

ALGEMENE VOORWAARDEN OVEREENKOMSTEN TOT BEHEER TEN BEHOEVE VAN VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Inhoudsopgave

1. Definities	3
2. Algemeen	3
3. Prijzen en betaling	4
4. Administratief beheer	5
5. Financieel beheer	6
6. Technisch beheer	6
7. Bestuurder	9
8. Uitvoering	9
9. Aansprakelijkheid	10
10. Beëindiging	11
11. Geschillen	12
12. Privacy	12

1. Definities

- Algemene Voorwaarden: de onderhavige voorwaarden.
- Beheerovereenkomst: de Overeenkomst van opdracht met een VvE met betrekking tot ter zake nader overeengekomen taken en werkzaamheden.
- Bestuur: rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van de VvE voor zover dit blijkt uit de geldende akte van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaars.
- Derden: door Wilbrink in het kader van de opdracht ingeschakelde partijen, waaronder doch niet uitsluitend aannemers, onderhoudsbedrijven, adviseurs, juristen en overige dienstverleners.
- Gebouw: het appartementsgebouw, complex en/of de bijbehorende gemeenschappelijke en privé-gedeelten, waaronder ook begrepen de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, infrastructurele onderdelen en buitenruimten, waarvoor de VvE is opgericht.
- Reglement van splitsing: het Reglement van splitsing van de VvE.
- Vergadering van Eigenaars: de vergadering van Eigenaars van de VvE.
- Voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden.
- VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.
- Wilbrink: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lammert Wilbrink beheer B.V., gevestigd te (3931 ER) Woudenberg aan het adres Stationsweg Oost 259, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32172445 dan wel alle aan Wilbrink gelieerde entiteiten.

2 / 12

2. Algemeen

- 2.1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op aanvragen, aanbiedingen, offertes, (aanvullende) opdrachten en overeenkomsten met betrekking tot het verrichten van beheerdiensten en beheerwerkzaamheden door Wilbrink voor de VvE, voor zover hiervan in de Beheerovereenkomst of aanvullende schriftelijke overeenkomst(en) niet is afgeweken.
- 2.2. Indien de VvE eigen voorwaarden hanteert, zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden de Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard.
- 2.3. Offertes van Wilbrink zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een overeenkomst tussen Wilbrink en een VvE komt – op basis van een offerte van Wilbrink – pas tot stand middels een door beide partijen ondertekende Beheerovereenkomst.
- 2.4. Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor beëindiging van de Beheerovereenkomst is rechtsgeldige opzegging noodzakelijk voor zover niet anders blijkt uit de Beheerovereenkomst. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt minimaal 3 maanden, welke termijn ingaat op de 1^e van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging door de partij aan wie wordt opgezegd.
- 2.5. De VvE verklaart dat tot het aangaan van een overeenkomst met Wilbrink is besloten bij een rechtsgeldig genomen besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.

- 2.6. Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van Wilbrink en de door Wilbrink ingeschakelde doch onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.
- 2.7. Wilbrink kan naar eigen inzicht en keuze zijn taken en werkzaamheden aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden, behoudens indien hier bij Beheerovereenkomst vanaf is gegaan. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.
- 2.8. De VvE vrijwaart Wilbrink voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat gebrekkige besluit(vorming) dan wel geen of onvoldoende volmacht bestaat behoudens in geval van opzet of grove schuld.
- 2.9. Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij Wilbrink periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.
- 2.10. De VvE verleent – voor zover noodzakelijk – een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – Wilbrink toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen te verwerken met in achtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.
- 2.11. Wilbrink 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 dan wel het gebouw.
- 2.12. Onder 'schriftelijk' wordt in deze algemene voorwaarden verstaan: per post, per WhatsApp, per bericht of per e-mail, mits de identiteit van de afzender en de authenticiteit van de communicatie voldoende vaststaat. De bewijslast betreffende ontvangst van elektronische communicatie ligt bij de VvE.
- 2.13. Als een bepaling van deze algemene voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, dan blijven de andere bepalingen gelden en zal/zullen de nietige of vernietigde bepaling(en) worden vervangen door een nieuwe tekst die recht doet aan de strekking van de oude bepaling.
- 2.14. Wilbrink kan deze algemene voorwaarden wijzigen of aanvullen, en zal daarvan mededeling doen.

