

Agenda algemene ledenvergadering 19 juli 2025

1. Opening en mededelingen
2. Verslag ALV 12 april
3. Verslag ALV 28 juni
4. Voorstellen kandidaat-bestuursleden
5. Stand van zaken doorstart beheer, nutsvoorzieningen, parklastenovereenkomsten
6. Afwikkeling faillissement, claims en facturen
7. Eenmalige bijdragen € 100 voor vorming juridisch fonds
8. Stand van zaken bouwvergunning 12 lodges
9. Rondvraag
10. Sluiting

Verslag ALV dd 28 juni.

Aanwezig: ongeveer 300 leden en een enkele niet leden; totaal 160 BAG nummers vertegenwoordigd.

1 Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen, leden en niet leden, welkom.

In de eerste plaats dankt de voorzitter de familie Seegers voor het ter beschikking stellen van de locatie. Zij zijn op de hoogte van de problemen op de Kievit en dragen de bewoner een warm hart toe.

Na een aantal huishoudelijke mededelingen licht de voorzitter de aangepaste Agenda toe.

Vervolgens reflecteert de voorzitter op de gebeurtenissen van de afgelopen periode en schetst de consequenties van het faillissement van de PdK Beheer bv en de uitdagingen waar we voor staan. De voorzitter onderstreept tenslotte dat nu de topprioriteit is dat het toekomstige beheer goed wordt geregeld.

2 Laatste stand van zaken rond het faillissement.

Aan de hand van een aantal bijgevoegde sheets licht de penningmeester de gevolgen kort toe.

Van belang is dat een ieder bij de curator nog een aantal claims kan neerleggen die verrekenbaar zijn met de facturen die nog van de curator/Beheer komen. Het Bestuur heeft daartoe voorbeeld brieven gemaakt.

3 Financiële gevolgen voor huiseigenaren

De oude parklastencontracten blijven vooralsnog van kracht en vervallen pas als de curator dat aangeeft en het beheer wordt opgepakt in een nieuwe organisatie. Tot die tijd komen er dus nog facturen van Beheer.

Zodra het beheer is overgegaan naar een nieuwe organisatie zal met deze organisatie een nieuw parklastencontract moeten worden afgesloten. Het gaat dan om een nieuw parklastentarief, nieuwe contractvoorwaarden en contracten voor het leveren van nutsvoorzieningen.

De penningmeester schetst hoe een nieuw parklastentarief voor het reguliere beheer kan worden opgebouwd en geeft aan dat daar bovenop ook een bedrag betaald zal moeten worden voor groot onderhoud.

Op grond van het onderzoek van de parklastencommissie is het Bestuur van oordeel dat het regulierbeheer van het park prima uitgevoerd kan worden voor 1000 euro excl btw. Voor groot onderhoud, gelet op het feit dat veel infrastructuur is verouderd, zal, afhankelijk in welke mate en welk tempo dit wordt aangepakt, een bedrag dat kan oplopen tot 650 euro ex btw. noodzakelijk zijn.

Na deze presentatie komen er aantal vragen uit de zaal waarbij oa vraagtekens gezet worden bij de investeringen in groot onderhoud. Als antwoord wordt gegeven dat het bedrag dat hier mee is gemoeid uiteindelijk sterk afhangt van welke prioriteiten worden gesteld en in welk tempo de werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor dergelijk grootonderhoud zal een gedegen plan moeten worden gemaakt dat vervolgens gefaseerd wordt uitgevoerd. Belangrijk is dat een dergelijk plan gelet op de bedragen die daarmee zijn gemoeid breed gedragen wordt door de huiseigenaren. De commissie onderhoud heeft een eerste opzet en uitwerking van een dergelijk plan gereed. Ook komt de vraag aan de orde of huiseigenaren zouden moeten betalen voor investeringen en vernieuwing van infrastructuur die van een ander cq PdKOG is. Dat is inderdaad een terechte opmerking maar daar moet in mee gewogen worden dat op een park met moderne infrastructuur ook de huizen aantrekkelijker worden. Wij profiteren dus als huiseigenaren ook mee van dergelijke investeringen.

4 Organisatie van het Beheer van het park

De secretaris schetst aan de hand van een aantal sheets hoe het Beheer nu is vormgegeven. In de PdK Beheer bv vindt nu naast het beheer van het park een aantal commerciële activiteiten plaats, zoals bemiddeling bij verhuur, de exploitatie van het restaurant, de makelaardij, dienstverlening aan OG en levering van nutsvoorzieningen. Uit de analyse van de parklastencommissie is gebleken dat op een aantal van die activiteiten fors verlies wordt geleden wat mede oorzaak is van het huidige faillissement.

Daarnaast is er in de huidige situatie het toezicht op en de verantwoording van de besteding van de door eigenaren betaalde parklasten niet goed vastgelegd. De ruim twee jaar slepende kwestie van de extra verhoging is hiervan een gevolg en een voorbeeld.

Tegen deze achtergrond denkt het Bestuur na over een andere opzet van de relatie met Beheer. Ook de opzet van een coöperatieve vereniging is daarbij in overweging.

Tenslotte is in elk toekomstscenario op de korte termijn aan de orde dat onderhandeld moet worden over een nieuw parklastentarief en over nieuwe contractvoorwaarden. Het Bestuur stelt voor dat centraal te doen namens alle leden.

De secretaris vraagt de aanwezigen wie voorstander is dat het Bestuur centraal te onderhandelt over een nieuw parklastencontract. De overgrote meerderheid is hier voorstander van.

