

**Februari 2021**

## **Nieuwsbrief 2021-1 van bestuur Belangenvereniging Parc de Kievit**

### **Inleiding**

In deze nieuwsbrief zullen we de situatie rondom de diverse door het parkbeheer in rekening gebrachte factuurposten bespreken en aangeven welke benadering wij als bestuur willen volgen.

Voor een correcte beoordeling vinden we het van belang de ontwikkeling van het recreatiepark en van de in de loop der tijd afgesloten overeenkomsten eerst globaal de revue te laten passeren. Dat maakt namelijk duidelijk, dat – mede door de verschillende typen overeenkomsten die er zijn - praktisch en juridisch een onoverzichtelijke en moeilijk hanteerbare situatie is ontstaan.

### **Het park en de juridische overeenkomsten**

Omstreeks 1965 begon de familie Frank met de exploitatie van een kampeer- en caravanpark op een deel van Landgoed de Kievit en wel het deel westelijk van de weg “Kievit”. Het bosgedeelte daarvan was een wandelbos zonder bebouwing en het zuidelijke gedeelte werd ingericht met een kleine camping (het veldje dat nu naast de tennisbanen ligt) en werd voor de rest uitgebreid met plaatsen voor stacaravans. Voor een plaats moest men een 5-jarig huurcontract afsluiten dat in de praktijk steeds verlengd werd en tussentijds overdraagbaar was. Later werden het jaarcontracten. Wij hebben nog een jaarafrekening van zo'n caravanplaats uit 1998 en een uit 2006 teruggevonden en als bijlage A en B toegevoegd. Let op: bijlage A is in guldens en B in euro's.

In deze beide bijlagen zien we, dat ook in 1998 en 2006 in aanvulling op de huursom voor de plaats apart kosten in rekening werden gebracht voor afvalheffing, riolering en vastrecht voor gas, water en elektra.

In de eerste periode van het recreatiepark moesten bezoekers betalen voor toegang tot het park. Dat leidde tot wederzijdse irritatie en daarom is toen een afkoop voor bezoek per jaar ingesteld en daar was voor zover ons bekend nauwelijks bezwaar tegen en het werd vooral als een redelijke oplossing beschouwd.

Rond 1970 kocht de familie Frank het volledige parkterrein van Landgoed de Kievit en kreeg blijkbaar toestemming tot bouw van bungalows op het gehele terrein. Daarbij paste natuurlijk geen huurcontract voor de plaats, dus deze bungalows werden verkocht met een erfpachtcontract voor het kavel. Voor het grootste deel van die bungalows liep de erfpacht tot maximaal 60 jaar. In het erfpachtcontract was een onderdeel opgenomen dat beschreef welke diensten door het park werden verleend en welke 'servicekosten' daarvoor moesten worden betaald.

Omstreeks 1978 was het gehele bos bebouwd en werd verder gebouwd op de grond die nu Beukenweide heet.

Rond 1994 bleek dat steeds meer erfpachters permanent wilden wonen in hun bungalow. Dat leidde natuurlijk tot hogere kosten voor het parkbeheer zoals meer gebruik van centrale voorzieningen, meer afval etc. Er werd toen de mogelijkheid geboden om permanent te wonen (en zelfs in te schrijven op het adres van de familie Frank) mits men dubbele erfpacht betaalde (of in individuele gevallen wat minder). Het zou natuurlijk logischer zijn geweest de servicekosten te verhogen, maar er waren dus blijkbaar andere belangen zoals bijvoorbeeld aftrekbaarheid van betaalde erfpacht en waardevermindering van het park bij hogere erfpachtopbrengst. Dat speelt nu nog een rol, omdat de hoge erfpacht naar de grondeigenaar gaat en de te lage servicekosten naar het parkbeheer. In de jaren daarna heeft de familie Frank actief gepoogd zoveel mogelijk de erfpacht te verdubbelen met name bij verkoop van een bungalow. Er ontstond dus een veelheid aan erfpachtvoorwaarden.

