

BEHEER- EN SERVICESOVEREENKOMST

Tussen

{{voornaam}} {{tussenvoegsel}} {{achternaam}} {{z-naam}},
{{voornaam2}} {{tussenvoegsel2}} {{achternaam2}} {{z-naam}},
als Eigenaar

en

Vereniging van eigenaars gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee

en

Strand Residence Exploitatie B.V., als Onderneming

met betrekking tot

Appartement {{bouwnummer}} met indexnummer {{app-index}} - **Strand Residence Bergen aan Zee**

Datum: 21 juli 2026

PARTIJEN:

1.

Achternaam : {{achternaam}}
Tussenvoegsel(s) : {{tussenvoegsel}}
Voornaam : {{voornaam}}
Geboortedatum : {{geboortedatum}}
Straat + huisnummer : {{woonadres}}
Postcode + woonplaats : {{postcode}} {{woonplaats}}
Telefoonnummer : {{telefoonnummer}}
E-mailadres : {{e-mail}}

Achternaam : {{achternaam2}}
Tussenvoegsel(s) : {{tussenvoegsel2}}
Voornaam : {{voornaam2}}
Geboortedatum : {{geboortedatum2}}
Straat + huisnummer : {{woonadres2}}
Postcode + woonplaats : {{postcode2}} {{woonplaats2}}
Telefoonnummer : {{telefoonnummer2}}
E-mailadres : {{e-mail2}}

Of

Naam : {{z-naam}}
Vestigingsplaats : {{vestigingsplaats}}
Kantoorhoudend adres + plaats : {{kantoorhoudend-adres-plaats}}
KvK nummer : {{kvk}}
Vertegenwoordigd door : {{vertegenwoordigd}}
Postcode + woonplaats : {{z-postcode}} {{z-woonplaats}}
Telefoonnummer : {{z-telefoonnummer}}
E-mailadres : {{z-e-mail}}

hierna ook (tezamen in enkelvoud) genoemd: **Eigenaar**; en

2. De bij de splitsing op te richten Vereniging van eigenaars gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee, een vereniging opgericht naar Nederlands recht, gevestigd te Bergen aan Zee en kantoorhoudende te Parelweg 6 te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____. (hierna: de “**VvE**”); en
3. Strand Residence Exploitatie B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alkmaar en kantoorhoudende te Parelweg 6 te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98978772, (hierna: de “**Onderneming**”);

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. De Eigenaar is gerechtigd tot het onderstaande appartementsrecht, welk appartementsrecht onderdeel uitmaakt van Strand Residence Bergen aan Zee:

Naam Object	{{bouwnummer}}
Soort Object:	Recreatie-appartement
Typeaanduiding Object:	{{type}}
Adres:	Van Hasseltweg {{huisnummer}}
Postcode en woonplaats:	1865 AL Bergen aan Zee
(hierna: het " Object ").	

B. Op grond van de akte van splitsing in appartementsrechten van Strand Residence Bergen aan Zee is de Eigenaar als lid van de Vereniging van Eigenaars 'VvE gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee' verplicht ten aanzien van het Object en tevens ten aanzien van bepaalde gemeenschappelijke gedeelten bepaalde diensten en services af te nemen van de Onderneming, althans een door de Onderneming aan te wijzen derde deskundige partij, zoals nader omschreven in deze overeenkomst.

C. De Eigenaar zal met betrekking tot het Object en met betrekking tot bepaalde gemeenschappelijke gedeelten gebruikmaken van bepaalde in deze overeenkomst nader omschreven diensten en services zoals aangeboden door de Onderneming, waarbij de Onderneming samenwerkt met de VvE.

