



Nieuwsbrief 2025-21 (31-08-2025)

Beste leden

A. Overleg over parklastenovereenkomst en huishoudelijk reglement

Zoals gemeld in onze nieuwsbrief van vorige week was in het overleg met de heer en mevrouw van Veggel onder leiding van de curator afgesproken dat onze beider advocaten de juridische uitgangspunten voor een nieuwe parklastenovereenkomst op papier zouden zetten. De heer van Veggel heeft zich tot nu toe niet aan deze afspraak gehouden

Dat heeft de curator ook geconstateerd. In een gesprek van onze voorzitter met de curator is de situatie besproken en de curator heeft aangegeven met een voorstel te komen om de verschillen tussen de Belangenvereniging en de heer van Veggel te overbruggen. Dat wachten we af.

1. Parklastenovereenkomst en huishoudelijk reglement

De heer van Veggel heeft via de curator een concept voor de nieuwe parklastenovereenkomst en een nieuw huishoudelijk reglement in vertrouwen aan ons verstrekt. Aan die vertrouwelijkheid hebben wij ons gehouden. We hebben echter geconstateerd dat dat kennelijk selectief is, want op Facebook hebben wij kunnen lezen dat er een prima overeenkomst gemaakt is, die de instemming heeft van een groep(je) bewoners waarmee dit kennelijk uitgebreid besproken is. Wij hebben geen inzicht in deze versie.

Reden voor ons om wat dieper in te gaan op het concept dat de heer van Veggel aan ons heeft gegeven.

Punt voor punt bespreken we hierna de belangrijkste zaken.

2. Parklastentarief

Er wordt een bedrag van boven de € 3.000 per jaar voorgesteld. Dit bedrag wordt niet onderbouwd met een berekening. Er wordt alleen verwezen naar wat bij andere parken zou worden gevraagd. Een dergelijke onderbouwing is voor ons absoluut onvoldoende. Onderkend moet worden dat de prijs voor het Beheer niet tot stand komt in een vrije marktsituatie, maar dat sprake is van gedwongen winkelnering. Wij zijn verplicht klant van Beheer. In die situatie moet er sprake zijn van een meer gedetailleerde onderbouwing met de verschillende kostenposten die moeten worden gedekt door het gevraagde tarief. Dat is geen wens van het Bestuur, maar een juridisch goed te onderbouwen eis aan de hand van diverse rechterlijke uitspraken. Uiteraard valt over de hoogte van de verschillende kosten, zoals bijvoorbeeld de hoogte van de management fee te onderhandelen, maar wel binnen het kader van het op geschetste wijze op te bouwen tarief. En uiteraard moet er ruimte zijn voor het ondernemerschap van de Beheerder. Of hij bijvoorbeeld het onderhoud in eigen beheer doet en een nieuwe



Nieuwsbrief 2025-21 (31-08-2025)

tractor koopt voor het onderhoud van de het park of het onderhoud uitbesteedt aan een derde, is zijn keuze. Maar dat moet dan wel passen binnen de vooraf afgesproken budgetten.

Wij vinden dat Beheer een redelijke vergoeding voor haar inspanningen mag krijgen, maar het moet geen winstoogmerk hebben.

3. Nutsvoorzieningen

In de vergoeding voor de kosten van de via het park geleverde nutsvoorzieningen (water, elektra en afvoer huisvuil) worden nu allerlei forse toeslagen voorgesteld waarvoor eveneens de juridische basis ontbreekt. Dat is voor ons onacceptabel.

4. Transparantie

Een punt is ook of en op welke wijze per jaar verantwoording wordt afgelegd over het uitgevoerde beheer en de daarmee samenhangende kosten. Daarover is nu niets geregeld. Daarmee wordt het beheer in transparant en de besteding van de door ons betaalde gelden oncontroleerbaar. Het verleden heeft ons geleerd, dat in goed vertrouwen hierover verder niets afspreken geen goed idee is en een bron voor wantrouwen en conflicten kan worden.

