



Nieuwsbrief 2025-26 (14-10-2025)

Er zijn belangrijke nieuwe ontwikkelingen te melden!

Zoals in de nieuwsbrief van afgelopen vrijdag is vermeld hebben wij de afgelopen weken onder strikte geheimhouding een concept parklastenovereenkomst en een concept participatieprotocol van de curator ontvangen. Onze analyse, uitgangspunten, vragen, opmerkingen en verlangde aanpassingen zijn vorige week door onze advocaat verwerkt in een uitgebreide brief aan de curator. De advocaat van de heer van Veggel heeft hiervan een kopie ontvangen.

Als Belangenvereniging proberen wij in goed overleg te komen tot goede afspraken en voorwaarden. Daarom is door ons voorgesteld hierover op korte termijn een gezamenlijk gesprek te hebben. Dit gesprek heeft nog niet plaatsgevonden. Ook is daarvoor nog geen datum vastgesteld.

Verder hebben wij in de afgelopen weken de begroting van de heer van Veggel ontvangen. Het bedrag aan parklasten dat daarin vermeld wordt, is aanzienlijk hoger dan het bedrag dat eerder dit jaar gold. Wij vinden dit bedrag veel te hoog en zijn van mening dat diverse kosten die daarin vermeld zijn fors naar beneden dienen te worden bijgesteld. Uiteraard hebben wij daar kritische vragen over gesteld aan de heer van Veggel. Ook hierover willen wij in goed overleg komen tot afspraken.

Gisterenavond laat ontvingen wij een brief van de advocaat van de heer van Veggel. Daarin staat vermeld dat de heer van Veggel vandaag nieuwe parklastenovereenkomsten gaat versturen naar alle eigenaren. Dit was bij ons niet bekend. De inhoud van deze brief heeft ons dus zeer verrast. We hebben contact gezocht met de curator maar we hebben hem nog niet te pakken kunnen krijgen. Wij hebben dus (nog) niet kunnen vaststellen of dit in overleg is gegaan met de curator. Ook weten wij niet of de curator hiervan op de hoogte is. Inmiddels heeft onze advocaat al per brief gereageerd.

Over de nieuwe parklastenovereenkomst en participatieprotocol die de heer van Veggel van plan is aan te bieden aan de eigenaren kunnen wij kort zijn: Wij zijn niet akkoord met de voorwaarden die hierin zijn opgenomen. De concept-overeenkomst voldoet niet aan vanaf de zomer aan de curator en van Veggel



Nieuwsbrief 2025-26 (14-10-2025)

gecommuniceerde kernprincipes waaraan overeenkomst dient te voldoen, namelijk:

1. democratische vertegenwoordiging en wederkerigheid;
2. transparantie en financiële verantwoording;
3. marktconforme vergoeding; en
4. inspraak en verantwoording.

Aan deze kernprincipes voldoet de overeenkomst niet en daarom adviseren wij u deze overeenkomst niet te ondertekenen. Ook is er geen enkele overeenstemming bereikt over het tarief voor de parklasten en hoe deze nu en in de toekomst wordt vastgesteld. Constructief overleg over beide documenten heeft ondanks ons aandringen bij van Veggel en de curator helaas nog niet plaatsgevonden.

Onze advocaat schrijft in aanvulling hierop nog het volgende:

“Zodra een lid de overeenkomst ondertekent, ontstaat in beginsel een bindende verplichting die niet eenzijdig kan worden opgezegd. Bovendien geldt dan de verplichting om de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen bij verkoop aan de opvolgend eigenaar over te dragen.”**

Wij vinden het belangrijk om transparant te zijn naar onze leden en u goed te informeren. Daarom ontvangt u een kopie van de brieven van de advocaten en de brief aan de curator

Zodra daar aanleiding toe is, zullen wij u verder informeren.

Het bestuur

Bijlagen:

- Brief van onze advocaat aan de curator van 9 oktober 2025
- Brief van de advocaat van de heer Van Veggel van 10 oktober 2025
- Brief van onze advocaat, gericht aan de advocaat van de heer Van Veggel van 14 oktober 2025

post
Postbus 85207
3508 AE Utrecht
Nederland

bezoek
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
Nederland

contact
T 31 (0)30 263 50 50
F 31 (0)30 263 50 60
www.avvr.nl

MannaertsAppels Advocaten
T.a.v. de heer mr. S.G.A. van der Horst
Postbus 772
5000 AT TILBURG

Uitsluitend per e-mail: s.vanderhorst@mannaertsappels.nl

datum
Utrecht, 9 oktober 2025
uw referentie

behandeld door
mr. D.N. Reijnders
e-mail
reijnders@avvr.nl

doorkiesnummer
+31 (0)30 263 50 72

inzake Belangenvereniging Parc de Kievit / advies - D103422

Geachte heer Van der Horst,

Namens de Belangenvereniging Parc de Kievit, die meer dan tweederde van de woningen op het parcl vertegenwoordigt, reageer ik hierbij inhoudelijk op de door u toegezonden concept Parklastenovereenkomst en het concept Participatieprotocol.