D. De Eigenaar, VvE en de Onderneming wensen de voorwaarden op basis waarvan de Onderneming, in samenwerking met de VvE, bepaalde diensten en services voor de Eigenaar zal uitvoeren in deze overeenkomst vast te leggen;

KOMEN HIERBIJ HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Beheer en services

De Onderneming, althans een door de Onderneming aan te wijzen derde deskundige partij, zal het Object gedurende de looptijd van deze overeenkomst namens de Eigenaar beheren en bepaalde standaard en optionele services leveren tegen betaling van de daarvoor overeengekomen vergoeding. De Onderneming zal hierbij de belangen van de Eigenaar behartigen, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst accepteert de Eigenaar tevens de daarbij behorende bijlagen:

- bijlage 1. Gasten- en beheerservice voorwaarden; en
- bijlage 2. Standaard en optionele services.

2. Looptijd van de overeenkomst

Deze overeenkomst is ingegaan op _____ en heeft een initiële looptijd van twintig (20) jaar en kan niet tussentijds worden beëindigd tenzij:

- de Onderneming failliet is verklaard; of
- de eveneens tussen partijen gesloten verhuurbemiddelingsovereenkomst is beëindigd.

Na het verstrijken van de initiële looptijd van twintig (20) jaar wordt de overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor onbepaalde tijd.

Na de initiële looptijd van twintig (20) jaar kan deze overeenkomst tevens worden beëindigd door de Eigenaar indien de Vereniging van Eigenaars unaniem heeft besloten een andere beheer- en serviceorganisatie aan te stellen.

Opzegging of beëindiging van deze overeenkomst op grond van artikel 6:248 BW en/of 6:258 BW wordt tussen partijen uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Beschadiging Object

Indien het Object zodanig beschadigd raakt dat het als economisch verloren dient te worden beschouwd voor het uitvoeren van de overeenkomst, heeft de Onderneming het recht om de overeenkomst onmiddellijk zonder in achtneming van een opzegtermijn te beëindigen.

4. Toepasselijke bepalingen

Van deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit de 'Gasten- en beheerservice voorwaarden' waarvan een exemplaar als bijlage 1 aan deze overeenkomst is toegevoegd. Voor het geval een bepaling van de 'Gasten- en beheerservice voorwaarden' een bepaling van deze overeenkomst met elkaar strijdig zijn, heeft die van deze overeenkomst voorrang en werkt die van de 'Gasten- en beheerservice voorwaarden' daarop aanvullend.

5. Toepasselijk recht en de bevoegde rechter

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Partijen verklaren dat zij eerst in overleg een tussen hen gerezen geschil onderling proberen op te lossen en daarbij te streven naar een voor partijen redelijke uitkomst.

Indien dat niet mocht slagen dan zal het geschil aan de rechter in het arrondissement waar de Onderneming is gevestigd ter beslechting voorgelegd worden, tenzij op grond van de wet een andere rechter exclusief bevoegd mocht zijn.

6. Bijlagen en toestemming verwerking persoonsgegevens

Onderstaande bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Gasten- en beheerservice voorwaarden;
2. Standaard en optionele services.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Eigenaar deze bijlagen te hebben ontvangen van de Onderneming en met inhoud daarvan in te stemmen. De Onderneming is gerechtigd de inhoud van de bepalingen van de hiervoor vermelde bijlagen te wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.7 van de Gasten- en Beheerservice voorwaarden. Eigenaar geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor het verwerken van zijn/haar persoonsgegevens ten behoeve van de totstandkoming en uitvoering van deze overeenkomst.

Totstandkoming en toetreding VvE

Partijen zijn ermee bekend dat de VvE ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst door de Eigenaar en de Onderneming nog niet is opgericht. De VvE ontstaat eerst op het moment dat de akte van splitsing in appartementsrechten wordt verleden en ingeschreven in de openbare registers. Deze overeenkomst komt reeds bij ondertekening door de Eigenaar en de Onderneming rechtsgeldig tot stand tussen de Eigenaar en de Onderneming. De VvE treedt als partij tot deze overeenkomst toe zodra zij is opgericht. De eerste bestuurder van de VvE, Coast Two B.V., die overeenkomstig artikel 22 van de koopovereenkomst tot eerste en enige bestuurder van de VvE is of zal worden benoemd, bekrachtigt deze overeenkomst namens de VvE en ondertekent deze namens de VvE zodra de VvE is opgericht. De Eigenaar en de Onderneming verlenen reeds nu voor alsdan hun medewerking aan deze toetreding en bekrachtiging.

