

PRODUCTIE 016

PARKLASTENOVEREENKOMST

(versie 2025/09)

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Parc de Kievit Exploitatie B.V.**, gevestigd te (5111 HD) Baarle-Nassau aan de Kievit 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97429376, en in deze vertegenwoordigd door mevrouw A.R. van Veggel-van der Meer,

hierna te noemen: "**de Beheerder**",

2. **De heer/mevrouw**, geboren op (dag, maand, jaar),
wonende te aan het adres, (mobiele) telefoon:
....., e-mail:,

en

De heer/ mevrouw, geboren op (dag, maand, jaar),
wonende te aan het adres, (mobiele) telefoon:
....., e-mail:,

hierna (gezamenlijk en individueel) te noemen: "**Eigenaar**",

Partijen sub 1. en sub 2. hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat op Parc de Kievit per Recreatiekavel één Parklastenovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds de Beheerder en anderzijds de Eigenaar van het Recreatieverblijf of, indien de Recreatiekavel niet bebouwd is, van de Recreatiekavel;
- dat de Eigenaar een Recreatiekavel en/of Recreatieverblijf heeft op Parc de Kievit, kadastraal genummerd Sectie F nummer plaatselijk bekend; Kievit 12 B ... te 5111 HD Baarle Nassau, bekend onder **BAG no.**
- dat de Beheerder is belast met het beheer van Parc de Kievit zoals nader beschreven in artikel 2, waaronder mede wordt begrepen het waarborgen en periodiek onderhouden van de aldaar aanwezige Centrale Voorzieningen;
- dat de Eigenaar, evenals de Gebruikers, gebruik maakt of mag maken van die Centrale Voorzieningen en (beheers)diensten die mede ten behoeve van de Eigenaar worden verricht dan wel aangeboden, en de Eigenaar de Beheerder daarvoor een vergoeding (Parklasten) verschuldigd is;
- dat de Eigenaar, naast de hiervoor genoemde Parklasten, ook aan de Beheerder een vergoeding verschuldigd zal zijn voor de nadere in deze Parklastenovereenkomst bedoelde diensten die de Beheerder in opdracht van of anderszins ten behoeve van de Eigenaar verricht of aanbiedt (Aanvullende vergoedingen), alsmede voor de eventuele kosten, belastingen of heffingen die de Beheerder door of vanwege Eigenaar zal hebben;
- dat de Eigenaar en de Beheerder vaststellen dat het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie integraal onderdeel uitmaken van deze Parklastenovereenkomst.

DEFINITIES

- (Parc) De Kievit: Recreatiepark Parc "de Kievit", gelegen aan het adres Kievit 12 te Baarle-Nassau, bestaande uit de Centrale Voorzieningen alsmede diverse Recreatiekavels hetzij met reeds daarop een Recreatieverblijf (zoals een recreatiewoning, stacaravan of chalet) hetzij bestemd voor de bouw van een Recreatieverblijf (bouwkavels);
- Beheerder: De partij die onder meer is belast met het (laten) uitvoeren van het beheer van de algemene delen en Centrale Voorzieningen van het recreatiepark, en die de in deze Parklastenovereenkomst nader beschreven beheerstaken op zich heeft genomen, waaronder de administratie ter zake van beheerwerkzaamheden en het innen van Parklasten en andere geldbedragen, die uit hoofde van de Parklastenovereenkomst en/of andere overeenkomsten en/of afspraken aan de Beheerder verschuldigd zijn;
- Beheer: De door de Beheerder te verrichten exploitatie van de Centrale Voorzieningen en aanverwante beheerstaken, een en ander zoals nader beschreven in het Huishoudelijk Reglement;
- Centrale Voorzieningen: Het gedeelte van "De Kievit" waarover de Beheerder het beheer uitoefent, niet zijnde de Recreatiekavels, zoals de receptie, het zwembad, sportaccommodaties en -voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen, wegen, etc.;
- Eigenaar: Natuurlijke of rechtspersoon die rechthebbende is van een Recreatieverblijf op De Kievit, hetzij als eigenaar van zowel de Recreatiekavel als het daarop gebouwde Recreatieverblijf, hetzij – indien eigendom van Recreatieverblijf en Recreatiekavel niet in één hand verenigd zijn – als houder van een (afhankelijk) opstalrecht op het Recreatieverblijf geplaatst op de Recreatiekavel die hij/zij in erfpacht heeft verkregen van de eigenaar van de Recreatiekavel. Is er sprake van een (zelfstandig) opstalrecht op het Recreatieverblijf geplaatst op de Recreatiekavel die eigendom is van een derde (opstalgever) en die de opstalhouder niet in erfpacht heeft verkregen, zal de eigenaar van de Recreatiekavel ten deze als Eigenaar worden beschouwd. Zolang de Recreatiekavel onbebouwd zou zijn wordt de eigenaar van de Recreatiekavel of, indien van toepassing, erfverpachter ten deze als Eigenaar beschouwd;
- Gebruiker: De natuurlijke of rechtspersoon die geen Eigenaar is, maar slechts een (zelfstandig) opstalrecht heeft op het Recreatieverblijf en aldus als feitelijk gebruiker van het Recreatieverblijf is te beschouwen;
- Parklasten: De vergoeding die door de Eigenaar aan de Beheerder verschuldigd is in verband met de door de Beheerder te verrichten, en nader in artikel 2 bedoelde, beheerstaken;

- Recreatiekavel: Een perceel grond al dan niet belast met het recht van erfpacht ten behoeve van een Recreatieverblijf met toebehoren;
- Recreatieverblijf: De op de Recreatiekavel staande, dan wel te stichten, recreatiebungalow/recreatiewoning of stacaravan/chalet, met overige opstallen/bijgebouwen;
- Parklastenovereenkomst: De onderhavige overeenkomst;
- Huishoudelijk Reglement: Het reglement van verblijfs- en gedragsregels op De Kievit, dat integraal onderdeel uitmaakt van deze Parklastenovereenkomst en die van tijd tot tijd kan worden aangepast c.q. geactualiseerd overeenkomstig de procedure die hierin (en in het Protocol Bewonersparticipatie) wordt beschreven.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1. Ingangsdatum en einde

- 1.1. De onderhavige Parklastenovereenkomst wordt gesloten met ingang van **1 oktober 2025** en aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 1.2. De Parklastenovereenkomst zal eindigen nadat de Eigenaar de Recreatiekavel of het Recreatieverblijf vervreemdt en de nieuwe eigenaar ter zake een nieuwe Parklastenovereenkomst heeft gesloten met de Beheerder.

Artikel 2. Algemene bepalingen

- 2.1. De Beheerder is belast met de exploitatie van de Centrale Voorzieningen op Parc de Kievit en de aanverwante dienstverlening, een en ander zoals nader beschreven in het Huishoudelijk Reglement.
- 2.2. Het is Partijen bekend dat op Parc de Kievit per Recreatiekavel een Parklastenovereenkomst wordt gesloten, althans behoort te worden gesloten, tussen enerzijds de Beheerder en anderzijds de Eigenaar (zoals gedefinieerd), mede gelet op het feit dat de Beheerder de beheerstaken uitoefent ten behoeve en ten bate van alle Eigenaren (en Gebruikers) die daar ook onder meer een Parklastenvergoeding voor betalen.
- 2.3. Op deze Parklastenovereenkomst zijn het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie integraal van toepassing. De actuele versies daarvan zijn aan deze Parklastenovereenkomst gehecht. Door ondertekening van deze Parklastenovereenkomst verklaart de Eigenaar een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie te hebben ontvangen en de toepasselijkheid en inhoud te aanvaarden. Het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie kunnen van tijd tot tijd worden aangepast c.q. geactualiseerd overeenkomstig de procedure die hierin wordt beschreven, in welk geval die aangepaste c.q. geactualiseerde versie de voorgaande versie zal vervangen en gelding zal hebben tussen Partijen.
- 2.4. De geldende (actuele) versies van het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie liggen ter inzage bij de receptie van Parc de Kievit en daarvan kan te allen tijde bij de receptie een afschrift worden opgevraagd.
- 2.5. De Eigenaar staat ervoor in dat, indien van toepassing, de Gebruiker van het Recreatieverblijf in kennis wordt gebracht van de verplichtingen uit deze

Parklastenovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie voor zover die gelet op hun aard, formulering en/of strekking ook voor de Gebruiker verplichtingen in het leven beogen te roepen, en dat de Gebruiker zich jegens zowel de Eigenaar als de Beheerder verbindt tot nakoming daarvan. De Eigenaar is jegens de Beheerder aansprakelijk indien deze verplichtingen door de Gebruiker niet zouden worden nagekomen. Het is dan ook een verantwoordelijkheid van de Eigenaar om zelf ter zake met de Gebruiker onderling passende afspraken te maken.

- 2.6. De Beheerder zal jaarlijks een Exploitatiebegroting en Onderhoudsplan voor het eerstkomende (kalender)jaar opstellen en ter kennis brengen aan de Eigenaren en vaststellen, en telkens achteraf over de bestedingen en haar taakvervulling rekening en verantwoording afleggen, een en ander overeenkomstig de bepalingen uit het Protocol Bewonersparticipatie. Ook zal de Beheerder periodiek een Meerjarenplan ter kennis brengen aan de Eigenaren en vaststellen, overeenkomstig de bepalingen uit het Protocol Bewonersparticipatie. De uiteindelijke bestedingen en taakvervulling beschreven in het Meerjarenplan zullen, voor zover die betrekking hebben op het eerstkomende jaar, ook het hiervoor bedoelde Onderhoudsplan terugkomen, en derhalve via het Onderhoudsplan worden verantwoord.

Artikel 3. Vergoeding voor het Beheer: de Parklasten

- 3.1. Elke Eigenaar van een Recreatiekavel/Recreatieverblijf is, per Recreatiekavel met eigen BAG-nummer, een jaarlijkse vergoeding verschuldigd voor het Beheer en gebruik van de Centrale Voorzieningen: de Parklasten.
Ten tijde van het sluiten van deze Parklastenovereenkomst bedragen de Parklasten € [] exclusief BTW, derhalve € [] inclusief BTW (**tarief seizoen juli 2025/juni 2026**).
- 3.2. De Parklasten worden jaarlijks, telkens per 1 juli, aangepast aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau van de Statistiek, waarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de twaalf maandmutaties die het CBS over de voorgaande periode ten tijde van de verhoging reeds heeft gepubliceerd (juni t/m mei).
- 3.3. De Eigenaar is gehouden de Parklasten telkens voor het gehele jaar vooruit te betalen, en wel binnen veertien (14) dagen na de factuurdatum. De Eigenaar is evenwel gerechtigd de Beheerder binnen genoemde betalingstermijn te verzoeken de jaarlijkse Parklasten gespreid (per kwartaal of per maand) te betalen, in welk geval de Eigenaar daarvoor een doorlopende incassomachtiging zal afgeven. De betaling van het verschuldigde zal in dat geval geschieden per automatische incasso, en wel telkens bij de aanvang van het nieuwe kwartaal of de nieuwe maand.
- 3.4. De Parklasten kunnen voorts – eenmalig of structureel – worden verhoogd indien de Exploitatiebegroting van de Beheerder daartoe aanleiding geeft en op voorwaarde dat daarvoor de in het Protocol Bewonersparticipatie en/of Huishoudelijk Reglement beschreven procedure in acht is genomen.