3. Prijzen en betaling

- 3.1. 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 en/of de Algemene Voorwaarden en/of eventueel aanvullende overeenkomsten met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. De overeengekomen honoraria zijn exclusief geldende BTW, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
- 3.2. Alle overeen te komen werkzaamheden die niet onder de prijs als bedoeld in artikel 3.1 vallen, zullen door de VvE apart aan Wilbrink worden opgedragen en de door Wilbrink apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 3.3. Anneemsommen, materiaalkosten en alle direct aan de uitvoering van onderhoud verbonden kosten, evenals de begeleiding van schadeherstel, vallen buiten de beheervergoeding en komen rechtstreeks voor rekening van de VvE.
- 3.4. De prijzen van de dienstverlening van Wilbrink worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op grond van de index de consumentenprijsindex (CPI) die op dat moment

laatstelijk door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is vastgesteld en gepubliceerd. Alle door Wilbrink gehanteerde tarieven zijn exclusief BTW. De prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door de Wilbrink tenminste drie (3) maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan Opdrachtgever worden meegedeeld. De prijs wordt niet gewijzigd indien een prijsindexering leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende.

- 3.5. De facturen van Wilbrink dienen uiterlijk binnen veertien (14) dagen na factuurdatum te zijn voldaan op een door Wilbrink aan te geven bankrekening.
- 3.6. Indien binnen de in artikel 3.5 bedoelde termijn geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door Wilbrink aan te wijzen bankrekening, zal Wilbrink 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.
- 3.7. Zodra de VvE in verzuim is, is Wilbrink bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet Wilbrink onmiddellijk schriftelijk en aangetekende mededeling aan het bestuur van de VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 3.8. Over de periode van haar verzuim is de VvE aan Wilbrink over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 1% per maand of het betreffende gedeelte van die maand.
- 3.9. Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan Wilbrink verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,- (te vermeerderen met btw), onverminderd het recht van Wilbrink om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 3.10. Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

4 / 12

4. Administratief beheer

- 4.1. Onder de diensten met betrekking tot het administratief beheer wordt verstaan:
 - a. het bijwonen en notuleren van ledenvergadering(en). Deze vergadering wordt op een werkdag gehouden. Indien de VvE tien appartementsrechten of minder telt, wordt deze vergadering tijdens kantooruren gehouden;
 - b. het verzorgen van de schriftelijke uitnodigingen, daaronder begrepen de agenda, voor de ledenvergadering(en) en digitaal beschikbaar stellen van overige vergaderstukken;
 - c. het (laten) uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de door de ledenvergadering(en) genomen besluiten, passend binnen de werkzaamheden van de Beheer overeenkomst;
 - d. het desgewenst eenmaal per jaar bijwonen van een bestuursvergadering van de VvE. Deze vergadering wordt in beginsel tijdens kantooruren gehouden;
 - e. het adviseren over de verzekeringsportefeuille van de VvE en het namens de VvE (doen) afsluiten dan wel beëindigen van verzekeringspolissen bij assurantietussenpersonen en verzekeringsmaatschappijen;
 - f. de afhandeling van schadeclaims met assurantietussenpersonen en verzekeringsmaatschappijen;
 - g. het in overleg met het bestuur, al naar gelang de eisen van de verzekeringsmaatschappij, voor rekening van de VvE, laten (her)taxeren van de herbouwwaarde van het gebouw;
 - h. het aanleggen en bijhouden van een register van eigenaars;

- 4.2. Documenten die verband houden met de uitvoering van het beheer worden gedurende minimaal twee (boek)jaren bewaard, hetzij in fysieke, hetzij in digitale vorm. Voor stukken die ouder zijn dan deze bewaartermijn heeft Wilbrink de mogelijkheid om deze ter bewaring over te dragen aan het bestuur. Indien het bestuur de overdracht weigert, is Wilbrink bevoegd de betreffende stukken voor rekening van de VvE onder te brengen in een (externe) archiefvoorziening.