[handtekening pagina volgt]

OVEREENGEKOMEN DOOR:

Handtekening: _____

Handtekening: _____

Strand Residence Exploitatie B.V.

Naam: _____

Datum: _____

Eigenaar

Naam: _____

Datum: _____

Eigenaar

Naam: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

VvE Gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee

Naam: _____

Datum: _____

Gasten- en beheerservice voorwaarden

Definities:

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- **Onderneming:** de onderneming die in opdracht van Eigenaar bemiddelt bij het tot stand komen van een Huurovereenkomst tussen Onderneming en Huurder met betrekking tot het Object;
- **Eigenaar:** rechthebbende tot het Object;
- **Huurder:** gebruiker van het Object;
- **Gastenservice:** het organiseren van alle diensten met betrekking tot recreatieve verhuur, onder andere schoonmaak, linnengoed, sleutelbeheer, digitale in- en uitcheck, kwaliteitscontrole, bereikbaarheidsdienst;
- **Beheerservice:** klein onderhoud en/of regulier beheer binnen het kader van de recreatieve verhuur van het Object en indien nadrukkelijk overeengekomen het bijbehorend erf van het Object;
- **Werkdag:** iedere dag van de week, met uitzondering van zaterdag, zondag en officiële Nederlandse feestdagen.

1.1 Gasten- & beheerservice

1.1.1 De Eigenaar verleent de Onderneming het exclusieve recht om op eigen naam Gastenservice te verlenen aan Huurder van het Object.

1.1.2 De Eigenaar verleent de Onderneming het exclusieve recht om op eigen naam en voor rekening en risico van de Eigenaar Beheerservice te verlenen.

1.1.3 De Onderneming, kan zich door derden laten bijstaan bij de uitvoering van de op haar rustende taken en werkzaamheden, dan wel een derde deskundige partij aanwijzen om deze taken en werkzaamheden uit te voeren.

1.1.4 De Onderneming zal waar en wanneer nodig voorstellen doen aan de Eigenaar, die bijdragen tot het verbeteren van (het aanzien) van het Object of (kunnen) leiden tot efficiënter beheer.

1.1.5 De Onderneming beschikt standaard over een aantal sleutels van het Object en houdt die in bewaring.

1.1.6 De Onderneming verstrekt aan huurders alleen digitale sleutels om toegang te krijgen tot het Object. Na gebruik van deze digitale sleutel voor een bepaalde huurperiode, wordt deze digitale sleutel vernietigd. Een opvolgende Huurder krijgt een unieke digitale sleutel om toegang te krijgen tot het Object.

1.1.7 Het is de Eigenaar niet toegestaan met derde partijen een Gasten- en beheerservice overeenkomst, of een overeenkomst met een gelijke strekking als deze aan te gaan.

1.1.8 De Onderneming is niet aansprakelijk voor schade in, aan of rondom het Object als gevolg van diefstal, verlies, vernieling of brand, behoudens indien sprake is van opzet of grove schuld van de Onderneming.

1.1.9 Eigenaar is verplicht het Object en de daarin aanwezige zaken tegen diefstal, verlies, vernieling of brand verzekerd te houden. Deze opstal- en inboedelverzekering zal verplicht via de VvE worden afgesloten.

1.1.10 Voor zover het de Eigenaar is toegestaan huisdieren te accepteren in het Object, kan het zijn dat sommige onderdelen van het inventaris eerder vervangen dienen te worden. Deze extra kosten zullen in rekening worden gebracht aan de Eigenaar.

1.2 Werkzaamheden van de Onderneming

1.2.1 De Onderneming verplicht zich tot het zo optimaal mogelijk leveren van diensten die in deze overeenkomst zijn genoemd.