Artikel 4. Aanvullende vergoedingen

- 4.1. Voor bijzondere diensten die niet noodzakelijkerwijs onder het Beheer vallen, bijzondere kosten van gebruik of verbruik alsmede voor kosten, belastingen of heffingen die door de Beheerder worden voldaan ten behoeve van een Eigenaar en/of die anderszins verband houden met de eigendom/pacht van een Recreatiekavel/Recreatieverblijf of anderszins het gebruik/verblijf op of bezoek van Parc de Kievit, is de Beheerder gerechtigd aan de Eigenaar separaat (derhalve los van de Parklasten) een redelijke vergoeding in rekening te brengen.

- 4.2. Onder de in art. 4.1. bedoelde bijzondere kosten worden mede (doch niet uitsluitend) begrepen de kosten van diensten die jaarlijks kunnen fluctueren en/of optioneel door een Eigenaar van de Beheerder worden afgenomen, zoals:
- i. aansluiting (vastrecht) en verbruik (variabel) gas, water, elektriciteit (*optioneel; indien de Eigenaar hiervoor kiest zal een separaat leveringscontract worden gesloten*);
 - ii. vergoeding/afkoop bezoekenregeling (*optioneel; indien de Eigenaar hiervoor kiest wordt een vast bedrag in rekening gebracht, indien de Eigenaar hier niet voor kiest zal de Eigenaar voor zijn/haar bezoekers bij elk bezoek aan de receptie een bezoektarief dienen te betalen*);
 - iii. vergoeding gebruik/huur brievenbus (*optioneel; indien de Eigenaar hiervoor kiest kan dat aan de receptie worden doorgegeven*);
 - iv. bijdrage in het legen van containers en het ophalen van huis- en tuinafval en ter vergoeding van de kosten van de Beheerder ter zake van verontreinigings- en milieuheffingen, afvalstoffenheffing en rioolrecht;
- De Beheerder daarnaast is bevoegd aanvullende diensten optioneel aan te bieden, in welk geval ook daarvoor een redelijke vergoeding aan de Eigenaar zal worden doorberekend.
- 4.3. De in art. 4.1. bedoelde redelijke vergoeding wordt in beginsel door de Beheerder vastgesteld aan de hand van een redelijke schatting van de kostprijs van de betreffende diensten (die mede bestaat uit de redelijke administratie- en overheadkosten van de Beheerder zelf), te vermeerderen met een redelijke opslag in verband met het voorfinancieren van deze diensten door Beheerder en het debiteurenrisico en het verlies dat het aanbieden en uitvoeren van deze diensten met zich meebrengen, een en ander zoals nader beschreven in het Protocol Bewonersparticipatie.
- 4.4. Ten aanzien van de hiervoor in art. 4.2., onder i., bedoelde nutsvoorzieningen wordt in aanvulling op het bepaalde in art. 4.3. overeengekomen dat, voor zover de Eigenaar via de Beheerder een aansluiting en tussenmeter heeft en levering/doorlevering aan de Eigenaar plaatsvindt door de Beheerder of een door de Beheerder aan te wijzen derde partij, de Beheerder voor de Eigenaar maandelijks een voorschotnota zal opmaken aan de hand van geschat verbruik.
- Jaarlijks vindt een eindafrekening plaats op basis van het werkelijke verbruik. Partijen zijn gehouden elkaar over en weer alle informatie te verstrekken die noodzakelijk is voor een correcte vaststelling van het voorschotbedrag en een juiste eindafrekening. Indien de Eigenaar niet op het aangewezen moment de meterstand(en) doorgeeft, zal de Beheerder bevoegd zijn tegen het op dat moment geldend uurtarief de meterstanden(en) laten opnemen of, indien dat redelijkerwijs niet mogelijk blijkt te zijn, een schatting te maken van het verbruik, aan de hand waarvan dan de voorschotnota en/of eindafrekening zal worden opgemaakt.
- 4.5. De vergoeding voor hiervoor in art. 4.2. bedoelde diensten, met uitzondering van de vergoeding voor de nutsvoorzieningen (bedoeld in art. 4.2, onder i., en art. 4.4.), wordt jaarlijks, telkens per 1 juli, aangepast aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau van de Statistiek, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.2.
- 4.6. Mocht, na toepassing van het bepaalde in art. 4.5., blijken dat deze vergoedingen, mede gelet op de schatting aan de hand waarvan deze worden vastgesteld en het vaste karakter van deze vergoedingen, met meer dan 15% uit de pas lopen met de werkelijke lasten die de Beheerder heeft ter zake van de kostprijs en opslag als bedoeld in art. 4.3., kan dat tot aanpassing (verhoging of verlaging) leiden, zodanig dat

deze vergoedingen voor de nieuwe periode weer op een redelijk niveau komen te liggen.

- 4.7. De Beheerder zal deze redelijke vergoeding voor de in art. 4.2. genoemde diensten jaarlijks, steeds tezamen met de Exploitatiebegroting, ter kennis brengen aan de Eigenaar en inzichtelijk maken waar deze redelijke vergoeding uit is opgebouwd en berekend, en telkens achteraf zal zij over de bestedingen en haar taakvervulling rekening en verantwoording afleggen, een en ander overeenkomstig de bepalingen uit het Protocol Bewonersparticipatie en/of Huishoudelijk Reglement.

Artikel 5. Facturering en betaling

- 5.1. De Parklasten en Aanvullende vergoedingen, zoals bedoeld in de artikelen 3. en 4., luiden inclusief omzetbelasting, tenzij anders wordt vermeld.
- 5.2. De Beheerder is bevoegd haar facturen schriftelijk of per e-mail aan de Eigenaar te verzenden.
- 5.3. Behoudens voor zover elders in deze Parklastenovereenkomst anders is bepaald, dienen de facturen van de Beheerder die betrekking hebben op voornoemde vergoedingen telkens binnen veertien (14) dagen na de factuurdatum betaald te worden.
- 5.4. In geval van eventuele (administratieve) onjuistheden in de facturen, zoals een incorrecte tenaamstelling, is de Eigenaar bevoegd de Beheerder te vragen naar een nieuwe (correct aangepaste) factuur en zal de Beheerder, mits er inderdaad sprake is van een onjuistheid, een nieuwe factuur aanreiken. Dit schort de betalingsverplichting van de Eigenaar niet op voor het bedrag dat hij/zij aan de Beheerder verschuldigd is, hetgeen reeds voortvloeit uit deze Parklastenovereenkomst.
- 5.5. Op verzoek van de Eigenaar kunnen de Parklasten in termijnen worden voldaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.
- 5.6. Als de Eigenaar de hiervoor bedoelde Parklasten, Aanvullende vergoedingen en/of enig ander bedrag dat de Eigenaar op grond van deze Parklastenovereenkomst of anderszins aan de Beheerder verschuldigd is, niet of niet geheel binnen de daarvoor geldende betalingstermijn voldoet, zal de Eigenaar eerst ter zake schriftelijk (of per e-mail) in gebreke worden gesteld. Middels deze ingebrekestelling wordt de Eigenaar op de betalingsachterstand gewezen en wordt de Eigenaar een redelijke termijn van ten minste dertig (30) dagen gegeven om alsnog integraal aan de betalingsverplichting te voldoen. Indien na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde termijn de gehele betaling van het verschuldigde bedrag achterwege blijft, zal de Eigenaar ter zake in verzuim zijn.
- 5.7. In geval van verzuim als bedoeld in art. 5.6., zal de Eigenaar vanaf de dag na het verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn, naast de openstaande hoofdsom, de wettelijke rente verschuldigd zijn, te rekenen over de openstaande hoofdsom vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden tot de dag waarop het openstaande bedrag wordt voldaan. Daarnaast zal de Eigenaar alsdan aan de Beheerder een redelijke vergoeding voor de buitengerechtelijke kosten verschuldigd zijn, alsook, indien van toepassing, de kosten die de Beheerder zal maken ter verkrijging van betaling in rechte.
- 5.8. In geen geval is een Eigenaar gerechtigd om enige vordering die hij/zij heeft of meent te hebben te verrekenen met een betalingsverplichting die hij/zij op grond van of in verband met deze Parklastenovereenkomst heeft jegens de Beheerder, en is elk recht van opschorting uitgesloten.

Artikel 6. Terbeschikkingstelling en/of verhuur van het recreatieverblijf

- 6.1. Als onderdeel van haar beheerstaken, houdt de Beheerder toezicht op het recreatiepark en de ordentelijke gang van zaken aldaar. Het is in het belang van zowel het recreatiepark als de Eigenaren (en Gebruikers) dat de goede naam en reputatie van het recreatiepark behouden blijft en overlast door derden zoveel mogelijk wordt vermeden c.q. beperkt. De Eigenaar aanvaardt dat de Beheerder in dat kader regels dient te stellen omtrent terbeschikkingstelling en verhuur van de Recreatieverblijf aan derden.
- 6.2. De Eigenaar is gerechtigd zijn/haar Recreatieverblijf kosteloos of hooguit tegen een bescheiden onkostenvergoeding ter beschikking te stellen aan familie in de eerste en tweede graad, of tegen een vergoeding te verhuren aan derden, een en ander met inachtneming van de bepaling van dit artikel 6.
- 6.3. Bij terbeschikkingstelling aan familie als bedoeld in de voorgaande artikelliden, zal de Eigenaar de Beheerder per e-mail op de hoogte stellen van het aanstaande verblijf van de familieleden (onder opgave van de namen van de betreffende familieleden, en verwachte datum en verwacht tijdstip van aankomst). De Eigenaar staat er voor in dat de betreffende familieleden op de hoogte worden gesteld van, en akkoord zijn met, het Huishoudelijk Reglement.
- 6.4. De Eigenaar is gerechtigd zijn/haar Recreatieverblijf te verhuren, doch uitsluitend via een door de Beheerder aangewezen en goedgekeurde verhuurbemiddelaar, waaronder Parc de Kievit Verhuur BV, waarmee de Eigenaar een verhuurbemiddelingsovereenkomst kan sluiten. Eigenaar is ook gerechtigd een andere professionele verhuurbemiddelaar aan de Beheerder voor te stellen, indien deze een verhuurbemiddelingsovereenkomst aanbiedt die vergelijkbaar is met die van Parc de Kievit Verhuur BV, in welk geval de Beheerder de aangedragen verhuurbemiddelaar en door haar gehanteerde verhuurbemiddelingsovereenkomst zal beoordelen. De Beheerder zal de voordracht, en derhalve inschakeling van de Eigenaar van deze partij voor de verhuurbemiddeling, niet op onredelijke gronden afkeuren. Daarbij is het onder meer van belang of de aangedragen verhuurbemiddelaar (a) de huurders zelf ontvangt of laat ontvangen voor eigen rekening en risico, (b) instaat voor aanvaarding en nakoming door de huurders van het Huishoudelijk Reglement en inschrijving/nachtregistratie bij aankomst, (c) zorgdraagt of zorg laat dragen voor de schoonmaak van het Recreatieverblijf na het einde van de huur, en (d) zorgdraagt en instaat voor de afgifte en inname van de sleutels tot het Recreatieverblijf en de slagboomkaart.
- 6.5. De Eigenaar zal in geen geval bevoegd zijn het Recreatieverblijf te verhuren c.q. in gebruik te geven aan derden voor het onderbrengen van (arbeids)migranten, een en ander op straffe van een boete zonder aanzegging vooraf van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de overtreding plaatsvindt, met een maximum van € 25.000,- (zegge: vijfentwintig duizend euro) per overtreding.
- 6.6. Indien voor de terbeschikkingstelling aan familie zoals bedoeld in de artikelen 6.2. en 6.3. een vergoeding wordt gevraagd die hoger is dan wat redelijkerwijs als onkostenvergoeding kan worden beschouwd en/of indien het Recreatieverblijf voor meer dan zes (6) aaneengesloten weken ter beschikking wordt gesteld of blijkt te worden gesteld, zal er alsnog sprake zijn van verhuur, waarop art. 6.4. van toepassing is.

