

PRODUCTIE 018

Aan de bewoners van
Parc de Kievit

Tilburg, 1 november 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,

✕ ☐ ⤴ ⤵ ↺ ↻

Op vrijdag 24 oktober jl. heeft u van mij, via het e-mailadres van gefailleerde, een brief ontvangen. Hierin heb ik onder meer aangegeven dat Parc de Kievit Exploitatie B.V. (**'Exploitatie BV'**) de rol van nieuwe beheerder op zich heeft genomen en dat zij u zal uitnodigen tot het sluiten van een nieuwe parklastenovereenkomst. Naar aanleiding van deze brief heeft een aantal van u vragen gesteld. In deze brief probeer ik zo goed mogelijk nadere duidelijkheid te geven.

Exploitatie BV als nieuwe beheerder

Afgelopen week heb ik diverse vragen ontvangen over hoe het zit met de met gefailleerde gesloten parklastenovereenkomsten. Daar kan ik u een heel juridisch antwoord op geven, maar van belang is vooral de feitelijke vaststelling dat de boedel onvoldoende financiële middelen heeft om de dagelijkse beheertaken te verrichten. Het is ook de primaire taak van een curator om de failliete boedel af te wikkelen. Mede om die reden is de huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed beëindigd. Ten behoeve van het tijdelijke interim-beheer is nog wel gebruik gemaakt van dat onroerend goed, maar doordat het interim-beheer op 30 september 2025 ten einde is gekomen is daarmee ook dat tijdelijke gebruik geëindigd.

Het onroerend goed – de Centrale Voorzieningen, zoals de paden, wegen en gebouwen op het park, met uitzondering van de recreatiekavels – zijn eigendom van Parc de Kievit Onroerend Goed B.V. en worden inmiddels gehuurd door Exploitatie BV. Voor de exploitatie van het park heeft Exploitatie BV voorts personeel aangenomen, heeft zij de roerende zaken uit de boedel overgenomen, heeft zij een exploitatiebegroting en onderhoudsplan opgesteld, etc.

Zoals u weet, bepalen de diverse notariële akten dat u de verplichting heeft om aan de beheerder parklasten te betalen. In deze akten wordt beschreven wie c.q. welke (rechts)persoon als beheerder wordt beschouwd, namelijk de (hoofd-)exploitant van de Centrale Voorzieningen. Sinds de maand oktober 2025 vervult Exploitatie BV die rol van exploitant van de Centrale Voorzieningen.

Exploitatie BV is niet de nieuwe beheerder omdat ik als curator dat zou bepalen, maar omdat dit uit de hiervoor bedoelde stukken volgt. Het is dan ook Exploitatie BV om aan u parkvoorwaarden voor te leggen, en dat heeft zij inmiddels ook gedaan. Het is onjuist te veronderstellen dat Exploitatie BV pas de nieuwe beheerder zou worden als de bewoners in meerderheid hebben besloten met haar een parklastenovereenkomst te sluiten of zelfs pas nadat het faillissement is geëindigd.

Hieruit volgt ook dat het vasthouden aan de met gefailleerde gesloten parklastenovereenkomst geen zin heeft. Dat lost allereerst de problemen op het park niet op, maar laat ook onverlet dat er feitelijk per oktober 2025 een nieuwe beheerder is en Exploitatie BV als nieuwe beheerder vanaf dat moment aanspraak kan maken op betaling van de parklasten.

Wel is het natuurlijk zo dat degenen die de parklasten voor het gehele jaar al vooruitbetaald hadden, een vordering in het faillissement kunnen indienen voor wat betreft de parklasten met betrekking tot de maanden oktober, november en december 2025. Hoe die vordering kan worden ingediend, zal ik u verderop in deze brief uitleggen.

