fungeren als sleutelcentrale en sleutelbewaarder;

4. het schoonhouden van het terrein;
5. het onderhoud van het terrein;
6. het onderhoud van de bossen, welke niet in erfpacht zijn uitgegeven;
7. de instandhouding en het onderhoud van de bestaande netten voor toevoer van gas en water, alsmede de continue levering daarvan behoudens overmacht of niet toelevering door derden, en uiteraard mits de erfpachter de nota's voor gas- en waterafname tijdig en volledig betaalt;
8. het onderhoud van alle overige op het terrein aanwezige collectieve voorzieningen, welke voor rekening van Stille Wille komen.

Gebruik door derden

9. a. Het is de erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de Stille Wille niet toegestaan het in erfpacht verkregen perceel en/of de zich daarop bevindende opstallen aan derden in gebruik te geven of dat nu geschiedt om niet, op titel van huur of anderszins, een en ander noch geheel of gedeeltelijk. De Stille Wille zal zijn toestemming slechts weigeren om gegronde redenen.
- b. Als gebruik door derden plaatsvindt met bedoelde toestemming, zal de gebruiker bij vooruitbetaling aan de Stille Wille moeten voldoen een bedrag, als vermeld op een bijlage ter uitvoering van deze algemene bepalingen, per week of gedeelte daarvan. Jaarlijkse aanpassing van deze bedragen vindt plaats op de voet van het bepaalde in de erfpachtakte ten aanzien van de erfpachtcanon. Deze verplichting geldt niet indien de gebruiker familie is van de erfpachter in de rechte lijn.
- c. Bij niet betaling door de gebruiker is de erfpachter aansprakelijk voor nakoming van de hier omschreven betalingsverplichting, onverlet diens recht op regres op de gebruiker.
- d. De erfpachter is verplicht de Stille Wille tevoren op de hoogte te stellen als gebruik door familie in rechte lijn gaat plaatsvinden. De erfpachter is voorts verplicht de gebruiker bij de aanvang van het gebruik op de hoogte te stellen van de inhoud van het "Gebruik- en Verblijfgereglement" als omschreven in art.1 10. Een exemplaar van het reglement dient in goede staat verkerend in de recreatiewoning aanwezig te zijn. Bij elk gebruik door derden dient inschrijving plaats te vinden van alle personen die het in erfpacht verkregen perceel met opstal gebruiken. Deze inschrijving dient te voldoen aan door de Stille Wille of de overheid te stellen voorwaarden omtrent de vereiste gegevens.

Gebruik- en Verblijfsreglement

10. a. Tussen partijen is van kracht het zogenaamde Gebruik- en Verblijfsreglement, hetwelk voor eenieder ter inzage ligt op de centrale post van het bungalowpark.
- b. Onverminderd het bepaalde in dit reglement is de erfpachter gehouden hetgeen hij in erfpacht heeft en de overige voorzieningen in het bungalowpark zindelijk, ordelijk en overeenkomstig de bestemming te gebruiken.
- c. Voor het overige is de erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Stille Wille met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- d. De erfpachter zal zich zo gedragen dat hij andere erfpachters geen overlast of lawaaihinder aandoet, noch anderszins hun leefklimaat in het park verslechtert.
- e. De erfpachter is gehouden een deugdelijk en gevuld brandblusapparaat buiten de woning op te hangen.

Verplichtingen van de Stille Wille

11. a. De Stille Wille neemt op zich het bungalowpark zodanig in te richten en te organiseren, dat de erfpachter verzekerd is van een voor hem en de zijnen zo gunstig en aangenaam mogelijk leefklimaat in het park.
- b. De Stille Wille verzekert aan de erfpachter en zijn gezin en aan de derden bedoeld in artikel 9, de vrije toegang tot het terrein, waarvan het in erfpacht verkregen perceelsgedeelte deel uitmaakt (het bungalowpark).
- c. De Stille Wille zal zorgdragen voor aanleg en onderhoud van de diverse installaties en voorzieningen zoals het in artikel 8. d. sub 7 bedoelde gas- en waternet en de in artikel 7 bedoelde voorzieningen, een en ander voor zover deze installaties en voorzieningen zich buiten de woning bevinden en voor zover overeengekomen.
- d. Stille Wille zal zorgdragen voor aanleg en onderhoud van alle overige door de overheid vereiste collectieve voorzieningen. De kosten van aanleg en onderhoud van deze voorzieningen kunnen conform het bepaalde in artikel 7c en d aan de erfpachter worden doorberekend.