Artikel 7. Toegang tot het park en ontzegging van het gebruik van de Centrale Voorzieningen

- 7.1. De Beheerder neemt een set sleutels van het Recreatieverblijf in bewaring en, indien van toepassing, twee sets bij een verhuurbemiddelingsovereenkomst als bedoeld in art. 6.4.

- 7.2. De Eigenaar heeft recht op twee toegangspassen, tegen betaling van een door de Beheerder vast te stellen waarborgsom, ten behoeve van de slagboom van het park en afvalverwerking. Elke pas is uitsluitend bedoeld en toegestaan voor eigen gebruik. Het uitlenen of anderszins aan derden in gebruik geven van de toegangspassen is onder geen beding toegestaan, behoudens voor zover daarin is voorzien in deze Parklastenovereenkomst.
- 7.3. Indien de Eigenaar de verplichtingen uit deze Parklastenovereenkomst niet of niet volledig nakomt, zal de Beheerder de Eigenaar eerst schriftelijk wijzen op deze tekortkoming, conform de bepalingen van dit artikel.
- 7.4. Indien de Eigenaar, na te zijn gewezen op zijn nalatigheid als bedoeld in het vorige lid, desondanks dezelfde gedraging(en) herhaalt of voortzet, is de Beheerder gerechtigd om de toegang tot en het gebruik van het park en de Centrale Voorzieningen – waaronder onder meer doch niet uitsluitend worden begrepen de infrastructurele voorzieningen – aan de Eigenaar te ontfagen, en in het bijzonder de toegangspas/slagboomkaart te blokkeren, onder naleving van het algemeen Nederlands recht.

Artikel 8. Overdracht en verplichtingen bij verkoop (kettingbeding)

- 8.1. De Eigenaar (of zijn rechtsopvolger) verplicht zich tegenover de Beheerder om bij verkoop en overdracht van zijn/haar Recreatiekavel en/of Recreatieverblijf, of bij het verlenen van enigerlei gebruiksrecht aan een derde, ervoor te zorgen c.q. te bedingen, en dat notarieel te laten vastleggen in de leveringsakte, dat de nieuwe c.q. opvolgende eigenaar (of gebruiker), die deze na de verkoop of overdracht onder de definitie van Eigenaar zal vallen, (i.) de verplichting aanvaardt om een Parklastenovereenkomst te sluiten met de Beheerder of diens rechtsopvolger (wat mede als derdenbeding jegens de Beheerder heeft te gelden), (ii.) aldus dezelfde verplichtingen aangaat die de Eigenaar op grond van de onderhavige Parklastenovereenkomst heeft (zoals het betalen van Parklasten en Aanvullende vergoedingen, inclusief eventuele prijsaanpassingen), alsmede (iii.) gehouden zal zijn ter zake een kettingbeding in de notariële leveringsakte te laten opnemen, zodat voorgaande verplichtingen ook zullen hebben te gelden voor elke toekomstige opvolgend eigenaar (of gebruiker).
- 8.2. De Eigenaar is verplicht ervoor te zorgen, en staat er jegens de Beheerder voor in, dat de nieuwe (opvolgend) eigenaar binnen vier (4) weken na de notariële levering een nieuwe Parklastenovereenkomst met de Beheerder ondertekent en bovendien schriftelijk akkoord gaat met het Protocol Bewonersparticipatie en het Huishoudelijk Reglement, waarin de rechten en verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de Parklastenovereenkomst (met inbegrip van de actuele tarieven) opnieuw worden vastgelegd en zullen gaan gelden voor de nieuwe (opvolgend) eigenaar. Zonder die ondertekening is overdracht (of gebruiksverlening) in strijd met deze Parklastenovereenkomst, en is er sprake van een wezenlijke tekortkoming in de nakoming van de Parklastenovereenkomst door de (verkopende/overdragende) Eigenaar.
- 8.3. Bij verkoop van de Recreatiekavel of het Recreatieverblijf zullen alle aan de Beheerder uit hoofde van of anderszins verband houdende met deze Parklastenovereenkomst toekomstige bedragen terstond opeisbaar zijn. Door ondertekening van deze Parklastenovereenkomst geeft de Eigenaar hierbij reeds op voorhand een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om, mede namens de Eigenaar, de notaris die de betreffende leveringsakte zal passeren de opdracht te geven om de hiervoor bedoelde aan de Beheerder toekomstige bedragen aan haar te voldoen uit de verkoopopbrengst, en aldus rechtstreeks aan de Beheerder uit te betalen ter gelegenheid van de notariële afhandeling van de levering.

- 8.4. Indien de Eigenaar de verplichtingen uit dit artikel 8. niet nakomt, is de Eigenaar van rechtswege, en zonder dat daartoe een voorafgaande waarschuwing of ingebrekestelling is vereist, aan de Beheerder een boete verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Beheerder op aanvullende schadevergoeding indien haar werkelijke schade genoemd boetebedrag te boven zou gaan. De boete en eventuele schadevergoeding komen volledig voor rekening van de verkopende Eigenaar of degene die het gebruiksrecht heeft verleend, en vallen onder het aan de Beheerder toekomende bedrag als bedoeld in art. 8.3.

Artikel 9. Slotbepalingen, inclusief geschillenregeling

- 9.1. De Eigenaar dient bij een verhuizing naar een andere (dan reeds bekende) vaste woon- of verblijfplaats, zo spoedig mogelijk een adreswijziging aan de Beheerder door te geven voor de administratie.
- 9.2. Door ondertekening van deze Parklastenovereenkomst vervallen eventuele eerdere versies van de parklastovereenkomst.
- 9.3. De in deze Parklastenovereenkomst benoemde bijlagen, waaronder in elk geval worden begrepen het actuele, geldende Huishoudelijk Reglement en het Protocol Bewonersparticipatie, vormen integraal onderdeel van deze Parklastenovereenkomst. Door ondertekening van deze Parklastenovereenkomst verklaart de Eigenaar een exemplaar van deze bijlagen te hebben ontvangen en de toepasselijkheid en inhoud daarvan te aanvaarden.
- 9.4. Indien de Eigenaar meerdere natuurlijke of rechtspersonen betreft, zijn zij elk jegens de Beheerder hoofdelijk verbonden aan de verplichtingen die zij op grond van deze Parklastenovereenkomst op zich nemen.
- 9.5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.6. Geschillen tussen Partijen uit hoofde van of verband houdende met deze Parklastenovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement, het Protocol Bewonersparticipatie of anderszins, zullen worden voorgelegd aan de burgerlijk rechter in het arrondissement van de gemeente waar de Eigenaar zich als inwoner heeft ingeschreven, onverminderd het recht van deze Eigenaar om zich te wenden tot de rechter uit de woonplaats van de Beheerder. Indien de Eigenaar echter een rechtspersoon is, is uitsluitend bevoegd de rechter van de woonplaats van de Beheerder.
- 9.7. Partijen trachten niettemin zoveel mogelijk geschillen te voorkomen en in onderling overleg op te lossen, en indien ze er niet samen uitkomen eerst te kijken naar een geschillenregeling die laagdrempelig en kostenefficiënt is en die snel tot een oplossing kan leiden. Met dat doel is in het Protocol Bewonersparticipatie een aparte geschillenregeling opgenomen voor geschillen die voor alle eigenaren op Parc de Kievit van belang kunnen zijn, die nog nader zal worden uitgewerkt. Indien de ten tijde van het ontstaan van het geschil een aparte (voldoende uitgewerkte) geschillenregeling van kracht is, zal die geschillenregeling bij voorkeur eerst worden gevolgd met voorrang boven het bepaalde in art. 9.6., onverminderd het recht van een partij toch zich direct te wenden tot de burgerlijk rechter.

Bijlagen:

- Het Huishoudelijk Reglement (versie 2025/09);
- Het Protocol Bewonersparticipatie (versie 2025/09).

Aldus opgemaakt en getekend te Baarle-Nassau op ... 2025

De Beheerder

De Eigenaar

Parc de Kievit Exploitatie B.V.
voor deze: A.R. van Veggel-van der Meer

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

AANZET 24-09-2025

PROTOCOL BEWONERSPARTICIPATIE

(versie 2025/09)

Dit Protocol Bewonersparticipatie maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Parklastenovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement.

Voor de in dit Protocol Bewonersparticipatie gehanteerde met een hoofdletter geschreven woorden of begrippen wordt aangesloten bij de definities uit de Parklastenovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement, met dien verstande dat met het begrip '**Eigenaar**' nader wordt bedoeld de Eigenaar als individuele contractant bij een Parklastenovereenkomst. Het toegevoegde begrip '**Bewoners**' slaat op de gezamenlijkheid van eigenaren die op Parc de Kievit elk individueel ook een Parklastenovereenkomst hebben gesloten. Met het toegevoegde begrip '**Werkgroep**' wordt bedoeld op een of meerdere groepen van Bewoners die zich hebben verenigd met het oog op het bevorderen van de algemene belangen van de Bewoners en Parc de Kievit en meer dan 10% van de Bewoners vertegenwoordigen, en meer in het bijzonder met het oog op het inventariseren en verwoorden van de diverse wensen en belangen die onder de Bewoners leven om daarover een constructieve dialoog te voeren met de Beheerder.

Inleiding

Dit Protocol Bewonersparticipatie beoogt te voorzien in de behoefte die leeft op Parc de Kievit aan transparantie en inspraak (vooraf), rekening en verantwoording (achteraf) en een parkbeheer dat erin kan voorzien dat alle betrokken belangen op zorgvuldige wijze kunnen worden gewogen bij de besluitvorming over het park die de Bewoners allemaal aangaat en die bijdraagt aan een uniforme toepassing van de parkvoorwaarden voor alle Bewoners. Hierbij is beoogd een redelijk evenwicht te brengen in de belangen van de Beheerder (de vennootschap), van de individuele Bewoners en de bewoners als collectief.

Alle betrokkenen, derhalve zowel de Beheerder als de Bewoners, hebben gezamenlijk belang bij onder meer een goed en financieel gezond beheer van Parc de Kievit, instandhouding en onderhoud van de Centrale Voorzieningen, aanbod van diensten en faciliteiten, alsook in meer algemene zin: orde, veiligheid en algehele tevredenheid. Ook delen zij het belang dat alle Bewoners, die allemaal gelijkelijk gebruik maken of kunnen maken van de diensten die op Parc de Kievit worden aangeboden, een gelijke rechtspositie hebben ten opzichte van de Beheerder en hun mede-Bewoners, en daarvoor dan ook allemaal eenzelfde bedrag aan Parklasten betalen. Het wordt niet wenselijk geacht als er voor bepaalde Bewoners andere parkvoorwaarden zouden kunnen gelden dan voor de andere Bewoners, of dat een minderheid van Bewoners bepaalde besluiten die het park en alle Bewoners betreffen zouden kunnen tegenhouden waar een meerderheid juist wel voorstander van is.