In 2006 werd het park verkocht aan investeerder Elzent (dat later veranderde in Certitudo). Deze wilde zo snel mogelijk alle bestaande erfpacht- en huurkavels aan de bewoners verkopen en de nog onbebouwde kavels bebouwen en verkopen. De erfpachters hadden in 1991 een Belangenvereniging Bungalowpark opgericht en deze stond zeer kritisch tegenover aankoop van de kavels. Er werden in de eerste jaren dan ook relatief weinig erfpachtkavels verkocht en de vereniging was weinig betrokken bij de inhoud van de verkoopcontracten voor kavels.

Anders was de situatie echter voor de huurkavels, omdat Elzent aankondigde de huur op te zeggen. In 2006 werd toen snel een Belangenvereniging Chaletpark opgericht om de bijzondere belangen van de huurders te behartigen. Het bestuur daarvan heeft zich zeer intensief ingezet voor zo redelijk mogelijke koopvoorwaarden, maar dat gebeurde wel onder druk van het opzeggen van de huur, dus het onderhandelen moest in redelijk overleg en zonder machtsmiddelen gebeuren.

Elzent kwam initieel met een model-verkoopakte met een bijbehorende parklastenovereenkomst en huishoudelijk reglement. Dat leek van een ander park afkomstig te zijn. Het bestuur van de vereniging heeft zich geconcentreerd op die onderdelen in de stukken die niet in het belang van de leden waren en heeft daar in onderhandeling en bespreking met de notaris veranderingen in kunnen aanbrengen en bovendien een korting bedongen op de verkoopprijs van de kavels. Overige onderdelen in de stukken die voor de verkoper van belang waren heeft het bestuur niet besproken. Het uitgangspunt in het gehele proces was wel, dat de huursom na aankoop zou worden vervangen door een bijdrage in de parklasten. De overige kostenposten werden buiten discussie gelaten en als onveranderd beschouwd. Het resultaat was dat ca. 120 van de 156 chalet-kavels werden verkocht aan de bewoners. De wijzigingen in de stukken waren ten tijde van de aankoop nog niet bij de notaris verwerkt, maar de kopers ontvingen een formulier van de notaris waarin ze een “in de plaatsstelling” konden aanvragen waarbij op een later tijdstip de oude stukken zouden worden vervangen door de aangepaste versies en dat heeft ook plaats gevonden (zie bijlagen C, D en E). Maar natuurlijk heeft een deel van de 120 kopers dat formulier bewust of onbewust niet ingezonden en hebben we weer een bron van verschillende contracten. Bovendien lijkt het erop dat bij ten minste één verkoop na 2007 er een fout is geweest bij het notariskantoor waardoor de in de plaatsstelling ten onrechte niet plaatsvond.

De erfpachters van bungalows die na 2007 mondjesmaat toch ook hun kavel kochten hebben waarschijnlijk de aangepaste stukken getekend of de in de plaatsstelling ontvangen, maar dat weten we niet zeker. Vanaf 2008 werd door Elzent/Certitudo bij overdracht van de erfpacht geëist dat er een parklastenovereenkomst werd getekend, die dus de service-overeenkomst verving. Zeker na 2017 zijn vaak wijzigingen in de stukken aangebracht als een chalet of bungalow van eigenaar veranderde. We hebben onze twijfels over de juridische correctheid daarvan, maar in de praktijk betekent het dat er weer meer verschillende contracten getekend zijn.

De twee belangenverenigingen zijn in 2009 gefuseerd tot de nu bestaande vereniging.

Omdat de erfpachters niet al te bereid waren tot aankoop begon Elzent/Certitudo erfpacht-kavels aan externe partijen te verkopen, zodat voor die kavels het eigendom van de kavel niet meer samenviel met het parkbeheer. De relatief hoge erfpacht ging naar de grondeigenaar en de veel te lage servicekosten naar het parkbeheer. Dat effect werd nog sterker toen in 2017 het parkbeheer werd verkocht aan Rob van der Vlist en Wim van Laarhoven en Certitudo daarna dus ook slechts verpachter was voor zijn resterende kavels.

