



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

Beste leden

Allereerst: advies nutsvoorzieningen

Er is heel verwarrend gecommuniceerd over de nutsvoorzieningen. Wij proberen daar duidelijkheid in te krijgen, maar tot op heden is dit nog niet gelukt.

Maar omdat de tijd voortschrijdt een praktisch advies. Er zal toch betaald moeten worden voor gebruik van water en elektriciteit (alleen chaletgedeelte). Daarom adviseren wij u akkoord te geven op de reminder van Parc de Kievit van 10 juli met de tekst van de voorbeeldbrief die op onze website staat. Uiteraard voor zover u dat nog niet heeft gedaan.

De situatie op een rijtje

Het was de afgelopen tijd wat stiller vanuit de Belangenvereniging. Toch hebben we niet stil gezeten in de tussentijd. Integendeel; weet dat er keihard gewerkt is voor u op de achtergrond. Er is weer veel gebeurd en ondernomen. Daarom willen we u in deze nieuwsbrief informeren over de stand van zaken. We zijn in een ingewikkeld en verwarrend proces terecht gekomen. We snappen dat het voor u best vaak lastig zal zijn, om te weten wat u moet doen en berichten zijn soms tegenstrijdig. Misschien heeft u, net als veel anderen, het overzicht verloren. Daarom zetten we nog eens op een rij wat er gebeurd is, welke informatie verstrekt is én waar u het een en ander kunt terugvinden. De situatie van het faillissement is voorlopig nog weerbarstig en vaak is het gewoon voor ons ook niet duidelijk wat te adviseren. Eén ding wordt wél al heel duidelijk; het is enorm belangrijk dat we dit samen met elkaar doen, en wij dus met uw steun en vertrouwen. Wanneer wij als meerderheid van de huiseigenaren één stem hebben, hebben wij de kracht om een partij te zijn waar wel degelijk rekening mee gehouden moet worden; dus alleen **samen lossen we dit op.**



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

Wat voorafging aan het faillissement

We zijn met een (nieuws-)brief van de directie op 18 juni allemaal op de hoogte gesteld van het faillissement van Parc de Kievit Beheer BV. In de betreffende brief werd “de schuld” voor dit faillissement bij ons als belangenvereniging neergelegd. Het is goed om daar toch nog even bij stil te staan. Feitelijk heeft de Belangenvereniging in herhaaldelijke, moeizame gesprekken en met grote inspanning geprobeerd de directie te helpen, maar de pogingen daartoe zijn gestrand op onwil om zaken samen inzichtelijk te krijgen. De Belangenvereniging heeft altijd het standpunt uitgedragen; “als er al een financieel probleem is bij het beheer van het park, laten we dit dan open op tafel leggen en dan kunnen we het samen oplossen. De parkbijdrage kan dan in goed overleg en in overeenstemming met de contracten verhoogd worden, zo veel als dat nodig is.” Maar dan wel op basis van feiten. Wanneer we terugkijken in de nabije geschiedenis zijn de problemen vooral ontstaan door een niet onderbouwde verhoging van de parklasten aan het eind van 2022 met ongeveer 40%. Dat was volgens het toenmalige parkmanagement nodig, “omdat de parklasten relatief laag zouden zijn ten opzichte van andere parken” én er werd bij die plotselinge verhoging toen ook al meteen bedreigd met faillissement. Dat was te kort door de bocht. Volgens het merendeel van onze parkbijdrage-contracten mócht deze verhoging wettelijk ook niet zomaar; zonder specifieke onderbouwing van de onvoorziene omstandigheden én zonder een akkoord van 75% van de huiseigenaren. Dat die verhoging toch werd doorgevoerd heeft vanaf 2023 bij heel veel mensen vragen opgeroepen over de noodzaak van de verhoging. Alle huiseigenaren zijn daarna naar eigen goeddunken omgegaan met de door de vorige eigenaren veroorzaakte onduidelijkheid. Heel veel hebben er mee zitten tobben. Sommigen gingen in bezwaar, anderen betaalden onder voorbehoud en weer anderen betaalden de verhoging niet. Slechts een enkeling betaalde helemaal niet meer. Om de situatie enigszins in beeld te krijgen heeft de Belangenvereniging een enquête geïnitieerd. De helft van de huiseigenaren deed mee (zo’n beetje alle toenmalige BV-leden) en dit onderzoek maakte duidelijk welke “puinhoop” de diversiteit aan contracten en de onrechtmatige parkbijdrage-verhoging teweeggebracht had. Op de bezwaren en vragen werd door de vorige en huidige parkdirectie inhoudelijk vrijwel nooit gereageerd, en er werd dan ook nooit inzicht gegeven op de feitelijke noodzaak van de



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

verhoging. We hebben allemaal heel veel last gehad van het ontoereikende beheer.