De belangen van de Beheerder en die van de Bewoners kunnen soms ook in enige mate botsen. Zo heeft Beheerder het belang om de onderneming (de vennootschap) te kunnen exploiteren op een wijze die haar goeddunkt, dient haar bestuur bij de te nemen besluiten en het te voeren beleid te waken voor de belangen van de vennootschap, dient zij oog te hebben voor de redelijke belangen van haar schuldeisers en aandeelhouders, en zijn het bestuur en de vennootschap gebonden aan wettelijke verantwoordelijkheden die ze, met het risico van aansprakelijkheid, dienen na te komen. De Bewoners zullen daarentegen minder oog hebben voor de vennootschapsrechtelijke (wettelijke) verplichtingen en verantwoordelijkheden, en in plaats daarvan meer kijken naar de gang van zaken op Parc de Kievit zelf, zoals ten aanzien van het onderhoud van de Centrale Voorzieningen en

eventuele uitbreidingen, en hebben er belang bij dat de beheerstaken behoorlijk worden vervuld, dat de Parklasten worden besteed conform het daarvoor bestemde doel en dat de Parklasten ook niet onredelijk hoog worden. Daarbij moet ook worden onderkend dat de Bewoners weliswaar voor een Recreatiekavel/-verblijf op Parc de Kievit kunnen kiezen, maar niet voor de Beheerder waarmee ze een Parklastenovereenkomst dienen te sluiten waarover niet op individuele basis kan worden onderhandeld.

Ook de belangen en wensen van de meer dan 500 Bewoners onderling kunnen uiteenlopen. Zo kan de ene Bewoner een bepaalde uitbreiding van het park of takenpakket c.q. -vervulling van de Beheerder wenselijk achten, ook al brengt dat mogelijk een verhoging van de Parklasten met zich mee, terwijl een andere Bewoner dat om moverende redenen juist niet ziet zitten. In een dergelijk geval moeten er keuzes worden gemaakt die op redelijkerwijze tegemoetkomen aan al die uiteenlopende belangen, en zal er ook een afweging moeten worden gemaakt van de belangen van de individuele Bewoners enerzijds en van het collectief van Bewoners (als groep) anderzijds.

Dit Protocol Bewonersparticipatie beoogt een redelijk evenwicht te maken tussen al die belangen.

1. Algemene uitgangspunten voor het Beheer: de beheerstaken

- 1.1. De activiteiten en taken van de Beheerder zijn beperkt tot de beheerstaken zoals beschreven in het Huishoudelijk Reglement. Deze beheerstaken kunnen aan wijziging onderhevig zijn.
- 1.2. Een aanvulling, schrapping of herformulering van de hierin opgesomde beheerstaken kan dienstig zijn voor het park. Bij een voornemen daartoe van de Beheerder zal eerst een Werkgroep van Bewoners worden geraadpleegd. Bij de beslissing die de Beheerder ter zake na de raadgeving zal nemen, zal zij de belangen van de Bewoners zoals geuit ter gelegenheid van de raadgeving meewegen. Als zij afwijkt van het advies van de Bewoners dat volgt uit de raadgeving, zal zij dat deugdelijk motiveren wanneer zij haar beslissing kenbaar maakt aan de Bewoners.
- 1.3. Behelst de aanvulling, schrapping of herformulering van de beheerstaken evenwel een commerciële activiteit die de Beheerder:
 - a. voor eigen rekening en risico wenst uit te oefenen en te bekostigen, dan zal daarvoor de goedkeuring van de Bewoners zijn vereist en zal een voorstel tot aanvulling, schrapping of herformulering van de beheerstaken ter stemming aan de Bewoners worden voorgelegd.

Indien een meerderheid van de Bewoners (>50% van de uitgebrachte stemmen) vóór het voorstel stemt, is het voorstel aanvaard, in welk geval het Huishoudelijk Reglement zal worden aangepast met de betreffende aanvulling, schrapping of herformulering van de beheerstaken.
 - b. wenst uit te besteden aan een derde partij die deze activiteit dan voor eigen rekening en risico zal uitoefenen, dan is voor de wijziging van de beheerstaak nog wel de raadgeving vereist, zoals bepaald in punt 1.2.

NB: Een commerciële activiteit kan geld in het laatje brengen, wat een bijdrage in de Parklasten of de kosten van (aanvullend) onderhoud met zich mee kan brengen. Maar aan elke commerciële activiteit die de Beheerder voor eigen

rekening en risico zelf uitoefent, kleeft ook een risico, zodat inspraak van de Bewoners in dit verband gewenst is. De Bewoners kunnen er de voorkeur aan geven dat de activiteit door een andere partij wordt uitgeoefend en bekostigd. Wordt de commerciële activiteit uitbesteed aan een derde partij, die dan voor eigen rekening en risico de activiteit uitoefent, dan wordt het alweer een ander verhaal en zal de Beheerder de beleidsvrijheid moeten hebben om daartoe te besluiten (mits de activiteit tot de beheerstaken kan worden gerekend).

- 1.4. Ingeval de Beheerder een commerciële of niet-commerciële activiteit wenst uit te besteden aan een derde partij die deze activiteit dan voor eigen rekening en risico zal uitoefenen, en dit overigens ook binnen haar beheerstaken valt, dan is het uitsluitend aan haar om te beslissen welke de partij de activiteit zal kunnen gaan uitoefenen en welke afspraken zij met die derde partij in dat verband zal maken.
- 1.5. Bij een geschil over de beslissing als bedoeld in punt 1.2, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de beslissing kenbaar is gemaakt overeenkomstig punt 1.2.

Bij een geschil over de stemming als bedoeld in punt 1.3 sub a, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de stemming heeft plaatsgevonden overeenkomstig punt 1.3 sub a.

2. Algemene uitgangspunten voor het Beheer: de financiële huishouding

- 2.1. Bij het uitoefenen van de beheerstaken ziet de Beheerder erop toe dat haar exploitatie op een financieel verantwoorde en duurzaam gezonde wijze plaatsvindt die ook de continuïteit van de vennootschap op de korte en langere termijn het beste waarborgt.
- 2.2. De exploitatie wordt verantwoord in een Exploitatiebegroting als bedoeld in punt 3, die telkens vóór aanvang van het nieuwe kalenderjaar wordt gepresenteerd.
- 2.3. De Beheerder zal trachten te vermijden dat zij kosten maakt en onnodig financiële risico's loopt ten gunste van derden waarbij ze zelf niet is gebaat. Mocht zij kosten maken ten behoeve van die derde, dan zal zij deze kosten aan genoemde derde in rekening brengen.

NB: Dat betekent onder meer dat de Beheerder niet het restaurantgebouw gaat huren, en onderverhuren aan de uitbater van het restaurant. Als de Beheerder diensten verleent aan vorenbedoelde derde partij, bijvoorbeeld administratieve ondersteuning of (incidenteel) personele inzet, dan zal ze de kosten daarvan, waar mogelijk, doorbelasten aan die partij. Dat laatste vergt onder meer een urenregistratie, facturatie, eventueel rekening-courant, etc.

- 2.4. De Beheerder zal aanloopkosten hebben. Zo zal zij allereerst reeds voor aanvang van het Beheer kosten hebben gemaakt ter verwerving van de roerende zaken die voorheen eigendom waren van de voormalige (gefaillieerde) beheerder, zal ze huurverplichtingen voor het onroerend goed (de Centrale Voorzieningen) zijn aangegaan en zal ze werknemers in dienst hebben genomen. Deze aanloopkosten verdienen dan ook een plaats op de Exploitatiebegroting. Het wordt bovendien onderkend dat het mogelijk is dat pas na verloop van tijd na aanvang van het Beheer de nieuwe Parklastenovereenkomsten zullen zijn gesloten en Parklasten zullen worden voldaan. Ook hiermee wordt rekening gehouden in de Exploitatiebegroting.
- 2.5. De Beheerder is een besloten vennootschap. Elke vennootschap heeft een winstdoel. Die winst is echter niet per se of uitsluitend bedoeld voor dividenduitkering aan de aandeelhouder, maar kan ook worden gebruikt om de onderneming in stand te houden, uit te breiden en te investeren. Hiervoor moet in de Exploitatiebegroting een redelijke ruimte zijn.

- 2.6. Het belang van de vennootschap bij continuïteit en bij duurzame gezonde financiële huishouding van de vennootschap, wat overigens tevens in het belang is van de Bewoners, gaat in beginsel boven het belang (van de aandeelhouder) ter zake van een dividenduitkering. Hierin wordt voorzien doordat voor wat betreft de dividenduitkering wettelijk is bepaald dat een balanstest (aandeelhouders) en een uitkeringstoets (bestuur) moet worden uitgevoerd.
- 2.7. De Beheerder mag winst maken en als dividend laten uitkeren, waarbij als uitgangspunt geldt dat dit er niet toe zou moeten leiden dat de Parklasten puur als gevolg daarvan dienen te worden verhoogd met meer dan het CPI of, als het gaat om de Parklasten die worden gebaseerd op de eerste Exploitatiebegroting van het nieuwe Beheer, een onredelijk bedrag aan Parklasten wordt vastgesteld in vergelijking met de hoogte van de parklasten van andere parken. Ook moet de Beheerder ervoor waken dat dividend prioriteit krijgt boven het aanzuiveren van een ontstane achterstand in, bijvoorbeeld, de vorming van het budget (de voorziening) dat is bedoeld voor het onderhoud en de investeringen beschreven in het Meerjarenplan. Indien hierin al een achterstand zou zijn ontstaan, bijvoorbeeld doordat het budget is aangesproken voor extra benodigd onderhoud waarin niet was voorzien in het (regulier) Onderhoudsplan, dan verdient aanzuivering van die achterstand prioriteit.
- 2.8. Als de Beheerder winst maakt, zal door de Beheerder een afweging moeten worden gemaakt of die winst geheel of gedeeltelijk voor dividenduitkering in aanmerking komt dan wel wordt toegevoegd aan een voorziening, zoals het budget dat benodigd is voor aanvullend onderhoud of aanvullende investeringen bovenop het onderhoud en de investeringen die reeds zijn beschreven in het Meerjarenplan.
- 2.9. Voor onder meer de Exploitatiebegroting, het (reguliere) Onderhoudsplan, het Meerjarenplan, de Parklasten en de Aanvullende vergoedingen zijn elders in dit Protocol Bewonersparticipatie nadere uitgangspunten en voorwaarden gesteld en zijn daarvoor ook een nadere procedure inclusief geschillenregeling opgenomen.

3. De Exploitatiebegroting

- 3.1. De Exploitatiebegroting wordt telkens uiterlijk vóór aanvang van het nieuwe kalenderjaar waarop het betrekking heeft ter inzage gelegd voor de Bewoners (bij de receptie). De Exploitatiebegroting heeft telkens betrekking op de periode van één (kalender)jaar. Alleen de eerste Exploitatiebegroting zal betrekking hebben op een langere periode dan een kalenderjaar, namelijk de periode van 1 oktober 2025 t/m 31 december 2026.
- 3.2. Uit de Exploitatiebegroting moet op transparante en duidelijke wijze herleidbaar zijn uit welke materiële posten (kosten) deze is opgebouwd, en welk bedragen daaraan worden toegekend.
- 3.3. De Exploitatiebegroting bevat onder meer de kosten van de uitoefening van de beheerstaken in het daarop betrekking hebbende jaar, die naar redelijkheid (markconform) en reële inschatting worden vastgesteld.
- 3.4. Tot de kosten van de Exploitatiebegroting behoren onder meer de voor het eerstkomende jaar begrote kosten van het (regulier) onderhoud, zoals nader

beschreven in het Onderhoudsplan. Daarnaast behoort tot die kosten een voorziening (raming) voor financiële tegenvallers bij de exploitatie in dat jaar, alsmede de in het Meerjarenplan gebudgetteerde aangroei voor dat jaar (voorziening/spaarpot) ter zake van toekomstige extra investeringen in de voorzieningen die voor rekening van de Beheerder komen, zoals nader beschreven in het Meerjarenplan.

