

PRODUCTIE 015

Aan de bewoners van
Parc de Kievit

Tilburg, 24 oktober 2025

Betreft: Parc de Kievit Beheer B.V./Faillissement
Kenmerk: IS100014/SvdH

Tilburg

Spoorlaan 410
Postbus 772
5000 AT Tilburg
013 - 583 82 00

Breda

Prinsenkade 10
Postbus 2269
4800 CG Breda
076 - 751 40 00

info@mannaertsappels.nl
www.mannaertsappels.nl

Geachte bewoner,



De tijd is gekomen dat het interim-beheer overgaat naar het nieuwe beheer. Met ingang van deze maand heeft Parc de Kievit Exploitatie B.V. (**'Exploitatie BV'**) de taak van nieuwe beheerder op zich genomen. De nieuwe beheerder zal de bewoners dan ook uitnodigen een nieuwe Parklastenovereenkomst te sluiten.

Met het sluiten van de nieuwe Parklastenovereenkomsten, zal het parkbeheer van het gefailleerde Parc de Kievit Beheer B.V. ten einde komen. In deze brief zal ik als curator een toelichting geven bij de stand van zaken.

Interim-beheer als tijdelijke (nood)oplossing

Tijdens het interim-beheer heeft Exploitatie BV kunnen opereren binnen het budget dat daarvoor vanuit de (faillissements)boedel aan haar ter beschikking was gesteld. Over deze periode van interim-beheer heb ik als curator (de boedel) slechts een beperkt (en steeds verder teruglopend) bedrag aan parklasten kunnen incasseren. Hierdoor was het budget voor het interim-beheer beperkt en moesten er dan ook prioriteiten worden gesteld. Het zal voor iedereen duidelijk zijn dat deze tijdelijke (nood)oplossing niet ideaal was en niet tot in de lengte der dagen kon blijven voortduren.

Vorbereidingen voor het nieuwe beheer

Ondertussen is er dan ook hard gewerkt aan de inrichting van het nieuwe beheer. Exploitatie BV is voor haar plannen, inclusief de nieuwe parkvoorwaarden, het overleg aangegaan met de Belangenvereniging als woordvoerder voor een relevante groep van bewoners.

Aangezien Exploitatie BV en de Belangenvereniging in een impasse waren geraakt, heb ik als curator op hun gezamenlijke verzoek in september een voorzet gepresenteerd voor nieuwe parkvoorwaarden, bestaande uit een Parklastenovereenkomst en een geheel nieuw (aanvullend) reglement: het Protocol Bewonersparticipatie. De partijen hebben daarmee iets tastbaars gekregen

om daar zelf nader het gesprek over te voeren en, zo mogelijk, om daar overeenstemming over te bereiken.

In dit traject heb ik als curator steeds benadrukt dat er niet te lang kan worden gewacht met de start van het nieuwe beheer. Voor onderhoud en de andere beheertaken zijn onvoldoende financiële middelen voorhanden. Het park en haar bewoners zijn er ook niet bij gebaat dat onduidelijkheid, onrust en discussies nog langer blijven voortduren.

De advocaten van de betrokken partijen hebben hun standpunten over de voorliggende stukken uitgewisseld en zij hebben onderhandelingen gevoerd. Het betreurt mij te moeten constateren dat de gesprekken niet tot overeenstemming hebben geleid.

Omdat het niet verantwoord is om nog langer te wachten met de aanvang van het nieuwe beheer, heeft Exploitatie BV besloten hiermee een aanvang te maken op basis van de voorliggende stukken. De partijen hebben hierover onderhandeld en Exploitatie BV kan zich in de uiteindelijke versie vinden. Als curator steun ik haar daarin.

De nieuwe Parklastenovereenkomst

Exploitatie BV heeft aangegeven een Parklastenovereenkomst te gaan hanteren die het voorwerp is geweest van de onderhandelingen. Het betreft de voorzet die ik op verzoek van partijen heb aangedragen, en waarin een aantal wijzigingen is aangebracht naar aanleiding van de gesprekken die partijen daarover hebben gevoerd.