Vooropgesteld wordt dat de beheerder er is voor de eigenaren en niet andersom. De centrale voorzieningen worden gefinancierd door de eigenaren en beheerd ten behoeve van hun gemeenschappelijk gebruik. De beheerder heeft in dat verband een uitvoerende taak binnen de kaders die de eigenaren, via een democratisch georganiseerde vereniging, vaststellen. Dit uitgangspunt leidt tot de volgende kernprincipes:

1. Wederkerige overeenkomst

Er kan geen eenzijdige overeenkomst aan de eigenaren worden opgelegd, dit moet in samenspraak worden bereikt, met erkenning van een democratisch vertegenwoordigingsorgaan als representatieve partij.

2. Omvang dienstverlening

De omvang en aard van de dienstverlening dienen door (een democratische vertegenwoordiging van) de eigenaren en de beheerder gezamenlijk vastgesteld, niet door de beheerder zelfstandig.

3. Marktconforme vergoeding

De beheerder ontvangt een redelijke marktconforme vergoeding voor de overeengekomen diensten, gebaseerd op transparante kostenbegroting en verantwoording.

deAdvocaten
vanvanRiet

De Advocaten van Van Riet is de handelsnaam van De Advocaten van Van Riet B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30210506. Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van De Advocaten van Van Riet B.V. van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op www.avvr.nl.

4. Transparante financiële verantwoording

De beheerder legt jaarlijks een duidelijke en gespecificeerde rekening en verantwoording af van alle inkomsten en uitgaven. Deze verantwoording bevat per voorziening (zoals energie, afvalverwerking en onderhoud) een afzonderlijke kostenopstelling, zodat inzichtelijk is hoe de middelen worden besteed. De controle daarop vindt plaats door een onafhankelijke partij – bij voorkeur een registeraccountant – of, indien de eigenaren dat wensen, door een kascommissie die uit hun midden wordt benoemd.

Deze uitgangspunten zijn eerder uiteengezet in de brief namens de bewonersvereniging van 15 juli 2025 aan Parc de Kievit Onroerend Goed B.V. en blijven naar het oordeel van de belangenvereniging en haar leden onverkort richtinggevend.

2. Proces en overleg

Tijdens het overleg van 19 augustus jl. is afgesproken dat nadere afstemming zou plaatsvinden tussen de advocaat van de bewonersvereniging en de advocaat van de heer Van Veggel over voorgaande uitgangspunten om te verkennen of een overeenkomst er in zit. Dat overleg heeft tot op heden inhoudelijk niet plaatsgevonden.

Daarnaast zou een overleg tussen het bestuur van de belangenvereniging en Van Veggel plaatsvinden over een tijdelijke overeenkomst t.a.v. de nutsvoorzieningen. Dat heeft helaas niet tot overeenstemming geleid.

In plaats van overeenstemming te bereiken over de onder 1 beschreven uitgangspunten, waarna partijen de details in een overeenkomst zouden kunnen uitwerken, heeft u een Parklastenovereenkomst, Protocol bewonersparticipatie en huishoudelijk reglement uitgewerkt. Dit samenstel van afspraken bestaat uit 37 pagina's, maar is naar het oordeel van cliënte onvoldoende in balans waardoor een conflict en/of impasse op korte termijn voorzienbaar is.

Opvallend is bovendien dat in de stukken niet wordt gesproken over de Belangenvereniging of een ander democratisch vertegenwoordigingsorgaan, maar over “werkgroepen”. Deze terminologie wekt de indruk dat willekeurige groepen bewoners als gesprekspartner kunnen optreden, terwijl de Belangenvereniging een democratisch gekozen bestuur heeft dat verantwoording aflegt aan haar leden. Alleen via die structuur kan representatieve besluitvorming plaatsvinden.

Hoewel de bewonersvereniging betreurt dat het proces tot op heden niet heeft geleid tot de inhoudelijke afstemming die was beoogd, ziet zij daarin geen reden om het overleg te staken. Integendeel, de vereniging blijft bereid om constructief bij te dragen aan een evenwichtige regeling die recht doet aan de positie van zowel de beheerder als de eigenaren. Met deze brief worden, naast de reeds eerder geformuleerde kernprincipes, een aantal opmerkingen en aandachtspunten ten aanzien van de conceptovereenkomsten aan u voorgelegd, met het doel om alsnog tot werkbare en breed gedragen afspraken te komen.

3. De Parklastenovereenkomst

De Parklastenovereenkomst vormt het fundament van de verhouding tussen de beheerder en de eigenaren. Juist daarom is zorgvuldigheid, transparantie en juridische balans vereist. De bewonersvereniging acht de volgende onderdelen voor verbetering vatbaar:

3.1 Specificatie van voorzieningen

De in artikel 1 genoemde opsomming van centrale voorzieningen ("zoals") is te vaag. Vanwege de financiële en juridische implicaties dient een volledige en limitatieve lijst van voorzieningen te worden opgenomen, inclusief: infrastructuur, nutsleidingen, afvalinzameling, groenonderhoud, recreatievoorzieningen, verlichting en beveiliging. Alleen dan kan controle plaatsvinden op de toerekening van kosten.

3.2 Begroting, onderhoud en inspraak

Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en de jaarlijkse begroting dienen in samenspraak met de bewonersvereniging te worden vastgesteld. Daarnaast zou jaarlijkse goedkeuring door de ledenvergadering (of via stemming conform het participatieprotocol) noodzakelijk zijn voordat bijdragen worden vastgesteld. Zonder voorafgaande goedkeuring is het innen van bijdragen juridisch discutabel.

