



Parkbeheer  
bijdrage (PSB)  
en  
Noodzakelijke  
werkzaamheden (NZW)











# Wat is **PSB**, wat is **NZW** en wat zijn concrete voorbeelden?

## 1 Inleiding

In de akte van Algemene Bepalingen wordt benoemd welke werkzaamheden vallen onder de Parkbeheer Bijdrage (PSB) en welke vallen onder de Noodzakelijke Werkzaamheden (NZW). Beiden hebben te maken met het beheren en onderhouden van het park. Ze zijn echter wel anders van aard. Wij vinden het belangrijk dat het duidelijk is welke werkzaamheden wij uitvoeren en waar deze werkzaamheden onder vallen.

De beheerder draagt zorg voor zowel het dagelijks beheer van het park als de instandhouding van alle gemeenschappelijke onroerende en roerende zaken op het park.

Er zijn door de parkexploitant veel investeringen gedaan om het huidige kwaliteitsniveau te bereiken. Om het huidige kwaliteitspeil en daarmee de waarde van de recreatie-objecten zo veel mogelijk in stand te houden en over langere termijn te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk om deze werkzaamheden te verrichten.

### De Parkbeheer Bijdrage

Deze wordt in rekening gebracht voor het dagelijks beheer (ook bekend als Parkservice Bijdrage). Voor deze bijdrage ligt de focus vooral op het dagelijks schoon en veilig houden van het park.

### Noodzakelijke Werkzaamheden

Deze wordt in rekening gebracht voor het in stand houden van het kwaliteitsniveau. Voor deze bijdrage ligt de focus vooral op het heel en veilig houden van het park. Daartoe behoren reparaties en investeringen in toekomstbestendige voorzieningen.

In dit document wordt nadere uitleg gegeven.

Directie EuroParcs Group

1 november 2022











# Wat is **PSB**, wat is **NZW** en wat zijn concrete voorbeelden?

## 2 Wat is de Parkbeheer Bijdrage (PSB)?

Welke kosten en werkzaamheden zijn verdisconteerd in de Parkbeheer Bijdrage? Op die vraag geven we hier antwoord.

Voor de kosten die samenhangen met het gebruik van het park en de centrale voorzieningen op het park wordt een Parkbeheer Bijdrage in rekening gebracht. De werkzaamheden die vallen onder de Parkbeheer Bijdrage zijn het schoon- en vrijhouden van wegen en paden, verlichting van wegen en paden, het algemeen toezicht op het park en het gebruik van vrij toegankelijke faciliteiten.

### PSB-werkwijze

#### Aantal eenheden; budget bepaald

Bij de berekening van de Parkbeheer Bijdrage wordt er rekening gehouden met de totale capaciteit van het park. Op een aantal parken zijn de kosten voor een vast bedrag afgekocht en voert EuroParcs de werkzaamheden uit voor eigen risico. Per park wordt in een Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP) vastgesteld welke werkzaamheden periodiek worden uitgevoerd.

#### Personeelskosten; budget berekening personeelskosten

De personeelskosten hebben betrekking op het toezicht en beheer van het park. Dat betekent dat er regelmatig een ronde wordt gemaakt op het park. Tijdens openingstijden is er altijd iemand aanwezig op het park. Buiten deze tijden is personeel telefonisch bereikbaar met het oog op calamiteiten.

De taak van de receptie is vooral gericht op het ontvangen van verblijfsgasten op het park. Uiteraard is het ook een vast aanspreekpunt voor de eigenaren van de accommodaties op het park.

#### Toezicht houden

Overdag wordt toezicht gehouden door het personeel van het park. 's Avonds wordt deze taak overgenomen door een beveiligingsbedrijf of is er een nachtwacht aanwezig op het park. In geval van calamiteiten is het personeel van het park oproepbaar.



5





# Wat is **PSB**, wat is **NZW** en wat zijn concrete voorbeelden?

## **Schoon- en sneeuw vrijhouden van het park en de centrale voorzieningen**

Tot de beheertaken horen het schoonhouden van de wegen, het strand en de receptie. Zo nodig worden hier externe partijen bij ingeschakeld.

## **Overheidsheffingen**

Het park wordt door de overheid aangeslagen voor een aantal gemeentelijke en provinciale heffingen. Het gaat hierbij niet om de heffingen op de accommodaties. Die worden buiten beschouwing gelaten.

## **Diervoeder**

Als er een kinderboerderij aanwezig is op het park, behoort het verzorgen en voeren van de dieren tot de parkkosten.

