

## VERPLICHTING BEHEER VAKANTIEPARK



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Eerder heb ik geschreven over een algemeen verbod om een appartement te mogen verhuren, waaraan de koper zich moest houden.

In november 2010 heeft het Hof in Den-Bosch zich uitgesproken over een regeling waaraan iedereen zich moest houden die een vakantiewoning in eigendom had. Daarbij ging het ook over verhuren van deze woningen, maar dan met de verplichting om dat via een specifiek bedrijf te doen. Dit bedrijf werd aangewezen door de vereniging van eigenaren waar het vakantiepark onder viel. Voor de goede orde: deze vereniging was een gewone vereniging en dus niet een wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaren van Appartementsrechten.

Eén eigenaar van zo'n woning vond kennelijk dat dit bedrijf dat niet goed genoeg deed, want hij verbrak de contracten met het bedrijf en stapte ook uit de vereniging. Toen het bedrijf daar niet zomaar in meeding, kwam er een [rechtszaak](#) van en de eigenaar van de woning werd in het ongelijk gesteld.

De hele situatie in het park was namelijk zo opgesteld dat er een (gewone) vereniging van eigenaren was die het beheer, onderhoud en dergelijke van het park regelde. Hiervoor was het van belang dat deze vereniging wist dat er alleen verhuurd werd door een bedrijf dat aan de kwaliteitsstandaard en werkwijze van de vereniging voldeed. Daardoor kon de vereniging er van uitgaan dat de huurders allemaal hetzelfde huurcontract kregen en allemaal dezelfde verplichtingen hadden.

In de akte van levering van de woning was daarnaast opgenomen dat de koper gebonden was aan de afspraken die de vereniging met het bedrijf had en werden deze afspraken ook opgelegd aan de koper.

Maar toen kwam de vraag of de eigenaar wel gebonden was aan deze afspraken omdat hij deze niet zelf had gemaakt met het bedrijf. Bij de ondertekening van de akte van levering waren namelijk alleen de verkoper en de koper aanwezig en niet de (gewone) vereniging van eigenaars en ook niet het bedrijf.

Het Hof was echter van mening dat de eigenaar toch gebonden was aan de regeling. Want er was sprake van een “derdenbeding”. De verkoper had, namens de vereniging en het bedrijf, verplichtingen opgelegd, ondanks dat deze partijen niet zelf de akte van levering hadden getekend. De eigenaar had moeten begrijpen dat het voor iedereen van belang was dat het vakantiepark goed werd beheerd en dat het dan ook niet onlogisch is om voor te schrijven dat een (gewone) vereniging van eigenaren een verhuurbemiddelaar uitzoekt.

Dus als u een vakantiewoning wilt kopen, is het van belang dat u alle documentatie goed doorneemt voor u ja zegt. Anders kunt u wel eens voor vervelende verrassingen komen te staan.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

