

Wat is het gevolg als u de Basisovereenkomst van Europarcs tekent

Conclusies

Als u eigenaar bent van een vakantiewoning van Europarcs en de Basisovereenkomst tekent, heeft dat tot gevolg dat

U geen baas meer bent over uw eigen vakantiehuis

U niet meer de baas bent over uw eigen stuk grond

Europarcs verkrijgt het recht om het karakter van het vakantiepark en de beleving van het verblijf aldaar van u en uw gasten ingrijpend te wijzigen

Europarcs en de BvE verkrijgen samen de regie bij het realiseren van plannen om in de toekomst Uw vakantiepark te transformeren waarbij uw eigen kavel en vakantiewoning niet worden gespaard

Uw portemonnee staat wijd open en Europarcs mag daaruit pakken wat zij denken nodig te hebben voor de realisatie van het bovenstaande

Analyse van en commentaar op artikelen 1 tot en met 5 van de Basisovereenkomst versie 01. 20250701

1. Uitgangspunten ten 4^{de}: vervallen alle bestaande overeenkomsten

Tekst: Met het ondertekenen van deze Basisovereenkomst komen eerdere overeenkomsten tussen EuroParcs en de Eigenaar met betrekking tot het beheer en de exploitatie van het Recreatieobject te vervallen.

Gevolgen:

- Met 'eerdere overeenkomsten' is o.a. bedoeld
 - o de notariële leveringsakte, waarin staat dat u eigenaar bent van het 'recreatieobject' (= uw vakantiewoning) en eigenaar van de grond, de kavel waar de vakantiewoning op staat;
 - o voor eigenaren van de vakantiewoning die de kavel huren, vervalt de koopovereenkomst die is gesloten toen u uw vakantiewoning kocht;
 - o Deze overeenkomsten vervallen, wat tot gevolg heeft dat u daar geen rechten meer aan kunt ontlenen.
- Voor zowel de huurders als de eigenaren van de kavels vervallen alle gebruiksrechten van de vakantiewoning: die worden vervangen door de meer beperkte gebruiksrechten die zijn opgesomd in de Basisovereenkomst en in het model Personal Ownership. De tekst van dit document is op dit moment nog niet bekend (artikel 1.3.3).
- Voor zowel de huurders als de eigenaren van de kavels geldt dat EuroParcs regels stelt ten aanzien van de buitenkant van de vakantiewoning en het recht heeft om deze regels te wijzigen. De kosten van de uitvoering van de daartoe benodigde werkzaamheden dient u zelf te dragen.
- Indien u ook eigenaar bent van de kavel, vervalt het exclusieve eigendomsrecht van de kavel. U heeft geen rechten meer op behoud van uw plek. EuroParcs kent aan zichzelf het recht toe om uw vakantiewoning op uw kosten te vervangen en te verplaatsen indien een 'wettelijk voorschrift dat vereist, waaronder ook is begrepen een besluit van de gemeente op grond van de omgevingswet (artikel 1.1. lid 3).
- Voor verhuurders: de bestaande BEX vervalt en u dient één van de nieuwe verhuurmodellen te kiezen, waarvan de tekst nog niet bekend is.
- De eigenaar die zijn vakantiewoning wil verhuren, is verplicht om de Basisovereenkomst te tekenen.

2. Artikel 2.1 lid 5 Wijzigen voorzieningen

Tekst: EuroParcs behoudt zich het recht voor om in het belang van de continue aanpassingen en optimalisatie van het Recreatiepark wijzigingen aan te brengen in de inrichting van het Recrea6epark, de beschikbare algemene voorzieningen en het uit te voeren beheer. Waaronder mede maar niet uitsluitend worden begrepen: aanpassing van parkeerplaatsen, speelfaciliteiten, vuilcontainers, etc. EuroParcs zal voorafgaand

aan dergelijke wijzigingen in overleg treden met de eigenaren, te dezen vertegenwoordigd door de belangenvereniging(en) van eigenaren (BvE) en streven naar overeenstemming.

Gevolgen:

- Europarcs behoudt zich het recht voor om het karakter van het park te veranderen bij voorbeeld van rustige, natuurlijke omgeving naar een plek voor jongeren met een speelhal en iedere avond disco;
- Zonder voorafgaand overleg met en instemming van de eigenaren
- U geeft uw stem op voorhand weg aan de BvE = de belangenvereniging van eigenaren van het Bospark (de VBBE) en de BvE van De Valouwe;
- Europarcs zal 'streven naar overeenstemming', maar is niet verplicht om net zolang door te onderhandelen tot overeenstemming is bereikt.

3. Beheer van uw eigen woning

Tekst 2.2.3: De Eigenaar verricht geen werkzaamheden aan systemen van het Recreatieobject die invloed kunnen hebben op de veiligheid of hygiëne, zoals (elektrische) installaties, watertoevoer en -afvoer, gasvoorziening en meter- en verdeelkasten. Deze beheervoorwaarden worden in beginsel door EuroParcs of door een door EuroParcs aangewezen derde uitgevoerd. In overleg met EuroParcs kan toestemming worden verleend aan de Eigenaar om een gerenommeerd en gecertificeerd bedrijf in te schakelen voor de werkzaamheden aan dergelijke systemen.

Tekst 2.3.3: Tijdens de onderhoudsblokkade is het de eigenaar niet toegestaan het Recreatieobject voor toeristische overnachtingen te gebruiken. Overnachtingen door de eigenaar in verband met lange onderhoudswerkzaamheden zijn wel toegestaan om te voorkomen dat de eigenaar veel moet reizen.

Gevolgen:

- u mag niet meer zelf aan uw woning klussen, of de buurman vragen u om uw kraan te repareren of vervangen, of het water van de cv bij te vullen
- als u gaat klussen, moet u eerst toestemming vragen waarbij u de periode dient aan te geven (niet meer dan 10 dagen) en tijdens de werkzaamheden mag u niet in uw eigen vakantiewoning slapen.

- **Tekst artikel 2.6:** Uitstraling en professionele kwaliteitsstandaarden 1. Een goede uitstraling en kwaliteit van het Recreatiepark, de Recreatiewoning en de Kavel is van belang voor de verhuurbaarheid en de klanttevredenheid (NPS score), alsmede in het belang van de marktwaarde van het Recreatiepark en alle daarop gelegen recreatiewoningen. Om dit te waarborgen zal EuroParcs het Recreatiepark en zal de Eigenaar de Recreatiewoning, de Kavel en de tuin in kwalitatief goede en nette staat onderhouden. Daarvoor gelden in ieder geval de volgende regels:
 - d. In de tuin mogen niet meer dan drie beelden en/of ornamenten worden geplaatst.
 - e. Partytenten zijn enkel toegestaan voor een beperkte duur na schriftelijke toestemming van EuroParcs.

Gevolg: Europarcs heeft het recht om de opsomming van artikel 2.6. uit te breiden.

4. Gebruik van uw woning

Tekst van artikel 4.1.1: Het is de Eigenaar uitsluitend toegestaan om persoonlijk gebruik te maken van het Recreatieobject, als dit in overeenstemming is met de afspraken zoals vastgelegd in deze Basisovereenkomst, de Gebruiks- en Verhuurovereenkomst en als de Eigenaar zich houdt aan de toepasselijke wet- en regelgeving.

Artikel 4.1.3 onder c: Voor het niet-commercieel gebruik door familie of vrienden van de Eigenaar, kan de Eigenaar jaarlijks steeds voorafgaande aan het nieuwe kalenderjaar een vijftal personen aanwijzen als 'sleuteldragers' en de voor het nachtregister benodigde gegevens aan EuroParcs dient door te geven.

Gevolgen:

- Als u spontaan van plan bent om een paar dagen naar uw eigen vakantiehuis te gaan omdat het mooi weer is en de woning niet is verhuurd, dan kan dat alleen indien u dat voor 1 januari heeft aangemeld.
- Maximaal 5 vrienden en bekenden mogen gebruik maken van uw vakantiehuis en u dient hun personalis voor 1 januari aan EuroParcs te melden.

5. Verhuur: gedwongen winkelnering

Tekst Artikel 3.3.2: De Eigenaar verhuurt het Recreatieobject niet zelfstandig, tenzij dit uitdrukkelijk wordt voorzien in de Gebruiks- en Verhuurovereenkomst. 2. De Eigenaar stelt het Recreatieobject niet ter beschikking voor verhuur aan derden, tenzij dit uitdrukkelijk wordt voorzien in de Gebruiks- en Verhuurovereenkomst.

Gevolg: er zijn eigenaren die op dit moment hun vakantiewoning op het park zelfstandig verhuren; zij behalen een veel hogere bezettingsgraad en hoger rendement dan eigenaren die de verhuur in handen geven aan EuroParcs. Het tekenen van de Basisovereenkomst heeft tot gevolg dat hun rendement zal afnemen, tenzij het hen lukt om alsnog met EuroParcs af te spreken dat hun verhuurovereenkomst wordt gewijzigd.

Verhuur, onderhoud en schoonmaak::

Tekst Artikel 3.6.2: Indien EuroParcs oordeelt dat het Recreatieobject niet geschikt is voor verhuur aan derden, machtigt de Eigenaar hierbij EuroParcs om onder bepaalde omstandigheden de gebreken aan het Recreatieobject direct en zonder voorafgaand overleg te herstellen op kosten van de Eigenaar. EuroParcs zal de Eigenaar achteraf informeren over de uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 4.3.3 onder a: indien u gebruik wilt maken van uw eigen poets hulp, dient u haar gegevens als leverancier van diensten vooraf te laten registreren bij EuroParcs in verband met veiligheid.

Artikel 4.3.3. onder d: Indien de Eigenaar zijn vakantiewoning verhuurt, komt EuroParcs na een periode van eigen gebruik inspecteren of hij de vakantiewoning goed heeft schoongemaakt. Indien het niet voldoende is schoongemaakt en daarom niet geschikt is voor verhuur aan derden, het bepaalde in artikel 3.6 lid 2, zie hierna.

Gevolg: de teksten spreken voor zich

6. Facturen voor services en kosten

Artikel 5.1. Algemeen 1.

Tekst: Elke Eigenaar is vanwege het beheer van het Recreatiepark door EuroParcs verplicht de volgende services en servicepakketten tegen betaling af te nemen van EuroParcs:

- a. PSB (park service bijdrage): wordt in rekening gebracht voor de services die betrekking hebben op het dagelijks beheer van het Recreatiepark en het professioneel beheer van nader omschreven diensten die worden aangeboden aan iedereen die op het Recreatiepark verblijft (zie nader artikel 5.2).
- b. PNZW (planmatig noodzakelijke werkzaamheden): Dit omvat de verwachte (noodzakelijke) groot onderhoudswerkzaamheden en planmatige projecten ter vervanging van de bestaande faciliteiten en/of technische installaties van het Recreatiepark (zie nader artikel 5.3 en Bijlage 5, memo PNZW).
- c. Accommodatie specifieke services: Dit omvat de verplichte services voor het Recreatieobject die de veiligheid en hygiëne van het Recreatiepark raken of kosten die EuroParcs wettelijk moet rekenen aan individuele accommodaties.
- d. Voorschot nutsvoorzieningen: Een vooruitbetaling voor de verwachte verbruikskosten van energie, water.
- e. Afrekening nutsvoorzieningen: Een afrekening van het daadwerkelijk verbruik van nutsvoorzieningen van het Recreatieobject.

Commentaar:

a. PSB: ‘voor diensten en beheer van die diensten’: dus niet meer voor werkzaamheden, zoals het onderhoud van wegen, verlichting, afrastering etc. Dat dekt de bijdrage PSB nu wel volgens omschrijving in onze bestaande contracten.

b. PNZW: werkzaamheden die nu worden betaald met onze bijdragen PSB worden volgens het Basiscontract apart in rekening gebracht in de vorm van de PNZW. De Bijlage 5 en memo waarnaar wordt verwezen, ontbreken.

c. Accommodatie specifieke services: hier kan EP van alles onder schuiven.

d. Voorschot nutsvoorzieningen: ‘... verbruikskosten van energie, water’: Niet bekend is wat verbruikskosten zijn; wij zijn verplicht te betalen voor het verbruik (zonder kosten) van energie en water wat betekent: verbruik x inkoop tarief + 12,5% zoals is bepaald in het arrest van De Valouwe en het vonnis van Bospark Beekbergen van 2014.

e. Afrekening nutsvoorzieningen: wij **verbruiken** geen nutsvoorzieningen (slijtage?), maar wij **verbruiken** energie en water, waarbij wij **gebruik** maken van de nutsvoorzieningen.

Gevolgen:

- Eigenaren worden verplicht te betalen niet alleen voor werkzaamheden en diensten, maar ook voor het beheer, zijnde de fee van managers
- De opsomming van verplicht af te nemen diensten en -pakketten kan worden uitgebreid zonder overleg en instemming van eigenaren;
- Het bedrag dat aan eigenaren in rekening wordt gebracht voor de verplicht af te nemen services en servicepakketten is onbepaald en kan in de nabije toekomst worden verhoogd zonder voorafgaand overleg met eigenaren.