5. Financieel beheer

- 5.1. Onder de diensten met betrekking tot het financieel beheer worden verstaan:
- a. het inrichten, voeren en inzichtelijk maken van een actuele en sluitende grootboekadministratie;
 - b. het openen en beheren van ten name van de VvE staande bankrekening(en) en het verrichten van betalingen. Wilbrink voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer;
 - c. het administreren en incasseren van de door de leden aan de VvE verschuldigde voorschotbijdrage;
 - d. zorgdragen voor betaling van crediteuren voor zover schriftelijk overeengekomen;
 - e. het aan de hand van de door 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;
 - f. het in overleg met het bestuur vervaardigen van de begroting en het berekenen van de daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen;
 - g. het in samenspraak met het bestuur tijdig vervaardigen van de jaarrekening, bestaande uit een balans, een exploitatierekening, een berekening van de definitieve bijdragen en een voorstel voor verrekening van het jaarresultaat;
 - h. het zo nodig bespreken van de jaarrekening met de door de VvE aangesteld kascommissie of accountant;
 - i. het signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in de betaling van de voorschotbijdragen, het aanmanen van debiteuren en indien noodzakelijk het (doen) treffen van rechtsmaatregelen ter zake;
 - j. het verrekenen van het positief dan wel negatief exploitatiesaldo met de betreffende eigenaren.
- 5.2. De inrichting van de boekhouding wordt door Wilbrink bepaald, tenzij partijen bij het sluiten van de Beheerovereenkomst uitdrukkelijk andere schriftelijke afspraken hebben gemaakt.
- 5.3. Indien aan de zijde van Wilbrink sprake is van onjuiste boekingen, ontbrekende facturen of vergelijkbare administratieve onvolkomenheden van ondergeschikte aard, is Wilbrink gehouden deze onverwijld na ontdekking op eigen kosten te corrigeren. Voor schade die voortvloeit uit dergelijke onvolkomenheden draagt Wilbrink geen aansprakelijkheid, tenzij de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid aan zijn zijde.

6. Technisch beheer

- 6.1. Wilbrink treedt – indien schriftelijk overeengekomen – ook op als technisch beheerder.
- 6.2. Het technisch beheer van het Gebouw kan – voor zover schriftelijk overeengekomen – bestaan uit de volgende onderdelen:
 - a. reparatie(werkzaamheden);
 - b. onderhoud;
 - c. contractbeheer;
 - d. opstellen van/zorgdragen voor de onderhoudsbegroting;
 - e. aansturen van leveranciers.
- 6.3. Het aannemen en behandelen van klachten, het signaleren van gebreken of het beoordelen van de ernst daarvan, valt buiten de reikwijdte van de door Wilbrink te verrichten werkzaamheden. Wilbrink kan dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor onopgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door ingeschakelde derden of ontoereikend toezicht op die derden, tenzij zulks het gevolg is van opzet of grove schuld zijdens Wilbrink.
- 6.4. Onder de diensten tot reparatie onder wordt onder meer verstaan:
 - a. het behandelen en registreren van reparatieverzoeken met betrekking tot het dagelijks onderhoud van het Gebouw;
 - b. het behandelen en registreren van schademeldingen van eigenaren;
 - c. het inschakelen van een onderhoudsbedrijf of contractpartij voor uitvoering van de reparatie of schadeherstel;
 - d. het zo nodig informeren van betrokken bewoners;
 - e. het controleren van uitgevoerde werkzaamheden op basis van steekproeven;
 - f. het controleren van de facturen met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden;
 - g. het betaalbaar stellen van de door de VvE geaccordeerde facturen.
- 6.5. Onder de diensten met betrekking tot contractbeheer worden onder meer verstaan:
 - a. het adviseren van de VvE over de benodigde onderhouds- en dienstencontracten;
 - b. het adviseren over en het selecteren van leveranciers en aanvragen van offertes;
 - c. het beoordelen van de offertes en opstellen van een gunningsadvies voor het bestuur;
 - d. het namens de VvE afsluiten van contracten met leveranciers;
 - e. het toezien op de uitvoering van contracten, zo nodig door middels van steekproefsgewijze controles;
 - f. het beoordelen van contracten in relatie tot gewijzigde voorwaarden of tarieven van contractpartijen;
 - g. het evalueren van contracten in relatie tot additionele kosten en/of storingen;
 - h. het controleren en betaalbaar stellen van de facturen met betrekking tot contractwerkzaamheden.
- 6.6. Onder de diensten met betrekking tot de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) worden onder meer verstaan:

- a. het op aanvraag en voor rekening van de VvE (doen) opstellen van een indicatieve MJOB op basis van de conditie en de theoretische levensduur van bouwelementen en installaties;
 - b. het op aanvraag en voor rekening van de VvE toetsen en zo nodig aanpassen van de MJOB op basis van een visuele inspectie;
 - c. het jaarlijks administratief actualiseren (middels indexering) van de MJOB.
- 6.7. Wilbrink is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inhoud van de MJOB, noch voor enige onjuistheden, omissies en afwijkingen ten opzichte van de werkelijkheid.
- 6.8. Onder de diensten met betrekking tot planmatig onderhoud worden onder meer verstaan:
- a. na inspectie opstellen van een advies (onderhoudsplan) m.b.t. de werkzaamheden die tot doel hebben het Gebouw in stand te
 - b. houden op het oorspronkelijke uitrustingsniveau (instandhoudingsonderhoud) in een bepaald uitvoeringsjaar van het MJOB;
 - c. het (doen) opstellen van een technische omschrijving van de werkzaamheden;
 - d. het adviseren over en het selecteren van leveranciers en aanvragen van offertes;
 - e. het begeleiden van eventuele schouwen met leveranciers;
 - f. het beoordelen van de offertes en opstellen van een gunningsadvies voor het bestuur;
 - g. het zo nodig mondeling toelichten van de offertes en het advies;
 - h. het namens de VvE verstrekken van opdracht voor het onderhoudsproject;
 - i. het informeren van de betrokken bewoners;
 - j. het voeren van directie over het uit te voeren werk;
 - k. het houden van toezicht op uitgevoerde werkzaamheden door onaangekondigde controles en steekproeven;
 - l. het beoordelen van meer- en minderwerk;
 - m. het controleren en betaalbaar stellen van de (termijn)facturen;
 - n. het namens de VvE begeleiden van de oplevering;
 - o. het begeleiden van de afhandeling van gebreken die binnen drie maanden na oplevering worden geconstateerd.
- 6.9. Onder additionele diensten worden onder meer verstaan:
- a. begeleiden van (planmatige) werkzaamheden die niet vallen onder instandhoudingsonderhoud, als bedoeld in deze voorwaarden, zoals aanpassingen en verbeteringen van het gebouw;
 - b. behandelen van opleverklachten en garantieaanspraken, het aanspreken van de betreffende leveranciers en het eventueel ondersteunen bij juridische procedures;
 - c. formuleren van een onderzoeksvraag of opdracht, of het schrijven van een plan van aanpak;
 - d. onderzoeken van en adviseren over bouwkundige, (installatie)technische en infrastructurele wijzigingen;
 - e. toetsen van installaties en bouwdelen aan wet- en regelgeving in het kader van de zorgplicht van gebouweigenaars;
 - f. onderzoek naar en advies over energiebesparende maatregelen;
 - g. coördinatie in geval van calamiteiten en bijzondere situaties zoals brand, evacuatie, brand- en/of ontruimingsoefeningen;
 - h. overleg voeren met belanghebbende derden (zoals gemeente en andere gebouweigenaren) over privaatrechtelijke aspecten in relatie tot onderhoudswerkzaamheden (zoals overleg over erfpachtvoorwaarden, gedeeld onderhoud);