Controle

12. a. De erfpachter is te allen tijde verplicht, aan de Stille Wille of een door haar aangewezen ander of anderen op het in erfpacht verkregen perceel en de zich daarop bevindende opstallen toe te laten voor controlewerkzaamheden, opnemen van meterstanden, en het nagaan of de erfpachter zijn verplichtingen uit de Wet of uit deze Algemene Bepalingen voortvloeiend, behoorlijk nakomt.
- b. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in het terrein of de opstallen worden uitgevoerd.

Verbodsbepalingen

13. Het is de erfpachter ten strengste verboden om bomen te kappen of dat nu is op of buiten het in erfpacht verkregen terrein, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Stille Wille en in overeenstemming met de betreffende bepalingen uit de Boswet.
14. a. Het is verboden op de in erfpacht uitgegeven terreinen tenten of caravans te plaatsen.
- b. Huisdieren dienen te allen tijde te zijn aangelijnd, dan wel zich te bevinden in een afgesloten, aangepaste behuizing, hetgeen geldt voor het gehele bungalowpark.
- c. De erfpachter is aansprakelijk voor alle schade, welke mocht voortvloeien uit overtreding van deze verboden, door wie dan ook gepleegd.

Water en gas

15. a. Naast de canon en naast de servicekosten is de erfpachter gehouden aan de Stille Wille te voldoen, jaarlijks bij vooruitbetaling, de navolgende vergoedingen in de eerste week van elk kalenderjaar:
 1. huur watermeter;
 2. watergebruik;
 3. huur gasmeter;
 4. gasverbruik.
- b. Voor verwarming- en kookdoeleinden mag de erfpachter alleen gas gebruiken, welk gas hij uitsluitend af mag nemen van de Stille Wille, via het gasnet als bedoeld in artikel 8.

- c. Ten aanzien van gas- en waterverbruik geldt:
1. dat voor huur en onderhoud van de meters een bedrag als te vermelden op een bijlage ter uitvoering van de algemene bepalingen aan de Stille Wille moet worden voldaan. Dit huur- en onderhoudsbedrag is mede gekoppeld aan de index voor levensonderhoud en zal jaarlijks aan de hand van deze index opnieuw worden vastgesteld op de voet van het in de erfpachtakte bepaalde ten aanzien van de erfpachtcanon;
 2. dat op basis van het geschatte gas- en waterverbruik eenmaal per kwartaal een vast bedrag voor geleverd gas en water in rekening zal worden gebracht. Eenmaal per jaar wordt de meterstand opgenomen en ontvangt de erfpachter een jaarafrekening op basis van het werkelijke verbruik onder aftrek van de betaalde vaste bedragen.

Verzekeringen

16. a. De Stille Wille is gehouden voor dekking van zijn eigen wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van bewoners of van hun zaken in of op het park aanwezig zorg te dragen, ook terzake van werkzaamheden die hij door derden doet uitvoeren.
- b. De erfpachter zal zorgdragen dat zijn woning tegen brand is verzekerd, terwijl hij tevens voor een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid jegens derden zal zorgdragen, een en ander ten genoegen van de Stille Wille.
- c. De erfpachter is volledig en onverkort aansprakelijk voor schade door gasten en gebruikers.

Vrijwaring door de erfpachter

17. a. De erfpachter vrijwaart de Stille Wille voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten waartoe zij ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen gehouden mocht zijn.
- b. De erfpachter vrijwaart de Stille Wille voor alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan wel - 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.