Met de verkoop van het park (dat wil zeggen alle BV's) aan de nieuwe eigenaar Eric van Veggel, hadden we goede hoop dat we de problemen samen met hem konden oplossen. Het was dan ook heel fijn dat hij de boekhouding van de Beheer-BV ter inzage gaf aan een vanuit de Belangenvereniging samengestelde 'Commissie Parklasten', bestaande uit een aantal financiële experts die op ons park verblijven. De gedachte was dat als we de boekhouding zouden bestuderen, we dan zouden zien hoeveel geld er eventueel tekort wordt gekomen. Die som is immers simpel; de kosten (van beheer) en de inkomsten (vanuit de parkbijdragen) bepalen hoeveel geld erbij moet. De conclusie was echter verrassend. Het park lijkt goed te beheren met onze parkbijdragen, zelfs met een ruime vergoeding voor de beheerder. Maar dan wordt niet gespaard voor groot onderhoud. Dat op zichzelf is een goed argument om de parklasten te verhogen. Met het geld dat niet direct nodig is voor het regulier onderhoud kan een fonds gevormd worden voor het op termijn vervangen van versleten voorzieningen zoals wegverharding, riool en bekabeling. Een andere conclusie was dat niet alle financiële stromen helder zijn tussen de Beheer BV en de andere BV's van onze parkdirectie. Een BV is een "besloten vennootschap" en dat woord zegt het al; de eigenaar mag de financiële gegevens van zo'n organisatie geheim houden.¹ Vooral de geldstromen tussen de Beheer-BV en de Onroerend-goed BV zijn nooit echt duidelijk geworden. We hebben er herhaaldelijk naar gevraagd, maar "transparant" is geen juist woord voor de antwoorden die we nooit kregen. De schuld bij Belangenvereniging leggen en verwijzen naar de vorige eigenaren gaan voorbij aan de verantwoordelijkheid die men óók met de BV's koopt. De heer Van Veggel heeft altijd gezegd dat hij zich goed voorbereid had. Vandaar dat we het hele faillissement niet begrijpen.

Maar in plaats van te 'zwartepieten' is ons er alles aan gelegen om dit goed op te lossen.

¹ Voor de duidelijkheid, de heer Van Veggel had de BV's van Parc de Kievit Holding ondergebracht onder zijn eigen BV. Net voor het faillissement is hij een nieuwe BV begonnen de Exploitatie BV



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

Waar vind ik de belangrijkste informatie?

Parc de Kievit Beheer-BV is failliet en de Belangenvereniging probeert actief zijn leden daarbij zo goed mogelijk te adviseren. En dat valt niet altijd mee, met alle tegenstrijdige berichten en (juridische) onzekerheid van de situatie. Het voert hier te ver om dit allemaal onder elkaar te zetten en over de voor u belangrijke zaken lopen bovendien de discussies nog met de curator. Gaandeweg krijgen we wel steeds meer vat op hoe dit proces loopt, en kunnen we gesteund door onze advocaat de noodzakelijke stappen zetten. En wij zullen u daar dan meteen over informeren.

Er zijn veel nieuwsbrieven aan besteed en die kunt u allemaal teruglezen op de site van de belangenvereniging. Het is zonder meer dan ook het advies om onze site vaak te raadplegen, omdat we proberen daar alle informatie bij elkaar te brengen. We weten dat de website gelukkig al vaak door u bezocht wordt.

<https://bvparcdekievit.nl/nieuwsbrief/>

Er is een curator aangesteld die het faillissement afwikkelt. Hoe dat gaat en veel andere informatie daarover staat op de site van zijn kantoor:

<https://www.mannaertsappels.nl/faillissement/parc-de-kievit-beheer-b-v>

Bij een faillissement gaat de curator allereerst de uitgaven stopzetten en de personele kant regelen. Daarna gaat hij zo veel mogelijk schulden innen en afbetalen. Dit gaat in een wettelijke volgorde (eerst zijn eigen salaris, dan de belastingen e.d. en dan pas de andere schuldeisers). Als u vindt dat de Beheer-BV nog een schuld aan u heeft, vindt u op de site van de curator een formulier om een vordering in te dienen. Verwacht daar niet te veel van, want er zal te weinig geld zijn om alle schulden af te lossen en u zult niet vooraan in de rij gezet worden. Onze contracten gelden totdat het faillissement afgerond is en de BV opgeheven kan worden. De curator stelt dan ook dat de parklasten aan Beheer BV betaald moet blijven worden, en heeft strenge voorwaarden op de site staan om een vordering te kunnen indienen. Er is door de Belangenvereniging ook een formulier gemaakt met suggesties voor vorderingen, waarover de discussie nog loopt. Het is bedoeling dat u de vordering in de site van de curator invoert. Wanneer u nog geen vordering ingediend heeft en dat alsnog wilt doen, kunt u dat dus het beste doen op de site van de curator (u kunt een bijlage toevoegen). Het blijkt overigens steeds dat de curator geen bindende uitspraken doet, lopende zijn onderzoek. Wij hebben de curator een pleidooi gestuurd, waarin we aangeven dat hij de regels