De nieuwe parklastenovereenkomst

In mijn brief van 24 oktober jl. heb ik aangegeven dat Exploitatie BV een parklastenovereenkomst zal aanbieden en dat ik meen dat deze overeenkomst alleszins evenwichtig en redelijk is. Ik doelde daarbij op de laatste versie die nog is besproken in het kader van de onderhandelingen tussen Exploitatie BV en de Belangenvereniging. Dat is de versie waarin naar aanleiding van een aantal voorstellen van met name de Belangenvereniging nog wijzigingen zijn aangebracht.

Ik constateer echter dat die laatste versie niet de versie is die door Exploitatie BV onder de bewoners is verspreid. Van Exploitatie BV begreep ik inmiddels dat zij per abuis de oudere versie heeft gebruikt, maar wel bedoeld had de laatste versie met de hiervoor bedoelde wijzigingen te hanteren. Het is aan haar om die fout te herstellen en dat verder met de bewoners te communiceren. Het is immers haar overeenkomst die zij met de bewoners wenst te sluiten.

Ter voorkoming van ieder misverstand hecht ik aan deze brief de versie waar ik in mijn eerdere bewonersmailing op doelde.

Beëindiging van deze ronde van onderhandelingen

Zoals ik in mijn vorige brief heb aangegeven, hebben de onderhandelingen tussen Exploitatie BV en de Belangenvereniging niet geleid tot volledige overeenstemming. Daarmee is echter niet gezegd dat een van partijen het onderhandelingsproces zou hebben afgebroken en de andere partij als overlegpartner zou hebben geschrappt. Dat is namelijk niet het geval.

Het onderhandelingsproces is wel voor nu even opgeschort. Een volledige overeenstemming ligt op korte termijn niet in het vooruitzicht, terwijl het de hoogste tijd is dat de nieuwe beheerder in staat wordt gesteld om de beheertaken ten volle uit te voeren. Beide partijen hebben de intentie uitgesproken om in de nabije toekomst de gesprekken gewoon te hervatten. Uit de door Exploitatie BV aangeboden parkvoorwaarden volgt overigens ook al dat deze voorwaarden (inclusief het bedrag van de parklasten) nog voor wijziging vatbaar zijn.

Ik hecht eraan te benadrukken dat ik het betreurt dat de partijen er uiteindelijk niet in zijn geslaagd over alle onderdelen tot overeenstemming te komen. Ik constateer ook dat er inmiddels volop wordt

gespeculeerd over de redenen waarom de onderhandelingen niet met succes zijn afgerond en over de verschillen van inzicht er nog resteren. Het is de verantwoordelijkheid van de partijen die over de nieuwe parkvoorwaarden hebben onderhandeld om u als bewoners de transparantie te bieden die u nodig heeft om daarover zelf een goed oordeel te kunnen vormen. Ik roep de partijen hierbij op een correcte voorstelling van zaken te geven. Ook moedig ik de bewoners aan zich goed te laten informeren over de nieuwe parkvoorwaarden, onder meer door deze voorwaarden zelf door te nemen.

De verdere afwikkeling van het faillissement

Nu de komst van een nieuwe beheerder een feit is, zal ik mij als curator richten op de verdere afwikkeling van de boedel. Die afwikkeling bestaat onder meer uit de beoordeling en beantwoording van de vorderingen die bij mij zijn ingediend, de incasso van debiteuren en het rechtmatigheidsonderzoek.

Voor een aantal vorderingen heb ik inmiddels een nadere onderbouwing ontvangen van de beoogde rechtsgrond. Mede aan de hand daarvan zal ik deze bewonersvorderingen (rechtsgrond en bedragen) gaan beoordelen. Voor het indienen van vorderingen die naar mijn voorlopige oordeel op de crediteurenlijst kunnen worden geplaatst, zal ik zelf een eigen formulier ter beschikking stellen. Daarin wordt op een rij gezet welke vorderingen naar mijn oordeel in aanmerking komen voor plaatsing op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren (en zo mogelijk voor welke bedragen). Zodra ik mijn beoordeling heb afgerond en het vorderingenformulier gereed staat, zal ik u daarover informeren.