De voorzet van de Parklastenovereenkomst was grotendeels gebaseerd op de oude versies. Met name de bepalingen uit de eerdere versies die in het verleden aanleiding hebben gegeven tot discussies tussen de beheerder en bewoners, zijn hierin zodanig herzien dat ze beter dan voorheen kunnen bijdragen aan het voorkomen daarvan. Het is de bedoeling dat voor elke bewoner (eigenaar) één en dezelfde versie geldt, zodat iedereen dezelfde rechten en verplichtingen heeft en iedereen dus ook dezelfde parkbijdrage betaalt.

Exploitatie BV heeft zich positief uitgesproken over de door mij aangedragen voorzet. De Belangenvereniging heeft een aantal wijzigingsvoorstellen voorgesteld. Die voorstellen waren naar mijn mening niet van dien aard dat deze als onoverbrugbaar kunnen worden beschouwd. Exploitatie BV is ermee akkoord gegaan om bij wijze van compromis een aantal van deze voorstellen in het concept te verwerken. De Belangenvereniging heeft niet meer inhoudelijk gereageerd op deze aanpassingen.

De Belangenvereniging heeft wel aangegeven moeite te hebben met de wijze waarop de bewoners bij de uitvoering van het parkbeheer kunnen worden betrokken. Daarvoor lag er al wel een voorzet op tafel: het Protocol Bewonersparticipatie (zie hierna). Dat laat onverlet dat voor wat betreft de Parklastenovereenkomst een voor partijen alleszins aanvaardbare compromistekst lijkt te zijn bereikt.

Aangezien beide partijen onderkennen dat het nieuwe beheer niet op de lange baan kan worden geschoven totdat over alle parkvoorwaarden over de gehele breedte overeenstemming is bereikt, zijn partijen het er wel over eens geworden om voorlopig dan maar te gaan werken met een *tijdelijke* parklastenovereenkomst. Daarmee kan in ieder geval alvast het nieuwe parkbeheer van start gaan, en kunnen de gesprekken over de nadere invulling van de door beide partijen gewenste

bewonersparticipatie nog worden vervolgd. Beide partijen hebben richting mij aangegeven zich in dat uitgangspunt te kunnen vinden.

Het Protocol Bewonersparticipatie

Daarnaast is er een voorzet voor een geheel nieuwe regeling gepresenteerd: het Protocol Bewonersparticipatie. Deze (concept-)regeling beoogt te voorzien in de op het park levende behoefte aan duidelijkheid en uniformiteit van de parkvoorwaarden, transparantie en inspraak bij de vorming van het parkbeleid (vooraf) en de door het beheer af te leggen rekening en verantwoording over het gevoerde beleid en de gemaakte kosten (achteraf). Deze onderwerpen hebben in het verleden tot diverse discussies geleid, mede doordat een heldere regeling hierover ontbrak.

Het Protocol regelt onder meer de wijze waarop de bewoners bij de totstandkoming van besluiten en plannen dienen te worden betrokken, op welke wijze de parkvoorwaarden kunnen worden gewijzigd, hoe de parklasten en aanvullende vergoedingen (o.a. voor de nutsvoorzieningen en afvalverwerking) worden berekend, wanneer de parklasten kunnen worden verhoogd en welke eisen worden gesteld aan de rekening en verantwoording door de beheerder. De (concept-)regeling beoogt rekening te houden met ieders gerechtvaardigde belangen en verantwoordelijkheden.

Een aantal onderwerpen moet volgens het Protocol ook ter goedkeuring aan de bewoners worden voorgelegd. Dat is niet alleen het geval bij een voorgenomen extra verhoging van de parklasten, zoals in het verleden, maar bijvoorbeeld ook wanneer het gaat om een wijziging van de Parklastenovereenkomst, het bijbehorende Huishoudelijk Reglement of het Protocol zelf, of bij een wijziging van de beheerstaken.

Het spreekt voor zich dat het Protocol toelaat dat de bewoners zich verenigen, bijvoorbeeld door lid te worden van de Belangenvereniging of KievitAdviesGroep. Verenigingen van enige representatieve omvang worden zelfs rechtstreeks bij de besluitvorming betrokken en mogen de beheerder bijvoorbeeld ook zelf om inzage en verantwoording vragen.

Ook dit voorgelegde Protocol is door (de advocaten van) beide partijen van commentaar voorzien. Hieruit heb ik opgemaakt dat Exploitatie BV zich in grote lijnen kan vinden in het voorliggende stuk. De Belangenvereniging ziet het weliswaar als stap in de goede richting, maar stelt zich op het standpunt dat hierin haar kernprincipes nog niet of niet in afdoende mate zijn verwoord. In haar optiek gaan de aan de bewoners toegekende rechten niet ver genoeg. Daarnaast zouden de bewoners die rechten moeten laten uitoefenen via één bewonersvereniging die dan zal fungeren als een 'vertegenwoordigend orgaan'. De Belangenvereniging geeft aan dat zij die positie wel zou kunnen vervullen.

Ik heb de betrokken partijen op de hoogte gesteld van mijn visie over deze verschillen van inzicht. Het is echter niet aan mij om de partijen voor te schrijven welke nieuwe parkvoorwaarden er op het park zouden moeten gelden. Ik constateer dat de betrokken partijen nog wel het nodige hebben om over door te praten en er voor wat betreft de bewonersparticipatie nog een lange weg te gaan is. Ik meen echter dat het niet in het belang is van met name het park en haar bewoners als ze daar nog langer op moeten gaan wachten, te meer nu ook niet op voorhand is verzekerd dat de partijen in dit verband überhaupt op enig moment tot volledige overeenstemming zullen komen. Ook is het m.i. niet onverstandig als de bewoners en andere bewonersverenigingen nu ook zelf in staat worden gesteld om een oordeel te vormen over de voorliggende stukken.

Al met al zie ik geen beletsel voor het park om voorlopig te gaan werken met het voorliggende document. Het is m.i. al met al een hele vooruitgang ten opzichte van het verleden, toen er nog niets geregeld was over bewonersparticipatie. Daarnaast is een wijziging van het Protocol mogelijk, en voor dat geval schrijft het voor dat de wijziging bij de bewoners in stemming wordt gebracht.

De Parklasten

Exploitatie BV heeft het bedrag voor de parklasten vastgesteld op € 2.967,00 incl. btw per jaar.

De parklasten zijn berekend aan de hand van de door Exploitatie BV opgestelde exploitatiebegroting. Hoewel ik natuurlijk ook wel constateer dat de nieuwe parklasten hoger zijn dan de parklasten uit het recente verleden, heb ik in de financiële onderbouwing van Exploitatie BV en het commentaar dat hierop is geleverd door de Belangenvereniging geen directe aanleiding gezien om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van een onredelijk of niet-marktconform bedrag.

En wellicht minstens zo belangrijk, een begroting is uiteindelijk niet een definitieve vaststelling van de kosten en opbrengsten. Een begroting biedt slechts een inschatting daarvan. Exploitatie BV heeft aangegeven zich te conformeren aan het Protocol, en dat betekent onder meer dat de begroting en de onderbouwing van de parklasten ter inzage liggen bij de receptie en dat na ommekomst van het jaar zal rekening en verantwoording wordt afgelegd over de werkelijke kosten en opbrengsten. Dan zal blijken of de inschatting (begroting) al dan niet te hoog was. Volgens het Protocol kan een eventueel overschot bijvoorbeeld worden toegevoegd aan een onderhoudsvoorziening, maar het kan ook leiden tot een verlaging van, of korting op, de Parklasten voor het nieuwe jaar. Ook hier beoogt het Protocol al in te voorzien.

Kortom, de parklasten zijn weliswaar hoger dan u gewend bent, maar de onderbouwing ligt ter inzage en er zal volgens het Protocol rekening en verantwoording worden afgelegd.

Het nieuwe parkbeheer

Gezien het voorgaande, steun ik het besluit van Exploitatie BV om aan het parkbeheer invulling te gaan geven en daarbij de nieuwe Parklastenovereenkomst te gaan hanteren. Mede gelet op de voorzet en de door partijen hierop geformuleerde opmerkingen, meen ik dat er sprake is van een alleszins redelijke en evenwichtige overeenkomst.

Ook steun ik haar voornemen om daarbij het voorliggende Protocol Bewonersparticipatie te gaan hanteren. Ik meen dat hiermee invulling is gegeven aan de verschillende belangen en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen op het park. Daarmee is natuurlijk niet gezegd dat het Protocol niet vatbaar zou kunnen zijn voor verbetering. Mogelijk komt deze regeling ook niet volledig tegemoet aan de wensen van alle (meer dan 500) bewoners. Het Protocol is in mijn visie in elk geval wel een hele stap vooruit en compromissen zullen altijd noodzakelijk zijn.