Betalingsverzuim van de erfpachter

18. a. De Stille Wille heeft het recht, zonder dat ingebrekestelling is vereist, het recht van erfpacht en opstal op te zeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate in gebreke is gebleven de verplichtingen uit de erfpachtakte en/of de Algemene Bepalingen na te komen.
- b. Indien de Stille Wille tot opzegging op grond van het bepaalde in lid a van dit artikel besluit wordt dit bij deurwaarders-exploit aan de erfpachter medegedeeld en wordt daarbij tevens de dag vastgesteld waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met opstallen ter vrije beschikking van de Stille Wille moet worden gesteld, welke dag tenminste één maand na dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
- c. Binnen veertien dagen na de dagtekening van het exploit bedoeld in lid b van dit artikel, wordt door de Stille Wille aan de eventuele hypotheekhouder(s) bij deurwaarders-exploit van de opzegging kennis gegeven. Aan bedoelde hypotheekhouder(s) wordt daarin medegedeeld, dat hij (zij) in geval van niet-betaling van de canon als bedoeld in lid a van dit artikel, gedurende een termijn van één maand in de gelegenheid zal (zullen) zijn het verzuim van de erfpachter te zuiveren, en dat in de overige gevallen, het erfpachtrecht niet zal worden beëindigd, indien gehandeld wordt overeenkomstig het te dien aanzien in lid d van dit artikel bepaalde.
- d. Indien voor de bij het in lid c bedoelde exploit genoemde dag de canon en de verschuldigde rente is betaald, dan wel de in lid a bedoelde verplichtingen ten genoegen van de Stille Wille zijn nagekomen en eventuele schadevergoeding is betaald, wordt het erfpachtrecht niet beëindigd en blijft het recht van erfpacht en opstal ongewijzigd voortbestaan.
Het erfpachtrecht/opstalrecht zal evenmin teniet gaan, indien de hypotheekhouder(s) op het erfpachtrecht/opstalrecht voor het verstrijken van de in lid c bedoelde termijn de erfpachter zomedede de Stille Wille bij deurwaardersexploit heeft (hebben) verwittigd van de dag van openbare verkoop van het erfpachtrecht/opstalrecht en die verkoop binnen zes maanden na de datum van het exploit bedoeld in de laatste zin van lid c van dit artikel heeft plaatsgevonden.
- e. De Stille Wille is bevoegd, indien het recht van erfpacht en opstal op de bij exploit aangevraagde dag is beëindigd, daarvan te doen blijken in de registers ter kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers met verwijzing naar boven ingeschreven kennisgevingen.

19. Bij het einde van de erfpacht kan de erfpachter geen aanspraak maken op vergoedingen van de waarde van de door hem of door de vorige eigenaar aangebrachte bebouwingen wanneer deze zijn gebouwd zonder toestemming van de Stille Wille.
20. a. 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, een en ander behoudens de bouw c.q. aannemingsovereenkomsten, 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 recht van een scheidsrechterlijk vonnis, tenzij partijen nader overeenkomen, dat de uitspraak zal worden gegeven in de vorm en met kracht van een bindend advies.
- b. De bepalingen in het vorige lid brengen geen wijziging in de bevoegdheid van partijen om:
1. zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde in kort geding een voorlopige voorziening bij voorbaat te verkrijgen;
 2. tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
 3. zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde een verlof te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen.
21. Alle kosten van de uitgifte in erfpacht alsmede die van eventuele aanvulling- en/of wijzigingsakten zijn voor rekening van de erfpachter.
22. Wanneer in het onderhavige geval de Stille Wille de erfpachter is van het perceel of perceelsgedeelte, welke zij in ondererfpacht uitgeeft, dient in het vorenstaande steeds waar "erfpacht" of "erfpachter" staat, gelezen te worden "ondererfpacht" resp. "ondererfpachter".
23. Het gebruik van erfpacht ligt vast tot **(afhankelijk van welk gebied de betreffende bungalow staat)**

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Meijel dd.: - - 2012

Erfpachtsgever:

Erfpachtsnemer:

Bungalowpark "Stille Wille" Meijel

Algemene Bepalingen van Bungalowpark "Stille Wille"