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

voor vorderingen voor de te veel betaalde parklasten te streng hanteert; we zien dat de mensen die de parklasten verhoging wel betaald hebben, dit vaak deden omdat ze verkeerd waren geïnformeerd.

Ook water, afval en (voor een deel van het park) elektriciteit moeten gewoon betaald blijven worden. En ook hier is de nodige verwarring over. De nieuw opgerichte Exploitatie BV van de heer Van Veggel heeft dat (voorlopig) geregeld door nieuwe contracten te sluiten met de nutsbedrijven etc. Hij verzoekt om een vrijwillige betaling, omdat anders de levering in gevaar zou komen. De curator daarentegen heeft aangegeven dat het betaald moet worden aan de failliete BV. We hebben hier nog geen duidelijkheid over gekregen en zijn daar mee bezig door daar natuurlijk navraag naar te doen. Zo snel we weten wat wijs is en hoe dit verder moet, hoort u het meteen. Mocht u het aanbod willen gebruiken kunt u dat het beste onder voorbehoud doen. Onze advocaat heeft samen met ons een akkoordbrief opgesteld, die we u gemaild hebben (zie: bijlage bij nieuwsbrief 15 op de site). De brief stelt, dat u vanwege de omstandigheden instemming geeft, zonder dat u een verbintenis aangaat met die nieuwe Exploitatie BV. Het is namelijk niet zo, dat de nieuwe BV straks sowieso het beheer over gaat nemen. Het is op dit moment nog de vraag wie de nieuwe beheerder wordt en dat wordt later bij de afwikkeling bepaald. Tot nu heeft Onroerend Goed BV (OG) een contract met Beheer BV, waarbij OG alle algemene zaken op het park in bezit heeft en Beheer BV 'inhuurt' voor het beheer en onderhoud van die zaken. Alle BV's zijn van de directie waardoor deze zichzelf in feite 'inhuurt'. Die juridische verwevenheid, de monopolie-positie die dit oplevert en de beslotenheid van de boekhouding kan snel leiden tot wantrouwen, omdat daardoor niet na te gaan is hoe de geldstromen lopen.

Als het goed is, gaat de curator alles wat van waarde is zoveel zo veel mogelijk te gelde maken om de schulden af te lossen. Daarbij kunnen andere partijen in beeld komen om hier een rol in te spelen én zullen door het vervallen van contracten nieuwe afspraken gemaakt moeten worden. De belangenverenging zal hierin alles op alles zetten om te zorgen dat er contracten komen die goed en fatsoenlijk beheer mogelijk maken. Daarbij willen wij een belangrijke rol spelen als onderhandelingspartner. Wij zijn ons daarop aan het voorbereiden. Voor ons als onderhandelaar is het belangrijk dat wij veel draagvlak hebben en door zo veel mogelijk mensen op het park gesteund worden. Daarom is het zo



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

fijn, dat het aantal leden gegroeid is tot boven de 300, en dat ruim de helft van de huiseigenaren de Belangenvereniging al gemachtigd heeft om deze rol krachtig te kunnen spelen. We willen zo veel mogelijk eigenaren vertegenwoordigen, om een grotere stem in het geheel te hebben. We adviseren u dan ook om u aan te sluiten met een volmacht, wanneer u dat nog niet gedaan heeft (zie voor het volmacht-formulier de bijlage bij de nieuwsbrieven op de site) We willen dit samen proberen op te lossen met feiten, transparantie en eerlijkheid. U kunt ons daarbij helpen om dit gesprek in openheid en met respect te hebben, ook met parkgenoten die wellicht om begrijpelijke redenen terughoudend of zelfs wantrouwend zijn naar de Belangenvereniging; we kunnen dit alleen samen oplossen.

Wat willen wij vanuit de Belangenvereniging bereiken?