## **Kapitaallasten**

In het park en de centrumvoorzieningen is geïnvesteerd en dat is gefinancierd met eigen vermogen of door middel van leningen. Deze investeringen brengen rentelasten en afschrijvingen met zich mee. Dit wordt meegenomen in de PSB. Niet alle investeringen worden meegerekend. Zo wordt een groot deel van de kosten van de receptie gedragen door de verhuurorganisatie en is de horeca een op zichzelf staande exploitatie waaraan eigenaren van de kavels niet mee betalen.

Hieronder leggen we uit wat er wordt meegenomen in de berekening van de kapitaallasten.

### *Grond*

Het park is alleen eigenaar van de grond met daarop de wegen, parkeerplaatsen en de centrale voorzieningen van het park. Over grond wordt niet afgeschreven. Wel wordt over de investering een rentevergoeding berekend.

### *Bovengrondse infrastructuur*

Alle ondergrondse infrastructuur zoals kabels, leidingen en riolering vallen onder de kosten van de nutsvoorzieningen. Alle bovengrondse voorzieningen zoals wegen, parkeerplaatsen, verlichting, vijvers, hekwerken, slagbomen en groenvoorziening vallen onder de parkbeheer bijdrage.



### *Zwembad/sportcomplex*

Naast het accommodatie-aanbod bepalen ook de centrale voorzieningen de aantrekkingskracht van het park. In de prijsstelling van de verhuuraccommodaties worden deze voorzieningen verdisconteerd. De verblijfs gasten op het park betalen immers geen toegangsprijs voor de voorzieningen. Voor de eigenaar van een accommodatie betekent dit een hogere verhuuropbrengst. Voor niet verhuurende eigenaren zijn dergelijke faciliteiten een meerwaarde voor een prettig verblijf. Het gebruik van deze voorzieningen brengt kapitaallasten met zich mee. Deze lasten bepalen mede de hoogte van de Parkbeheer Bijdrage.

### *Vervoermiddelen*

Om toezicht te kunnen houden op het park is het noodzakelijk om de beschikking te hebben over golfkarren/bedrijfsauto's, etc.

### *Automatisering*

In de post automatisering zijn de investeringen in kantoorautomatisering meegenomen en daarnaast de automatisering om de slagbomen te kunnen bedienen.

### *Apparatuur en machines*

De machines die het park gebruikt zijn vooral voor het dagelijks onderhoud van het park en de centrale voorzieningen. De kosten hiervan vallen onder de Parkbeheer Bijdrage. De kosten van beveiligingssystemen die op het park zijn aangelegd om toezicht te houden op het park vallen ook onder de Parkbeheer Bijdrage.





# Wat is **PSB**, wat is **NZW** en wat zijn concrete voorbeelden?

## PSB voorbeelden

- Sleutelkluis of andere voorzieningen voor sleutels slagboom, gebouwen etc. ten behoeve van hulpdiensten (Ambulance, Brandweer, Politie).
- De drijflijn, AED's, alarmsystemen en camera-systemen.
- BHV trainingen, inzet van strandwachten en beveiligers.
- De aanpak van gevaarlijke bomen/planten, die op algemene gronden aanwezig zijn inclusief de kosten voor het opruimen, verwerken van de vrijgekomen materialen en kosten voor het eventueel herbeplanten van bomen/planten.
- Beheer waterkwaliteit, zoals het bemonsteren van leidingwater/zwemwater van algemene voorzieningen.
- Toezien op de orde en veiligheid op het park.
- Toezien op de staat van onderhoud en het schoonhouden van het park en de centrale voorzieningen. Dit gebeurt door regelmatig een ronde te maken over het park om controles uit te voeren en in het oog te houden waar onderhoud nodig is en waar moet worden schoongemaakt.
- 24 uur per dag bereikbaarheid met het oog op calamiteiten. Zorgen voor een goed werkplan bij calamiteiten.
- Het nemen van preventieve maatregelen om calamiteiten te voorkomen.
- Aanspreekpunt/receptie voor bewoners.
- Bewaking van/op het park.
- Zorgen voor een goede verlichting op het park.
- Schoon en vrijhouden van de wegen en paden op het park.
- Aansturen van de organisatie op het park.
- Administratieve werkzaamheden.
- Onderhouden van externe relaties zoals leveranciers en overheidsinstellingen.
- (Preventieve) ongediertebestrijding (ratten, mollen, processierups) op algemene gronden.