Mocht op enig moment blijken dat er behoefte bestaat om de regeling te verbeteren of te verduidelijken, of wellicht wil men een geheel andere opzet voor bewonersparticipatie, dan kan een gewijzigd of nieuw Protocol ter stemming aan de bewoners worden voorgelegd. Dan zullen ook de bewoners zelf rechtstreeks hun stem kunnen laten gelden, ongeacht of ze lid zijn van een van de bewonersverenigingen. Het Protocol voorziet hier ook al in.

Om te benadrukken dat de parkvoorwaarden nog voor nader overleg en wijziging vatbaar zijn, is in de Parklastenovereenkomst bepaald dat deze in principe voor één jaar zal worden gesloten, of in elk geval totdat er nieuwe parkvoorwaarden zijn. Het is de bedoeling dat de betrokken partijen dat jaar benutten om te kijken of er eventueel nog aanleiding is om de parkvoorwaarden al dan niet alsnog te herzien, mede aan de hand van de ervaringen die dan ondertussen ook met de nieuwe parkvoorwaarden zijn opgedaan. Om te voorkomen dat het park na dat eerste jaar weer voor onbepaalde tijd zonder beheerder en inkomsten zal komen te zitten, met alle (inmiddels bekende) gevolgen van dien, is wel in de Parklastenovereenkomst bepaald dat de thans voorliggende parkvoorwaarden dan gewoon blijven gelden totdat er nieuwe voorwaarden zijn.

Op alle betrokken partijen rust nu de verantwoordelijkheid om zich bij de vervolgesprekken over de parkvoorwaarden en de toepassing daarvan constructief op te stellen.

Overgang van het oude naar het nieuwe beheer

Op grond van de (notariële) eigendomsakten zijn de bewoners (of eigenaren) verplicht een parklastenovereenkomst te sluiten. Dat neemt niet weg dat de parkvoorwaarden uiteindelijk wel redelijke voorwaarden moeten zijn.

Zoals uit het voorgaande blijkt, meen ik dat de nieuwe parkvoorwaarden hieraan voldoen en dat ze bovendien evenwichtig en uitvoerbaar zijn en uitdrukking geven aan de uitdagingen waarvoor het park staat. Met de nieuwe parkvoorwaarden is onder meer beoogd de betrokkenheid en invloed van de bewoners bij het te voeren en gevoerde parkbeleid te vergroten, nieuwe discussies (of zelfs een nieuw faillissement) te voorkomen, en een redelijk evenwicht te brengen in de belangen van de beheerder, de individuele bewoners en de bewoners als collectief.

Zodra u de nieuwe door Exploitatie BV aangeboden Parklastenovereenkomst tekent, dan kan daarmee uw oude, met gefailleerde gesloten, overeenkomst als beëindigd worden beschouwd.

Tot slot wens ik u nog allen in overweging te geven dat het voor de toekomst van het park en haar bewoners van belang is dat de nieuwe beheerder ook daadwerkelijk in staat wordt gesteld om invulling te geven aan het parkbeheer. Als u ervoor kiest de nieuwe parklastenovereenkomst niet te ondertekenen, dan leidt dat ertoe dat het park zal worden geëxploiteerd op kosten van uw medebewoners die wel bereid zijn gebleken de overeenkomst te ondertekenen. Als er door achterblijvende inkomsten tekorten ontstaan, dan is het alleszins voorzienbaar de beheerder op enig moment genoodzaakt zal zijn om de parklasten te verhogen.

De nieuwe beheerder is een nieuwe vennootschap, die zich ook alleen zal bezighouden met taken die tot het beheer horen en zich zelf niet zal richten op nevenzaken zoals verhuur of horeca. Bij de inrichting van de nieuwe beheervenootschap en het opstellen van de nieuwe stukken is natuurlijk wel geleerd van het verleden. Het is nu het moment voor een nieuwe start, en een streep onder het verleden.

Met vriendelijke groet,

Stefan van der Horst
curator