Bedragen voor het 'groot onderhoud' en eventuele uitbreidingsplannen/investeringen die voor rekening van de eigenaar/verhuurder van de Centrale Voorzieningen komen, zullen reeds in de huurprijs zijn verdisconteerd. In het (regulier) Onderhoudsplan en het Meerjarenplan zullen daarvoor dus niet apart nog bedragen behoeven te worden gereserveerd. In de Exploitatiebegroting wordt toegelicht welk 'groot onderhoud' en welke eventuele uitbreidingsplannen/investeringen door de eigenaar/verhuurder worden voorzien en op welke wijze de kosten daarvan reeds in de huurprijs zijn verdisconteerd.

NB: De Bewoners kunnen van de Beheerder verlangen dat zij de eigenaar/verhuurder, indien nodig, aanspreekt op nakoming van haar, hiervoor bedoelde, verplichtingen tot het uitvoeren van 'groot onderhoud' waarvan de kosten via de huurprijs aan de Beheerder in rekening worden gebracht.

- 3.5. Tot de kosten uit de Exploitatiebegroting behoren onder meer ook de kosten van huur, werknemers en andere financiële lasten waaraan (veelal langlopende) contractuele verplichtingen ten grondslag liggen die al bestonden voor de periode waarop de Exploitatiebegroting betrekking heeft. Dergelijke verplichtingen kunnen veelal niet, niet zonder hoge kosten en/of niet op korte termijn worden beëindigd c.q. ten aanzien daarvan kan niet redelijkerwijs of om juridische redenen van de Beheerder worden verlangd dat ze deze aldus beëindigt. In voorkomend geval is het ook niet wenselijk dat bepaalde contractuele verplichtingen geheel of gedeeltelijk worden beëindigd.
- 3.6. De Bewoners – individueel of verenigd via een Werkgroep – hebben, tot vier (4) weken na terinzagelegging van de Exploitatiebegroting, de gelegenheid om ter zake nadere vragen te stellen en nadere, onderbouwende stukken op te vragen die noodzakelijk zijn om de diverse posten nader te beoordelen (voor zover vrijgave van die stukken redelijkerwijs van de Beheerder kan worden geleverd). De Beheerder zal voldoen aan redelijke verzoeken hiertoe.
- 3.7. De Bewoners en de Werkgroep hebben gedurende de in punt 3.6 bedoelde periode de gelegenheid concrete aanbevelingen te geven. Die aanbevelingen kunnen strekken tot ondersteuning van de Exploitatiebegroting of tot gedeeltelijke aanpassing daarvan conform de aanbeveling.
- 3.8. De Beheerder zal hierop de tijdig en concreet aan haar kenbaar gemaakte aanbevelingen bij haar definitieve besluitvorming betrekken, en een afweging maken tussen de redelijke belangen van de Bewoners, de diverse uiteenlopende visies die ter zake onder de Bewoners kunnen leven, en de belangen van de vennootschap bij onder meer het goed en met financieel gezonde huishouding kunnen opstarten van het Beheer en aanvangen van de beheerstaken. De uiteindelijke beslissing over de aanbeveling is evenwel aan de Beheerder.
- 3.9. Voor wat betreft de eerste Exploitatiebegroting (betrekking hebbend op de periode van 1 oktober 2025 tot en met 31 december 2026) zal naar redelijkheid, en met inachtneming van de in dit Protocol Bewonersparticipatie beschreven uitgangspunten, door de Beheerder die Exploitatiebegroting worden vastgesteld en ter inzage worden

gelegd voor de Bewoners (bij de receptie). Op deze eerst Exploitatiebegroting is het bepaalde in de punten 3.6, 3.7 en 3.8 niet van toepassing.

NB: Voor de opstart van het nieuwe Beheer vindt over de eerste Exploitatiebegroting al overleg plaats met de Belangenvereniging. Gezien de omstandigheden ontbreekt het aan tijd voor een meer uitgebreide inspraakprocedure.

- 3.10. Telkens binnen vijf (5) maanden na afloop van het jaar waarop een Exploitatiebegroting betrekking heeft, zal de Beheerder op transparante wijze rekening en verantwoording ter zake afleggen, zodanig dat het in redelijkheid duidelijk wordt gemaakt welke materiële bestedingen zijn gedaan. Zij zal daartoe een overzicht ter inzage leggen (bij de receptie).

Het bepaalde in punt 3.6 is hier van overeenkomstige toepassing.

NB: Het boekjaar zal eerst moeten worden afgesloten, en de accountant zal deze tijd nodig hebben om de jaarstukken op te maken.

- 3.11. Bij een geschil over de Exploitatiebegroting, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de Exploitatiebegroting ter inzage is gelegd of had moeten zijn gelegd overeenkomstig punt 3.1.

Bij een geschil over de rekening en verantwoording over de Exploitatiebegroting, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat rekening en verantwoording is afgelegd of behoorde te worden afgelegd overeenkomstig punt 3.10.

4. Het (regulier) Onderhoudsplan

- 4.1. De Beheerder zal jaarlijks tegelijk met de Exploitatiebegroting, na overleg met een Werkgroep, een nieuw (regulier) Onderhoudsplan ter inzage leggen voor de Bewoners (bij de receptie).
- 4.2. In het (regulier) Onderhoudsplan wordt het reguliere onderhoud dat voor het eerstkomende (kalender)jaar door de Beheerder zal worden verricht in grote lijnen uiteengezet en hierin zullen de kosten daarvan worden begroot (met een voorziening van 10% voor eventuele financiële tegenvallers bij dat reguliere onderhoud). De Beheerder zal hierbij een redelijk schatting maken van deze kosten daarvan, met nadere uiteenzetting van de kosten van de meest materiële onderhoudstaken.
- 4.3. De Bewoners – individueel of verenigd via een Werkgroep – hebben, tot vier (4) weken na terinzagelegging, de gelegenheid om ter zake nadere vragen te stellen en nadere, onderbouwende stukken op te vragen die noodzakelijk zijn om de diverse posten nader te beoordelen (voor zover vrijgave van die stukken redelijkerwijs van de Beheerder kan worden geleverd). De Beheerder zal voldoen aan redelijke verzoeken hiertoe.
- 4.4. De Bewoners en de Werkgroep hebben gedurende de in punt 4.3 bedoelde periode de gelegenheid concrete aanbevelingen te geven voor wat betreft de geplande onderhoudstaken, waarna de Beheerder zal bezien en besluiten of c.q. in hoeverre hieraan nog tegemoetgekomen kan worden en zal ze het eventueel hierop aangepast (regulier) Onderhoudsplan weer ter kennis brengen aan de Bewoners.

- 4.5. Indien en voor zover de Beheerder de in punt 4.4 bedoelde aanbevelingen niet of niet geheel zou overnemen – bijvoorbeeld als bepaalde aanbevelingen niet goed uitvoerbaar zijn, ten koste zouden gaan van andere onderhoudstaken die redelijkerwijs prioriteit verdienen of anderszins ten koste gaan van het park en de redelijke belangen van de Bewoners als collectief en de vennootschap, of te duur zouden uitvallen – zal zij die beslissing met redenen omkleeden.

NB: Met meer dan 500 bewoners, en ieder wel andere wensen prioriteiten heeft over de onderhoudstaken, is het ondoenlijk om de exacte invulling van het Onderhoudsplan aan goedkeuring van de Bewoners te onderwerpen. Een mogelijk onwerkbaar situatie, en uitblijven van overeenstemming over de prioriteiten, moet worden voorkomen. Elk jaar moet zo spoedig mogelijk worden aangevangen met het reguliere onderhoud. De Werkgroep wordt overigens ook al ingeschakeld bij de totstandkoming van het Onderhoudsplan, dus voor de eerste terinzagelegging.

- 4.6. De Beheerder zal ernaar streven om bij de uitvoering van het (reguliere) Onderhoudsplan binnen het daarvoor begrote budget te blijven.

Indien uitvoering van het geplande onderhoud uit het (reguliere) Onderhoudsplan in de loop van het betreffende jaar naar redelijke verwachting zal leiden tot een overschrijding van het budget (inclusief de in het Onderhoudsplan opgenomen voorziening, zie punt 4.2), dan zal de Beheerder zelfstandig besluiten om, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, het Onderhoudsplan zodanig te wijzigen dat de budgetoverschrijding alsnog kan worden vermeden.

Belopen de verwachte extra kosten boven het bedrag dat gedekt kan worden door de voorziening van punt 4.2, en ziet zij zelf geen mogelijkheden om de budgetoverschrijding te vermijden, dan zal de Beheerder zo spoedig mogelijk opnieuw het overleg met de Werkgroep aangaan om te bezien of bijvoorbeeld prioriteiten uit het lopende (reguliere) Onderhoudsplan kunnen worden verlegd of geschrapt. Indien dat mogelijk blijkt te zijn en de budgetoverschrijding alsnog kan worden vermeden, en de Beheerder daartoe besluit, is het bepaalde in de vorige alinea van toepassing.

Indien dit overleg met de Werkgroep er niet toe leidt dat het Onderhoudsplan op bepaalde onderdelen zodanig kan worden gewijzigd dat de budgetoverschrijding geheel of gedeeltelijk kan worden vermeden, zal het gewijzigde Onderhoudsplan aldus worden vastgesteld en zal de budgetoverschrijding, voor zover daarvoor nog ruimte is, ten laste worden gebracht van de voorziening uit de Exploitatiebegroting en/of het Meerjarenplan. Mocht dit ertoe leiden dat het budget voor het (reguliere) Onderhoudsplan voor het eerstvolgende jaar zal moeten worden verhoogd met meer dan het CPI, dan geldt het bepaalde in punt 6.3 sub a.

- 4.7. Telkens binnen vijf (5) maanden na afloop van het jaar waarop een (regulier) Onderhoudsplan betrekking heeft, zal de Beheerder op transparante wijze rekening en verantwoording ter zake afleggen, zodanig dat het in redelijkheid duidelijk wordt gemaakt welke onderhoudstaken zijn verricht en wat de kosten daarvan waren. Zij zal daartoe een overzicht ter inzage leggen (bij de receptie).

Het bepaalde in punt 4.3 is hier van overeenkomstige toepassing.

NB: Het boekjaar zal eerst moeten worden afgesloten, en de accountant zal deze tijd nodig hebben om de jaarstukken op te maken.

- 4.8. Bij een geschil over de het (regulier) Onderhoudsplan, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken

nadat het (regulier) Onderhoudsplan ter inzage is gelegd overeenkomstig punt 4.1.

Bij een geschil over de rekening en verantwoording over het (regulier) Onderhoudsplan, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat rekening en verantwoording is afgelegd of behoorde te worden afgelegd overeenkomstig punt 4.7.

