

Taken & bevoegdheden bewonersraad

Nummers verwijzen naar artikelen uit de exploitatieovereenkomst.

- 4.1. De Erfpachter verbindt zich om zich in te spannen met de overige Erfpachters een vereniging op te richten en er naar te streven dat alle Erfpachters lid van deze vereniging worden en dat deze vereniging uit haar leden een Bewonersraad kiest, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die het mandaat krijgt om het regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.
- 4.2. Exploitant verbindt zich over de gang van zaken die het beheer en de exploitatie betreffen tenminste éénmaal in de twee maanden overleg te plegen met de in lid 1 bedoelde Bewonersraad. Dit overleg zal op een zodanig tijdstip plaatsvinden dat ook de leden van de Bewonersraad die in die periode niet op de Stille Wille verblijven hierbij aanwezig kunnen zijn. De Bewonersraad kan zich desgewenst laten adviseren door deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.
- 4.4. Partijen gaan er specifiek mee akkoord dat indien er op een gegeven moment meerdere verenigingen van Erfpachters bestaan, slechts verenigingen met meer dan 50 leden onder de Erfpachters in aanmerking komen voor vertegenwoordiging in de Bewonersraad.
- 4.5. De Erfpachter gaat ermee akkoord dat hij slechts zal kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de Bewonersraad via een van de erkende verenigingen van Erfpachters.
- 4.6.1. De Erfpachter verbindt zich voorts zich ervoor in te spannen dat de in lid 1 bedoelde Bewonersraad meewerkt aan het instellen van een Welstandcommissie ter bevordering en bewaking van de kwaliteit van bouwwerken, het landschap, het Bungalowpark, de infrastructuur en de samenhang daarvan, één en ander zoals nader is uitgewerkt in artikel 13 van deze overeenkomst.
- 5.2. De Erfpachter is aan de Exploitant een bijdrage in de Exploitatiekosten verschuldigd, die wordt vastgesteld door het totaal van de Exploitatiekosten te delen door het aantal Erfpachters, met dien verstande dat de Erfpachter die in het desbetreffende jaar meer dan 180 nachten op het Bungalowpark heeft verbleven en/of ingeschreven is of heeft gestaan in de registers van de gemeente Oirschot wordt geacht een bovengemiddeld gebruik van het bungalowpark te maken en deze zal derhalve een toeslag betalen zoals omschreven in Bijlage 1 bij deze overeenkomst. Indien de Erfpachter meent dat de Exploitant ten onrechte meent dat hij meer dan gemiddeld gebruik van het Bungalowpark heeft gemaakt, dan is het aan hem om tegenbewijs aan te leveren. De Bewonersraad kan jaarlijks, na overleg met de Exploitant en een meerderheid van de Erfpachters, besluiten tot invoering van een andere verdeelsleutel voor kostenomslag tussen de Erfpachters. Mits dit tijdig, d.w.z. uiterlijk voor 1 oktober van het lopende jaar, aan de Exploitant gemeld wordt, zal de Exploitant de nieuwe verdeelsleutel vanaf het volgende boekjaar toepassen. Wijzigingen van het criterium gedurende een boekjaar kunnen door de Exploitant niet in overweging worden genomen.
- 5.3. De Exploitant zal jaarlijks op basis van een conceptbegroting een voorstel doen voor het door de Erfpachters verschuldigde nieuwe voorschot. Onderdeel van de jaarlijkse begroting vormen tevens de kosten en baten van gebruik van gas en water en de in het Gebruiks- en Verblijfsreglement opgenomen vergoedingen voor gebruik door derden, de huur van de gas- en watermeters en de kosten en baten verbonden aan het parktoegangssysteem en andere voorzieningen. In beginsel zal de conceptbegroting voor het volgende jaar niet meer dan 5% afwijken van de begroting van het lopende jaar, uitgezonderd grote investeringen en bijzondere omstandigheden die in overleg met de Bewonersraad als nuttig gezien worden, én uitdrukkelijk uitgezonderd aanpassingen als gevolg van verhogingen van overheidsheffingen en/of verhogingen van de gas- en/of waterprijzen.
- 5.4. De Exploitant zal telkens voor 1 oktober van ieder jaar de conceptbegroting voor het volgende boekjaar aan de Bewonersraad toezenden, vergezeld van een uitnodiging voor het aanleveren van suggesties en overleg over de conceptbegroting. Het overleg met de Bewonersraad zal jaarlijks uiterlijk twee maanden voor de aanvang van het nieuwe boekjaar plaatsvinden. De Exploitant zal de begroting voor het volgende jaar en het door de Erfpachter verschuldigde nieuwe voorschot in overleg met de Bewonersraad vaststellen.

