

Rapport onderzoek parklasten 2022 tot en met 2024 door de Commissie Parklasten (COPL) voor de leden van de Belangenvereniging Parc de Kievit.

Leden COPL: Wim Leijte, Gijs Harteveld, Adri van der Wurff, Adrie Goedbloed

Baarle-Nassau, 15 juni 2025

A. Opdracht

Van het bestuur de Belangenvereniging Parc de Kievit heeft de commissie parklasten (COPL) de opdracht gekregen om te onderzoeken of de extra verhoging van de parklastenvergoeding per 1 januari 2023 noodzakelijk was om de kosten van het beheer van Parc de Kievit te kunnen betalen.

De Commissie heeft inzage gekregen in de administratie van de Parklasten op basis van vertrouwelijkheid. In dit rapport en in eventuele toelichtingen op dit rapport wordt die vertrouwelijkheid door de Commissie dan ook geheel gerespecteerd. Dat betekent dat er geen enkele individuele informatie over percelen of huiseigenaren wordt of zal worden vermeld, alleen samenvattende gegevens die aan de vertrouwelijkheid geen afbreuk doen. Daarmee blijft dit rapport binnen de kaders van de verantwoordingsplicht die de Beheerder heeft, zoals opgenomen in Bijlage 2 “Toelichting facturatie door Parc de Kievit Beheer BV” van de meest gebruikelijke Parklastenovereenkomst: “Het park zal transparantie geven over het uitgavenpatroon aan (een afvaardiging van) de eigenaren.”

B. Conclusies

1. Niet alle vragen van de COPL zijn beantwoord door PDKB (zie tabel 2). Helaas is PDKB niet meer bereid om deze te beantwoorden.
2. Juridisch is de wijze waarop per 1 januari 2023 een extra verhoging van de parklasten is doorgevoerd niet juist, omdat de procedure daarvoor (zoals beschreven in de parklastenovereenkomsten resp. servicecontracten) niet is gevolgd.
3. De COPL is het niet eens geworden met Parc de Kievit Beheer B.V. (PdKB) over de juiste toerekening van de kosten aan de parklasten.

4. De extra verhoging van de parklasten per 1 januari 2023 was niet terecht omdat er geen tekort in de parklasten is over de jaren 2022, 2023 en 2024.
5. Over de jaren 2022, 2023 en 2024 is een teruggave energiebelasting ontvangen van de Belastingdienst. Deze is niet doorbetaald aan de afnemers van elektra (eigenaren van chalets).
6. Over de jaren 2022 tot en met 2024 heeft geen afrekening van de vergoeding voor afvoer huisvuil plaats gevonden. De eigenaren van recreatiewoningen/chalets hebben recht op een gedeeltelijke terugbetaling van de betaalde voorschotten.
7. Over de jaren 2022 tot en met 2024 is door PdKB een verlies geleden op de andere activiteiten (met name verhuur, horeca, elektra, water). Dit verlies is gefinancierd door een overschot en de extra verhoging van de parklasten van de eigenaren van recreatiewoningen/chalets en de teveel betaalde vergoeding voor afvoer huisvuil.
8. Voor het gebruik van het onroerend goed en de faciliteiten op het Parc wordt door PdKB een huurvergoeding betaald aan OG. Dit is onderdeel van de parklasten. Het groot onderhoud wordt ook uit de parklasten betaald. Dat is dubbel.

C. Aanbevelingen

1. Overleg met PdKB over een berekeningswijze (Begroting) van een parklastentarief vanaf 2025, waarbij een bedrag voor dagelijks onderhoud (instandhouding) wordt bepaald en een bedrag voor groot onderhoud. Ook periodieke controle van de parklasten door de Belangenvereniging moet overeengekomen worden met PdKB.
2. Met de overschotten in de parklasten 2022 tot en met 2024 zou een voorziening groot onderhoud gevormd kunnen worden.
3. Het verschil tussen berekening COPL en PdKB (zie punt B.3) moet nog opgelost worden. Zie voor de belangrijkste verschillen tabel 1.
4. Overleg met leden over keuze: terugbetalen of toevoegen aan voorziening groot onderhoud van de ten onrechte in rekening gebrachte extra verhoging 2023, 2024 en 2025.
5. Idem teruggave energiebelasting 2022 tot en met 2024.
6. Overleg met PdKB over zekerheden voor deze terugbetalingen respectievelijk toevoegingen aan voorzieningen groot onderhoud.
7. Terugbetaling teveel betaalde vergoeding afvoer huisvuil over de jaren 2022 tot en met 2024 bij de facturatie parklasten 2026 verrekenen.