1.2.2 De Onderneming realiseert onder andere de volgende diensten:

- Organiseren van schoonmaak;
- Leveren van linnengoed;
- (Digitaal) organiseren van sleuteloverdracht bij aankomst en vertrek;
- (Digitaal) verzorgen van de in- en uitcheck van Huurders;
- Eindcontrole van het Object en inventaris na afloop van een huurperiode en indien nodig het (laten) uitvoeren van kleine reparaties;
- Doen van nazorg aan en het afhandelen van klachten van Huurder(s);
- Vervangen van kleine huishoudelijke artikelen (zoals borden, glazen, bestek) als gevolg van breuk of slijtage die benodigd zijn voor de verhuur van het Object;
- 24/7 bereikbaarheids- en nooddienst voor Huurder(s) van het Object voor het verhelpen van (kleine) storingen en/of calamiteiten. De tariefvorming van werkzaamheden bij calamiteiten is afhankelijk van de Werkdag en marktomstandigheden;
- Toezicht houden op het complex en naleving van de statuten, het huishoudelijk reglement en het nemen van gepaste maatregelen (indien nodig in overleg met de VvE);
- Schoonhouden van terrassen en balkons en bijbehorend inventaris;
- Controle op openstaande ramen en deuren in beschikbare periodes;
- Controle op diverse schades;
- Controle op verlichting en het toegangscontrole-systeem in het gebouw;
- Het plannen, controleren, en beoordelen van werkzaamheden aan het gebouw welke door derden worden uitgevoerd in opdracht van de VvE;
- Aansturen van onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;
- Aansturen van onderhoud van de groenvoorzieningen;
- Toezicht op de aanwezigheid van onbevoegden in het gebouw en verwijderen daarvan;
- Controle op het deponeren van huisvuil in de (ondergrondse) container(s) en laten legen van het huisvuil voor rekening van VvE;
- Bij extreme weersomstandigheden extra controle;
- Opruimen van zwerfvuil;
- Bijwonen van VvE vergaderingen, indien nodig;

- (Digitaal) sleutelbeheer;
- Begeleiding bij verzekeringsclaims betreffende opstal/inboedelschade;
- (Laten) verhelpen van schades aan de objecten zoals ruitbreuk, verwarming, waterleiding en dergelijke. Indien nodig melden van schade aan de betreffende verzekeringsmaatschappij;
- Onderneming houdt een deugdelijke administratie bij van de handelingen conform deze overeenkomst.

1.3 Eigen gebruik Eigenaar

Bij eigen gebruik door de Eigenaar en/of de personen bedoeld onder artikel 1.1.2 van de Verhuurservice voorwaarden (bijlage 1 bij de Verhuurbemiddelingsovereenkomst) is een bedrag voor eindschoonmaak en linnengoed verschuldigd overeenkomstig de daarvoor geldende tarieven en voorwaarden minus een korting van 20%. Dit wegens de eindverantwoordelijkheid van Onderneming voor de kwaliteit van de schoonmaak.

1.4 Onderhoud

1.4.1 De Onderneming draagt in opdracht van de Eigenaar zorg voor en handhaaft een goede staat van onderhoud van het Object, het bijbehorende erf en de inventaris. Het Object moet te allen tijde bruikbaar zijn voor verhuur voor het maximaal aantal personen dat tussen Eigenaar en de Onderneming is afgesproken dat in het Object mag verblijven.

1.4.2 Ten minste eenmaal per kalenderjaar, en zoveel vaker dat de Onderneming dit nodig acht, vind er een grote schoonmaak plaats die apart in rekening wordt gebracht aan de Eigenaar.

1.4.3 Onderneming informeert de Eigenaar tijdig over verbouwingen, grotere onderhoudswerkzaamheden, en overige (tijdelijke) beperkingen.

1.4.4 Onderneming zorgt, in overleg met de Eigenaar, voor renovatie en modernisering ten aanzien van de aanwezige inventaris van het Object zodat het voldoet aan het genot dat een Huurder van het Object mag verwachten. Eventuele kosten zullen door de Onderneming aan de Eigenaar doorbelast worden.

1.4.5 De VvE sluit contracten af met betrekking tot het dagelijks beheer en onderhoud van de algemene ruimtes. Onderneming organiseert en ziet toe dat deze contracten nageleefd worden conform de afspraken met VvE. De contracten kunnen onder andere betrekking hebben op:

- Jaarlijks onderhoud en storingsonderhoud van de WKO-installaties;
- Onderhoud van toegangscontrole,
- Onderhoud van water- en droge blusleidingen;
- Onderhoud van daken en schilderwerk;
- Onderhoud en beheer van de verlichting in gemeenschappelijke ruimtes;
- Onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes;
- Onderhoud van de groenvoorziening;
- Vuilopslag en het ledigen ervan;

- Overige contracten die worden afgesloten door de VvE voor het beheren en onderhouden van het gebouw en de bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes.

1.5 Reparatie- en herstelwerkzaamheden

1.5.1 De Eigenaar machtigt de Onderneming om onderhoud-, herstel- en/of reparatiewerkzaamheden ten behoeve van het Object uit te voeren. Dit onder meer om schade aan het Object te voorkomen of te beperken overeenkomstig het genot dat een Huurder gedurende het verblijf mag verwachten. Aan deze onderhoud-, herstel- en reparatiewerkzaamheden geldt een kostenmaximum van € 750,- excl. btw per keer.

Indien er spoedeisende maatregelen dienen te worden getroffen of spoedeisende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd die een bedrag van € 750,- excl. btw te boven gaan, zal de Onderneming vooraf contact zoeken met Eigenaar om dit te bespreken en instemming daarvoor te krijgen van Eigenaar.

Indien de Eigenaar niet bereikbaar is of de spoedeisendheid dit contact vooraf om andere redenen redelijkerwijs niet mogelijk maakt, is de Onderneming gerechtigd om de maatregelen of werkzaamheden uit te voeren en legt achteraf verantwoording af aan Eigenaar.

1.5.2 De Onderneming spant zich ervoor in om de door de Huurder veroorzaakte schade aan het Object dan wel de inventaris van het Object, op de Huurder te verhalen. Niet verhaalde schade blijft voor rekening en risico van de Eigenaar.

1.5.3 Via de VvE is Eigenaar verplicht om een toereikende verzekering af te sluiten om schade aan het Object en bijbehorende inventaris te dekken, veroorzaakt door gebreken van en storingen aan de technische installaties. De Onderneming is niet aansprakelijk voor schade die Huurders hebben geleden en de Eigenaar vrijwaart de Onderneming tegen claims van Huurders ter zake.

1.6 Financiële afwikkeling

1.6.1 Door Eigenaar te betalen periodieke beheerskosten worden één keer per kwartaal door Onderneming aan de Eigenaar vooruit gefactureerd.

1.6.2 Door Eigenaar te betalen incidentele kosten voor optionele services worden direct na aflevering en/of behandeling door Onderneming aan de Eigenaar gefactureerd.

1.6.3 Het niet of onvolledig gebruik maken door een Eigenaar van de diensten van de Onderneming geeft geen recht op vermindering dan wel restitutie van de vergoeding.

1.6.4 Onderneming heeft de bevoegdheid om de in dit artikel genoemde kosten te verrekenen met hetgeen de Onderneming aan de Eigenaar op grond van deze overeenkomst uit dient te betalen.

1.6.5 Indien op rekening van Onderneming ten behoeve van Eigenaar leveranties of werkzaamheden door derden worden verricht, waarbij Onderneming ten titel van voorschot de daarmee gemoeide kosten voldoet, brengt Onderneming 10% kosten voor afhandeling en administratie in rekening aan de Eigenaar ter hoogte van € 250,-.

1.6.6 Jaarlijks worden de vergoedingen aangepast overeenkomstig de verandering van het meest recent gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek, met dien verstande, dat de vergoeding nimmer lager zal worden dan de laatst opwaarts geïndexeerde vergoeding. De indexering vindt jaarlijks plaats, voor het eerst in de maand januari.

1.6.7 Onderneming is niet aansprakelijk voor schade die de Eigenaar leidt doordat Onderneming door oorzaken van buitenaf (brandschade, stormschade, waterschade e.d.) niet aan haar verplichtingen kan voldoen.

De Eigenaar dient de eventuele inkomensschade door huurder die hierdoor ontstaat te verzekeren of zelf te dragen. Onderneming verplicht zich om alles te doen om de door deze oorzaken ontstane situatie zo snel als mogelijk op te lossen.

1.6.8 Onderstaande kosten zijn onder andere voor rekening van Eigenaar:

- Nuts: Elektriciteit
- Nuts: Water
- Nuts: Internet en TV
- Algemeen: VvE bijdrage / Onderhoud
- Algemeen: Beheerskosten
- Algemeen: Verzekering (conform VvE)
- Belastingen: OZB
- Belastingen: Rioolheffing
- Belastingen: Afvalstoffenheffing
- Belastingen: Waterschapslasten
- Belastingen: Zuiveringslasten
- Verhuur: Grote schoonmaak
- Verhuur: Klein onderhoud
- Verhuur: Legionella controle
- Verhuur: Extra raambewassing
- Verhuur: Brandblusser en rookmelder controle
- Verhuur: Brandmeldinstallatie controle

1.7 Aanpassingen voorwaarden

De Onderneming is gerechtigd de bepalingen van deze 'Gasten- en Beheerservice voorwaarden' en de bijbehorende bijlagen te wijzigen, voor zover dit redelijkerwijs noodzakelijk is met het oog op een goede, doelmatige en uniforme uitvoering van het beheer- en serviceconcept, kwaliteitsbehoud, of gewijzigde wet- of regelgeving. Wijzigingen worden ten minste dertig (30) dagen voorafgaand schriftelijk aan de Eigenaar meegedeeld.

Het wijzigingsrecht ziet niet op de tariefgrondslagen genoemd in artikel 2.1 van de Standaard en optionele services, op de in artikel 1.3 opgenomen korting bij eigen gebruik, en op de looptijd- en beëindigingsbepalingen van artikel 2; deze blijven ongewijzigd behoudens de overeengekomen jaarlijkse indexering.

2. Standaard en optionele services

2.1 Standaard services

Door Eigenaar standaard af te nemen services zijn:

1. Grote schoonmaak: Conform artikel 1.4.2, eens per jaar, of vaker indien nodig, zal een grote schoonmaak plaatsvinden in het Object van de Eigenaar. Het tarief hiervoor is twee keer het standaard schoonmaaktarief voor dat type Object.
2. Beheerskosten: Voor de beheer werkzaamheden rekent de Onderneming jaarlijks € 27,50 maal het aantal m2's GBO van het Object.
3. Klein onderhoud: Voor het uitvoeren van Klein onderhoud rekent de Onderneming jaarlijks € 1,65 maal het aantal m2's GBO van het Object. Dit betreft kleine reparaties aan het Object en onder andere het vervangen van kleine huishoudelijke artikelen (zoals borden, glazen, bestek, lichtbronnen).

Voor onderstaande onderdelen rekent Onderneming een marktconform tarief + 10% afhandeling- en administratiekosten:

4. Legionellacontrole
5. Extra raambewassing
6. Brandblusser en rookmelder controle
7. Brandmeldinstallatie controle

2.2 Optionele services

Door Eigenaar optioneel af te nemen services zijn:

Inhuizen: Voor het inhuizen van eigen inventaris vanuit de berging van de Eigenaar naar het Object van de Eigenaar, rekent Onderneming een tarief van € 50,- per uur, waarbij minimaal 1 uur in rekening gebracht wordt.

2.3 Indexering

De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Er zal marktonderzoek gedaan worden om tegen een zo goed mogelijk tarief de standaard services uit te voeren.