Taken & bevoegdheden bewonersraad

Nummers verwijzen naar artikelen uit de exploitatieovereenkomst.

- 5.13. Het in de exploitatievergoeding begrepen aandeel ten behoeve van reserveringen zal uitsluitend dienen ter bestrijding van de navolgende kosten:
- onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen;
 - onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang; en/of
 - eventuele vereffeningen.
- Periodiek zal dit aandeel op een aparte rekening ten name van de Exploitant worden overgeboekt. Het saldo van deze rekening wordt uitsluitend gebruikt voor uitgaven ten behoeve van kosten voor groot onderhoud en/of eventuele vereffeningen. De Bewonersraad zal één van haar leden afvaardigen die door de Erfpachters gemachtigd dient te zijn om tezamen met de exploitant beschikkingsbevoegd over deze rekening te worden. Op deze bankrekening zal een bezitloos pandrecht worden gevestigd ten gunste van de gezamenlijke Erfpachters, dat in voorkomend geval slechts door de Bewonersraad zoals genoemd in artikel 4 van deze overeenkomst, namens de Erfpachters, uitgeoefend kan worden.
- De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat hij/zij individueel geen recht heeft om de op deze rekening gestorte bedragen met enige schuld aan de Exploitant te verrekenen en/of een deel van op deze rekening gestorte bedragen om welke reden dan ook op te eisen.
- 6.2. In de kosten voor het gebruik zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter, alle door derden in verband met de levering van water en gas in rekening gebrachte kosten en heffingen, het gebruik ten behoeve van de Gemeenschappelijke Voorzieningen, het op voldoende druk houden van het leidingnetwerk, het opnemen van de meterstanden van de water- en gasmeters, administratie en de facturering en een risico-opslag, bedoeld om prijschommelingen op de energiemarkt en onvoorziene omstandigheden op te vangen. De Exploitant stelt jaarlijks in overleg met de Bewonersraad de aldus in rekening te brengen kosten van gebruik per m³ vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 van deze overeenkomst.
- 8.3. De Exploitant is gerechtigd het Gebruiks- en Verblijfsreglement regelmatig aan te passen. De Exploitant zal niet tot wijziging van het Gebruiks- en Verblijfsreglement overgaan dan in overleg met de Bewonersraad, waarbij de Bewonersraad de gelegenheid geboden zal worden om suggesties aan te leveren.
- 10.2. De Exploitant, in overleg met de Bewonersraad, stelt voor de Erfpachter bindende voorschriften op met betrekking tot de in het vorige lid genoemde beplanting.
- 13.1. Indien de Erfpachter en de Exploitant een verschil van mening hebben omtrent de toepassing van de artikelen 9, 10 en 12 lid 1 onder c. en i., zal dit voorgelegd worden aan een welstandscommissie zoals bedoeld in artikel 4 lid 6 van deze Exploitatieovereenkomst. De Welstandcommissie bestaat uit twee leden, waarvan één lid afkomstig is uit of wordt benoemd door de Bewonersraad en één lid door de Exploitant. Indien zij dit noodzakelijk achten, benoemen de twee leden samen een derde lid. Het derde lid dient van buiten het park afkomstig te zijn. De Welstandscommissie stuurt haar advies binnen vier (4) weken na de aanvraag daarvan aan partijen en aan de Grondeigenaar. Mocht er ook na bemiddeling van de Welstandcommissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Grondeigenaar. Indien de Erfpachter het oneens is met de beslissing van de Grondeigenaar, kan hij/zij het geschil met uitsluiting van iedere andere instantie voorleggen aan het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 18.7. De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat de Exploitant de taak heeft nauw toe te zien op de tijdige betaling van alle bedragen daar niet-(tijdige)betaling de overige Erfpachters ernstig kan benadelen. De Bewonersraad zal de Exploitant hierbij ondersteunen en zal de wanpresterende Erfpachter ook aanspreken. De Bewonersraad zal erop toezien dat de Exploitant waar nodig prompt de hulp van incassobureaus, deurwaarders en/of advocatuur zal inroepen. De kosten hiervan zullen op de wanpresterende Erfpachter verhaald worden.

Bijlage 1 - Verdeelsleutel voor kosteninslag tussen de Erfpachters

Op dit moment geldt daarbij een verhouding tussen dat Erfpachters die (minder dan) gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark en Erfpachters die meer dan gemiddeld gebruik maken van het bungalowpark van 0,75: 1. De Bewonersraad kan dit rekenmodel jaarlijks wijzigen conform de procedure van artikel 5.2 van deze overeenkomst.