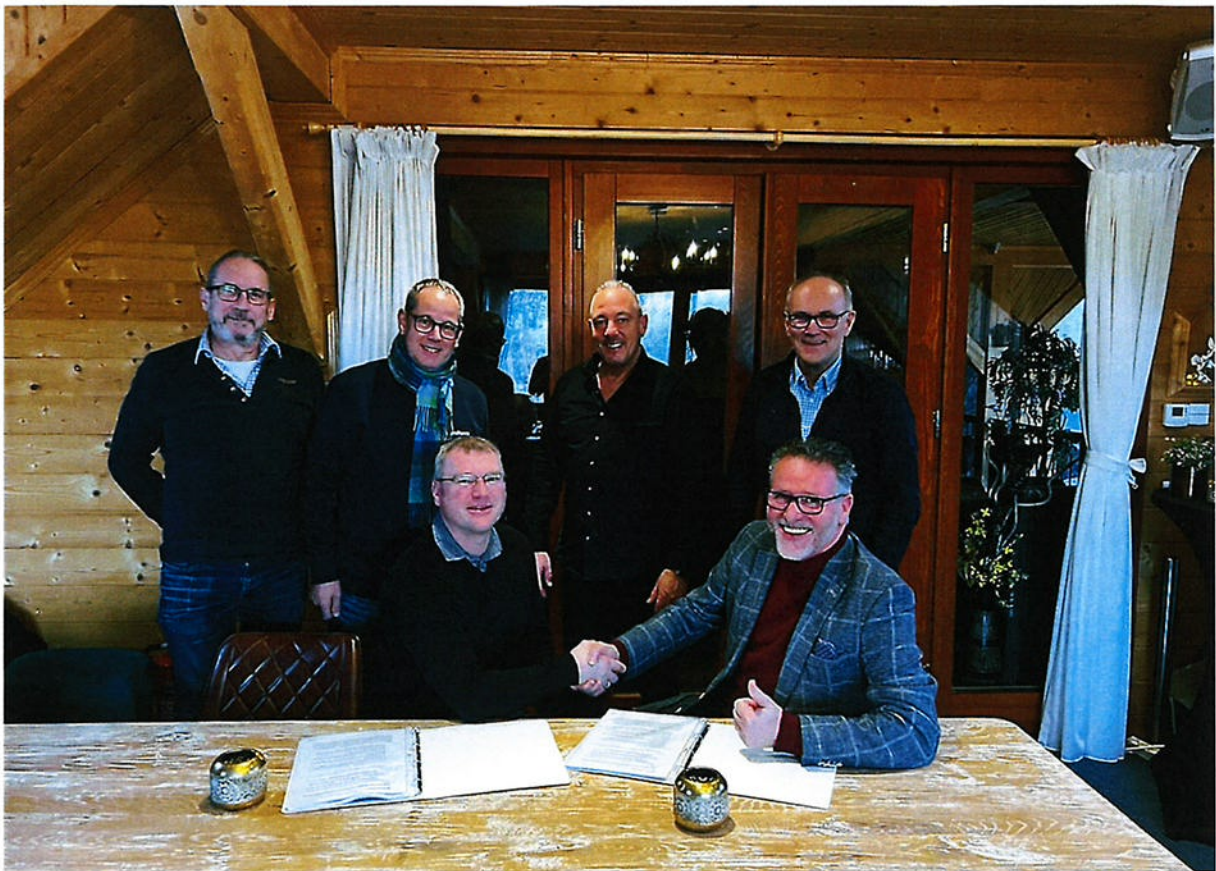


Getekende samenwerking overeenkomst

EuroParcs
&
Belangenvereniging Resort Brunsummerheide

26 januari 2024



Namens EuroParcs: Ronald Tombroek en Maarten van Elk
Namens bestuur belangen vereniging: John Hoogenboezem, Eddy Gerritse,
Harry de Graaf en Erik Spiering

Samenwerkingsovereenkomst Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

1: Partijen:

- **EuroParcs** opgericht 17 juli 2008, met als hoofdkantoor gevestigd op Oude Apeldoornseweg 48, 733 NS Apeldoorn.
 - Vertegenwoordigd door: Het parkmanagement EuroParcs Brunssummerheide en aangesteld als functionaris namens de directievertegenwoordigers van EuroParcs.
- **Leden van de Belangenvereniging van eigenaren van recreatie eenheden op landgoed Brunssheim**. Opgericht 21 mei 2014 en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60753714.
 - Vertegenwoordigd door: Het bestuur Belangenvereniging Landgoed Brunssheim, nu bekend als Belangenvereniging Resort Brunssummerheide.

1.1 Het Park:

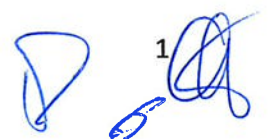
- EuroParcs Brunssummerheide gelegen aan de Akkerstraat 53, 6445 CP Brunssum met chalet nummers 1 t/m 242

2: Nemen het volgende in aanmerking:

- ✓ EuroParcs is beheerder van recreatiepark EuroParcs Brunssummerheide en is vanuit die rol verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en onderhoud van het park en het in stand houden van alle gemeenschappelijke onroerende en roerende zaken op het park;
- ✓ De Chalets op bovengenoemde park zijn eigenaar van particulieren en/of bedrijven, of eigendom van EuroParcs;
- ✓ Particulieren en/of bedrijven zijn lid geworden van de Belangenvereniging Brunssummerheide met als doel om conform zijn statuten het in gezamenlijk overleg met de leden, en zo mogelijk met het parkmanagement, het bevorderen van de leefbaarheid en de uitstraling van het park;
- ✓ Beide partijen hebben gesprekken gevoerd over samenwerking en beide zien een meerwaarde in een op lange termijn gerichte samenwerking over het beheer en onderhoud van alle roerende en onroerende zaken op het park (*met uitzondering van werkzaamheden aan de chalets van de individuele eigenaar*);
- ✓ Alle roerende en onroerende zaken zijn uitgewerkt in een Meerjaren Onderhoudsplan, hierna te benoemen als **MJOP**;
- ✓ Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden en procedures van de samenwerking voor de komende periode, welke partijen in deze overeenkomst hebben vastgelegd rondom de uitwerking en uitvoering van het MJOP;

2.1: Rol belangenvereniging & juridische contractpartner de individuele eigenaar:

De belangenvereniging streeft naar een zo hoog mogelijk aantal leden waarbij het bestuur van de belangenvereniging zijn leden positief zal adviseren over de tot stand gekomen samenwerking van deze overeenkomst en de bijbehorende jaarlijks MJOP-bijdrage. De juridische contractpartner blijft te allen tijde de individuele eigenaar van de betreffende kavel en chalet. Indien een individuele eigenaar negatief is over de uitkomsten van deze overeenkomst, dan staat het hem/haar vrij om individueel in gesprek te gaan met EuroParcs. Hierin zal de belangenvereniging dan geen ondersteuning geven aan de individuele eigenaar.



3: Werking:

Deze samenwerkingsovereenkomst is bedoeld om de posities en verantwoordelijkheden van genoemde partijen bij het beheer en onderhoud van het park te organiseren teneinde het park in stand te houden, waar nodig te vernieuwen en indien gewenst uit te breiden op dusdanige wijze dat het karakter van het recreatiepark zoals deze is bij het afsluiten van deze samenwerkingsovereenkomst bestaat, behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op:

- 3.1 - De uitwerking van het MJOP
- 3.2 - Nieuwe investeringen
- 3.3 - Doorbelasting van benoemde posten uit MJOP aan individuele eigenaar
- 3.4 - Berekening MJOP bijdrage per individuele eigenaar
- 3.5 - Vastgestelde jaarlijkse MJOP-bijdrage per individuele eigenaar
- 3.6 - Looptijd overeenkomst
- 3.7 - Indexeringen
- 3.8 - Samenwerking & overleg van de Belangenvereniging & Park Management
- 3.9 - Samenwerking in de gezamenlijke kwaliteitscontrole

3.1 Uitwerking MJOP (Meerjaren Onderhoudplan):

In het MJOP, **Bijlage 1**, zijn opgenomen alle werkzaamheden die betrekking hebben op het algemene onderhoud van park, gebouwen en infrastructuur en vijvers, met uitzondering van de chalets van de individuele eigenaar. Denk hierbij aan o.a. wegen, verlichting, slagbomen, infrastructuur, receptie, enz.

In het MJOP staat een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen welke onderhoudsgevoelig zijn.

Het MJOP is opgezet voor een periode van 20 jaar, maar zal per 5 jaar gezamenlijk opnieuw worden vastgesteld door EuroParcs en de Belangenvereniging Brunsummerheide.

3.2. Nieuwe Investerings:

Indien EuroParcs de wens heeft om te investeren in het park (*bijv. gebouwen, speeltuin, zwembad, enz.*) welke niet zijn opgenomen in het MJOP benoemd in **bijlage A**, waarin EuroParcs het idee heeft dat deze van toegevoegde waarde zijn voor het park, zal het parkmanagement dit onderbouwen met een transparant kostenoverzicht voor het onderhoud van de nieuwe investeringen.

De belangenvereniging legt deze onderhoudskosten, wanneer ze materieel zijn (bijvoorbeeld investeringen boven de €100k), voor deze investering, voor aan de leden. Bij voldoende ondersteuning vanuit de leden wordt deze investering opgenomen in het MJOP waarbij het onderhoud naar rato wordt doorbelast aan de individuele eigenaar.

De investering is in principe 100% voor rekening van EuroParcs, tenzij anders overeengekomen met de BvE.

Gestreefd wordt naar consensus over het nut en noodzaak van deze investeringen.

3.3. Doorbelasting jaarlijkse MJOP-bijdrage per individuele eigenaar:

In **Hoofdstuk 8** is opgenomen welke diensten, zoals omschreven in het MJOP, worden doorbelast naar de individuele eigenaar en welke posten geheel of gedeeltelijk voor rekening zijn van EuroParcs.

3.4. Berekening MJOP-bijdrage (Euro) per individuele eigenaar:

Bij de berekening van de MJOP-bijdrage per chalet eigenaar wordt rekening gehouden met de totaal aantal geplaatste chalets ten tijde van ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst en bedraagt bij ondertekening van dit document in totaal 210 chalets. Indien EuroParcs besluit om op het park meer chalets te plaatsen zal de jaarlijkse bijdrage per eigenaar opnieuw worden berekend.

EuroParcs heeft vergunning voor 240 chalets ten tijde van de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst.

In **hoofdstuk 9** is uitgewerkt de verdeelsleutel van de totale onderhoudskosten welke worden toegekend aan de individuele eigenaar. De toegekende MJOP bedragen aan de individuele eigenaren worden opgeteld voor de jaren van 2024 t/m 2033 en gedeeld door 10 jaar. Dit totaal bedrag wordt gedeeld door het aantal chalets wat het vaste bedrag wordt voor de eigenaar voor de komende 10 jaar.

3.5 Vastgestelde jaarlijkse MJOP-bijdrage per individuele eigenaar per periode:

De hoogte van het MJOP-bedrag is prijs vast voor een periode van 10 jaar, inclusief BTW, maar exclusief de indexeringen welke jaarlijks wordt beoordeeld conform de CBS september CPI index.

3.6 Looptijd overeenkomst:

De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar en gaat in per 1 januari 2024 en eindigt op 31 december 2033. Na 5 jaar wordt het MJOP opnieuw beoordeeld door beide partijen en de bijbehorende bedragen indien nodig aangepast voor de 2^e vijfjaars periode. Vervolgens zal na 10 jaar een volledig nieuw, door beide partijen, te ondertekenen MJOP opgesteld worden.

3.7 Indexeringen:

In **hoofdstuk 9** wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexering o.b.v. de CBS september CPI.

3.8 Samenwerking & overleg Belangenvereniging & Park Management:

- a) Tenminste tweemaal per jaar, waarvan éénmaal tegen het einde van het kalenderjaar, is er overleg tussen het parkmanagement en vertegenwoordigers van het bestuur van de belangenvereniging, over het MJOP waarin het bijna voorbijge jaar wordt geëvalueerd en het 10-jaren plan wordt geactualiseerd, waarbij de planning, begroting, voortgang en evaluatie van het totale parkbeheer wordt besproken aan de hand van plannen, calculaties, offertes en afrekeningen voor zover deze nodig zijn voor een goed inzicht in voorgenomen en uitgevoerde activiteiten waarvan de kosten geheel of gedeeltelijk worden doorbelast via het MJOP aan de individuele eigenaar.
- b) Twee keer per jaar vindt er een schouw plaats over het park met het parkmanagement en vertegenwoordigers uit het bestuur van de belangenvereniging en worden de uitgevoerde

werkzaamheden gezamenlijk getoetst en gecontroleerd zoals staat omschreven in het MJOP en wordt beoordeeld de algemene uitstraling van het park.

- c) Naar behoefte vindt er overleg plaats met het parkmanagement en vertegenwoordigers van het bestuur, met als doel om wederzijdse informatie en het vinden van oplossingen voor eventueel gerezen problemen of ontstane behoefte met betrekking tot het reguliere parkbeheer en het monitoren van de uitvoering van het MJOP.
- d) De wederzijdse overleggen, inclusief besluiten, worden vastgelegd middels een verslaglegging. Met elkaar wordt afgestemd wie de verslaglegging verzorgt.
- e) Naar behoefte vindt er overleg plaats over investeringen welke niet zijn opgenomen in het MJOP zoals omschreven bij **hoofdstuk 3.2**

3.9 Samenwerking in de gezamenlijke kwaliteit controle:

- a) EuroParcs is verantwoordelijk voor het selecteren van, en het geven van de opdrachten (*tegen een marktconforme prijsstelling*), aan de juiste en gekwalificeerde opdrachtnemer voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in het MJOP.
- b) EuroParcs maakt zelf afspraken over de planning en werkwijze van de uit te voeren werkzaamheden met de opdrachtnemer en overlegt deze planning 1x per jaar aan de belangenvereniging zoals omschreven bij **hoofdstuk 3.8.a** en zorgt dat deze werkzaamheden zo efficiënt mogelijk, met de minst mogelijke overlast, worden uitgevoerd.
- c) EuroParcs legt vast, toetst en bewaakt dat de opdrachtnemer de werkzaamheden uitvoert conform de geldende wet- en regelgeving en bijhorende technische specificaties.
- d) EuroParcs bewaakt en controleert dat de opdrachtnemer bij het uitvoeren van zijn werkzaamheden gebruikt maakt van de juiste materialen en goedgekeurde arbeidsmiddelen en dat alle werkzaamheden op een veilige manier worden uitgevoerd conform de wet- en regelgeving.
- e) EuroParcs betreft nadrukkelijk de belangenvereniging bij het monitoren van de uitvoering van de uitgevoerde werkzaamheden van het MJOP d.m.v. een schouw, die 1 a 2 maal per jaar geagendeerd zal worden, waarbij de uitgevoerde werkzaamheden gezamenlijk worden beoordeeld op de kwaliteit en de daarbij behorende technische specificaties welke zijn vastgelegd in de wet- en regelgeving.

4: Financiële openheid & transparantie

Tenminste éénmaal per jaar, rondom het einde van het kalenderjaar, is er overleg tussen het parkmanagement en vertegenwoordigers van het bestuur van de belangenvereniging, over het MJOP waarin het bijna voorbijge jaar financieel wordt geëvalueerd en het komende jaar financieel wordt beoordeeld.

Het doel is openheid en transparantie in de kosten waarbij gezamenlijk wordt geëvalueerd wat slimmer, beter en efficiënter uitgevoerd kan worden met als einddoel gezamenlijke financiële beheersbaarheid van de kosten t.o.v. de begroting uit het MJOP.

Over het voorgaande jaar wordt openheid en transparantie gegeven over:

- Financiële totaaloverzicht wordt besproken van het betreffende aflopende jaar;
- Facturen voor de meest materiele onderhouds/vervangingswerkzaamheden uit het MJOP;
- Met elkaar bepalen of er een financieel surplus is behaald wat meegenomen kan worden in het nieuwe jaar;

Tevens wordt het 10-jaren plan besproken en of alle uit te voeren begrote werkzaamheden conform het MJOP uitgevoerd moeten worden of dat er op punten aanpassingen noodzakelijk zijn.

5: Oude contracten rondom NZW (Noodzakelijke Werkzaamheden):

Door de uitwerking van het MJOP zal er een addendum komen voor individuele eigenaren om de omschrijvingen in de akte van algemene bepalingen te vervangen. Dit geldt voor onderstaande aktes

- ✓ Akte houdende algemene bepalingen landgoed Brunnsheim met datum van 30 augustus 2007 artikel 10 pagina 13, *Werkzaamheden en diensten*;
- ✓ Akte van algemene bepalingen Resort Brunsummerheide met datum van 7 oktober 2016, artikel 7.8 pagina 8, *financiële verplichtingen voor koper*
- ✓ Alle overige overeenkomsten en aktes met omschrijvingen van NZW – Noodzakelijke werkzaamheden

De doorbelasting van de historische NZW-kosten komen te vervallen voor iedere eigenaar op het park Brunsummerheide na ondertekening van het addendum, waarbij de jaarlijkse MJOP bijdrage aan de jaarnota zal worden toegevoegd.

6: Park Service Bijdrage (PSB):

Naast de jaarlijkse MJOP-werkzaamheden betaalt de individuele eigenaar ook jaarlijks een Park Service Bijdrage wat in algemene bepalingen met d.d. van 7 oktober 2016 als volgt staat omschreven op pagina 7:

Ten aanzien van de door de beheerder uitgevoerde werkzaamheden en verrichte diensten bestaande uit het in redelijkheid en billijkheid schoonhouden- en vrijhouden van de wegen en paden, de verlichting van de wegen en paden in het park, het algemeen toezicht op het park en het gebruik van de kosteloze faciliteiten van het Park, zal door de eigenaar een parkservice bijdrage verschuldigd zijn.

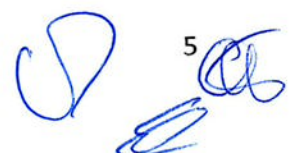
Om geen misverstand te krijgen gedurende de looptijd van deze overeenkomst over welke kosten behoren in het MJOP en de Park Service Bijdrage (PSB) is dit artikel opgenomen in deze overeenkomst.

In het kader van samenwerking tussen beide partijen betreft het parkmanagement de belangenvereniging bij de kwalitatieve uitvoering van deze jaarlijks terugkerende werkzaamheden waarin EuroParcs leidend in is.

7: Documenten behorend bij deze overeenkomst

Onderstaande benoemde documenten zijn de uitwerkingen van het MJOP en maken deel uit van deze getekende samenwerkingsovereenkomst:

- 214.1 / 2023 - Receptie
- 214.2 / 2023 - Horeca Gebouw
- 214.3 / 2023 - Infrastructuur



8: Uitwerking onderdelen vanuit het MJOP wat in rekening wordt gebracht bij de individuele eigenaar:

In dit hoofdstuk is uitgewerkt de benoemde posten in het MJOP, welke onderdelen niet worden doorbelast aan de individuele eigenaar of dat is overeengekomen een verdeelsleutel (*percentage*) van bepaalde posten / onderdelen uit het MJOP.

8a – Onderdeel receptie – MJOP 2014.1 / 2022

- Kosten voor onderhoud receptie niet van toepassing omdat gebouw van tijdelijke aard is

8b – Onderdeel horeca gebouw – MJOP 2014.2 / 2022

- Het complete horeca gebouw wordt verhuurd aan exploitant, alle kosten zijn voor EuroParcs

8c – Onderdeel infrastructuur – MJOP 2014.3 / 2022

- Zie bijlage 214.3 / 2023 infrastructuur Brunssum
- Zie uitwerking in de bijlage 15112023 MJOP Brunssum berekening waarin een deel van de asfalteringskosten in mindering zijn gebracht in de MJOP, i.v.m. achterstallig onderhoud.

9: Financiële uitwerking verdeelsleutel kosten individuele eigenaar:

De in **hoofdstuk 8** uitgewerkte posten en verdeelsleutel uit het MJOP zijn in dit hoofdstuk financieel uitgewerkt wat een berekening en onderbouwing weergeeft in de jaarlijkse financiële MJOP bijdrage per chalet eigenaar.

- Zie bijlage 214 Brunsummerheide
- Zie bijlage 15112023 MJOP Brunssum berekening met daarin opgenomen de verdeelsleutel
- Prijs vast MJOP bedrag per jaar en per eigenaar is: € 338,00 incl. BTW, exclusief CBS indexering

Aidus overeengekomen, opgemaakt in 2-voud en ondertekend te Brunssum **26-1-2024**

EuroParcs

Belangenvereniging Resort Brunsummerheide



Ronald Tombroek
Regio Manager Zuid



Eddy Gerritse
Voorzitter

EuroParcs

Belangenvereniging Resort Brunsummerheide



Maarten van Elk
Park Manager Brunsummerheide



John Hoogenboezem
Secretaris

26-1-2024