# Wat is PSB, wat is NZW en wat zijn concrete voorbeelden?

## 3. Wat zijn Noodzakelijke Werkzaamheden (NZW)?

Bij Noodzakelijke Werkzaamheden gaat het om onderhoud, herstel of vernieuwing aan voorzieningen. De bijdrage voor noodzakelijke werkzaamheden heeft met name betrekking op algemene voorzieningen en voorzieningen die de veiligheid op het park waarborgen.

*Onder noodzakelijke werkzaamheden moet worden verstaan:*

- *Alle werkzaamheden zoals het onderhoud, herstel en vernieuwing aan de wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het park behorende algemene voorzieningen.*
- *Alle noodzakelijke werkzaamheden die van overheidswege of door instanties of (nuts)bedrijven worden voorgeschreven.*

*De werkzaamheden worden uitgevoerd door de beherende vennootschap en aan de eigenaren in rekening gebracht.*

Op een aantal parken is in de nieuwe overeenkomsten een vast bedrag opgenomen voor de NZW, waarin mogelijk ook een aantal reserveringen zijn aangebracht voor onderhoud in de komende jaren. Daar waar dit zo is vastgelegd, zijn de kosten voor een vast bedrag afgekocht en voert EuroParcs de werkzaamheden uit voor eigen risico. Per park is in een MJOP (Meerjarig Onderhoudsplan) vastgesteld welke werkzaamheden periodiek worden uitgevoerd.

De kosten die verband houden met verpachte voorzieningen, onder andere het restaurant, de supermarkt en het verkoopkantoor, worden niet doorbelast. Ook worden investeringen in het kader van de ontwikkeling van nieuwe kavels niet in rekening gebracht. Schades die op de verzekering of met succes op een derde kunnen worden verhaald, worden uiteraard ook niet doorbelast. Ook de rekening voor het gebruik en het in stand houden van nutsvoorzieningen valt niet onder Noodzakelijke Werkzaamheden.

## NZW werkwijze

Indien bepaalde Noodzakelijke Werkzaamheden moeten worden uitbesteed, zal er uiteraard met de groots mogelijke zorg en aandacht een keuze gemaakt moeten worden voor de juiste leverancier of aannemer. De uiteindelijke keuze wordt gemaakt op basis van de beste prijs in combinatie met de best mogelijke kwaliteit. Dus niet alleen de prijs is doorslaggevend, maar de verhouding tussen prijs en kwaliteit.

De kosten van onderhoud, herstel en vervanging van gezamenlijke voorzieningen op het park, worden NZW genoemd en hiervoor wordt een apart bedrag in rekening gebracht. Deze kosten hebben betrekking op het handhaven van de kwaliteit op het park.







# Wat is PSB, wat is NZW en wat zijn concrete voorbeelden?

## NZW voorbeelden

### **Van overheidswege opgelegde en uit veiligheidsoogpunt te verrichten Noodzakelijke Werkzaamheden**

Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan:

- Brandputten, brandkranen, brandmeldsystemen, blusmiddelen, noodverlichting, enzovoort.
- Van overheidswege opgelegde keuringen voor centrale gebouwen en algemene voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan keuring van het riool, brandblussers, brandputten, speeltoestellen, etc.

### **Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere Noodzakelijke Werkzaamheden**

- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan wegen, paden, (zwem)vijvers, sloten, bomen die op algemene gronden aanwezig zijn, afrastering, parkeerplaatsen, speelvelden, dierenweide, speel / spel voorzieningen, (water)glijbanen, parkmeubilair, slagboom, etc. Schoonmaken valt hier niet onder.
- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan het (hoofd) riool/pompgemalen die op algemene gronden aanwezig zijn en niet toebehoren aan externe netbeheerders.
- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden met betrekking tot algemene voorzieningen zoals receptie, zwembad, binnenspeeltuin, etc. (indien deze niet verpacht zijn). Schoonmaken valt hier niet onder.
- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan hoofd en bijgebouwen van alle algemene voorzieningen (indien deze niet verpacht zijn). Schoonmaken valt hier niet onder.
- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan technische installaties, cv-installaties, luchtbehandelingsinstallaties, airco's, etc.
- Onderhoud, herstel en vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden die nodig zijn om gevolgschade aan bovenstaande voorzieningen te beperken.
- Onderhoud, herstel, vernieuwing en andere noodzakelijke werkzaamheden aan toegangs- en telecommunicatiesystemen.





