



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

Beste leden

### **We nemen u graag mee ...**

In deze nieuwsbrief nemen we u graag mee met alles wat we tot nu toe gedaan en bereikt hebben om een alternatief voor het beheer van ons park te realiseren. Hier is keihard aan gewerkt door ons bestuur, maar vooral ook door alle vrijwilligers die hier een bijdrage aan hadden; van stoelen klaarzetten voor de ALV tot bedrijfskundig meedenken met ons bestuur. Maar we willen allereerst vooral u ook meteen bedanken voor uw steun en vertrouwen. In het bijzonder bedanken we ook iedereen die via mails en Facebook steunbetuigingen gepost heeft.

Wellicht heeft u zich afgevraagd, waarom u steeds niet meer van ons hoorde. De reden daarvoor was dat wij, naast alle dagelijkse ad hoc dingen, ook druk waren met het voorbereiden van alles wat ervoor nodig is om het beheer van het park wel goed in te richten. Een klein voordeel van een faillissement is immers dat het voor ons óók nieuwe kansen biedt. Met het "ge-hocuspocus" van BV's en een faillissement als tegenkracht, was het lastig om u al eerder zo open te informeren. Deze week merkte u al dat het op dit moment echt nog de vraag is of de Exploitatie BV van de heer van Veggel inderdaad het beheer gegund gaat krijgen. Dat kan ook een andere partij zijn en wij hebben de afgelopen maanden zo'n alternatief uitgewerkt. We hebben nu alles klaar om ons beheer-alternatief ook daadwerkelijk uit te rollen en zijn dus nu pas zo ver om "alle kaarten op tafel te leggen".

Het is nu ook hoog tijd om dat te doen, omdat we als huiseigenaren dit najaar gevraagd zullen gaan worden om te gaan kiezen. De nieuwsbrief vanuit de Exploitatie BV van de heer van Veggel, roept ons ook al min of meer op tot een keuze. Met zijn eerdere nieuwsbrieven, de informatie die we eerder kregen en met de wetenschap uit de onderhandelingen met de heer van Veggel en de curator, kunnen we nu een duidelijke balans opmaken. Wij hebben samen als huiseigenaren een doorslaggevende stem in wat er gaat gebeuren, omdat wij het uiteindelijk al dan niet zullen betalen.

Daarom is het goed om ons alternatief voor verantwoord parkbeheer nu aan u uit te leggen. We zetten de bouwstenen daarvan voor u op een rij. En we vergelijken ons alternatief overzichtelijk met de aanbieding van de Exploitatie BV.

De keuze tussen de twee alternatieven is belangrijk omdat het de toekomst van het park zal bepalen.

### **Voorstel voor onze eigen coöperatieve vereniging voor het parkbeheer**

Zoals u weet hebben wij ons steeds ingespannen voor een verantwoorde voortzetting van het beheer van ons park. Wij willen waarborgen dat het nooit meer zo mis kan gaan zoals nu. Het beheer moet kwalitatief goed zijn, maar ook inzichtelijk, verantwoord en eerlijk. Om niet opnieuw slachtoffer te worden van weer een nieuwe eigenaar, is het belangrijk om maximaal zeggenschap te krijgen over de algemene voorzieningen en de serviceverlening op het park. Dat kan door het oprichten van een coöperatieve vereniging en daar het beheer van het park in onder te brengen. Zo'n organisatievorm is



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

nodig om de financiële kant van het beheer goed vorm te geven. Met de juridische vorm van de Belangenvereniging kan dat ook - onze statuten bieden daarvoor de ruimte - maar het is beter dat te doen in de vorm van een coöperatieve vereniging.