Wij als bestuur krijgen langzaamaan steeds meer vat het proces, samen met onze advocaat en diverse “knappe koppen” op het park komen we stap voor stap verder. Ons uiteindelijke doel is om hier voor de huiseigenaren beter uit te komen, met een organisatie van het parkbeheer waar dit alles nooit meer kan gebeuren. We vinden dat we in een nieuwe situatie veel meer inzicht en sturing moeten hebben op de besteding van onze parkbijdrage; dat we weten dat dit geld alleen gebruikt wordt waarvoor het bedoeld is. Daar gaan we voor. Onze advocaat onderzoekt de verschillende mogelijkheden daarvoor, die we de curator en directie kunnen gaan voorleggen. We helpen de curator door hem zo veel we kunnen te informeren over de feiten die we verzameld hebben. Het wantrouwen, zoals dat nu ontstaan is, mag nooit de bedoeling zijn. Nogmaals: “Samen lossen we dit op”; dát is echt de bedoeling.

Wat we gedaan hebben, waar we nu staan:

- **Curator**

Zoals gezegd proberen we in gesprek te komen met de curator. Omdat deze dat vooralsnog afhoudt, bevragen en informeren we hem schriftelijk.

- **Advocaat**

Onze advocaten hebben een uitgebreid advies gegeven. Binnen het kantoor zijn diverse advocaten met de nodige expertise (faillissement, ondernemingsrecht, curator-werkwijze, bestuursrecht voor bouwvergunning



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

bezwaren). De advocaten adviseren over de te nemen stappen, welk resultaat wenselijk is en zij nemen ook het opstellen van sommige brieven en het bezwaarschrift op zich.

- **Expertgroep**

Rondom het faillissement is een expertgroep bij elkaar gekomen om met het bestuur mee te denken over de goede werkwijze. De “slimme koppen” die daartoe bereid waren zetten hun professionele ervaring en kwaliteiten in om mee te denken over wat wijs is. Wij willen graag gebruik blijven maken van deze groep en zijn hun erg dankbaar voor hun inzet.

- **Bezwaar tegen voorgenomen bouw op sportveld**

Het advocatenkantoor bereidt het bezwaar tegen de voorgenomen bouw van nieuwe huisjes op het sportveld. De Belangenvereniging is niet per se tegen vernieuwing of uitbreiding van het park, maar wel aan het zonder enige inspraak en zonder harde afspraken onttrekken van gemeenschappelijke sportvoorzieningen aan het park. Iedereen kan ook op persoonlijke titel hiertegen bezwaar maken bij de gemeente Baarle-Nassau vóór **18 juli**. U moet dat dus heel snel doen (voor komende vrijdag) en er wordt daarom naast deze nieuwsbrief een voorbeeld brief gestuurd, waarmee de termijn met vier weken verlengd wordt.

- **Wijziging in bestuur samenstelling**

Het proces waar we in terecht zijn gekomen is zwaar. Het heeft al ontzettend veel werk, tijd en energie gekost van het bestuur (en dus van een aantal zeer betrokken parkgenoten), én dit kan ook nog geruime tijd duren. Daarom en om nog slagvaardiger te worden, hebben we in goed overleg met elkaar besloten om de volgende fase met een wat andere bestuurssamenstelling in te gaan. Harry Vugts heeft zich als voorzitter en bestuurslid teruggetrokken. Harry heeft in de voorafgaande fase voortreffelijk “aan het roer gestaan in deze woeste zee” en we zijn hem dan ook veel dank verschuldigd.

Om voldoende op sterkte te zijn is het bestuur met wat nieuwe mensen aangevuld die extra financiële en juridische kennis inbrengen. We hebben Willem bereid gevonden om voorzitter te worden. Hij heeft in zijn werkzame leven veel ervaring opgedaan met effectief onderhandelen. Op de komende



Nieuwsbrief 2025-16 (15-07-2025)

ALV wordt de nieuwe samenstelling gepresenteerd, waarna hier volgens de statuten goedkeuring voor gevraagd wordt op de vergadering erna.

- **Onze leden**

Niet in de laatste plaats: zoals u in deze nieuwsbrief al gelezen heeft, bent ú als onze leden heel belangrijk. Wij vinden het daarom heel belangrijk om u mee te nemen en we hebben uw steun echt nodig, door een volmacht, door mee het constructieve gesprek met elkaar te voeren én met ons te hebben, en door de hoge kosten die de advocaat met zich meebrengt te helpen dragen.

Agenda ALV (19-07-2025)

Aanvangstijd 1400 uur

1 opening en mededelingen

2 verslag ALV 12 april

3 verslag bijeenkomst 28 juni

4 voorstellen kandidaat-bestuursleden

5 stand van zaken doorstart beheer. Contracten, nutsvoorzieningen, Parklastencontracten

6 afwikkeling faillissement, claims en facturen

7 eenmalige bijdrage 100 euro voor vorming juridisch fonds

8 bouw lodges

9 wvttk

10 sluiting

Vragen & opmerkingen:

samenlossenweditop@bvkievit.nl

Met vriendelijke groet

Het bestuur

Belangenvereniging Parc de Kievit.