In 2009 was Certitudo met een alternatief voor de erfpachters gekomen: de eeuwigdurende erfpacht. De voorwaarden daarvoor zijn door de belangenvereniging bekeken en neutraal beoordeeld. De stukken verschillen volledig van de oude erfpachtcontracten. Deze stukken zijn in iets aangepaste vorm ook toegepast door Topselect Vastgoed, een gezamenlijk bedrijf van Rob van der Vlist en

Wim van Laarhoven dat de ca. 35 onverkochte chalet-kavels had gekocht en ze in erfpacht aanbood aan de bestaande of nieuwe bewoners.

Welke contracten voor de recent nieuw bebouwde kavels aan de zuidkant gelden weten we nu nog niet.

## **Rechtzaken en Allonge**

Omstreeks 2011 ontstond er frictie tussen de belangenvereniging en Certitudo over met name waterprijs per m<sup>3</sup> en elektraprijs per kWh. Het bestuur van de vereniging had wat onderzoekwerk verricht en meende dat deze te hoog waren opgevoerd. Certitudo wees in de persoon van Wim van Laarhoven de kritiek en vragen voortdurend af.

Op basis van een wellicht vergelijkbare situatie op de Heimolen, waar de beheerder in het ongelijk was gesteld overwoog het bestuur een beperkte juridische procedure te voeren. Deze situatie werd in 2012 overgedragen aan een nieuw gekozen bestuur. Dat bestuur nam echter al spoedig een radicaler standpunt in en liet een dagvaarding opstellen van meer dan 90 bladzijden met daarin ook een groot aantal punten die niets met waterprijs of elektraprijs te maken hadden. De vereniging verloor deze procedure op alle punten en was meer dan €20.000 van zijn reserves kwijt. Vervolgens ging het bestuur een hoger beroep voorbereiden en de contributie verhogen.

Een grote groep bewoners van het park was niet blij met de grimmige sfeer die hieruit voorkwam ook tussen bewoners onderling en zij waren van mening dat overleg met Certitudo puntsgewijs verstandiger was. Dat werd nog versterkt toen Certitudo met enkele oud-voorzitters van de vereniging contact opnam om te zien of er een mogelijkheid was om via onderling overleg met de belangenvereniging een verdere procesgang te voorkomen. Het zittende bestuur was het daar niet mee eens en zette het hoger beroep door. Ook dat werd verloren op één onderdeel na: toegang tot het Kievitsnest. Reserves waren er daarna niet meer op de spaarrekening.

Een groep van de tegenstanders van deze lijn ging zelf met Certitudo in gesprek over water en elektra onder de naam "Vrienden van de Kievit". Daaruit kwam in 2015 een uitbreiding op de parklastenovereenkomsten en de servicekostenovereenkomsten tot stand, de Allonge. Twee jaar daarvoor hadden al ca.70 mensen een eenzijdig schikkingsvoorstel van Certitudo geaccepteerd en deze werden ook onder de gunstiger voorwaarden van de Allonge meegenomen. Er tekenden nog zoveel bewoners de Allonge, dat ongeveer de helft van de kavels een schikking met Certitudo had. Dat aantal is nu aanzienlijk gegroeid, omdat de beheerders voor nieuwe bewoners de inhoud van de Allonge hebben toegevoegd aan de stukken. Of dat op een rechtsgeldige wijze is gebeurd weten we niet, maar de nieuwe bewoners hebben er blijkbaar wel voor getekend. Het bestuur van de belangenvereniging bleef tegen de Allonge.