Zoals bij een vereniging van eigenaren worden we daar allemaal lid van, en dat lidmaatschap komt in plaats van een parklasten-overeenkomst. De vereniging huurt of koopt de voorzieningen van het park, onderhoudt deze en levert de service die wij wensen. De leden betalen daarvoor een jaarlijks lidmaatschapsgeld, zoals bij een parklasten-overeenkomst. Natuurlijk regelt het lidmaatschap, de overeenkomst, aan de andere kant heel precies welke service u kunt verwachten en welke zeggenschap u daarbij hebt. Het voordeel van deze constructie is dat wij met onze vereniging dan alles **zelf** in de hand hebben. We bepalen samen het beheer, we regelen de besteding van ons geld, we betalen nooit méér dan de feitelijke kosten. En we krijgen precies te zien waar het geld aan besteed is.

Het is een heel gebruikelijke constructie voor het beheer van een recreatiepark. Ons zusterpark L'Air Pur, heeft het al tijden zo geregeld en dat gaat eigenlijk heel goed.

Wat er daarvoor moet gebeuren is onder andere het volgende:

- we krijgen zo veel mogelijk steun hiervoor van alle huiseigenaren
- zo'n vereniging oprichten met statuten en een akte bij de notaris
- een ondernemingsplan met een begroting en procedures om al het beheer te regelen
- de feitelijke organisatie opzetten met een bestuur, een begroting, contracten met de leden (wij dus) en leveranciers, een administratie inrichten, etc.
- het aantrekken van een professioneel beheerder, die we voor dit werk inhuren
- enz.

Een groot voordeel van deze werkwijze is dus dat **uzelf** de baas bent en blijft. En hiermee hoeven we na al dat gedoe met dit faillissement niet opnieuw voor dezelfde ellende in te tekenen, maar kunnen we samen verder bouwen aan ons fijne park.

### Waar staan we nu ...

We zijn al een heel eind gevorderd om dit alles in werking te zetten. Een adviesbureau dat gespecialiseerd is in het opzetten van coöperatieve verenigingen heeft ons hiermee geholpen. Inmiddels hebben we daarmee de concept statuten al opgesteld. Met een zo groot mogelijk draagvlak en na een akkoord van zo veel mogelijk huiseigenaren, kunnen we binnen enkele weken de vereniging bij een notaris oprichten. We hebben hier nog heel even mee gewacht om die kosten niet meteen al te maken, maar we kunnen er zo mee van start.

We zijn in overleg gegaan met de vereniging van L'Air Pur en hebben veel vanuit hun ervaringen geleerd. Ons park is groter en dat heeft voordelen en nadelen, maar het is een zeer reële optie. We willen het op belangrijke punten ook anders inrichten. Het andere park werkt bijvoorbeeld met heel veel vrijwilligers en wij willen met een professionele beheerorganisatie werken. Daarvoor hebben we ons ook al georiënteerd op verschillende aanbieders die de daadwerkelijke uitvoering voor ons kunnen regelen, en daar verwachten we geen problemen mee.



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

Met de criteria die we eerder hebben opgesteld, hebben wij concepten gemaakt voor een prettige, transparante en eerlijke parkbijdrage-overeenkomst en voor een nieuw huishoudelijk reglement (beide onderdeel van het lidmaatschap). Het bestuur legt daar nu een laatste hand aan. Eerder zijn daar al experts buiten het bestuur bij betrokken geweest, maar nu moet het resultaat nog een keer getoetst worden bij leden. Daarom worden binnenkort ook 25 gemotiveerde leden van de Belangenvereniging PdK uitgenodigd om hier kritisch met ons naar te kijken en in een bijeenkomst met ons de puntjes op de "i" te zetten. Dan gaan we die stukken verspreiden, toelichten en vaststellen op een openbare ALV. Met een begroting en jaarrekening die vanzelfsprekend openbaar en (extern) gecontroleerd worden, weet u precies, dat u betaalt wat we met elkaar afspreken én wat daarvoor geleverd wordt. En bovendien wordt achteraf alles aan u verantwoord.