5. Het Meerjarenplan

- 5.1. De Beheerder zal jaarlijks tegelijk met de Exploitatiebegroting, na overleg met een Werkgroep, een geactualiseerd Meerjarenplan voor de eerstkomende jaren ter inzage leggen voor de Bewoners (bij de receptie).
- 5.2. Hierin wordt uiteengezet welke plannen de Beheerder maakt voor het park ter zake van extra investeringen, nieuwe voorzieningen, uitbreiding van bestaande voorzieningen etc., welke kosten daarvoor worden begroot en de voorziening (spaarpot) die daarvoor al is gerealiseerd en in de komende jaren verder wordt gerealiseerd. Daarbij zal de Beheerder voor de Bewoners inzichtelijk maken waar het budget uit is opgebouwd en berekend en op welke plannen het budget (en de reeds gerealiseerde voorziening) ziet.

De kosten die de Beheerder voor het eerstkomende jaar zal maken bij uitvoering van het Meerjarenplan en hetgeen zij op grond van het Meerjarenplan het eerstkomende jaar dient te besteden ten behoeve van de voorziening (toevoeging aan de spaarpot), maken onderdeel uit van de Exploitatiebegroting voor dat jaar.

Het Meerjarenplan kan ook dergelijke plannen bevatten die door de eigenaar/verhuurder van de Centrale Voorzieningen zijn gemaakt. Voor die plannen zal de Beheerder niet separaat een budget behoeven vrij te maken, voor zover deze plannen reeds door de eigenaar/verhuurder worden bekostigd en daarvoor een bedrag al in de huurprijs is verdisconteerd of, gelet op hun aard en het financiële belang van de eigenaar/verhuurder bij het realiseren van de plannen, redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar/verhuurder zijn of behoren te zijn. Indien de eigenaar/verhuurder en de Beheerder (het park) een gezamenlijk belang hebben bij het realiseren van deze plannen, en voor zover de kosten daarvan niet reeds in de huurprijs zijn verdisconteerd, kan voor een deel van deze plannen wel een budget worden opgenomen in het Meerjarenplan.

- 5.3. De Bewoners – individueel of verenigd via een Werkgroep – hebben, tot vier (4) weken na terinzagelegging, de gelegenheid om ter zake nadere vragen te stellen en nadere, onderbouwende stukken op te vragen die noodzakelijk zijn om de diverse posten nader te beoordelen (voor zover vrijgave van die stukken redelijkerwijs van de Beheerder kan worden geleverd). De Beheerder zal voldoen aan redelijke verzoeken hiertoe.
- 5.4. De Bewoners en de Werkgroep hebben gedurende de in punt 5.3 bedoelde periode de gelegenheid concrete aanbevelingen te geven voor wat betreft de plannen genoemd in het Meerjarenplan, waarna de Beheerder zal bezien en besluiten of c.q. in hoeverre hieraan nog tegemoetgekomen kan worden en zal ze het eventueel hierop aangepast Meerjarenplan weer ter kennis brengen aan de Bewoners.

- 5.5. Indien en voor zover de Beheerder de in punt 5.4 bedoelde aanbevelingen niet of niet geheel zou overnemen – bijvoorbeeld als bepaalde aanbevelingen niet goed uitvoerbaar zijn, ten koste zouden gaan van andere plannen die redelijkerwijs prioriteit verdienen of anderszins ten koste gaan van het park en de redelijke belangen van de Bewoners als collectief en de vennootschap, of te duur zouden uitvallen – zal zij die beslissing met redenen omkleeden.

NB: Met meer dan 500 Bewoners, en ieder wel andere wensen prioriteiten heeft over de meerjarenplannen, en het bovendien om plannen gaat die periodiek kunnen worden herzien (het gaat immers over de lange termijn, wat mede met zich meebrengt dat niet alle plannen reeds bij voorbaat in beton gegoten kunnen zijn), is het ondoenlijk om de exacte invulling van het Meerjarenplan aan goedkeuring van de Bewoners te onderwerpen.

- 5.6. Als de kosten van een bepaalde in het Meerjarenplan opgenomen uitbreiding of nieuwe voorziening, voor wat betreft het jaarlijkse bedrag dat daarvoor aan een voorziening moet worden opgebouwd volgens de Meerjarenbegroting, begroot worden op meer dan 50% van de totale voorziening die voor het eerstkomende jaar moet worden opgebouwd, en binnen zes (6) weken na de in punt 5.3 bedoelde periode ten minste 25% van de Bewoners (per BAG-nummer kan slechts door één Bewoner een petitie worden uitgebracht) schriftelijk kenbaar maakt prijs te stellen op een stemming over het betreffende plan door zijn/haar naam, BAG-nummer en handtekening op een daarvoor door de Beheerder bij de receptie ter beschikking te stellen lijst te noteren, dan zal het plan voor de desbetreffende uitbreiding of nieuwe voorziening ter stemming aan de bewoners worden voorgelegd.

Als het plan voor de betreffende uitbreiding of nieuwe voorziening na stemming wordt afgewezen, of niet wordt ingediend, zal de Beheerder het plan uit het Meerjarenplan verwijderen. De Beheerder zal dan evenwel bevoegd zijn om het plan in de eerstkomende of latere (geactualiseerde) versie van het Meerjarenplan opnieuw op te nemen, in welk geval het bepaalde in dit punt 5.6 wederom van toepassing zal zijn.

- 5.7. De Beheerder zal ernaar streven om bij de uitvoering van het Meerjarenplan het eerstkomende jaar binnen het daarvoor begrote budget te blijven, welk budget voor dat eerstkomende jaar onderdeel zal uitmaken van de Exploitatiebegroting van dat eerstkomende jaar.

Indien uitvoering van het Meerjarenplan voor het eerstkomende jaar naar redelijke verwachting zal leiden tot een overschrijding van het budget dat voor dat jaar was voorzien, dan zal de Beheerder zo spoedig mogelijk opnieuw het overleg met de Werkgroep aangaan om te bezien of bijvoorbeeld prioriteiten uit het Meerjarenplan kunnen worden verlegd of geschrapt.

Indien dit overleg met de Werkgroep niet toe leidt dat het Meerjarenplan op bepaalde onderdelen zodanig kan worden gewijzigd dat de budgetoverschrijding voor het betreffende jaar geheel of gedeeltelijk kan worden vermeden, zal het gewijzigde Meerjarenplan aldus worden vastgesteld en zal de budgetoverschrijding, voor zover daarvoor nog ruimte is, ten laste worden gebracht van de voorziening uit Meerjarenplan en/of de Exploitatiebegroting. Mocht dit ertoe leiden dat het budget voor het Meerjarenplan voor het eerstvolgende jaar zal moeten worden verhoogd met meer dan het CPI, dan geldt het bepaalde in punt 6.3 sub b.

- 5.8. Telkens binnen vijf (5) maanden na afloop van het jaar waarop een Meerjarenplan betrekking heeft, zal de Beheerder op transparante wijze rekening en verantwoording ter zake afleggen, zodanig dat het in redelijkheid duidelijk wordt gemaakt welke

plannen in dat jaar zijn uitgevoerd, wat de kosten daarvan waren en welk bedrag in dat jaar aan de voorziening is toegevoegd of daarvoor is aangesproken. Zij zal daartoe een overzicht ter inzage leggen (bij de receptie).

Het bepaalde in punt 5.3 is hier van overeenkomstige toepassing.

- 5.9. Bij een geschil over de het Meerjarenplan, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat het Meerjarenplan ter inzage is gelegd overeenkomstig punt 5.1. Dit geldt echter niet voor zover het geschil gaat over een onderdeel van het Meerjarenplan waartoe al was besloten ter gelegenheid van een eerder Meerjarenplan.

NB: Je kunt niet plannen waartoe eenmaal is besloten in een Meerjarenplan elk jaar daarop weer willen terugkomen. Het geschil kan alleen gaan over wijzigingen of nieuwe plannen die in het geactualiseerde Meerjarenplan zijn verwerkt.

Bij een geschil over de rekening en verantwoording over het Meerjarenplan, of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat rekening en verantwoording is afgelegd of behoorde te worden afgelegd overeenkomstig punt 5.8.

6. De Parklasten

- 6.1. De Parklasten worden vastgesteld aan de hand van de Exploitatiebegroting, die telkens voor één jaar wordt opgemaakt.

NB: De Parklasten zijn gebaseerd op de Exploitatiebegroting, maar het betreft een reeds vastgesteld bedrag dat in beginsel gewoon wordt verhoogd met het CPI. Mocht uit de Exploitatiebegroting een verdere verhoging volgen, dan worden die Parklasten reeds verantwoord als de Exploitatiebegroting ter inzage wordt gelegd. In voorkomend geval moet daarover ook gestemd worden (zie hierna punt 6.3).

- 6.2. Uit de Parklastenovereenkomst volgt reeds dat de Parklasten jaarlijks kunnen worden verhoogd met het CPI, en dat geldt daarmee ook voor alle individuele posten waaruit de Exploitatiebegroting is opgebouwd.
- 6.3. Uit de Parklastenovereenkomst volgt ook dat de Parklasten daarnaast ook – eenmalig of structureel – kunnen worden verhoogd als de in de Exploitatiebegroting genoemde en redelijkerwijs te verwachten kosten daartoe aanleiding geven. In dat geval zal de Beheerder transparantie en duidelijkheid bieden voor reden van de verwachte kostenstijging.

Daarnaast zal zij de Bewoners in dat geval op de volgende wijze bij de besluitvorming daaromtrent betrekken:

- a. Indien uit het voor het komende jaar bestemde (regulier) Onderhoudsplan volgt dat de voor die periode benodigd c.q. wenselijk geacht (regulier) onderhoud naar reële inschatting meer budget zal moeten worden vrijgemaakt dan in vergelijking met het budget uit het voorgaande jaar vermeerderd met het CPI, hoewel dat extra budget en de te verrichten onderhoudstaken al ter gelegenheid van de vaststelling van het (regulier) Onderhoudsplan waren besproken in het overleg met de Werkgroep, dan is het aan de Beheerder om de keuze voor de verhoging van het budget voor het (regulier) Onderhoud die hiermee gepaard gaat (en daarmee automatisch ook verhoging van de Exploitatiebegroting en Parklasten) ter stemming voor te leggen aan de Bewoners.

Als het voorstel na stemming wordt afgewezen, of niet wordt ingediend, zal de Beheerder zelf mogelijkheden zoeken en beslissen om bepaalde in het (regulier) Onderhoudsplan bedoelde taken geheel of gedeeltelijk te schrappen of uit te stellen dan wel, voor zover dat laatste redelijkerwijs niet mogelijk of wenselijk is, laten bekostigen uit de beschikbare (gespaarde) voorziening uit het Meerjarenplan (voor maximaal 20% van het totale onderhoudsbudget dat gold voor het voorgaande jaar vermeerderd met het CPI, en enkel indien en voor zover de uitvoering van het Meerjarenplan redelijkerwijs niet in gedrang komt).

- b. Indien uit het voor het komende jaren bestemde Meerjarenplan dat de voor die periode benodigd c.q. wenselijk geachte (beschikbaarheid en/of aangroei van de) voorziening naar reële inschatting meer budget zal moeten worden vrijgemaakt, bijvoorbeeld vanwege extra of duurdere plannen of doordat de voorziening al is aangesproken ten behoeve van het reguliere onderhoud als hiervoor bedoeld, hoewel het Meerjarenplan en het daarbij behorende budget (voorziening) al ter gelegenheid van de vaststelling van het Meerjarenplan waren besproken in het overleg met de Werkgroep, dan is het aan de Beheerder om de keuze voor de verhoging van het budget (de voorziening) voor het Meerjarenplan die die hiermee gepaard gaat (en daarmee automatisch ook verhoging van de Exploitatiebegroting en Parklasten) ter stemming voor te leggen aan de Bewoners.