- i. adviseren van individuele eigenaren en het VvE-bestuur bij wijzigingen in de woning, voor zover dat zaken betreft die de VvE aangaan (verbouwingsaanvragen);
 - j. leveren, opvragen of (laten) opstellen van (bouw)tekeningen.
- 6.10. Indien Wilbrink, na goedkeuring door de VvE, de voorbereidende werkzaamheden betreffende contractbeheer of planmatig onderhoud heeft uitgevoerd, wordt een advies uitgebracht aan de VvE. Indien de VvE besluit het advies van Wilbrink niet op te volgen, is de VvE een vergoeding verschuldigd voor de voorbereidende werkzaamheden. Deze vergoeding bedraagt de helft van het in de Beheerovereenkomst genoemde percentage en wordt berekend over het laagste offertebedrag, is op ieder moment bevoegd extra zekerheden van opdrachtgever te vragen voordat de werkzaamheden worden hervat.
- 6.11. In de gevallen, dat Wilbrink in opdracht van de VvE werkzaamheden verricht, welke resulteren in directievoering, bouwtoezicht, assistentie bij de oplevering, aanbesteding en gunning, het schrijven van bestek en/of besteksdelen, het ontwikkelen van programma van eisen, (voor)ontwerpen en meerjarenbegrotingen, zijn op die werkzaamheden de RVOI (Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau), zoals deze golden drie maanden voor het verstrekken van de opdracht van toepassing, inclusief de daarin opgenomen arbitrageregeling.

7. Bestuurder

- 7.1. Wilbrink treedt slechts op als extern beheerder voor de VvE en niet als Bestuurder van de VvE in de zin van artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij door partijen anders schriftelijk overeengekomen. Wilbrink treedt slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE. Wilbrink draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 7.2. Wilbrink treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaars is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Ook indien Wilbrink tevens als Bestuurder optreedt, draagt hij geen verantwoordelijkheid voor het door de vergadering van de VvE gevoerde beleid. Wilbrink 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

- 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 Wilbrink verstrekt, heeft Wilbrink – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld – het recht de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten indien dit naar zijn mening proportioneel in verhouding staat tot het niet aanleveren van de benodigde gegevens door de VvE, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.
- 8.2. Wilbrink is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taak en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelende beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, de Beheerovereenkomst en de besluiten van (het bestuur van) de VvE.

- 8.3. Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.
- 8.4. Wilbrink zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.
- 8.5. De VvE is verplicht Wilbrink 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 (het bestuur van) de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan Wilbrink verstrekt, heeft Wilbrink het recht de uitvoering van de overeenkomst (gedeeltelijk) op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven in rekening te brengen.
- 8.6. De VvE dan wel het bestuur van de VvE blijft verantwoordelijk voor het beheer en de correcte besluitvorming omtrent de uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door Wilbrink.
- 8.7. Indien en voor zover benodigd voor de uitvoering van de beheerwerkzaamheden staat de VvE de door Wilbrink met de uitvoering belaste personen toe in het Gebouw en ziet de VvE erop toe dat haar leden alle noodzakelijke medewerking verlenen. Indien voor de uitvoering van de beheerwerkzaamheden de toegang tot een privé-gedeelte nodig is, zal in overleg met de betrokken eigenaar en eventuele gebruiker een datum en tijdstip worden vastgesteld.
- 8.8. In geval van overmacht wordt de verbintenis van Wilbrink van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.
- 8.9. Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt, kan een der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.
- 8.10. In geval van calamiteiten of spoedeisende kwesties is Wilbrink bevoegd om 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.
- 8.11. Wilbrink 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 Wilbrink een verzoek ontvang van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal Wilbrink de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal Wilbrink ter zake een aanvullende offerte uitbrengen.

9. Aansprakelijkheid

- 9.1. Wilbrink is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien Wilbrink ter zake van de uitvoering van de aan Wilbrink opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de klant van Wilbrink sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 9.2. De door Wilbrink en/of door hem ingeschakelde derden verrichte werkzaamheden en/of diensten worden uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de VvE verricht. De VvE vrijwaart Wilbrink tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.
- 9.3. In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van Wilbrink beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door Wilbrink gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen

risico dat Wilbrink in dat geval draagt. Wilbrink zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.