Door het werk van onze Commissie Parklasten hebben we goed zicht op wat er financieel komt kijken bij het runnen van het park. We weten daarmee ook wat ongeveer de parkbijdrage zal moeten worden. Zo kunnen we werken met een transparante begroting die gebaseerd is op de echte, feitelijke kosten. De conclusie van de commissie was dat de parkbijdrage voor het gewone dagelijks beheer niet omhoog had gehoeven, maar dat er mogelijk wel extra financiering moet zijn om versleten wegen, kabels en leidingen enz. planmatig te gaan vervangen. We nemen dat meteen op in de parkbijdrage, omdat we allemaal vinden dat investeringen in groot onderhoud en vervangingen nodig zijn. Dat alles zal nooit in een klap gedaan kunnen worden, daarvoor zijn de achterstanden te groot, maar we kunnen wel samen een plan maken en geld reserveren en gezamenlijke besluiten nemen over de investeringen die we gaan doen.

Al met al is een coöperatieve vereniging voor uw portemonnee een scherp concurrerend aanbod. Dat is ook logisch, omdat een vereniging immers geen ondernemer is en geen winstoogmerk heeft.

Wanneer we het zo overzien hebben de we de bouwstenen op tafel liggen om deze coöperatie en het beheer voor u en ons allemaal in te richten en ermee van start te gaan als u daarvoor kiest.

### Vergelijking beheer: Exploitatie-BV versus Coöperatieve Vereniging

|         | Exploitatie BV                                                           | Coöperatieve vereniging                                                             |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Kenmerk | Besloten Vennootschap met directie.<br>Ondernemerschap met winstoogmerk. | Vereniging met bestuur en leden: zelf regie door de leden in non-profit organisatie |



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

|                                                        |                                                                                                                                      |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doelstellingen                                         | Park ontwikkelen met ondernemerschap en geld genereren door eerst uitbreiding en pas daarna verbetering voorzieningen.               | Park goed beheren en karakter behouden. Meteen budget creëren voor planmatige verbetering bestaande voorzieningen.        |
| Verbetering voorzieningen (kabels, riool, wegen, etc.) | Onduidelijk, pas na geld verdienen met uitbreiding waarvoor centrale voorzieningen wijken en onder voorwaarde van forse verhogingen. | Meteen een meerjarenplan opstellen en budget genereren.                                                                   |
| Inspraak                                               | Geen inspraak in wie beheer doet, in de contracten met bewoners en leveranciers en in besteding gelden                               | Inspraak laagdrempelig en via ledenvergadering, inspraak in bestuur, strategie, contracten met bewoners en besteding geld |
| Openbaarheid                                           | Geen inzage in bedrijfsvoering en financiën. Geen antwoorden op belangrijke vragen.                                                  | Maximale transparantie verankerd in statuten en werkwijze. Zo veel mogelijk antwoord op vragen.                           |
| Wat betaalt u?                                         | Beheer park, winst, wellicht deel naar andere BV's (verhuur, restaurant)?, bouw huisjes?, onduidelijk en hoog salaris directie       | Beheer park, investering verbetering voorzieningen.                                                                       |
| Faillissementskansen                                   | Aantoonbaar aanwezig                                                                                                                 | Eenvoudig uit te sluiten                                                                                                  |
| Parkbijdrage                                           | Boven €3.000<br>Vooralsnog zonder onderbouwing met budgetten. 10% van dit bedrag wordt voorzien voor groot onderhoud.                | €2.000<br>Gebaseerd op onderzoek COPL. Waarvan 30% voor groot onderhoud.                                                  |

### Wat zijn de volgende stappen

Zoals u heeft vernomen is het overleg met de heer Van Veggel moeizaam. Wij hebben ons steeds ingespannen om het goede gesprek te voeren over samenwerking en over de criteria om het goed voor elkaar te krijgen. We hebben de heer Van Veggel ook



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

uitgenodigd zijn verder uitgewerkte en aangepaste voorstellen - die er volgens zijn nieuwsbrief zouden zijn - aan ons voor te leggen zodat we in overleg hier verder over kunnen spreken.