Als het voorstel na stemming wordt afgewezen, of niet wordt ingediend, zal de Beheerder zelf mogelijkheden zoeken en beslissen om bepaalde in het Meerjarenplan bedoelde plannen geheel of gedeeltelijk te schrappen of verder uit te stellen.

- c. Indien de verhoging om andere redenen dan gelegen in het (regulier) Onderhoudsplan of Meerjarenplan door de Beheerder noodzakelijk of wenselijk wordt geacht (en derhalve een verhoging of toevoeging van andere posten uit de Exploitatiebegroting betreft), dan is het aan de Beheerder om de keuze voor de betreffende verhoging (en daarmee automatisch ook verhoging van de Exploitatiebegroting en Parklasten) ter stemming voor te leggen aan de Bewoners.

Als het voorstel na stemming wordt afgewezen, of niet wordt ingediend, zal de Beheerder de verhoging niet doorvoeren.

- d. Bij de stemming als hiervoor bedoeld zal aan de Bewoners de keuze worden voorgelegd om het voorstel te aanvaarden (wat in dit geval ook een verhoging behelst van de totale Exploitatiebegroting en, daarmee, de Parklasten).

Per BAG-nummer kan slechts één Bewoner een stem uitbrengen.

Indien een meerderheid van de Bewoners (>50% van de uitgebrachte stemmen) vóór de verhoging stemt, is de verhoging aanvaard, wat dan ook zal hebben te gelden voor de verhoging van de totale Exploitatiebegroting die daarmee gepaard gaat. De verhoging zal dan worden doorgevoerd in de Parklasten, in welk geval elke Bewoner aan de verhoging van de Parklasten zal zijn gebonden.

Indien deze verhoging, na doorberekening in de Exploitatiebegroting en de Parklasten, zou leiden tot een verhoging van de Parklasten met meer dan 20%

alsook in het geval het gaat om een stemming als bedoeld onder c., zal echter een gekwalificeerde meerderheid van de Bewoners (> 2/3 van de uitgebrachte stemmen) zijn vereist.

- e. Bij de verhoging zoals hiervoor beschreven kan het gaan om een structurele of incidentele (eenmalige) verhoging. Als daarover in het voorstel van de Beheerder niets is aangegeven, wordt ervan uitgegaan dat het voorstel een structurele verhoging betreft. Wordt hierin aangegeven dat het om een eenmalige verhoging gaat, dan wordt bij de Exploitatiebegroting die volgt op de Exploitatiebegroting van het jaar waarin de eenmalige verhoging van toepassing was weer uitgegaan van het oorspronkelijke budget dat zonder deze extra verhoging zou hebben gegolden voor dat voorgaande jaar (vermeerderd met het CPI).

- 6.4. De stemming als bedoeld in punt 6.3 (voor zover aan de orde) dient te worden georganiseerd binnen zes (6) weken nadat de Exploitatiebegroting ter inzage is gelegd overeenkomstig punt 3.1.

NB: Voor het opstarten van de geschillenregeling bij een geschil over (de hoogte van) de Parklasten zelf, en de mate waarin die posten inzichtelijk zijn gemaakt, is al voorzien in punt 3.11, eerste alinea. De Parklasten worden immers op de Exploitatiebegroting gebaseerd. Punt 3.10 bepaalt bovendien al wanneer, en de wijze waarop, rekening en verantwoording moet worden afgelegd over de Exploitatiebegroting. Daarmee wordt automatisch ook al rekening en verantwoording afgelegd over de Parklasten, en geldt reeds de in punt 3.11, tweede alinea, beschreven Geschillenregeling.

- 6.5. Bij een geschil over de stemming, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de stemming heeft plaatsgevonden overeenkomstig punt 6.4.

7. De Aanvullende vergoedingen

- 7.1. Zoals in de Parklastenovereenkomst is bepaald, worden naast de Parklasten ook aanvullende vergoedingen aan de Bewoners in rekening gebracht. Deze aanvullende vergoedingen hebben betrekking op diensten die voor de Bewoners ten dele optioneel zijn.

NB: Deze Aanvullende vergoedingen volgen ook uit de Exploitatiebegroting, maar het betreft een reeds vastgesteld bedrag dat in beginsel gewoon wordt verhoogd met het CPI met uitzondering voor de tarieven voor de nutsvoorzieningen (zie hierna).

- 7.2. De kosten van de hiervoor bedoelde diensten zullen over het algemeen jaarlijks fluctueren. De tarieven die ter gelegenheid van de Exploitatiebegroting ter inzage worden gelegd zijn dan ook ten dele schattingen. De Beheerder zal de hiervoor bedoelde tarieven jaarlijks, steeds tezamen met de Exploitatiebegroting, ter kennis brengen aan de Bewoners en inzichtelijk maken waar deze tarieven uit zijn opgebouwd of hoe deze zijn berekend.
- 7.3. Deze kosten zullen zo mogelijk op basis van de werkelijke uitgaven die de Beheerder ter zake zal hebben aan de Bewoners in rekening worden gebracht, op basis van de kostprijs dan wel een bedrag dat als redelijke vergoeding kan worden geacht (waaronder wordt begrepen een redelijke vergoeding voor administratie- en overheadkosten van de Beheerder van 10%), vermeerderd met een opslag in verband met het voorfinancieren van deze diensten door de Beheerder, het debiteurenrisico en het verlies dat het aanbieden en uitvoeren van deze diensten met zich meebrengen (tezamen 20%).

De Beheerder moet in dit verband een redelijke (veilige) marge aanhouden, om te voorkomen dat per saldo haar kosten ter zake hoger zullen zijn dan de bedragen die zij aan deze Aanvullende vergoedingen daadwerkelijk zal ontvangen.

NB: Het is niet alleen in het belang van de vennootschap maar ook dat van de Bewoners dat de Beheerder op deze diensten geen verlies maakt.

Mocht na enige tijd blijken dat het hiervoor bij de opslag voor kosten en risico's bedoelde percentage te hoog of te laag is, en derhalve uit de pas loopt met de hoogte van de werkelijke kosten en risico's, dan zal de Beheerder dat percentage aanpassen na voorafgaande consultatie van de werkgroep.

- 7.4. Ten aanzien van de aansluiting (vastrecht) en het verbruik (variabel) van gas, water en elektriciteit (de nutsvoorzieningen) zal de Beheerder telkens een redelijke schatting maken van de betreffende kosten, en jaarlijks hiervoor een eindafrekening opmaken. De variabele kosten zullen worden doorberekend aan de hand van de meterstanden. Het vastrecht zal conform de tarieven die door de leveranciers aan/via de Beheerder in rekening worden gebracht worden doorbelast. Bedragen ter zake van belastingen, heffingen of andere kosten die de Beheerder vanwege de nutsvoorzieningen heeft betaald en, voor zover aan de orde, voordelen die de Beheerder geniet en heeft ontvangen vanwege de doorgifte (zoals, indien van toepassing, een energieheffingskorting), worden bij de eindafrekening (naar rato van de Bewoners die gebruik maken van de nutsvoorzieningen), en zo mogelijk ook al bij de voorschotfacturatie, meegenomen.

Mocht naar de visie van een Bewoner het voorschot op een te hoog of te laag bedrag zijn vastgesteld, dan is het aan die Bewoner om ter zake bij de Beheerder te vragen om een verlaging of verhoging en daarbij, onder meer, te tonen wat het werkelijke verbruik was in het voorgaande jaar of onder opgave van een andere reden waarom het voorschotbedrag zou moeten worden aangepast.

- 7.5. Mede vanwege de administratieve belasting en mogelijke discussies die daarover zouden kunnen ontstaan, en bovendien om daarmee (administratie- en overhead)kosten te beperken, wordt er vooralsnog voor gekozen ten aanzien van de overige aanvullende vergoedingen een redelijke schatting te maken van de werkelijke kosten of van het bedrag dat als redelijke vergoeding kan worden geacht, zonder dat daarvoor telkens achteraf een eindafrekening volgt op basis van een narekening van de werkelijke kosten. Het gaat hierbij dan ook om vaste tarieven. De Beheerder zal die redelijke schatting aan de bewoners onderbouwen.

In het bijzonder voor wat betreft de bijdrage in de kosten van het legen van de containers en het ophalen van huis- en tuinafval en de daarmee in verband staande belastingen en heffingen, zal de Beheerder onderzoeken of het mogelijk en redelijkerwijs uitvoerbaar is om, zonder dat dit zou leiden tot een onredelijke administratieve belasting en daarmee (administratie- en overhead)kosten die dan ook zouden moeten worden doorbelast, en mits de Bewoners daar ook in meerderheid om vragen, ook deze bijdrage te gaan berekenen aan de hand van de werkelijke kosten en het systeem van voorschot en eindafrekening te gaan hanteren. Zo lang dit uitblijft geldt nog steeds dat voor deze bijdrage een redelijke inschatting van de werkelijke kosten dient te worden gemaakt (zoals aangegeven in punt 7.3).

De bedragen van de hiervoor bedoelde aanvullende vergoedingen zullen jaarlijks met het CPI worden geïndexeerd.

- 7.6. Telkens binnen vijf (5) maanden na afloop van het jaar waarop een Exploitatiebegroting betrekking heeft, zal de Beheerder op transparante wijze rekening en verantwoording ter zake de Aanvullende vergoedingen (tarieven) afleggen, zodanig dat het in redelijkheid duidelijk wordt gemaakt welke kosten zijn gemaakt. Zij zal daartoe een overzicht ter inzage leggen (bij de receptie).

NB: Het boekjaar zal eerst moeten worden afgesloten, en de accountant zal deze tijd nodig hebben om de jaarstukken op te maken.

Mocht uit de rekening en verantwoording blijken dat deze vergoedingen, mede gelet op de schatting aan de hand waarvan deze worden vastgesteld en het vaste karakter van deze vergoedingen, met meer dan 15% uit de pas lopen met de werkelijke lasten die de Beheerder heeft ter zake van de kostprijs, kan dat tot aanpassing (verhoging of verlaging) van de vergoedingen voor het eerstkomende jaar leiden, zodanig dat deze vergoedingen voor de nieuwe periode weer op een redelijk niveau komen te liggen.

- 7.7. Bij een geschil over de Aanvullende vergoedingen (tarieven), of de mate van inzicht die daarin wordt geboden, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de Exploitatiebegroting ter inzage is gelegd overeenkomstig punt 3.1.

Bij een geschil over de rekening en verantwoording over de Aanvullende vergoedingen (tarieven), de mate van inzicht die daarin wordt geboden of de aanpassing daarvan als bedoeld in punt 7.6 tweede alinea, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat rekening en verantwoording is afgelegd of behoorde te worden afgelegd overeenkomstig punt 7.6.