3.3 Levering nutsvoorzieningen

Artikel 4 is onduidelijk en onvoldoende juridisch correct uitgewerkt:

- levering van nutsvoorzieningen geschiedt zonder winstoogmerk en tegen kostprijs.
- jaarlijkse nacalculatie is verplicht, met controle door een kascommissie of registeraccountant.
- een beperkte administratieve vergoeding voor de beheerder is aanvaardbaar, mits inzichtelijk gemaakt, het hanteren van opslagen of marges bij doorbelasting van nutsvoorzieningen is niet toegestaan.

Voorgesteld wordt dit artikel volledig te herzien en te baseren op feitelijke kostendoorbelasting met jaarlijkse verrekening.

3.4 Afvalverwerking en differentiatie

Een onderscheid tussen permanent bewoners en recreatieve gebruikers blijft gerechtvaardigd, gelet op de omvang van het afval. Het hanteren van twee tarieven, zoals voorheen ook gebruik was, is redelijk en praktisch uitvoerbaar.

3.5 Verrekening en opschorting

Artikel 5.8 ontnemt eigenaren de mogelijkheid om gerechtvaardigde tegenvorderingen te verrekenen. Dat is juridisch onhoudbaar. Verrekening moet mogelijk blijven waar sprake is van toerekenbare tekortkoming van de beheerder (art. 6:52 BW).

3.6 Exclusiviteit verhuur (artikel 6)

Het voornemen om het verhuurrecht exclusief toe te wijzen aan een aan Van Veggel gelieerde vennootschap is onaanvaardbaar. Dit vormt een ongerechtvaardigde beperking van het

eigendomsrecht (art. 5:1 BW) en ontbeert juridische grondslag. Verhuur blijft een bevoegdheid van de eigenaar zelf, binnen de grenzen van het huishoudelijk reglement.

3.7 Sleutelbeheer en toegang

Verplichte sleutelafgifte (art. 7.1) is disproportioneel en in strijd met de privacy- en eigendomsrechten van de bewoners. Daarnaast kan de beheerder nooit de toegang tot het park ontzeggen aan eigenaren; het recht van overpad volgt uit de notariële eigendomstitels.

3.8 Kettingbeding

Het kettingbeding in artikel 8 is eenzijdig geformuleerd. Wanneer de beheerder de overeenkomst eenzijdig wijzigt, moet ook een boetebepaling ten nadele van de beheerder gelden om rechtsgelijkheid te waarborgen.

4. Het Participatieprotocol

Het Participatieprotocol vormt op zichzelf een waardevol initiatief, maar is in de huidige vorm te uitgebreid, juridisch onevenwichtig en op onderdelen innerlijk tegenstrijdig. De essentie is dat participatie van bewoners daadwerkelijk inhoud moet hebben en niet slechts een schijn van inspraak mag wekken.

4.1 Positie bewonersvereniging

De Belangenvereniging moet structureel als overleg- en contractpartner worden erkend. Ad-hoc werkgroepen kunnen advies geven, maar de formele participatie verloopt via het bestuur van de vereniging dat democratisch verantwoording aflegt. Het protocol dient op alle plaatsen waar nu "werkgroep" staat, te verwijzen naar een democratisch gekozen orgaan, zoals op dit moment Bewonersvereniging Parc de Kievit voor de hand ligt.

4.2 Democratische besluitvorming

Het voorgestelde minimum van 50% instemming is onvoldoende voor besluiten die de gehele gemeenschap raken. Aanbevolen wordt om te werken met een gekwalificeerde meerderheid van ten minste twee-derde (liefst driekwart) voor besluiten over:

- begroting, onderhoudsplan en investeringen;
- aanpassing van tarieven;
- uitvoering van grote infrastructurele projecten (zoals vervanging waterleidingnet).

4.3 Onderscheid beheer versus commerciële activiteiten

Activiteiten die buiten het beheer van het park vallen (zoals horeca, makelaardij of verhuur) moeten volledig los worden gezien van het parkbeheer. Indien de beheerder dergelijke activiteiten wil ontplooiën, dient dat:

- te gebeuren voor eigen rekening en risico;
- vooraf te worden goedgekeurd door ten minste 75% van de eigenaren;
- en volledig financieel te worden gescheiden van het beheer.

4.4 Financiële transparantie

Het protocol kent op diverse punten vaagheden ("redelijk verzoek", "passende toelichting"). Transparantie dient ondubbelzinnig te worden vastgelegd:

- eigenaren hebben recht op inzage in de begroting en de onderliggende facturen;
- er moet een jaarlijkse rekening en verantwoording worden verstrekt, gecontroleerd door een onafhankelijke kascommissie;
- de beheerder mag geen stukken achterhouden met een beroep op "onredelijkheid" van een verzoek.

Alleen volledige openheid kan het vertrouwen herstellen.

4.5 Aanloopkosten en opstartfase

Het voorstel om voorafgaande aanvangskosten ("aanloopkosten") aan de eigenaren toe te rekenen is onjuist. Vanaf 1 oktober wordt het volledige tarief betaald, terwijl de dienstverlening nog niet volledig operationeel zal zijn. Een tijdelijke korting of ingroeiregeling ligt meer voor de hand.