8. Te hoge CPI indexering 2023 tot en met 2025 (3,5%) verrekenen bij facturatie parklasten 2026.
9. Overleg met PdKB en eigenaren van recreatiewoningen/chalets over planmatig (achterstallig) onderhoud en bepalen van het bedrag dat hiervoor door de eigenaren van recreatiewoningen/chalets op basis van een door deskundigen (i.o.m. commissie onderhoud van de Belangenvereniging) vastgesteld plan met financiële onderbouwing op basis van de bestaande contracten.
10. De huidige situatie met vele verschillende versies van parklastenovereenkomsten en servicecontracten is ongewenst. Overleg met PdKB en eigenaren van recreatiewoningen/chalets om te komen tot eensluidende parklastenovereenkomsten bevelen wij aan.

D. Werkwijze

COPL heeft over de jaren 2022 tot en met 2024 onderzocht:

1. Hoe het facturatieproces is ingericht en of dat conform de contractuele bepalingen plaatsvindt.
2. Of aan alle kavels een parklastenvergoeding is gefactureerd (volledigheid van de opbrengsten);
3. Hoe hoog de kosten voor het beheer van Parc de Kievit (parklasten) zijn geweest.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de informatie verkregen degene die hiertoe door de directie van PdKB hiervoor aangewezen accountant (A) aangesteld. Wij hebben geen accountantscontrole uitgevoerd.

Voor dit onderzoek zijn de volgende bijeenkomsten met A gehouden. In sommige gevallen gedeeltelijk bijgewoond door Eric van Veggel.

Datum	Inhoud bespreking
12 november 2024	Kennismaking en afstemming werkzaamheden
7 januari 2025	Bespreking diverse onderwerpen; verkennen werkzaamheden
21 januari 2025	Bespreking aanpak werkzaamheden en splitsing teams
4 februari 2025	Onderzoek PDK OG met vragenlijst
18 februari 2025	Toezegging detailinfo; deze ontvangen op 25/2
6 maart 2025	Bespreking vragenlijst 4/3 verstuurd naar A
18 maart 2025	Bespreking antwoorden A op vragenlijst 5/3; kostenverdeling COPL gepresenteerd aan A
28 maart 2025	Versie kostenverdeling A besproken

Ad 1

Aan de hand van een toelichting op het facturatieproces en een uitdraai van de facturatieregels is gekeken hoe het proces is ingericht. Daarbij is gekeken of in de administratie de belangrijkste contractuele elementen zijn opgenomen en ook daadwerkelijk toegepast worden.

Ad 2

Aan de hand van de factureringsregels is gecontroleerd of voor alle kavels die op de plattegrond van Parc de Kievit staan, een parklastenvergoeding of servicekosten (is gelijk aan parklasten) zijn gefactureerd. Het totaal van de factureringsregels is aangesloten met de totaalbedragen in de administratie van PdKB. Tevens hebben wij onderzocht of de juiste indexering heeft plaats gevonden.

Ad 3

COPL heeft van A de grootboekkaarten, saldibalansen en verzamelloonstaten over de jaren 2022 tot en met 2024 van PdKB ontvangen. Op een beeldscherm hebben wij de jaarrekeningen 2022 en 2023 in mogen zien. Hierop is door de betreffende accountant geen accountantscontrole toegepast (omdat dit wettelijk niet verplicht is). De accountant heeft slechts een samenstelverklaring afgegeven. Van Parc de Kievit Onroerend Goed BV (OG) hebben wij de grootboekkaarten en saldibalansen over de jaren 2022 en 2023 ontvangen. Op de verstrekte cijfers is geen accountantscontrole toegepast omdat dit wettelijk niet verplicht is. Door de accountant van PdKB is een samenstelverklaring bij de jaarrekeningen afgegeven.

Ondanks verschillende verzoeken hebben wij dezelfde gegevens over 2024 van OG niet ontvangen. Over de verstrekte gegevens zijn vragen gesteld. Deze zijn gedeeltelijk door A beantwoord. Wij hebben geen inzage gekregen in inkoopfacturen. Balansposten hebben wij slecht globaal beoordeeld.

