

Beauvastgoed
Beheer en Onderhoud B.V.

VASTGOEDBEHEEROVEREENKOMST

Duinweide Investerings N.V.
namens
Stichting Juridisch Eigenaar Rivierburcht Vastgoed I en
Duinweide Ontwikkelingen II B.V.
namens

Rivierburcht Vastgoed FGR

26 oktober 2021

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Duinweide Investerings N.V.**, gevestigd te Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54901723, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.A. van der Haven, en de heer P.G. Zwart, te dezen handelend als beheerder (als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht) (de "Beheerder" of "Opdrachtgever") te dezen handelen in hoedanigheid van juridische gerechtigde tot de activa en passiva van het fonds voor gemene rekening **Rivierburcht Vastgoed FGR** (het "Fonds");
2. **Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.**, gevestigd te Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28107785, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Lepp, hierna te noemen: "Vastgoedbeheerder" of "Opdrachtnemer";

Opdrachtgever en Vastgoedbeheerder hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

Opdrachtgever, al dan niet als eigenaar of vertegenwoordiger, de zeggenschap heeft over diverse registergoederen voor zover het de exploitatie van die registergoederen betreft, die registergoederen hierna meer specifiek Object(en) genoemd. Een overzicht van de Object(en) is opgenomen in **bijlage 3**;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Algemeen

Van deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit de algemene voorwaarden van Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van deze overeenkomst dat zij de inhoud van die algemene voorwaarden aanvaardt. De algemene voorwaarden zijn gepubliceerd op de website van Opdrachtnemer.

Wanneer de inhoud van deze Beheerovereenkomst afwijkt van het bepaalde in de algemene voorwaarden prevaleert het in de Beheerovereenkomst bepaalde.

Behoudens voor zover uit de context anders blijkt, zijn de woorden en uitdrukkingen die in deze Beheerovereenkomst met een hoofdletter zijn geschreven in de Algemene Voorwaarden gedefinieerde woorden en uitdrukkingen, welke de daar toegekende betekenis hebben. Het bepaalde in Beheerovereenkomst en de Algemene Voorwaarden is onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Artikel 1 Opdracht

- 1.1 Opdrachtgever geeft hierbij opdracht aan Vastgoedbeheerder, welke opdracht Vastgoedbeheerder aanvaardt, tot het met betrekking tot de Objecten als bedoeld in **bijlage 3** verrichten van het Beheer als omschreven in **bijlage 1**.
- 1.2 Partijen zijn zich er van bewust dat een volledige omschrijving van de tot het Beheer behorende werkzaamheden niet goed mogelijk is. Desondanks hebben zij in **bijlage 1** in algemene zin beschreven welke invulling Partijen geven aan wat valt binnen de reguliere werkzaamheden van Vastgoedbeheerder aan wie het Beheer is opgedragen. Indien bepaalde werkzaamheden als beschreven in **bijlage 1** in

specifieke zin niet van toepassing zijn, worden deze geacht niet door de Vastgoedbeheerder te hoeven worden uitgevoerd.

- 1.3 Vastgoedbeheerder verklaart bereid te zijn gevolg te geven aan verzoeken van Opdrachtgever, welke weliswaar betrekking hebben op Beheer, maar waarvoor geldt dat die werkzaamheden niet vallen onder de reguliere werkzaamheden van Vastgoedbeheerder als bedoelde in **bijlage 1**. Indien Vastgoedbeheerder gevolg geeft aan een dergelijk verzoek van Opdrachtgever, zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken, onder andere over de door Opdrachtgever aan Vastgoedbeheerder verschuldigde vergoeding die Opdrachtgever ter zake aan Vastgoedbeheerder verschuldigd zal zijn, dat met inachtneming van het bepaalde in **bijlage 2**.

Artikel 2 Duur

- 2.1 Deze Beheerovereenkomst is aangegaan voor de periode van 5 jaar, ingaande per 01 november 2021 en derhalve eindigend op 31 oktober 2026.
- 2.2 Na afloop van deze periode wordt deze overeenkomst telkens met twaalf (12) maanden stilzwijgend verlengd, tenzij de overeenkomst overeenkomstig het in lid 2 of 3 bepaalde is opgezegd of ontbonden.
- 2.3 Partijen zijn gerechtigd de overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes (6) maanden tegen het einde van de periode van lid 1 en drie (3) maanden tegen het einde van de periode van lid 2, per aangetekende brief, door opzegging te beëindigen.
- 2.4 Ingeval een Object tijdens de duur van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, dan eindigt de Overeenkomst voor het verkochte per de datum waarop dit Object aan de koper economisch en/of juridisch wordt geleverd, zulks echter met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden.