4.6 Winstoogmerk

Artikel 2 van het protocol suggereert dat winst mogelijk is in de beheerexploitatie. Een redelijke marktconforme vergoeding gecombineerd met goed ondernemerschap van de beheerder zou tot een redelijke winst c.q. salaris voor de beheerder kunnen leiden. Dat is onverenigbaar met de situatie van gedwongen winkelnering. De exploitatie dient kostendekkend te zijn en eventuele overschotten of tekorten worden verwerkt in de reserves en in het volgende jaar verrekend.

4.7 Toetsing begroting en verantwoording

Artikel 3.8 en 3.9 beperken ten onrechte de mogelijkheid tot inzage in onderliggende cijfers. Juist in de opstartfase is transparantie cruciaal om vertrouwen te winnen. Artikel 3.10 dient te voorzien in de verplichting om jaarlijks een vergelijking te maken tussen begroting en realisatie, met de mogelijkheid voor de bewonersvereniging om stukken steekproefsgewijs te controleren.

4.8 Grote investeringen

Besluiten met grote financiële gevolgen (zoals vernieuwing van de waterleiding of verhardingen) dienen te worden voorgelegd aan de eigenaren en pas te worden uitgevoerd na goedkeuring van minimaal 75% van de stemmen.

4.9 Tariefsverhogingen

Elke verhoging bovenop de inflatiecorrectie (CPI) moet transparant worden onderbouwd en voorzien van inzage tot factuurniveau. Instemming van driekwart van de eigenaren is hiervoor noodzakelijk.

4.10 Geschillenregeling

De verwijzing naar de geschillencommissie van de RECRON is niet passend. Het park kent geen huurrelatie maar eigendomsverhoudingen. De rechter verdient de voorkeur.

5. Slotbeschouwing overeenkomsten en vervolgstappen

De bewonersvereniging erkent dat het huidige raamwerk een eerste stap is richting herstel van vertrouwen en een nieuw evenwicht tussen beheerder en eigenaren. Toch kunnen de voorliggende concepten in deze vorm niet worden geaccepteerd. De vereniging blijft gericht op samenwerking en stelt het volgende voor:

1. gezamenlijk overleg binnen twee weken met de curator, de advocaat van de heer Van Veggel en ondergetekende, om de juridische kaders af te stemmen;
2. opschorting van het aanbieden of laten ondertekenen van de conceptovereenkomsten aan individuele eigenaren totdat overeenstemming met de vereniging is bereikt; en
3. erkenning van de Belangenvereniging als vaste overleg- en contractpartner namens de meerderheid van de kaveleigenaren.

De bewonersvereniging wil bijdragen aan een duurzaam en transparant beheermodel, maar zal zich verzetten tegen elke poging tot het opleggen van eenzijdige voorwaarden of ongerechtvaardigde beperkingen van eigendomsrechten.

6. Overleg met de gemeente

Ten slotte is vernomen dat op korte termijn een overleg plaatsvindt tussen de curator, de heer Van Veggel en vertegenwoordigers van de gemeente, waaronder de wethouder. Namens de Belangenvereniging wordt verzocht dat ook het bestuur van de vereniging bij dit overleg aanwezig kan zijn.

De reden daarvoor is dat de besproken onderwerpen, waaronder de toekomstige inrichting van het parkbeheer, de financiële structuur en de verhouding tussen de beheerder en de individuele eigenaren, rechtstreeks raken aan de rechten en verplichtingen van de bewoners. Zonder directe betrokkenheid van hun vertegenwoordiging bestaat het risico dat besluiten worden genomen die onvoldoende aansluiten bij de feitelijke eigendomsverhoudingen of het draagvlak onder de bewoners. De aanwezigheid van het bestuur draagt bij aan transparantie, voorkomt misverstanden en bevordert een constructieve samenwerking tussen alle partijen.

Graag verneem ik of de heer Van Veggel en zijn besloten vennootschap bereid zijn om op basis van het voorgaande in overleg te treden teneinde tot gezamenlijke afspraken te komen.

Alle rechten van de vereniging en haar leden worden nadrukkelijk voorbehouden.

Met vriendelijke groet,



D.N. Reijnders

De Advocaten van Van Riet

T.a.v. de heer mr. D.N. Reijnders

Postbus 85207

3508 AE UTRECHT

Per e-mail: reijnders@avver.nl

Inzake: De Kievit expl./ advies

Onze ref: 2025051

Uw ref: –

Eindhoven, 10 oktober 2025

Geachte confrère,

Dank voor toezending van uw schrijven van gisterenavond. Hoewel dat schrijven is gericht aan de curator en hij – zo vernam ik – vandaag zelf zal reageren op uw schrijven, neem ik de vrijheid om daarop te reageren vanuit het perspectief van cliënte. In antwoord op uw daartoe strekkende vraag geldt overigens dat ik ook Parc de Kievit Onroerend Goed B.V. bijsta.

Naar ik meen, is het voor alle betrokken van het grootste belang dat er op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid bestaat. Er is dringend behoefte aan een afronding van de huidige situatie. Het beheer van het park moet op zo kort mogelijke termijn in alle omvang worden opgepakt. Daar staat tegenover dat de parklastenovereenkomsten zijn gesloten, kosten in rekening gebracht moeten gaan worden bij alle eigenaren op het park – niet alleen degenen die bij uw cliënte zijn aangesloten – en dat de facturen betaald worden. Alleen zo kan het beheer worden ingevuld.

Ik meen dan ook dat alle betrokken partijen in grote lijnen inhoudelijk een zelfde belang hebben. Iedereen heeft behoefte aan een duurzaam goed beheerd en goed onderhouden park op een gezonde financiële basis. Naar ik meen, moet het mogelijk zijn om deugdelijke afspraken over de inhoud van de overeenkomsten te maken, waarbij geldt dat ik van mening ben dat de thans voorliggende concepten wel degelijk in balans zijn en recht doen aan de belangen van betrokkenen.

Wat mij betreft is er slechts een fundamenteel van inzicht op een beperkt aantal punten. In mijn optiek gaat dat over 'inspraak' tegenover 'zeggenschap'. Cliënte meent dat er in het door de curator opgestelde Protocol deugdelijke waarborgen over zorgvuldigheid en inspraak zijn ingebouwd.

Uw cliënte verlangt daarentegen (als enig collectiefbovendien op het park) zeggenschap en een bepaalde exclusieve positie. Cliënte heeft herhaaldelijk aangegeven daarmee niet te kunnen en zullen instemmen. Daarnaast zijn er meerdere collectieven op het park ontstaan, ook omdat meerdere eigenaren zich niet kunnen verenigen met uw cliënte. Cliënte staat open voor inspraak van alle betrokkenen, niet alleen van uw cliënte. Ook daarin voorziet het Protocol.

Uw cliënte beoogt een exclusieve zeggenschapspositie te krijgen die niet gerechtvaardigd is en ook niet geaccepteerd zal worden. Daarbij dient niet uit het oog verloren te worden dat mijn cliënte een besloten vennootschap is. Een besloten vennootschap wordt bestuurd door haar bestuur. Dat behoeft weinig betoog. Het bestuur dient haar taak naar beste vermogen in het belang van de vennootschap te vervullen. Het bestuur is ook aansprakelijk voor haar taakvervulling. Zij dient vrij te kunnen handelen met uiteraard als oogmerk het duurzaam en ordentelijk beheer van Parc de Kievit op een gezonde financiële basis.

Dat is alleen mogelijk als iedereen bijdraagt en ook de lasten betaalt. Helaas zijn daarmee slechte ervaringen opgedaan.

Cliënte deelt overigens uw visie dat er een marktconforme vergoeding dient te worden betaald voor de overeengekomen diensten en daar transparantie over moet worden betracht. Dat is geen enkel punt van discussie. Cliënte heeft kennis genomen van de opmerkingen van uw cliënte op de begroting. Zij zal daar separaat op reageren. Cliënte meent dat er sprake dient te zijn van een dusdanige begroting en -daaraan gekoppelde parklasten – dat alle kosten op een deugdelijke manier worden voorzien.

Zij staat open voor overleg over posten die aan fluctuatie onderhevig zijn. Indien alle eigenaren tijdig aan hun verplichtingen voldoen, betekent dat bijvoorbeeld uiteraard dat de (overigens gebruikelijke en helaas noodzakelijke) post dubieuze debiteuren kan worden verminderd. Dat hangt dan ook weer samen met het uitsluiten van de mogelijkheden van verrekening en opschorting (waar overigens niets onhoudbaars aan is). En dit hangt dan op haar beurt weer samen met de begrote juridische kosten. Zeer tot de spijt van cliënten leert het verleden dat met dergelijke kosten rekening gehouden dient te worden. Nogmaals, indien die kosten meevallen, kan dit leiden tot een verlaging van de parklasten.

Cliënte is bereid om rekening en verantwoording af te leggen. Ook daarin voorziet het Protocol. Controle kan door een onafhankelijke deskundige plaatsvinden. Ook daarin is voorzien.

Cliënte is bereid om nader overleg te voeren over (details van) de parklastenovereenkomst en het Protocol aan de hand van uw opmerkingen. Voor nu is het evenwel zaak dat cliënte de taken op zich kan nemen die zij met de curator is overeengekomen.

Ik reageer hierdoor reeds op uw opmerkingen op de parklastenovereenkomst, waarbij ik opmerk dat de verschillen van inzicht overbrugbaar lijken.

Specificatie voorzieningen

Cliënte heeft er geen moeite mee dat dit nader wordt gespecificeerd indien één en ander onduidelijk is.

Kunt u de door u genoemde limitatieve lijst verstrekken?

Begroting, onderhoud en inspraak

Er dient inderdaad een MJOP opgesteld te worden. Cliënte staat open voor inspraak en suggesties door uw cliënte en andere bewonerscollectieven. Ook daarin voorziet het Protocol. Zoals eerder al toegelicht gaat het vragen van goedkeuring aan uw cliënte te ver. Cliënte meent ook hier dat in het Protocol een goede werkwijze is opgenomen.

Levering nutsvoorzieningen

Levering van de nutsvoorziening geschiedt aan de hand van de inkooptarieven van cliënte te vermeerderen met een risico- en winstpslag. Mogelijk dient nog nader inzichtelijk gemaakt te worden wat onder kostprijs (of werkelijke kosten) dient te worden verstaan. Daarover zijn in het recente verleden meerdere procedure over gevoerd. Ik verwijs naar bijgevoegde overeenkomst die aan de voorwaarden voldoet.

Afvalverwerking

Ik volsta hier met een verwijzing naar eerdere opmerkingen van cliënte hierover. Uw voorstel is praktisch onuitvoerbaar.

Verrekening en opschorting

Ik verwijs naar hetgeen ik hierover eerder opmerkte.

Exclusieve verhuur

Wat betreft de verhuur geldt dat in artikel 6.4 van de parklastenovereenkomst is opgenomen dat verhuur ook kan plaatsvinden via een door haar goedgekeurde verhuurbemiddelaar waarmee de eigenaar een verhuurbemiddelingsovereenkomst kan sluiten. Eigenaar is ook gerechtigd een andere professionele verhuurbemiddelaar aan de Beheerder voor te stellen.

Cliënte beoogt hiermee een waarborg in te bouwen zodat geen wildgroei aan verhuurbemiddelaars ontstaat. Zij is bereid om positief naar een andere bemiddelaar te kijken als die maar aan redelijke kwaliteitsnormen voldoet. Dat is in ieders belang.

Sleutelbeheer

Hierover kunnen nadere afspraken gemaakt worden met inachtneming van de belangen van betrokken. Uiteraard dient cliënte de privacy en de eigendomsrechten van de eigenaren te respecteren en mag zij niet zomaar gebruik maken van de sleutels.

Kettingbeding

Het huidige beding is naar zijn aard eenzijdig. Nu er sprake is van een wederkerige overeenkomst, kan die niet zonder medewerking van de andere contractpartij worden gewijzigd.

Gelet op het voorgaande komt het mij voor dat overeenstemming bereikt kan worden over de

parklastenovereenkomst. Die is dit moment het belangrijkste.

Graag verzoek ik u zo mogelijk per ommegaande te reageren zodat uw inhoudelijke opmerkingen meegenomen kunnen worden en de overeenkomst definitief gemaakt kan worden en aan alle eigenaren kan worden aangeboden.

Wat betreft het Protocol meen ik dat daarover – met inachtneming van de eerder geschetste uitgangspunten – nader overleg mogelijk is. Ik hecht eraan te herhalen dat uw cliënte geen exclusieve (inspraak)rechten zullen toekomen en zij geen exclusieve positie zal innemen. Er bestaan meerdere waardevolle collectieven. Naar de mening van cliënte is het Protocol evenwichtig.

Wat betreft het onderscheid beheer versus commerciële activiteiten geldt dat – en dat is uw cliënte reeds bekend – de verschillende activiteiten zijn ondergebracht in verschillende vennootschappen. De exploitatie B.V. zal zich uitsluitend toelleggen op de beheerstaken.

Over de andere door u aangehaalde punten kan gesproken worden.

Wat mij cliënte en mij betreft ziet het tijdspad er als volgt uit:

1. Aangezien nadere vertraging niet meer mogelijk is, verstuurt cliënte aanstaande dinsdag de parklastenovereenkomsten naar de eigenaren. Nadere input kan tot maandag 14.00 uur worden gegeven. Daarna worden de overeenkomsten aangeboden. Uiteraard komen die tot stand door aanbod en aanvaarding;
2. Volgende week kan nog overleg worden gevoerd over het Protocol en het Huishoudelijk reglement. Uiterlijk 22 oktober aanstaande worden de definitieve versies verstuurd.

Ik verneem graag zo spoedig mogelijk van u.

Onder reserve van alle rechten en wren van cliënte verblijf ik intussen,

met vriendelijke groet,

Mike Pennings



post
Postbus 85207
3508 AE Utrecht
Nederland

bezoek
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
Nederland

contact
T 31 (0)30 263 50 50
F 31 (0)30 263 50 60
www.avvr.nl

Lichtstad Advocaten B.V.
T.a.v. de heer M. Pennings
Lichttoren 32
5611 BJ EINDHOVEN

Uitsluitend per e-mail: mpennings@lichtstadadvocaten.nl
Cc: s.vanderhorst@mannaertsappels.nl

datum
Utrecht, 14 oktober 2025
uw referentie

behandeld door
mr. D.N. Reijnders
e-mail
reijnders@avvr.nl

doorkiesnummer
+31 (0)30 263 50 72

inzake Belangenvereniging Parc de Kievit / advies - D103422

Geachte confrère,

Dank voor uw brief van 10 oktober jl. Het is positief dat uw cliënte aangeeft open te staan voor overleg over de inhoud van een Parklastenovereenkomst. Juist dat is immers de bedoeling geweest van de bewonersvereniging sinds de zomer: het op gang brengen van een inhoudelijke dialoog die tot evenwichtige afspraken leidt.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat een concreet voorstel tot afstemming over de kernpunten nog altijd uitblijft. Uw brief bevestigt dat er, ondanks de vele correspondentie, nog geen overeenstemming bestaat over de basis waarop de toekomstige beheerrelatie moet worden ingericht.

1. Kernprincipes overeenkomst

Om verdere misverstanden te voorkomen, worden hieronder de hoofduitgangspunten samengevat waarover overeenstemming moet worden bereikt voordat enig concept aan de individuele eigenaren kan worden voorgelegd.

1.1 Democratische vertegenwoordiging en wederkerigheid

Het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park betreft een gezamenlijk belang van alle eigenaren. Dat beheer kan slechts duurzaam functioneren als er sprake is van een democratisch gelegitimeerde vertegenwoordiging van die eigenaren en van wederkerigheid tussen beheerder en gebruikers.

deAdvocaten
vanvanRiet

De Advocaten van Van Riet is de handelsnaam van De Advocaten van Van Riet B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30210506. Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van De Advocaten van Van Riet B.V. van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op www.avvr.nl.

Een eenzijdige overeenkomst, aangeboden door de beheerder zonder instemming van de gezamenlijke eigenaarsvertegenwoordiging, is met dat uitgangspunt onverenigbaar. Het is ook juridisch onhoudbaar: de beheerder verricht zijn taken ten behoeve van de gemeenschap van eigenaren en kan die gemeenschap niet als losse contractspartijen uiteen laten vallen.

Het ligt voor de hand dat de reeds bestaande Belangenvereniging Parc de Kievit deze vertegenwoordigende rol vervult. Zij vertegenwoordigt het merendeel van de eigenaren en beschikt over een democratisch gekozen bestuur dat verantwoording aflegt aan haar leden. Zoals eerder meermalen benadrukt, staan cliënten open voor andere constructies, mits die waarborgen dat alle eigenaren stemrecht hebben en dat dit orgaan het structurele overleg met de exploitant voert.

Het gaat er niet om wie formeel aan tafel zit, maar om de legitimiteit van de besluitvorming. Alleen een democratisch gelegitimeerd orgaan kan besluiten nemen die door alle eigenaren worden gedragen.

1.2 Transparantie en financiële verantwoording

Transparantie in de financiële huishouding vormt de tweede pijler van het vertrouwen dat nodig is om het parkbeheer duurzaam te organiseren.

Een begroting en rekening van inkomsten en uitgaven moeten daarom:

- jaarlijks worden opgesteld in samenspraak met de vertegenwoordiging van de eigenaren;
- inzicht bieden in de afzonderlijke posten per voorziening (nutsvoorzieningen, afval, onderhoud, groen, beveiliging, verlichting e.d.);
- worden gecontroleerd door een onafhankelijke kascommissie en/of accountant; en
- op verzoek kunnen worden toegelicht tot factuurniveau.

Zonder structurele verantwoording ontstaat onvermijdelijk wantrouwen over de hoogte en toerekening van kosten. Dat is in niemands belang, ook niet in dat van uw cliënte, die stelt te streven naar een gezonde financiële basis voor het park.

1.3 Marktconformiteit

Cliënten onderschrijven dat voor de overeengekomen diensten een redelijke, marktconforme vergoeding verschuldigd is. Dat uitgangspunt is echter niet te verenigen met het hanteren van winstopslagen of risico-opslagen op nutsvoorzieningen.

De levering van nutsvoorzieningen moet plaatsvinden tegen kostprijs, zonder commercieel winstoogmerk op doorgeleverde energie of diensten die collectief worden ingekocht. Dit uitgangspunt vloeit voort uit het feit dat de exploitant optreedt als beheerder van gemeenschappelijke voorzieningen en niet als commerciële leverancier.

Een redelijke vergoeding voor administratieve werkzaamheden of uitvoerende taken is vanzelfsprekend mogelijk, mits deze transparant en redelijk onderbouwd is.

1.4 Inspraak en verantwoording

Het huidige verschil van inzicht lijkt vooral te liggen op het punt van “inspraak” versus “medezeggenschap”, zoals u dat noemt.

Cliënten hechten eraan te benadrukken dat het niet gaat om een exclusieve zeggenschapspositie voor de Belangenvereniging, maar om de noodzakelijke borging van inspraak via een democratisch orgaan dat representatief is voor alle eigenaren.

Zonder een dergelijk orgaan is inspraak slechts vrijblijvend. Alleen wanneer bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op de begroting, het onderhoudsplan en investeringen, ontstaat draagvlak en stabiliteit. Dat is geen machtsvraag, maar een voorwaarde voor een werkbaar en duurzaam beheer.

2. Communicatie richting eigenaren

In dat licht is het zorgelijk dat de heer Van Veggel zich op dit moment richting eigenaren presenteert als toekomstig exploitant, terwijl die positie geenszins vaststaat. Dit leidt tot verwarring en wekt de indruk dat het proces reeds is afgerond, terwijl over de fundamenteën nog geen overeenstemming bestaat.

Cliënten willen geen blokkade opwerpen tegen de betrokkenheid van de heer Van Veggel of zijn vennootschap. Integendeel, zij streven juist naar samenwerking. Maar het huidige optreden, waarbij van bovenaf en zonder afgestemde afspraken richting eigenaren wordt gecommuniceerd, werkt het tegenovergestelde in de hand: wantrouwen en verdeeldheid.

3. Noodzaak van overeenstemming vóór verdere stappen

Het is in ieders belang dat over de bovengenoemde hoofdpunten eerst overeenstemming wordt bereikt. Pas daarna kan de verdere contractuele uitwerking plaatsvinden.

Wanneer de exploitant desondanks overgaat tot het verspreiden van conceptovereenkomsten aan individuele eigenaren, terwijl deze uitgangspunten nog niet zijn vastgesteld, zal dat onvermijdelijk leiden tot een chaotische en juridisch onduidelijke situatie op het park. Er zullen uiteenlopende contracten, verschillende interpretaties en mogelijk geschillen ontstaan.