5. Groot onderhoud

Een volgend punt is het wegwerken van het achterstallig grootonderhoud. De modernisering en kwalitatieve verbetering van de basis infrastructuur op het park heeft een positieve invloed op de waarde en verkoopbaarheid van onze huizen, maar verhoogd uiteraard ook de (verkoop)waarde van de centrale voorzieningen en de infrastructuur. Het is dan redelijk dat de kosten hiervoor gedeeld worden tussen de woningeigenaren en de eigenaar van de infrastructuur en de centrale voorzieningen. Daarover wordt in het concept niets geregeld. Er staat alleen dat € 350 is inbegrepen in het parklastentarief. Ons standpunt is dat dit voortvarend moet worden opgepakt maar wel met goede afspraken over wie wat betaalt.

Een hiermee samenhangende vraag is welk grootonderhoud als eerste wordt opgepakt en hoe de andere zaken in de loop der tijd aangepakt gaan worden. Dat vraagt om een goed plan met breed draagvlak hiervoor bij de huiseigenaren. Er is nu niets geregeld over overleg met de huiseigenaren. Ook niets over instemming van een ruime meerderheid van de huiseigenaren voordat tot uitvoering wordt overgegaan. Dat is voor ons niet acceptabel.

6. Verhuur

In de concepten staat nu dat verhuur alleen is toegestaan als dat via de Beheerder gaat. Dat is voor ons onacceptabel, omdat het inbreuk maakt op de eigendomsrechten waarmee het onroerend goed is verworven. Het is tot daaraan toe als dat vooraf bij de koop wordt bedongen, maar achteraf dit opleggen, is niet acceptabel.



Nieuwsbrief 2025-21 (31-08-2025)

7. Eenzelfde versie voor iedereen

Eenzelfde versie van de parklastenovereenkomsten en het huishoudelijke reglement voor iedereen. Dat wordt nu niet geregeld. Hierdoor kan de situatie weer ontstaan, dat in de loop van de tijd verschillende varianten ontstaan. Ook is niet goed geregeld op welke manier een wijziging in de overeenkomst kan worden gerealiseerd mocht dat bij nader inzien door de Beheerder of de huiseigenaren noodzakelijk worden geacht. Ook daarvoor vinden wij het noodzakelijk dat tenminste een ruime meerderheid van de huiseigenaren daarmee vooraf instemt. Dat geldt ook als een tariefverhoging met meer dan de cpi nodig wordt geacht.

En zo zijn er nog veel meer punten. Het zou te ver voeren om hier nu in detail op in te gaan. Maar het mag duidelijk zijn, dat er nog enige afstand is te overbruggen voor er ook naar onze mening een acceptabele overeenkomst ligt, die we met een positief advies bij u kunnen aanbevelen.

Voor alle duidelijkheid, dit is geen dwarsliggen. Dit gaat om de rechten van ons als burger, als consument en als woningeigenaar op ons bungalowpark. Stuk voor stuk zijn die principes gebaseerd op wetten, rechterlijke uitspraken en Europees consumentenrecht. De Belangenvereniging is statutair verplicht om op te komen voor de belangen van haar leden. En zolang u achter ons staat, zullen wij dat blijven doen.

B. Eenmalige bijdrage voor juridische kosten

In de afgelopen periode hebben we onze advocaat af en toe ingeschakeld om ons te adviseren over juridische kwesties rondom het faillissement en de toekomst van het park. Ook heeft de advocaat een bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning voor de bouw van de 12 lodges voor ons gemaakt. Wij maken daarbij zo weinig mogelijk gebruik van zijn diensten om de kosten hiervan te beperken.

In de ALV van 19 juli hebben we van u goedkeuring gekregen om een eenmalige bijdrage van € 100 voor deze kosten aan alle leden te vragen. U heeft daarvoor op 22 juli een factuur ontvangen. Nog niet iedereen heeft deze bijdrage betaald. Daarom een oproep om dit alsnog te doen.

Wij zullen u weer verder informeren zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn.

U kunt nieuwsbrieven, ALV-verslagen en formulieren terugvinden op onze site:

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

vragen e.d. : samenlossenwedtop@bvkievit.nl

– of via formulier

<https://bvparcdekievit.nl/samen-lossen-we-dit-op/>

Het Bestuur

secretaris@bvparcdekievit.nl / www.bvparcdekievit.nl / NL63 INGB 0006 3189 21