Met dat formulier kunnen de vorderingen van de bewoners op gestructureerde en voor de boedel efficiënte wijze worden ingediend en behandeld. Dit geldt ook voor de bewoners die hun vorderingen al hebben ingediend (al dan niet aan de hand van de voorbeeldbrieven die door de Belangenvereniging ter beschikking waren gesteld).

Een aantal bewoners heeft de parklasten destijds al voor het gehele jaar 2025 vooruitbetaald aan de (inmiddels gefailleerde) beheerder, terwijl Exploitatie BV vanaf het laatste kwartaal het nieuwe beheer op zich heeft genomen en zij u dan ook voor die periode parklastenfacturen zal toezenden. In het vorderingenformulier zal dan ook ruimte worden gemaakt voor een vordering tot restitutie van de parklasten over dat laatste kwartaal van 2025.

Voor de goede orde benadruk ik tot slot dat een vordering op gefailleerde (de boedel) zich niet laat verrekenen met hetgeen u aan een andere vennootschap, zoals Exploitatie BV, verschuldigd zal zijn.

Met vriendelijke groet,

Stefan van der Horst
curator



PARKLASTENOVEREENKOMST

(versie 2025/10)

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 opstellen/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 betreft een tijdelijke (overbruggings)regeling, vooruitlopend op de nieuwe Parklastenovereenkomst die thans nog nader wordt uitgewerkt. Deze Parklastenovereenkomst wordt dan ook voorlopig aangegaan voor één (1) jaar, met ingang van **1 oktober 2025**.
Mocht na ommekomst van dit jaar er geen nieuwe Parklastenovereenkomst voorhanden zijn, dan zal de onderhavige Parklastenovereenkomst in tegenstelling tot het bepaalde in de vorige alinea geldig blijven totdat er alsnog een nieuwe Parklastenovereenkomst beschikbaar is en kan worden gesloten.
- 1.2. De Parklastenovereenkomst zal bovendien 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 op jaarbasis € 2.452,07 exclusief BTW, derhalve **€ 2.960,00 inclusief BTW**.
- 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).
Deze indexering zal voor het eerst kunnen plaatsvinden per 1 juli 2027.
- 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 en 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 de kostprijs van de betreffende diensten (of een redelijke schatting daarvan), te vermeerderen met een redelijke opslag van 10% in verband met administratie- en overheadkosten van de Beheerder zelf, het voorfinancieren van deze diensten door Beheerder en het debiteurenrisico en het verlies dat het aanbieden en uitvoeren van deze diensten met zich meebrengen. De kostprijs wordt mede bepaald aan de hand van de eventuele belastingen, heffingen of andere kosten die de Beheerder vanwege de nutsvoorzieningen heeft betaald en, voor zover aan de orde, de voordelen die de Beheerder geniet of heeft ontvangen vanwege de doorgifte (zoals, indien van toepassing, een energieheffingskorting). Mocht genoemde opslag te laag of te hoog zijn voor de bijkomende kosten die door de opslag dienen te worden gedekt, bijvoorbeeld indien het debiteurenrisico en verlies groter of kleiner is dan voorzien, dan kan dat percentage jaarlijks bij het bepalen van de nieuwe voorschotten worden aangepast.

- 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.

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. Als de Eigenaar daarvoor een verhuurbemiddelaar inschakelt, zal zij enkel gebruik maken van 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. De in de vorige volzin bedoelde verplichtingen rusten ook op de Eigenaar die voor de verhuur van zijn/haar Recreatieverblijf geen verhuurbemiddelaar inschakelt.

- 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 Eigenaar is bevoegd een set sleutels van zijn/haar Recreatieverblijf bij de Beheerder in bewaring te geven. Dit geschiedt kosteloos, en is voor eigen rekening en risico van de Eigenaar.
- 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 ontzeggen, 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 toekomstige 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 2025/10);
- Het Protocol Bewonersparticipatie (versie 2025/10).

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

De Beheerder

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

De Eigenaar

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw