

---

## ALGEMENE VOORWAARDEN PAREL BEHEER 2025

---

### 1. Definities:

- \* **Beheerder:** Parel VvE Beheer BV KvK nummer 92695698
- \* **Beheerovereenkomst:** Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars voor de overeengekomen taken en werkzaamheden.
- \* **Bestuur:** Rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de geldende akte van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaars; een bestuur kan op grond van de geldende akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan, alsmede blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- \* **Financieel & Administratief Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief en financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE' die door de Beheerder worden uitgevoerd conform de Beheerovereenkomst.
- \* **Reglement van splitsing:** Het Reglement van splitsing van een VvE.
- \* **Technisch Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten op het gebied van (technisch) beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket.
- \* **Vergadering van Eigenaars:** De Vergadering van Eigenaars van een VvE.
- \* **Voorwaarden:** Deze Algemene Voorwaarden zijn gebaseerd op de algemene voorwaarden van Vastgoedmanagement Nederland.
- \* **VvE:** Vereniging van Eigenaars in de zin van art. 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

### 2. Algemeen

#### Toepasselijke voorwaarden

- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de Beheerder en VvE te sluiten – Beheerovereenkomsten. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Voorwaarden zijn ook van toepassing op offertes, aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.
- 2.2 Indien de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden enkel deze Voorwaarden van toepassing verklaard.

#### Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

- 2.3 De VvE verklaart dat tot het aangaan van een Beheerovereenkomst met Beheerder is besloten bij een rechtsgeldig genomen besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.
- 2.4 VvE een Beheerovereenkomst met de Beheerder aangaat. Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend. Een overeenkomst tussen de Beheerder en een VvE komt – op basis van een offerte van de Beheerder – pas tot stand middels een door beide partijen ondertekende Beheerovereenkomst. In de plaats van een door partijen ondertekende Beheerovereenkomst kan het volgende gelden: een rechtsgeldig vergaderbesluit namens de VvE en een schriftelijke opdrachtbevestiging van de Beheerder aan de VvE, binnen 14 dagen na kennisname door de Beheerder van dat vergaderbesluit. In dat laatste geval zullen deze Voorwaarden eveneens van toepassing zijn op de tussen partijen tot stand gekomen opdrachtovereenkomst.

#### Overeenkomst van opdracht

- 2.5 De Beheerovereenkomst en deze algemene voorwaarden worden beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7: 400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

#### Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst

- 2.6 De bedingen van deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de Beheerder ingeschakelde doch onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.
- 2.7 De Beheerder voert de Beheerovereenkomst in beginsel zelf uit. Hij mag echter naar eigen inzicht en keuze taken en werkzaamheden uitbesteden aan derden die onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden, behoudens indien hier bij beheerovereenkomst vanaf is gegaan. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

### Gebruik gegevens

- 2.8 De Beheerder kan periodiek worden geaudit door een controlerende of certificerende instelling in het kader van kwaliteitsbewaking en certificering. In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de vertrouwelijkheid gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.
- 2.9 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen (inclusief de persoonsgegevens van de leden van de VvE) te verwerken met in achtname van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 2.10 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de eigenaars en gebruikers van de appartementen.

### 3. Contractduur

- 3.1 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.
- 3.2 Voor zover uit de Beheerovereenkomst of deze voorwaarden niet anders blijkt, is voor beëindiging van de Beheerovereenkomst rechtsgeldige opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. De (redelijke) termijn voor opzegging bedraagt minimaal 2 maanden. Deze termijn gaat in op de 1e van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging door de partij aan wie wordt opgezegd.

### 4. Prijzen en Betaling

- 4.1 De prijs voor de werkzaamheden als Beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de Beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. De overeengekomen honoraria zijn exclusief geldende btw, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
- 4.2 Alle overeen te komen werkzaamheden die niet onder de prijs als bedoeld in art. 4.1. vallen, zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 4.3 De prijzen van de dienstverlening van de beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, 2000=100 zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (verder: CBS). Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door de beheerder in de voorgaande ALV worden meegedeeld. Indien de Beheerovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, kan de overeenkomst

binnen twee maanden na ontvangst van deze mededeling door de VvE worden opgezegd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.2, alsof het een overeenkomst voor onbepaalde tijd betreft.

- 4.4 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan op een door de Beheerder aan te geven bankrekening.
- 4.5 De VvE heeft geen recht op verrekening van het door haar aan de Beheerder verschuldigde bedrag.
- 4.6 Indien binnen de in artikel 4.4 bedoelde termijn geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening, zal de Beheerder de VvE schriftelijk aanmanen om binnen 14 dagen alsnog volledig te betalen. Indien binnen die termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE ter zake in verzuim.
- 4.7 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan het bestuur van de VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 4.8 Vanaf de vervaldatum van de factuur van de Beheerder is de VvE aan de Beheerder over het nog verschuldigde bedrag contractuele rente verschuldigd van 1% per maand of gedeelte van een maand.
- 4.9 Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtigke incassokosten aan de Beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,- (te vermeerderen met btw), onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtigke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 4.10 Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.
- 4.11 Voor het doen van betalingen door de VvE aan de Beheerder, dient één van volgende procedures te worden gevolgd: de betreffende factuur dient te worden geaccordeerd door een bestuurslid van de VvE (niet zijnde de Beheerder) en/of door één van de Eigenaars die daartoe namens de Vergadering van Eigenaars is gemachtigd en/of conform een afspraak bekrachtigd door een vergaderbesluit en/of conform gemaakte werkafspraken met de Beheerder al dan niet vastgelegd in de overeenkomst.
- 4.12 Leden (en aspirant-leden) zijn toe- en uitredingskosten verschuldigd aan de Beheerder. De VvE is echter hoofdelijk aansprakelijk voor de door (aspirant)leden verschuldigde toe- en uitredingskosten. Indien de betaling van toe- en/of uitredingskosten door een (aspirant)lid om welke reden dan ook wordt geweigerd, is de VvE gehouden op eerste verzoek van Beheerder tot

volledige voldoening van de verschuldigde toeven/of uittredingskosten over te gaan.

## **5. Financieel en Administratief Beheer**

- 5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 5.2 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de (concept) jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
- 5.3 Bij bewaring van de administratie wordt de wettelijke termijn aangehouden (peildatum 2021: 7 jaar). De papieren administratie wordt – indien en voor zover deze elektronisch is vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” – vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures. In afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele - papieren - versies bewaard indien dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen. De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.
- 5.4 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Over deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten worden gemaakt.
- 5.5 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de Vergadering van Eigenaars van de VvE vast te stellen procedure - tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake. Het risico van oninbaarheid van een vordering op een debiteur ligt bij de VvE.
- 5.6 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de rekeningen van de VvE. Er wordt een bankrekening aangehouden op naam van de VvE en – indien door het bestuur van de VvE gewenst - separaat rentedragende en eveneens op naam van de VvE gestelde spaarrekening(-en) waarop de reserves van de VvE worden gestort. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.
- 5.7 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de

(elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

## **6. Technisch Beheer**

- 6.1 Alleen indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder ook als Technisch Beheerder op, waarbij een nadere uitwerking van die dienstverlening beschreven wordt in (de bijlagen van) de Beheerovereenkomst.
- 6.2 De werkzaamheden als Technisch Beheerder houden in; het begeleiden van de Bestuurder dan wel degene die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de (Technisch) Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De (Technisch) Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van de (Technisch) Beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

## **7. VvE Bestuur(der)**

- 7.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als extern Beheerder voor de VvE en niet als Bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW. De Beheerder treedt slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE. De Beheerder draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 7.2 De Beheerder treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaars is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Ook indien de Beheerder tevens als Bestuurder optreedt draagt hij geen verantwoordelijkheid voor het door de vergadering van de VvE gevoerde beleid. De Beheerder treedt dan slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE en hetgeen gesteld in vigerend reglement van splitsing.

## 8. Uitvoering

### Informatieplicht

- 8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de Beheerovereenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke (uur)tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

### Behoorlijke uitvoering van taken

- 8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taken en werkzaamheden en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.
- 8.3 De Beheerder is gehouden om tijdig en op correcte wijze verleende en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket aan de hand waarvan de Beheerder is aangesteld. Dit geldt ook voor werkzaamheden welke aanvullend zijn opgenomen in de Beheerovereenkomst.
- 8.4 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beheer en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de Vergadering van Eigenaars dan wel aan een door de Vergadering van Eigenaars daartoe aangestelde persoon of personen.

### Waarschuwingsplicht

- 8.5 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of gebrekkige besluitvorming op de hoogte was of behoorde te zijn een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.
- 8.6 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk - de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de Voorwaarden, het Reglement en/of Akte van Splitsing en/of de wet.

### Treffen van noodvoorzieningen

- 8.7 In geval van calamiteiten of spoedeisende kwesties is de Beheerder bevoegd ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE, voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel als mogelijk te beperken of de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen.

### Vrijwaring

- 8.8 De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de ALV en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.
- 8.9 De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de appartementsrecht eigenaars en/of derden.

### Omvang van de werkzaamheden

- 8.10 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de VvE er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen.

### Overmacht

- 8.11 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van personeel of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.
- 8.12 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de Beheerovereenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

### Termijnen

- 8.13 Door partijen opgegeven eerste termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij dient de andere partij bij overschrijding van de eerste termijn eerst schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming te stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

## 9 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

- 9.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.
- 9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zal worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.
- 9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## 10. Aansprakelijkheid

### Klachten

- 10.1 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en/of elektronisch te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om nakoming en/of (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 10.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 10.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of

redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

### Uitsluiting van aansprakelijkheid

- 10.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

### Beperking van aansprakelijkheid

- 10.5 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.
- 10.6 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van het honorarium dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 10.7 Onder de artikelen 10.5 en 10.6 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 10.8 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.

### Aansprakelijkheid bestuurder

- 10.9 Mocht de Beheerder tevens zijn aangesteld als bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor uitoefening van de taken als bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 10.4 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

### Vrijwaring aansprakelijkheid

- 10.10 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de vereniging alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect met de uitvoering van de Beheerovereenkomst samenhangen. De VvE vrijwaart Beheerder in het bijzonder tegen

- vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan Beheerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij de VvE aantoont dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of bewuste roekeloosheid van Beheerder.
- 10.11 VvE vrijwaart Beheerder tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Beheerder op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevraagd, informatie te ontvangen welke Beheerder in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.
- 10.12 De VvE vrijwaart de Beheerder van verantwoordelijkheid voor onderverzekering en de eventuele schade die als gevolg daarvan niet voor vergoeding in aanmerking komen.
- 10.13 De VvE vrijwaart de Beheerder voor alle aansprakelijkheid, inclusief boetes, sancties of andere maatregelen van overheidsinstanties, alsmede vorderingen van derden of leden van de vereniging, die voortvloeien uit (onderhouds)werkzaamheden die niet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, indien deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in strijd met het advies van de Beheerder of zonder dat de Beheerder op de hoogte was van de uitvoering ervan.
- 10.14 De VvE sluit bij aangaan van de Beheerovereenkomst een Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
- 10.15 Beheerder is gemachtigd eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens de VvE te aanvaarden. Beheerder is niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten van een derde, ook niet in de situatie als beschreven in artikel 2.7.

## 11. Beëindiging

- 11.1 In geval van voortijdige beëindiging van de beheerovereenkomst, anders dan op grond van artikel 3 lid 2 van deze Voorwaarden, waaronder begrepen ontbinding wegens wanprestatie, zal de VvE de Beheerder een termijn gunnen van 4 weken na het einde van de Beheerovereenkomst teneinde de boekhouding en administratie in zodanige staat te brengen dat deze eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar Bestuur. Gedurende deze termijn blijft de VvE de overeengekomen beheervergoeding verschuldigd. Wanneer een kortere opzegtermijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn.
- 11.2 Beheerder is alsdan bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan Beheerder verschuldigde bedrag integraal is voldaan. Het bepaalde in voorgaande zin is niet van toepassing

met betrekking tot zaken of bescheiden van de VvE die nog geen bewerking door Beheerder hebben ondergaan.

- 11.3 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf-formaat te rekenen valt) elektronisch en/ of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.
- 11.4 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.
- 11.5 Indien de Beheerder vervolgens nog stukken voor de VvE ontvangt, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar –a- de nieuwe Beheerder van de VvE dan wel –b- de VvE dan wel –c- retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze handelwijze.
- 11.6 De Beheerder heeft het recht de Beheerovereenkomst per direct te beëindigen indien:
- de VvE herhaaldelijk handelt in strijd met geldende wet- en regelgeving;
  - sprake is van ernstig wanbeheer waardoor de Beheerder onaanvaardbare juridische of financiële risico's loopt, en/of;
  - de VvE ondanks herhaalde aanmaningen in gebreke blijft met betaling zoals bepaald in artikel 4.
- 11.7 De beëindiging wordt schriftelijk aan de VvE medegedeeld en ontslaat de VvE niet van haar betalingsverplichtingen tot en met de einddatum van de Beheerovereenkomst.

## Integriteit

- 11.8 De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.
- 11.9 De VvE onthoudt zich van activiteiten die het de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht

kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

Voorwaarden, versie maart 2025

## **12 Contractovername**

- 12.1 Het is de Beheerder toegestaan (enige verplichting uit) de Beheersovereenkomst over te dragen aan derden.
- 12.2 De VvE verleent reeds bij en/of door het aangaan van de Beheersovereenkomst of door het accepteren van de toepassing van deze Voorwaarden op de (reeds bestaande) Beheersovereenkomst voor alsdan haar volledige instemming en medewerking aan een eventuele contractovername door een derde (bijv. nieuwe beheerder als gevolg van overgang van onderneming), als gevolg waarvan de noodzakelijke wilsovereenstemming van de VvE hiermee is gegeven waardoor de desbetreffende derde (bijv. nieuwe beheerder) als gevolg van de contractovername de nieuwe contractspartij van de VvE wordt. De Beheerder zal ingeval van een contractovername wel zo spoedig mogelijk de VvE daarvan schriftelijk informeren.

## **13 Wijzigingen**

- 13.1 Deze Voorwaarden kunnen van tijd tot tijd eenzijdig worden gewijzigd door Beheerder. De gewijzigde algemene voorwaarden zullen ten minste 14 (veertien) dagen voorafgaand aan de inwerkingtreding daarvan schriftelijk of langs elektronische weg (e-mail) aan de VvE worden toegezonden. De gewijzigde voorwaarden zijn van kracht op het moment van inwerkingtreding.
- 13.2 Na het moment van inwerkingtreding van de gewijzigde voorwaarden zijn die ook van toepassing op de periode voorafgaand aan de wijziging.

## **14 Geschillen**

- 14.1 Alle rechtsbetrekkingen tussen Beheerder en de VvE worden beheerst door en zullen worden uitgelegd naar Nederlands recht, een en ander met uitsluiting van de eventuele eigen algemene voorwaarden van de VvE.
- 14.2 Alle geschillen tussen partijen die voortvloeien uit of verband houden met of over het bestaan of de geldigheid van de Beheersovereenkomst en/of deze Voorwaarden zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 14.3 Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheersovereenkomst dan wel uit deze Voorwaarden geheel of gedeeltelijk nietig wordt verklaard of vernietigd wordt of niet afdwingbaar zal blijken, zullen de overige bepalingen van de Beheersovereenkomst dan wel Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde/niet afdwingbare bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde/niet afdwingbare bepaling in acht wordt genomen.