De belangrijkste punten uit de Allonge zijn, dat er wel vastrecht wordt betaald en dat de prijs van water en elektra volgens een vast schema wordt berekend en op correctheid en redelijkheid wordt gecontroleerd door een afvaardiging van de belangenvereniging. Door de mede-opstellers van de Allonge is het vastrecht wel geaccepteerd, omdat dit bij de oorspronkelijke aanpassing van de parklasten-overeenkomst in 2008 uitgangspunt is geweest en dat toen niet herkend is dat enkele formuleringen in die overeenkomst tegengesteld kunnen worden geïnterpreteerd. Door de betreffende kavel-kopers werd na 2008 het betalen van vastrecht dan ook jarenlang zonder bezwaar geaccepteerd. De bijlage van de mail waarin o.a. de Allonge werd toegestuurd vindt u in bijlage F.

Voor die kavels waarvoor de Allonge niet geldt berekent het park toch dezelfde tarieven en hetzelfde vastrecht op de facturen. Dat heeft geleid tot enkele individuele en groepsgewijze juridische procedures. Het bestuur heeft van enkele leden informatie gekregen over de procedure die zij al dan niet hadden gewonnen waarvoor onze dank. Wij weten niet of bij anderen de rechter

tot een overeenkomstige uitspraak zal komen, temeer daar er geen hoger beroep is aangetekend door de beheer bv en doen daar dus geen uitspraak over. Wel zullen wij de inhoud van de door bewoners gewonnen onderdelen meenemen in onze gesprekken met de beheerders.

## **De kosten op de facturen**

Na deze historische schets, die aantoont, dat er op grote schaal belangrijke verschillen zijn tussen de contractuele voorwaarden die gelden voor individuele bewoners, bekijken we de kosten die gefactureerd zijn één voor één.

1. Erfpacht wordt door de grondeigenaar gefactureerd en wordt niet door het bestuur gecontroleerd.
2. Servicekosten zijn op indexering gecontroleerd en correct bevonden..
3. Parklasten zijn door het bestuur gecontroleerd op correcte indexering zoals deze voor zover ons bekend in alle parklastenovereenkomsten gelijk is vastgelegd.
4. Voor afkoop dagbezoek zijn voor zover ons bekend geen juridische stukken aanwezig; het betreft een meer dan 20 jaar oude afspraak tussen de familie Frank en belangenvereniging. Betaling is dus niet verplicht, maar niet betalen zou er toe kunnen leiden dat er weer voor bezoekers apart betaald zou moeten worden. De hoogte van de afkoop wordt geïndexeerd met de inflatie en dat is rekenkundig correct gebeurd. Indien u bijvoorbeeld minder dan 10 á 15 bezoekers per jaar van buiten het park ontvangt en de afkoop u zwaar op de maag ligt adviseren we u bezwaar te maken en een gesprek hierover aan te gaan met het parkbeheer.
5. De huur van een brievenbus is geen verplichting en we hebben geen duidelijke regels voor de prijsstelling in de contracten gevonden. De prijs voor 2020 is geïndexeerd om tot de prijs voor 2021 te komen. Dat is conform de indexering van andere posten en dat lijkt ons op zich nog begrijpelijk. Echter, een alternatief voor het ontvangen van fysieke post, zoals die er in het verleden was met de bruine houten bakken, bestaat niet meer. Toch is “Het beperkt fungeren als centraal post-, telefoon- én faxadres” wel een van de taken van de beheerder volgens de parklasten-overeenkomst. Dat vinden wij als bestuur daarom een punt van bespreking met het beheer. Het is in elk geval een reden om de huur van postbus te laten aansluiten aan de werkelijke kosten ervan en niet meer dan dat, temeer daar het afschaffen van de bruine bakken een besparing in werkuren bij de beheerder betekende.
6. De verwerkingsbijdrage huisvuil en tuinafval is een post waarover het bestuur veel vragen heeft gesteld aan het beheer en weinig duidelijke verantwoording van de zijde van het beheer heeft gezien. “De beperkte afvoer van huisvuil” wordt ook in de parklasten-overeenkomst als één van de taken van het beheer genoemd en ligt dus tenminste deels al in de betaalde parklasten besloten. Groenafval van de bewonerskavels werd in het verleden op het park zelf uitgereden en het is niet te onderscheiden van het groenafval van het parkbeheer als gevolg van maaien, snoeien en kappen op de gemeenschappelijke delen van het park. Bovendien laat het beheer de tuinlieden die op de kavels van bewoners (of wellicht ook buiten het park) groenafval verzamelen weer betalen voor het afvoeren daarvan, zonder dat deze inkomsten in mindering worden gebracht op de totale rekening van het groenafval. Dat zelfde lijkt het geval met partijen die van buiten het park komend grote partijen werk- of huisvuil storten in de moloks en soms over een toegangkaart beschikken. Aangezien de poort van de moloks maandenlang openstaat kan en zal menigeen dat ook zonder kaartje doen als gevolg van gebrekkig beheer waar de bewoners dan voor opdraaien. Het bestuur is dan ook geenszins tevreden met het klakkeloos verdelen van deze kosten over de bewoners en wil hierover nader overleg. Als u betaalt maak dan bezwaar tegen met name de hoogte van deze post en verzoek om een met het bestuur overeen te komen restitutie.
7. De waterprijs en het vastrecht water zijn conform de voorwaarden van de allonge correct berekend, met dien verstande, dat er na het opstellen van de allonge een nieuwe kostenpost