8. Uniformiteit en wijziging van de Parklastenovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement

- 8.1. De Eigenaar is zich ervan bewust dat alle eigenaren op Parc de Kievit een overeenkomst met de Beheerder hebben gesloten, die hen rechten en verplichtingen geeft zoals vervat in de Parklastenovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement en dit Protocol Bewonersparticipatie (de parkvoorwaarden). De Eigenaar respecteert het uitgangspunt dat op Parc de Kievit alle Bewoners een gelijke rechtspositie verdienen voor wat betreft de parkvoorwaarden, mede gelet op het feit dat zij allen gelijkelijk gebruik maken of kunnen maken van de diensten die op Parc de Kievit worden aangeboden en zij daarvoor ook in gelijke mate dienen te betalen.
- 8.2. Daarnaast onderschrijft de Eigenaar het belang van Bewoners (de andere eigenaren) dat de parkvoorwaarden met hun tijd meegaan, dat de voorzieningen op peil blijven en verbeterd of uitgebreid kunnen worden, als een meerderheid van de eigenaren daar voorstander van is, en dat de Beheerder in staat blijft de parkvoorwaarden met hun tijd te laten meegaan, op verantwoorde wijze de beheerstaken te vervullen en de voorzieningen op peil te houden, te verbeteren of uit te breiden.
- 8.3. Het voorgaande kan met zich meebrengen dat in voorkomend geval een wijziging van de Parklastenovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement en/of dit Protocol Bewonersparticipatie wenselijk en/of noodzakelijk wordt geacht. De Beheerder behoudt zich dan ook de bevoegdheid voor om de Parklastenovereenkomst en/of het

Huishoudelijk Reglement eenzijdig te wijzigen, met dien verstande dat de Eigenaar wijzigingen van ondergeschikte aard heeft te dulden en daaraan gebonden zal zijn nadat de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis is gesteld, en voorts dat de Eigenaar ook zal zijn gebonden aan een wijziging van een materiële bepaling die van meer dan ondergeschikte aard is indien het voorstel tot wijziging in een stemming onder de Bewoners wordt goedgekeurd.

- 8.4. De Beheerder zal bij het voornemen tot wijziging van de Parklastenovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement en/of dit Protocol Bewonersparticipatie, na voorafgaand oriënterend overleg met een Werkgroep, de voorgenomen wijziging schriftelijk (of per e-mail) aan de Eigenaar en overige eigenaren aankondigen.

Daarbij zal de Beheerder inzichtelijk maken wat de reden is van de voorgenomen wijziging, waarom de wijziging wenselijk en/of noodzakelijk wordt geacht en of de wijziging naar redelijke verwachting directe invloed zal hebben op de hoogte van de Parklasten.

Tevens zal de Beheerder daarbij uitleggen dat de wijziging, indien het gaat om een wijziging van een materiële bepaling die van meer dan ondergeschikte aard is, slechts zal worden doorgevoerd indien het door de Bewoners in een stemming wordt goedgekeurd.

- 8.5. Bij de stemming als hiervoor bedoeld zal aan de Bewoners de keuze worden voorgelegd om het voorstel van de Beheerder te aanvaarden of te verwerpen.

Per BAG-nummer kan slechts één Bewoner een stem uitbrengen.

Indien een meerderheid van de Bewoners (>50% van de uitgebrachte stemmen) vóór het voorstel stemt, is het voorstel aanvaard, in welk geval elke Eigenaar aan de wijziging zal zijn gebonden.

Indien de wijziging een verhoging van de Parklasten met meer dan 20% tot direct gevolg zou hebben, zal echter een gekwalificeerde meerderheid van de Bewoners (>2/3 van de uitgebrachte stemmen) zijn vereist.

Indien het gaat om een wijziging van enkel de beheerstaken, dan geldt reeds het bepaalde in punt 1, en dat prevaleert boven het bepaalde in dit punt 8.

- 8.6. Bij een geschil over de stemming, kan de Geschillenregeling worden opgestart binnen zes (6) weken nadat de stemming heeft plaatsgevonden overeenkomstig punt 8.5.

9. Geschillenregeling

- 9.1. De Beheerder zorgt ervoor dat er een Geschillencommissie wordt ingesteld, die bij wijze van bindend advies een beslissing kan nemen bij een geschil over de uitleg of toepassing van dit Protocol Bewonersparticipatie, de Parklastenovereenkomst en/of het Huishoudelijk Reglement of die daarover een schikking tussen de partijen te bevorderen, een en ander voor zover het geschil een kwestie betreft die, gelet op de beoogde uniforme gelding en toepassing van de parkvoorwaarden, voor alle Bewoners van belang is.

Voor geschillen tussen individuele Bewoners en de Beheerder die geen invloed hebben op de beoogde uniforme gelding en toepassing van de parkvoorwaarden, of in geval de groep van Bewoners niet steun heeft van ten minste 25% van de Bewoners zoals beschreven in punt 9.7, kan de Beheerder besluiten de Geschillencommissie Recreatie (RECRON) of vergelijkbare geschillenregeling aan te wijzen. Voor dergelijke geschillen is de Geschillenregeling als bedoeld in dit punt 9 niet van toepassing.

NB: Het gaat echter wel om een bijzondere Geschillenregeling, aangezien beslissingen van de Geschillencommissie alle Bewoners kunnen betreffen (mede gelet op de uniformiteit en gelijkheid op het park en de parkvoorwaarden die worden nagestreefd), derhalve ook de Bewoners die geen formele partij zijn bij de Geschillenprocedure en mogelijk zelfs en andere visie hebben op het geschil dan de Bewoner(s) die het geschil aanhangig heeft (hebben) gemaakt. De Geschillenprocedure beoogt een uniforme toepassing en uitleg van de parkvoorwaarden, waaraan ook die andere Bewoners gebonden zullen zijn. Gaat het om een geschil over een kwestie die geen invloed zal hebben op de toepassing en uitleg van de parkvoorwaarden voor andere Bewoners, dan is een andere geschillenprocedure (Geschillencommissie Recreatie, RECRON) meer aangewezen.

Aan de Geschillencommissie kunnen bijvoorbeeld geschillen worden voorgelegd over de uitleg en toepassing van dit Protocol Bewonersparticipatie, bijvoorbeeld over een bepaalde stemming of stemmingsuitslag. Als bijvoorbeeld in een stemming een verhoging van de Parklasten wordt goedgekeurd conform de procedure die daarover in dit Protocol Bewonersparticipatie is neergelegd, is het nog steeds mogelijk dat een individuele Bewoner zich daarbij niet wenst neer te leggen. Mocht dit geschil voor de Geschillencommissie Recreatie (RECRON) of de civiele rechter komen, bijvoorbeeld in een incassoprocedure, dan zal de Geschillencommissie Recreatie respectievelijk de civiele rechter enkel in die procedure tussen de Beheerder en de betreffende individuele Bewoner een uitspraak doen, waaraan alleen de in die procedure betrokken procespartijen zijn gebonden. Wel is het voorzienbaar dat de Geschillencommissie Recreatie respectievelijk de civiele rechter bij het vonnis in zekere mate zal betrekken of dit Protocol Bewonersparticipatie is gevolgd bij de beslissing die heeft geleid tot het geschil tussen de Beheerder en de individuele Bewoner, alsook de uitslag van de stemming.

- 9.2. De Beheerder of Geschillencommissie zal na instelling eerst een Geschillenregeling uitwerken die voldoet aan na te melden uitgangspunten.

Als de Beheerder een Geschillenregeling uitwerkt, dan zal die regeling als wijziging van het Huishoudelijk Reglement worden beschouwd, in welk geval de Geschillenregeling conform de in punt 8.5 bedoelde procedure ter stemming aan de Bewoners worden aangeboden en als aanvaard worden beschouwd overeenkomstig het bepaalde in punt 8.5.

Indien of zo lang een Geschillencommissie niet is ingesteld, zal enkel de gang naar de civiele rechter mogelijk zijn. Gezien de kosten en de tijd die daarmee doorgaans gemoeid zijn, wordt het juist wenselijk geacht om bepaalde geschillen via een Geschillencommissie te laten beslechten.

NB: Voor zowel de Beheerder als elke individuele Bewoner moet de gang naar de civiele rechter altijd openblijven, en zo lang de Geschillencommissie niet is ingesteld is dat ook de enige optie in dit kader.

- 9.3. De Geschillencommissie zal bestaan uit één of drie personen, niet zijnde de Beheerder, een Bewoner of een aan de Beheerder of Bewoner gelieerde partij.

Bestaat de Geschillencommissie uit één persoon, dan zal de persoon door de Beheerder in gezamenlijk overleg met de Werkgroep worden aangezocht, en zal zijn of haar voordracht of benoeming kenbaar worden gemaakt aan de Bewoners. Indien hierop binnen zes (6) weken ten minste 25% van de Bewoners (per BAG-nummer kan slechts door één Bewoner een petitie worden uitgebracht) schriftelijk kenbaar maakt prijs te stellen op een stemming over deze benoeming door zijn/haar naam, BAG-nummer en handtekening op een daarvoor door de Beheerder bij de receptie ter beschikking te stellen lijst te noteren, zal de Beheerder een dergelijke stemming faciliteren.

Indien een meerderheid van de Bewoners (>50% van de uitgebrachte stemmen) vóór de benoeming van de voorgedragen persoon stemt, is het voorstel aanvaard, in welk geval de betreffende persoon zal worden benoemd als lid van de Geschillencommissie.

Indien de Geschillencommissie meent dat een eenmaal voorgelegd geschil zich meer leent voor beslechting door drie personen, zal zij de Beheerder enerzijds en de Bewoners die bij het geschil zijn betrokken (al dan niet verenigd in een Werkgroep) anderzijds vragen om elk daarvoor een kandidaat voor te dragen. Het lid van de Geschillencommissie zal hierop zelf de twee nieuwe leden uit die voordrachten kiezen of, indien een partij nalaat daartoe een voordracht te doen, zelf een lid zoeken en kiezen.

- 9.4. De Geschillencommissie zal deskundig en onpartijdig zijn, en naar beste weten handelen.
- 9.5. De Geschillencommissie zal, indien de geldende versie van dit Protocol Bewonersparticipatie daar nog niet in zou voorzien, zelf een reglement voor de Geschillenregeling uitwerken.
- 9.6. De kosten van de Geschillencommissie en -procedure komen ten laste van de Exploitatiebegroting.
- 9.7. Een geschil kan bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt door een groep van Bewoners die aantoonbaar ten minste 25% van de Bewoners uitmaakt (waarbij per BAG-nummer slechts één Bewoner in ogenschouw wordt genomen).

Een geschil kan ook bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt door een Werkgroep van Bewoners, indien de Werkgroep daarbij handelt namens en op volmacht van een groep die aantoonbaar ten minste 25% van de Bewoners uitmaakt (waarbij per BAG-nummer slechts één Bewoner in ogenschouw wordt genomen).

Indien een geschil aanhangig is gemaakt, kunnen overige Bewoners of voormelde Werkgroep die niet bij de Geschillenprocedure zijn betrokken toch hun visies binnen zes (6) weken schriftelijk in de Geschillenprocedure inbrengen of, indien zij aantoonbaar ten minste 25% van de Bewoners vertegenwoordigen, zich alsnog in de procedure voegen.

- 9.8. De Geschillencommissie doet enkel uitspraak over de uitleg of toepassing van dit Protocol Bewonersparticipatie, de Parklastenovereenkomst of het Huishoudelijk Reglement, maar niet over de eventuele juridische of financiële gevolgen daarvan. Zo kan de Geschillencommissie uitspraak doen of bij een wijziging van parkvoorwaarden, het doorvoeren van een verhoging van de Parklasten, het afleggen van rekening en verantwoording, al dan de juiste procedure is gevolgd, op correcte wijze heeft plaatsgevonden en of daarbij al dan niet een rechtvaardige belangenafweging is gemaakt. De Geschillencommissie onthoudt zich echter van een uitspraak over, bijvoorbeeld, de verplichting tot betaling van enigerlei vergoeding.