Artikel 3 Vergoeding

- 3.1 Vastgoedbeheerder ontvangt van Opdrachtgever voor haar reguliere werkzaamheden, als omschreven in **bijlage 1**, een vergoeding als bepaald in **bijlage 2**.
- 3.2 Voor de niet-reguliere werkzaamheden geldt het bepaalde van artikel 1.3 alsmede het bepaalde in **bijlage 2**.
- 3.3 De vergoedingen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en zullen per kwartaal, vermeerderd met omzetbelasting, in rekening worden gebracht.
- 3.4 De in euro's uitgedrukte vergoedingen als vermeld in bijlage 2 worden jaarlijks, voor het eerst per 1 november 2022, geïndexeerd middels het maandprijsindexcijfer volgens consumentenindex CBS, reeks alle huishoudens (2000 = 100).

Artikel 4 Volmacht

- 4.1 Opdrachtgever geeft aan Vastgoedbeheerder volmacht, welke volmacht Vastgoedbeheerder van de Opdrachtgever aanvaardt, om voor rekening en in naam van Opdrachtgever (rechts)handelingen te verrichten, doch uitsluitend voor zover die (rechts)handelingen in overeenstemming zijn met deze Beheerovereenkomst, en het in lid 2 bepaalde.

- 4.2 Vastgoedbeheerder is niet gerechtigd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever (rechts)handelingen te verrichten voor zover daarmee een bedrag van meer dan EUR 1.000 (exclusief BTW) is gemoeid, tenzij uitstel van de werkzaamheden of handelingen tot vergroting van schade zou leiden. In een dergelijk geval zal de Vastgoedbeheerder terstond schriftelijk verslag aan de Opdrachtgever uitbrengen over de getroffen maatregelen en de daarmee gemoeide bedragen.
- 4.3 Onverminderd het recht van Opdrachtgever om de volmacht, voortvloeiende uit de lastgeving, te allen tijde te herroepen, eindigt deze in ieder geval terstond bij de beëindiging van de Beheerovereenkomst.

Artikel 5 Rapportage

- 5.1 Vastgoedbeheerder zal Opdrachtgever op de hoogte houden van alle feiten en/of omstandigheden die voor hem als Opdrachtgever van belang (kunnen) zijn en zich te houden aan alle overige redelijke aanwijzingen van de opdrachtgever.
- 5.2 Vastgoedbeheerder zal Opdrachtgever ieder kwartaal een duidelijk financieel overzicht doen toekomen, onderbouwd door specifieke transactieregels.
- 5.3 Financiële gegevens, zijnde huurachterstanden en exploitatiekosten, zijn voor Opdrachtgever te allen tijde beschikbaar in het voor hem via internet toegankelijke portaal.

Artikel 6 Bankrekening

- 6.1 Vastgoedbeheerder zal de huren en overige door huurders verschuldigde bedragen innen op de bankrekening van Opdrachtgever en zal de betalingen van facturen aan derden voor Opdrachtgever vanaf die zelfde bankrekening voorbereiden.
- 6.2 In afwijking van het in lid 1 bepaalde kunnen Partijen overeenkomen dat Vastgoedbeheerder de huren en overige door huurders verschuldigde bedragen zal innen op haar eigen bankrekening en de betalingen aan derden voor en namens Opdrachtgever vanaf diezelfde bankrekening zal verrichten.
- 6.3 Indien het in lid 2 bepaalde van toepassing is, zal Vastgoedbeheerder maandelijks het Opdrachtgever toekomende saldo van de bankrekening met Opdrachtgever afrekenen. Afrekening vindt telkens uiterlijk per de 15^e van elke maand plaats.
- 6.4 Indien partijen kiezen voor toepassing van het in lid 2 bepaalde zal Vastgoedbeheerder middels een Stichting Derdengelden een derdengeldenrekening aanhouden. Vastgoedbeheerder is ervoor verantwoordelijk dat zij te allen tijde voldoet aan de wettelijke regelgeving omtrent het beheren van een derdengeldenrekening.

Bijlagen:

Bijlage 1: Omschrijving reguliere werkzaamheden

Bijlage 2: Tarievenkaart

Bijlage 3: Omschrijving Objecten

Aldus overeengekomen en ondertekend in eenvoud:

Opdrachtgever

Duinweide Investerings N.V.

Door: M.A. van der Haven

Plaats: Alphen aan den Rijn

Datum: _____

Duinweide Investerings N.V.

Door: P.G. Zwart

Plaats: Alphen aan den Rijn

Datum: _____

Vastgoedbeheerder

Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.

Door: M. Lepp

Plaats: Alphen aan den Rijn

Datum: _____

Bijlage 1: Omschrijving werkzaamheden

Onder Beheer (artikel 1 lid 2 van de Overeenkomst) wordt verstaan:

Vastgoedbeheer

- (i) het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten
- (ii) administratieve en secretariaatswerkzaamheden, het voeren van de dagelijkse administratie met betrekking tot de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten, en het commercieel beheer van de Objecten, waaronder ten minste begrepen:
 - (a) het versturen van huurnota's en indexeringen
 - (b) het incasseren van de huursommen
 - (c) debiteurenbeheer
 - (d) rapportage huurachterstanden
 - (e) contractbeheer
 - (f) de controle, verwerking en betaling van kosten en lasten
 - (g) opstellen en verzenden van afrekeningen stook- en servicekosten
 - (h) behandelen van klachten van huurders
 - (i) begeleiden en controleren van onderhoudswerkzaamheden
 - (j) bijhouden van een meer jaren onderhoudsplanning, exclusief het opstellen ervan
 - (k) toezien en controleren op de naleving door huurders van de bepalingen in de huurovereenkomst
 - (l) controle van leegstaande panden
 - (m) begeleiden van (aspirant) huurders
 - (n) het beoordelen en controleren van huurovereenkomsten, exclusief het opstellen ervan
 - (o) het toetsen van aspirant huurders aan selectiecriteria
 - (p) zorgdragen voor de ondertekening van huurovereenkomsten
 - (q) opleveringsinspecties
 - (r) huurder aansprakelijk stellen voor eventueel geconstateerde schade en het (laten) verhalen hiervan;
- (iii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op de Objecten.

Bijlage 2: Tarieven

Vastgoedbeheerder hanteert onderstaande vergoedingen voor haar reguliere en additionele diensten. Onderstaande vergoedingen worden vermeerderd met omzetbelasting.

Vastgoedbeheer

het op reguliere basis uitvoeren van Vastgoedbeheer als bedoeld in bijlage 1

2,75% te berekenen over de huursommen (*)

Additionele diensten

diensten buiten regulier dagelijks beheer

voor de tarieven wordt verwezen naar de tarievenkaart op:

<https://duinweide.nl/wp-content/uploads/tarievenkaartvastgoedbeheerv4.pdf>

(*) Onder huursommen wordt verstaan de gefactureerde jaarhuur van een Object, inclusief de huurwaarde van huurvrije perioden opgenomen in de huurovereenkomst, inclusief vergoedingen voor stoffering (bij residentieel vastgoed), exclusief omzetbelasting en het voorschot service- en stookkosten.

Bijlage 3: Omschrijving Objecten

Vastgoedbeheerder voert het Beheer over onderstaande opgesomde Objecten:

- (i) 27 woningen onderdeel uitmakend van het complex 'Arnhem I' te Arnhem, genummerd Baileybrug 2-18 (even genummerd), Draaibrug 1-27 (oneven genummerd) en Vakwerkbrug 12-18 (even genummerd);
- (ii) 45 woningen onderdeel uitmakend van het complex 'Arnhem II' te Arnhem, genummerd n.n.t.b.;
- (iii) 29 appartementen onderdeel uitmakend van het complex 'Prins Bernhardlaan' te Voorburg, genummerd n.n.t.b.;
- (iv) 49 appartementen onderdeel uitmakend van het complex 'Anemoonweg' te Noordwijkerhout, genummerd n.n.t.b.;
- (v) 21 woningen onderdeel uitmakend van het complex 'Molenzicht' te Valburg, genummerd n.n.t.b.;
- (vi) Alle woningen die door het Fonds binnen de contractperiode van deze Overeenkomst in eigendom worden verkregen.