Om dat effectief te doen is van belang dat de leden het Bestuur machtigen dit namens de leden te doen.

Vervolgens worden de machtigingsformulieren uitgedeeld. Die kunnen vandaag ingeleverd worden of de komende dagen of digitaal via onze website.

Het Bestuur biedt excuses aan dat dit niet ruim van tevoren is aangekondigd en toegelicht. De ontwikkelingen in de laatste dagen gingen echter dermate snel dat hiervoor de tijd ontbrak.

Tenslotte geeft de secretaris nog een overzicht van de eigendomsstructuur op het park en welke waarde daarmee is gemoeid. De 512 huizen die particulier eigendom zijn vertegenwoordigen op basis van gegevens van Funda een waarde ca 107 mln, de verpachte kavels ca 10 mln en de centrale voorzieningen die door Beheer worden geëxploiteerd ca 2 mln. Deze eigendomsstructuur verschilt zeer van veel commerciële parken.

Tenslotte worden een aantal kritische vragen gesteld over de noodzaak en haalbaarheid van een coöperatieve vereniging. Het Bestuur zal die opmerkingen meenemen bij de uitwerking van de verdere plannen.

5 Bouw lodges

Als eerste vraagt de secretaris wie bezwaar heeft tegen de bouw. Op drie aanwezigen na blijkt iedereen hier bezwaar tegen te hebben. De voorstanders wijzen desgevraagd op de mogelijke financiële opbrengst die ten nutte van het park zou kunnen komen.

Vervolgens worden aan de hand van bijgaande sheet de elementen voor het indienen van een bezwaar tegen de verleende bouwvergunning langs gelopen.

Het Bestuur zal het aantekenen van bezwaar tegen de verleende vergunning in gang zetten.

6 Juridisch kosten

Het Bestuur licht toe dat de huidige reserves voldoende zijn om de kosten voor juridische ondersteuning voorlopig te dekken. Er staat ons echter een complex onderhandelingstraject over de parklastencontracten te wachten en we willen niet in de situatie komen dat we wegens geldtekort in de loop van het traject moeten afzien van deskundig advies.

Vandaar dat het Bestuur voorstelt éénmalig een bijdrage van 100 euro aan alle leden te vragen. Als het geld niet nodig blijkt, kan het terug naar de leden.

Een aantal leden spreekt uit dit voorstel van harte te ondersteunen.

Op de volgende ALV zal dit voorstel in stemming worden gebracht.

7 Wvttk

Vanwege de hitte wordt dit kort gehouden en overgegaan tot de zomerborrel

Anke Muller

Mijn naam is Anke Muller, 51 jaar en getrouwd met Michel Muller. We wonen allebei permanent op het park omdat Michel een gedoogvergunning heeft. Ik woon hier sinds oktober 2023.

Ik heb veel en brede financiële ervaring in diverse functies zoals financieel analist, SAP consultant, bank medewerkster en ook uitkeringsdeskundige WW. Ik werk momenteel alleen als oproepkracht bij het transportbedrijf van Michel. Ik beschik over veel vrije tijd. Ik heb me de afgelopen tijd verdiept in wat financiële gegevens over het park omdat ik meer wilde weten. Ook al hadden velen de indruk dat er een en ander niet klopte, schrok ik toch van de bevindingen van de commissie parklasten. Dat heeft me uiteindelijk doen besluiten wat verder te graven en me aan te melden bij de Belangenvereniging.

Yolanda van Gemeren

Mijn naam is Yolanda van Gemeren en ik ben 55 jaar. Sinds augustus 2020 ben ik eigenaar van een huisje op het Parc.

Ik ben al 25 jaar fulltime werkzaam als Sociaal advocaat; voornamelijk op het gebied van psychiatrisch patiënten recht. Daarnaast ben ik ook bijzondere curator voor kinderen in de knel en in het verleden heb ik veel strafrecht gedaan. Ik heb dus geen enkele ervaring op het gebied van faillissementsrecht of verbintenissenrecht. Net zoals een chirurg of een ambachtsman/vrouw zijn eigen specialiteit heeft, heeft een advocaat dat ook. Wel heb ik veel ervaring in diverse besturen en commissies.

Ik heb mij (aarzelend) aangemeld omdat de ontwikkelingen op het Parc een richting opgaan dat strijdig is met mijn gevoel van rechtvaardigheid en goed financieel beheer. Ik hoop dat er in de minne een goede oplossing kan worden gevonden voor de toekomst van ons Parc, met respect voor ieders belangen. Daar wil ik mij voor inzetten.

Kosten juridische ondersteuning.

De huidige kosten voor juridische ondersteuning kunnen worden opgevangen met de aanwezige financiële reserves.

Wij voorzien echter dat er een complex onderhandelingstraject zal volgen over de nieuwe parklastencontracten. En we willen niet in een situatie komen dat we in de eindfase van dit proces wegens financiële beperkingen moeten afzien van juridisch advies of een juridische toets.

Vandaar dat we nu een juridisch reserve fonds op de begroting willen vormen. Mochten de middelen uit dit fonds niet of niet volledig worden gebruikt dan kunnen de middelen in de toekomst weer terug naar de leden.

Voor het goede begrip, wij zijn niet voornemens juridische procedures te starten. Mocht dit onverhoopt toch noodzakelijk worden dan komen wij hierop apart terug op een ALV ter besluitvorming.

Het Bestuur

16 juli 2025