Dat is precies wat cliënten willen voorkomen. Al sinds de zomer wordt aangedrongen op inhoudelijke afstemming, juist om te zorgen dat er één duidelijk, gedragen en juridisch houdbaar kader komt. De vertraging die is ontstaan doordat de heer Van Veggel lange tijd niet bekendmaakte wie hem bijstond, heeft dat proces niet bevorderd. Maar dat rechtvaardigt niet dat nu, zonder overleg, tot eenzijdige stappen wordt overgegaan.

4. Alternatief scenario

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt over de voorwaarden waaronder de exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen plaatsvindt, ligt het in de rede dat de Belangenvereniging, namens haar leden, onderzoekt of zij de exploitatie (gedeeltelijk) zelf ter hand kan nemen. Dat betreft bijvoorbeeld het beheer van infrastructuur, groenvoorziening, verlichting, afvalinzameling en nutsvoorzieningen.

Een dergelijke constructie sluit niet uit dat bepaalde taken tegen marktconforme voorwaarden door derden worden uitgevoerd. Het uitgangspunt is evenwel dat de eigenaarsgemeenschap de regie behoudt over de wijze waarop die voorzieningen worden geëxploiteerd en bekostigd. Uiteraard met een contractueel minimumniveau. Daarmee wordt gewaarborgd dat de inkomsten en uitgaven rechtstreeks ten goede komen aan het park en de eigenaren, zonder commerciële tussenlaag of belangenverstrengeling.

De exploitatie van het park is geen exclusief recht van één partij. Parc de Kievit Exploitatie B.V. werpt zich op, maar heeft geen absoluut recht hierop. Indien de belangenvereniging besluit zelf in de exploitatie te voorzien, kan zij daartoe met de eigenaar van de opstallen of infrastructuur Onroerend Goed B.V. in overleg treden over huur tegen een marktconforme vergoeding of eventuele verwerving van de benodigde voorzieningen. Dat is een reëel en juridisch toelaatbaar alternatief dat recht doet aan het collectieve karakter van het parkbeheer.

In dat verband wordt nogmaals gevraagd te bevestigen of u uitsluitend optreedt voor Exploitatie B.V., of tevens voor Onroerend Goed B.V. Dit onderscheid is van belang om helder te hebben met welke rechtspersoon over welk onderdeel van de toekomstige beheerstructuur overleg moet worden gevoerd.

Hoewel het alternatief van zelfbeheer juridisch en organisatorisch uitvoerbaar is en zal worden uitgevoerd als het nodig is, verdient het nadrukkelijk niet de voorkeur. De leden van de Belangenvereniging hebben de voorkeur voor een constructie waarin het beheer door een professionele partij worden uitgevoerd, mits die beheerder opereert binnen een transparant en evenwichtig kader.

5. Vrije toegang en levering

Er gaan geluiden rond dat de heer Van Veggel zou hebben gesuggereerd dat de toegang tot het park of de levering van nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit, water of afvalinzameling) kan worden beperkt voor eigenaren die geen door hem gewenste Parklastenovereenkomst ondertekenen.

Indien dergelijke maatregelen inderdaad worden overwogen of uitgevoerd, geldt dat daarvoor geen enkele rechtsgrond bestaat. De toegang tot de privé-eigendommen van de leden kan niet worden belemmerd, en de levering van nutsvoorzieningen mag niet worden beëindigd of beperkt als drukmiddel om contractuele instemming af te dwingen. Dergelijk handelen zou jegens de betrokken eigenaren onrechtmatig zijn.

Mocht de heer Van Veggel, al dan niet via een van zijn vennootschappen, overgaan tot feitelijke afsluiting of blokkering van toegang of voorzieningen, dan zal hij daarvoor aansprakelijk worden

gehouden. Daarnaast zal de belangenvereniging namens haar leden onverwijld in kort geding herstel van de situatie vorderen, met veroordeling in de kosten van de procedure.

De bewonersvereniging benadrukt dat zij de-escalatie en samenwerking nastreeft, maar dreigementen of feitelijke belemmeringen van gebruiksrechten kunnen vanzelfsprekend niet worden aanvaard. Het uitgangspunt blijft dat het park voor alle eigenaren toegankelijk moet zijn en dat essentiële voorzieningen onder redelijke en transparante voorwaarden beschikbaar blijven.

6. Conclusie

Gelet op het voorgaande concludeert de Belangenvereniging dat haar leden bereid blijven om constructief samen te werken aan een evenwichtige regeling die recht doet aan de positie van zowel de beheerder als de eigenaren. Daarvoor is echter vereist dat eerst overeenstemming wordt bereikt over de volgende punten:

- de inrichting van een democratisch vertegenwoordigend orgaan dat namens alle eigenaren optreedt;
- de verplichting tot transparante begroting en jaarlijkse financiële verantwoording;
- het uitgangspunt van kostendekkend beheer tegen marktconforme prijzen op nutsvoorzieningen;
- de structurele en betekenisvolle inspraak van de eigenaren bij besluiten over begroting, onderhoud en investeringen.

Zolang over deze hoofdpunten geen overeenstemming bestaat, is het voorbarig en onverantwoord om individuele overeenkomsten aan eigenaren voor te leggen of te laten ondertekenen. De ervaring leert dat alleen een helder gezamenlijk kader kan leiden tot rust, duidelijkheid en vertrouwen op het park.

U begrijpt dat alle rechten waren worden voorbehouden.

Met vriendelijke groet,



D.N. Reijnders