voor huur van een aansluiting voor bluswater bij gekomen is en deze wordt in de waterprijs meegenomen. Het bestuur acht dit redelijk, omdat deze nieuwe kostenpost vergelijkbaar is met de post vastrecht die het beheer aan Brabant Water betaalt.

Wel zal voor de berekening van volgend jaar overleg met het beheer worden gepleegd over de percentages van btw en de berekening btw over belastingen en heffingen. We willen met het beheer overleggen of hier alternatieven voor zijn.

Als voor u de voorwaarden van de allonge niet gelden zult u op basis van uw contractuele voorwaarden moeten bepalen of de prijzen redelijk zijn en eventueel onderbouwd bezwaar maken. Bedenk wel dat redelijkheid en contract niet altijd hand in hand gaan.

8. Voor het chalet-deel van het park en voor de Beukenweide wordt vastrecht en verbruik van elektra gefactureerd. De berekening daarvan verloopt conform de voorwaarden van de allonge. In die berekening zit in de kWh-prijs een post voor “investering” die in feite een reservering voor toekomstige investeringen blijkt te zijn. Het bestuur zal met het beheer in gesprek gaan over de werkelijke investeringen die in de afgelopen jaren zijn gedaan om vast te stellen wat er van die reserveringen resteert. Dat restant zou kunnen worden gebruikt om de kosten van overschakeling van deze delen van het park op het openbare elektriciteitsnet geheel of gedeeltelijk te financieren.

## **Beleidsuitgangspunt van het bestuur**

Buiten het uitdrukkelijke voorbehoud dat uw bestuur maakt met betrekking tot de afvalkosten lijkt het ons verstandig om voor de overige punten niet onmiddellijk in detail met het beheer te overleggen c.q. onderhandelen. Wij willen primair aansturen op een onderbouwing door het beheer van de redelijkheid van de verhouding tussen de inkomsten en de kosten die samenhangen met de beheertaken. Daarvoor zullen we verzoeken om transparantie van alle geldstromen in en rondom de beheer bv. Als daaruit blijkt dat die redelijke balans bestaat zal de discussie over de andere gesprekspunten natuurlijk soepeler verlopen, dan wanneer dat niet het geval blijkt te zijn of (bij gebrek aan transparantie) lijkt te zijn.

We hopen u met deze nieuwsbrief meer duidelijkheid te hebben verschaft over de contractuele situaties in relatie tot de gefactureerde bedragen en de wijze waarop uw bestuur dit beoordeelt.