- 9.4. In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van Wilbrink beperkt tot het bedrag van het honorarium dat Wilbrink in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 9.5. Onder voorgaande is de aansprakelijkheid van Wilbrink beperkt. Deze beperkingen gelden niet als Wilbrink schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 9.6. In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van Wilbrink, is Wilbrink jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.
- 9.7. Indien Wilbrink eveneens is aangesteld als bestuurder, dan gelden – indien en voor zover niet anders schriftelijk overeengekomen – alle bepalingen van onderhavige Algemene Voorwaarden ook voor de uitoefening van de taken als bestuurder.
- 9.8. De VvE vrijwaart Wilbrink 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 Wilbrink in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan Wilbrink onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij de VvE aantoonbaar dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of bewuste roekeloosheid van Wilbrink.
- 9.9. VvE vrijwaart Wilbrink tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Wilbrink 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 Wilbrink in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.
- 9.10. Klachten over de verrichte of te verrichten werkzaamheden dienen door de VvE (of haar Bestuurder) zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen dertig (30) dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan Wilbrink.
- 9.11. Indien Wilbrink naar het oordeel van de VvE of diens Bestuurder tekort is gekomen in de nakoming van zijn verplichtingen jegens (het Bestuur van) de VvE, dient de VvE hem in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming, voor zover mogelijk, binnen een redelijke termijn te herstellen.
- 9.12. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens Wilbrink vervallen een jaar na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

10. Beëindiging

- 10.1. Beëindiging van de Beheerovereenkomst geschiedt middels aangetekende schriftelijke brief, met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie (3) kalendermaanden voor het einde van de in de Beheerovereenkomst overeengekomen looptijd.
- 10.2. In geval van beëindiging van de Beheerovereenkomst zal de VvE Wilbrink een termijn gunnen van drie (3) maanden na het einde van de Beheerovereenkomst teneinde de

administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of het Bestuur.

- 10.3. In geval van beëindiging van de Beheerovereenkomst is Wilbrink 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 hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.
- 10.4. Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt Wilbrink de administratie per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging aan het Bestuur aan, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Ledenvergadering en bij het ontbreken daarvan, aan een der leden. Wilbrink voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.
- 10.5. Indien Wilbrink vervolgens nog bescheiden voor de VvE ontvangt behoeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. Wilbrink zal de ontvangen bescheiden dan doorzenden naar de VvE dan wel retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als beheerder optreedt en van het haar bekende correspondentieadres. Wilbrink kan niet aansprakelijk worden gehouden voor eventuele gevolgen van deze handelwijze.

11. Geschillen

- 11.1. Geschillen tussen partijen, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
- 11.2. Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in de plaats waar Wilbrink kantoor houdt.
- 11.3. Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheerovereenkomst dan wel uit de Algemene Voorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Beheerovereenkomst dan wel de Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht wordt genomen.

12. Privacy

- 12.1. Wilbrink is met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst mogelijk aan te merken als (mede-) verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).
- 12.2. Als er een datalek plaatsvindt waarbij persoonsgegevens worden verwerkt in het kader van de Overeenkomst met Opdrachtgever, zal Wilbrink Opdrachtgever informeren nadat zij heeft kennisgenomen van het datalek. In dat geval zal Wilbrink, indien nodig, zelfstandig een melding doen aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Bij ernstige datalekken zullen partijen overleggen wie de eventuele betrokkene(n) informeert over het datalek.
- 12.3. Wilbrink is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van het door Opdrachtgever niet naleven van de (privacy)wetgeving. Opdrachtgever vrijwaart Wilbrink voor aanspraken van derden op grond van dergelijke schade. Deze vrijwaring geldt ook voor de kosten die Wilbrink in verband met die aanspraken heeft moeten maken, daaronder begrepen de (juridische) kosten van (gerechtelijke) procedures en de kosten van eventuele boetes die aan Wilbrink worden opgelegd.