Wij vinden dat wij als huiseigenaren zelf prima het beheer kunnen organiseren. Met andere woorden, u heeft wel degelijk iets te kiezen en dit is het 'verkiezingsprogramma'. De curator heeft aangegeven ons als een serieuze partij te zien voor het beheer en hij heeft een belangrijke rol in de keuze om ons dit te gunnen in het kader van de doorstart. Er is aan ons echter nog geen aanbieding gedaan om de voorzieningen op het park te huren van de Onroerend Goed BV en we kregen er na herhaaldelijk verzoek zelfs geen informatie over. We zien dergelijke aanbieding graag tegemoet als het laatste essentiële puzzelstukje om het Beheer zelf vorm te geven. Van ons mag de Exploitatie BV van de heer Van Veggel overigens ook het beheer op zich nemen, wanneer deze zich écht houdt aan de door ons opgestelde criteria. We hebben daar nog niets van gezien. Daarom organiseren we het liever zelf, en dat doen dan graag met uw hulp en ondersteuning.

Medio oktober organiseren we in principe weer een ALV om het een en ander verder toe te lichten en uw mening te horen. Uiteraard zullen we dit vervroegen als er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

### **Wat kunt uw zelf doen?**

Het is belangrijk dat u zichzelf beraadt op uw keuze en laat u zich daarvoor zoals gezegd alstublieft niet opjagen. Het is fijn dat u lid bent van de Belangenvereniging en als u dat nog niet bent, is het goed om dit alsnog te worden. En als u al lid bent, praat dan de mensen bij die nog geen lid zijn, laat ze deze nieuwsbrief lezen, en maak ze duidelijk dat het hier om belangrijke beslissingen gaat. Op dit moment hebben we 307 leden waarvan een aantal meerder huizen bezit. Dat is veel meer dan de helft van het park. Daarvan hebben 251 ons ook gemachtigd om namens hen te onderhandelen. Dat is al de helft van het park. Dat legt gewicht in de schaal! Ga vooral zoals gezegd ook in gesprek met uw burens, om hen te wijzen op de noodzaak hiervan en verwijs vooral ook naar onze website ([www.bvparcdekievit.nl](http://www.bvparcdekievit.nl)), waar alles in alle openbaarheid steeds op terug te vinden is.

Op de ALV van 19 juli hebben we met meerderheid van stemmen het voorstel aangenomen dat ieder BAG-nummer binnen de BV-PdK €100,- meebetaalt voor de advocaatkosten. Deze zijn zoals verwacht voor een belangenvereniging als de onze enorm hoog. Een aantal leden heeft dit nog niet betaald. De waarde van uw onroerend goed wordt direct beïnvloed door de staat waarin het park zich bevindt en het beheer van het park. Wij spannen ons in om het zo goed mogelijk voor u te regelen. Wij proberen zo weinig mogelijk gebruik te maken van onze advocaat maar soms achten wij het noodzakelijk. In de praktijk betekent dit dat de betalende leden de juridische kosten voor andere niet-betalende leden moeten betalen. Dat vinden wij niet solidair en wij



## Nieuwsbrief 2025-22 (05-09-2025)

willen dit met zijn allen oplossen. Mogelijk was u niet bij de betreffende ALV aanwezig of is het aan uw aandacht ontsnapt. Wij verzoeken u alsnog te betalen en wij zullen daarvoor binnenkort een herinnering sturen.

### **Service contracten**

Op de laatste ALV is gevraagd om de juridische status uit te zoeken van de service contracten die in een beperkt aantal gevallen gekoppeld waren aan erfpacht. Deze vraag wordt op de site beantwoord voor diegenen die daar belangstelling voor hebben.

### **Tenslotte**

Yolanda van Gemeren is uit het intensieve actieve bestuurswerk teruggetreden, omdat dit niet te combineren bleek met haar drukken baan als juriste. Zij blijft gelukkig wel direct betrokken bij de Belangenvereniging en zal ons naar beste vermogen blijven adviseren.

Het bestuur