Het onderzoek werd bemoeilijkt doordat in PdKB verschillende activiteiten plaats vinden. In de administratie van PdKB worden de kosten(soorten) niet uitsplitst naar de verschillende activiteiten (kostenplaatsen). Ook zijn er geen urenverantwoordingen van het personeel per activiteit beschikbaar. Daardoor moest gezocht worden naar verdeelsleutels om tot een zo goed mogelijke verdeling van de kosten over de verschillende activiteiten te komen.

Binnen PdKB worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Beheer van het parc (parklasten);
- Bemiddeling bij verhuur van recreatiewoningen/chalets;
- Exploitatie van waterverbruik (inkoop en distributie aan alle aangesloten kavels);
- Exploitatie van elektraverbruik (inkoop en distributie aan aangesloten kavels op het chaletgedeelte);
- Huisvuil afvoer;
- Bemiddeling bij verkoop van recreatiewoningen/chalets;
- Ontwikkeling, bouw en verkoop van nieuwe recreatiewoningen/chalets.

Van de laatste twee activiteiten worden de opbrengsten en directe kosten in OG geadministreerd. Wel wordt hierbij gebruik gemaakt van de organisatie van PdKB (personeel en infrastructuur).

Alle infrastructuur van het park (wegen, toegang, zwembad, tennisbanen etc.) is eigendom van OG. Voor het gebruik hiervan door PdKB brengt OG jaarlijks een huurvergoeding in rekening. Het dagelijkse (klein) onderhoud hiervan wordt betaald door PdKB.

E. Bevindingen

1. De verkregen informatie sluit aan met de jaarrekeningen 2022 en 2023 en de opgevraagde publicatiebalansen (KvK). De verstrekte cijfers over 2024 betreft concept cijfers. Over dat jaar is de jaarrekening nog niet opgesteld.
2. Ondanks meerdere verzoeken hebben wij geen begroting parklasten gezien vanaf 2021 tot 2024 . Tevens is er geen begroting van 2025 ontvangen.

3. De **personeelskosten** zijn op basis van een inschatting verdeeld over de activiteiten omdat er geen urenverantwoording aanwezig is. De visie over deze verdeling van PdKB en de COPL vertonen grote verschillen. Zie hieronder.

Percentage aandeel parklasten in de loonkosten per functie

Functie	2022		2023		2024		
	PdKB	COPL	PdKB	COPL	PdKB	COPL	
Administratie	70	40	70	40	70	50	*)
Verhuurmanager	30	30	30	30	nvt	nvt	
Receptie	95	17	95	17	95	17	
Medewerker techniek/groen	50	50	80	80	100	90	
Telefonische wachtdienst	95	50	95	50	95	50	
Medewerker schoonmaak	10	0	10	0	10	0	
Totaal gehele pers. bestand	51	40	50	32	45	30	

*) COPL o.b.v. omzet aandeel

4. De managementvergoeding die PdKB betaalt aan Parc de Kievit Holding BV voor haar tijdsbesteding voor de directie wordt in 2022 en 2023 geheel ten laste van de parklasten gebracht. COPL verdeelt deze op basis van de omzet van de verschillende activiteiten. In 2024 is de totale managementvergoeding verhoogd met een bedrag dat veel hoger is dan de CPI die ook voor de parklasten is gebruikt. De COPL heeft met de CPI gerekend en verdeeld op basis van de omzet. PdKB heeft een geheel eigen verdeling toegepast.
5. OG is eigenaar van het onroerend goed (wegen, tennisbanen, receptiegebouw etc). Voor het gebruik hiervan door PdKB is door OG huur in rekening gebracht. De hoogte van deze bedragen hebben wij (nog) niet kunnen beoordelen omdat wij -ondanks meerdere verzoeken- geen inzicht in het huurcontract en het taxatierapport hebben gekregen. PdKB stelt dat de huurprijs hierop is gebaseerd. Daarnaast zijn wij van mening dat er een dubbeltelling is als de huur EN het groot onderhoud uit de parklasten worden betaald.
6. In OG zijn met de van PdKB ontvangen huur geen investeringen/groot onderhoud gedaan voor het park. In 2022 en 2023 is door OG dividend uitgekeerd. Een deel hiervan is uitkering van de winst bij verkoop huisjes. Het andere deel komt van de huuropbrengst van PdKB.

Over 2024 hebben wij geen inzicht gekregen in eventueel uitbetaald dividend.

7. Door PdKB is de afboeking dubieuze debiteuren geheel ten laste van de parklasten gebracht. Hetzelfde geldt voor juridische kosten van rechtszaken. Deze laatste zijn door PDKB opgenomen in de parklasten. COPL heeft deze niet opgenomen in de parklasten omdat zij van mening is dat deze kosten veroorzaakt worden door slecht beheer door PdKB. De kosten zouden ten laste van de Holding moeten zijn gekomen.
8. In de overige kosten wordt door PdKB de rente die zij aan OG moeten betalen voor de schuld die PdKB aan OG heeft, geheel ten laste van de parklasten gebracht. COPL heeft deze niet opgenomen in de parklasten, omdat de schuld aan OG de financiering van verliezen op andere activiteiten betreft.
9. In de onderzocht jaren is er een teruggave energiebelasting. Dit betreft een teruggave door de belastingdienst die doorgegeven moet worden aan de afnemers van elektriciteit die door PdKB ingekocht wordt (chaletgedeelte). Onderzocht zal moeten worden of deze terugbetaling aan de afnemers alsnog plaats moet vinden. PdKB stelt zich op het standpunt dat deze bedragen door haar besteed worden aan onderhoud. Voorlopig hebben wij (in afwijking van PdKB) deze bedragen in de parklasten opgenomen.
10. OG heeft van OK Gas provisies ontvangen voor de afname van gas door de eigenaren van huisjes. Omdat hiervan geen gegevens zijn verstrekt, is het bedrag van 2024 geschat. Deze bedragen zijn door PdKB geheel buiten de parklasten gehouden. COPL heeft deze in de parklasten opgenomen omdat deze direct samenhangen met de parklasten.
11. Wanneer iemand een recreatiewoningen/chalet koopt moeten hij/zij een parklastenovereenkomst tekenen met PdKB. Hiervoor is een tekenvergoeding verschuldigd. COPL is van mening dat deze in de parklasten verantwoord moet worden. Dit is echter niet gebeurd. Voor 2024 hebben wij geen informatie over de omvang ontvangen.
COPL heeft een geschat bedrag in de parklasten als opbrengst opgenomen.
12. In de parklastenovereenkomsten staat dat de CPI index die per 1 januari van elk jaar moet worden toegepast, berekend moet worden op basis van het laatst beschikbare prijsindexcijfers van het vorige jaar gedeeld door dat van een jaar eerder. Door PDKB wordt echter het gemiddelde berekend van de maandelijks stijging van het voorafgaande jaar ten opzichte van een jaar eerder. Dit leidt tot verschillen. Over de jaren 2023 tot en met 2025 is cumulatief 3,5% teveel indexatie berekend.

13. In de parklastenovereenkomst staat dat de eigenaren gedurende het jaar een voorschot voor de kosten van het afvoeren van huisvuil betalen en dat er na afloop van het jaar een afrekening op basis van de werkelijke kosten plaats zal vinden. Dit is echter nooit gebeurd. Over de jaren 2022 tot en met 2024 is er om die reden te veel aan kosten afvoer huisvuil aan de eigenaren in rekening gebracht. Dit is nooit terugbetaald/verrekend.
14. In 2024 is aan de eigenaren van 6 (nieuwe) huisjes geen parklasten gefactureerd omdat zij vrijstelling hiervoor hebben gekregen. Dit is in de berekening van COPL wel meegenomen als opbrengst.
15. In 2024 zijn 104 kavels (erfpacht) verkocht door Topselect aan een derde partij. De eigenaren van de opstallen met een servicecontract moeten bij verkoop 6% van de verkoopwaarde betalen aan de eigenaar van de (erfpacht)grond. In het verleden is er een nieuwe inkomstenbron (verhuur) gecreëerd welke als vervanging moest dienen voor de inkomsten van de verkochte grond met erfpachtcontracten en de 6% commissie vergoeding. Deze 6% was in het verleden bedoeld als bijdrage voor de parklasten (instandhouding/vernieuwing). Omdat de parklasten nu in PdKB worden verantwoord, moeten de bedragen van deze 6% regeling ten goede komen van PdKB. Onderzocht moet worden hoeveel van deze verkochte kavels nog deze 6% clause hebben. Zie ook de bijlage met de beschrijving van de 6% regeling.
16. In alle contracten is vastgelegd dat de jaarlijkse verhoging alleen volgens de geldende CPI mag plaatsvinden. In uitzonderlijke gevallen kan er een andere verhoging worden voorgesteld. Dit geldt voor alle contracten waarbij de standaard CPI is opgenomen.

In de contracten zijn de voorwaarden om te komen tot een wijzing ook vastgelegd.

- het te volgen wijzigingsproces bij een noodzakelijk, extreme en uitzonderlijke gevallen, moet onderstaand proces worden gevolgd.
 - het proces
 - de te bewandelende weg
 - het voorstel
 - de beoordeling / toetsen van het voorstel
 - de getekende akkoordverklaringen/formulieren
 - behaalde resultaat in %
 - beoordeling resultaat wel of niet behaald
 - afspraken over eventuele implementatie

- Er zijn verschillende contracten, in alle contracten staat de CPI vermeld. Bijna in alle contracten is de 75% clause opgenomen. In een klein aantal ontbreekt deze. Voor alle contracten geldt, is ook vastgelegd, dat er mogelijk een verhoging kan plaatsvinden indien deze door overheidsmaatregelen wordt doorgevoerd/opgelegd.
 - Er is niet voldaan aan deze contractuele afspraken. Het destijds aangevoerd argument van dreigend faillissement was niet terecht. Dit onderzoek en het rapport van Rees bevestigt dit. De extra verhoging per 1 Januari 2023 is dus onrechtmatig.
17. In Vanaf 2017 zijn er meerdere wijzigingen in het bedrijfsbeleid/bedrijfsvoering geweest. Ten eerste in het overgenomen exploitatie-bedrijf gesplitst in 2 afzonderlijke B.V. 's te weten: Parc de Kievit Onroerend goed B.V. en Parc de Kievit Beheer B.V. Tevens is er buiten deze splitsing nog een nieuwe bedrijfsactiviteit toegevoegd "Verhuur van recreatie woningen/chalets". Deze activiteit, waartoe geen directe noodzaak/aanleiding was, heeft tot verliezen geleid. Bij eventueel faillissement zou dit tot bestuurders aansprakelijkheid kunnen leiden.
18. In de huidige administratie worden essentiële onderdelen van de contracten niet eenduidig vastgelegd (zoals het hebben van een 75% Parklasten overeenkomst, en het al dan niet bezwaar gemaakt hebben tegen een verhoging).
19. Het facturatieproces is uitermate arbeidsintensief door de vele uitzonderingen en handmatige tussenstappen. Ook het proces rond bijvoorbeeld de vastlegging van bezwaren tegen de verhoging bleek niet sluitend.
20. Er is geen voor-nacalculatie van de verhuur naar hoogte van kosten en opbrengsten van de verhuurde woningen.
21. Er wordt geen optimaal gebruik gemaakt van de functionaliteiten binnen de software van Exact.
22. Er is geen aansluiting tussen het nachtregister van personen en de verhuur opbrengst.

Tabel 1: overzicht onderwerpen waarover wel/geen overeenstemming is

	Omschrijving	Wel/niet eens
1.	Verdeling omzet over de verschillende activiteiten	wel
2.	Provisie OK Gas in parklasten	wel
3.	Teveel betaald vergoeding voor afvoer huisvuil terugbetalen aan eigenaren recreatiewoningen	wel
4.	Toedeling diverse relatief kleine kostenposten	wel
5.	Verdeling personeelskosten	niet
6.	Verdeling managementvergoeding	niet
7.	Hoogte managementvergoeding 2024	niet
8.	Huur OG niet kunnen controleren met contract/taxatie; geen groot onderhoud betaald van deze huur	niet
9.	Afboeking/voorziening oninbare debiteuren niet in parklasten opnemen	niet
10.	Betaalde rente rekening-courant OG niet in parklasten	niet
11.	Juridische kosten niet in parklasten	niet
12.	Opmaakbijdragen parklastenovereenkomsten moet wel in parklasten	niet
13.	Niet voor alle huisjes met vrijstelling parklasten is opbrengst in de parklasten verantwoord	niet
14.	Toedeling diverse relatief kleine kostenposten	niet
15.	Teruggave energiebelasting doorbetalen aan chaleten eigenaren	niet
16.	Toepassing 10% winstopslag op kosten niet terecht	niet
17.	6%-Regeling niet in parklasten opgenomen	niet

Tabel 2: overzicht niet beantwoorde vragen

1.	Huurcontract OG niet ontvangen
2.	Taxatierapport onroerend goed niet ontvangen
3.	Administratie 2024 OG (grootboekkaarten etc.) niet ontvangen
4.	Gespecificeerde begroting 2025 niet ontvangen
5.	Samenstelling bedrag waarvoor inventaris van Beheer naar OG is overgeheveld
6.	Kostenspecificatie grote reparatie zwembad in 2023/2024 niet ontvangen
7.	Diverse vragen over kostenposten