



Nieuwsbrief 2025-29 (28-10-2025)

Advies van onze advocaat

Beste leden,

Bijgevoegd ontvangt u een kopie van de brief van onze advocaat met zijn advies over de contracten die van Veggel ons wil laten tekenen.

Zijn advies is om de contracten niet te tekenen. Dit advies hebben wij als bestuur overgenomen.

De belangrijkste redenen daarvoor zijn:

- Veel te hoog tarief;
- Overeenkomsten zijn voor onbepaalde tijd; als je tekent zit je er voor altijd aan vast;
- Rechten van bewoners zijn onvoldoende geborgd; het zijn onevenwichtige eenzijdige overeenkomsten;

Daarnaast zijn er vele specifieke punten, zoals bijvoorbeeld, om er een paar te noemen

- Het verplicht inleveren van een set van de huissleutels;
- Allerlei registratieverplichtingen omtrent bezoek;
- Indien je wilt verhuren is het verplicht om dit via van Veggel of een door hem goedgekeurde bemiddelaar te doen;

Vrijwillige bijdrage juridische kosten

Sinds het versturen van de nieuwsbrief gisteren, hebben we spontaan al veel vrijwillige bijdragen van onze leden ontvangen. Wie nog wil bijdragen, kan dat uiteraard nog steeds doen. (NL63 INGB 0006 3189 21)

Dit geeft ons veel steun. Daarvoor willen we iedereen hartelijk bedanken.

Ledenbijeenkomst 2 november

De ledenbijeenkomst op 2 november vindt plaats in een zaal van de Baolse Herberg, Pastoor de Katerstraat 23, Baarle-Hertog.

Aanvang 15.00 uur. Daarin zult u bijgepraat worden en willen we met u overleggen over de vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

Het Bestuur

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

Belangenvereniging Parc de Kievit
t.a.v. het bestuur
Kievit 12 b 191
5111 HD BAARLE-NASSAU

Uitsluitend per e-mail: voorzitter@bvparcdekievit.nl

datum
Utrecht, 27 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 bestuur,

In bovenvermelde kwestie zitten er inmiddels een aantal intensieve maanden op waarin is getracht een duurzame oplossing te vinden voor het beheer van Parc de Kievit. Ondanks de inspanning van de Belangenvereniging, heeft het ertoe geleid dat Parc de Kievit exploitatie B.V. middels een brief van haar advocaat afgelopen vrijdag kenbaar heeft gemaakt dat er eenzijdig een parklastenovereenkomst aan de eigenaren van de recreatiewoningen (hierna: **"de eigenaren"**) wordt voorgelegd met het nadrukkelijk verzoek om deze overeenkomst te tekenen. De vraag die voorligt is of de eigenaren verplicht zijn deze overeenkomst te tekenen.

Daarnaast heeft de curator (dhr. Van der Horst) op 24 oktober jl. aan alle eigenaren het bericht gestuurd waarin onder meer staat vermeld dat Parc de Kievit Exploitatie B.V. (hierna: **"Exploitatie B.V."**) met ingang van 1 oktober 2025 het beheer van de centrale voorzieningen zou hebben overgenomen en dat de eigenaren worden geadviseerd een parklastenovereenkomst te tekenen.

Deze ontwikkelingen hebben u als bestuur aanleiding gegeven om mij te verzoeken om de basisafspraken met betrekking tot het park, het verloop van de afgelopen maanden en de mogelijkheden voor de eigenaren op dit moment onder elkaar te zetten zodat u als bestuur dit met de leden kan delen. Voor een volledig beeld, verwerk ik hierbij een aantal fragmenten uit eerdere adviezen.

*de***Advocaten**
*van***vanRiet**

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.

Parc de Kievit

Parc de Kievit is een recreatiepark gelegen in de gemeente Baarle-Nassau. Op het park bevinden zich diverse recreatiewoningen, elk gesitueerd op een afzonderlijk kavel. De kavels zijn deels in eigendom overgedragen en deels in erfpacht uitgegeven.

Binnen het park zijn diverse centrale voorzieningen aanwezig, waaronder wegen, paden, groenvoorzieningen, nutsleidingen, een zwembad, speeltuinen en een restaurant. Deze delen van het park zijn in eigendom van Parc de Kievit Onroerend goed B.V.

Het merendeel van de eigenaren park is georganiseerd in Belangenvereniging Parc de Kievit (hierna: "**de Belangenvereniging**").

De rechten en verplichtingen van de eigenaren van de recreatiewoningen zijn onder meer vastgelegd in een notariële akte van 22 mei 2006, waarin kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden zijn opgenomen om de relatie tot de recreatiewoningen en de centrale voorzieningen op Parc de Kievit vast te leggen. Er zijn door Parc de Kievit Beheer b.v. (hierna: "**Beheer B.V.**") verschillende soorten parklastenovereenkomst met de eigenaren gesloten, zodat iedere eigenaar zijn specifieke overeenkomst afzonderlijk dient te verifiëren.

Ontwikkelingen tot faillissement Beheer B.V.

De heer Van Veggel heeft in september 2024 Beheer B.V. overgenomen.¹

In de loop van 2024 ontstonden binnen Parc de Kievit toenemende zorgen over de wijze waarop Beheer B.V. haar beheertaken uitvoerde. De Belangenvereniging heeft Beheer B.V. herhaaldelijk verzocht om rekening en verantwoording af te leggen over de ontvangen en bestede parkgelden, maar op deze verzoeken werd niet of slechts gedeeltelijk gereageerd. Transparantie over de financiële huishouding en de besteding van de onderhoudsreserves bleef uit.

Met het faillissement van Beheer B.V. in zicht heeft de heer Van Veggel, die reeds indirect betrokken was bij diverse rechtspersonen binnen het concern rond Parc de Kievit, op 4 juni 2025 een nieuwe vennootschap opgericht: Parc de Kievit Exploitatie B.V. (Exploitatie B.V.)² Exploitatie B.V. is opgericht met het doel de exploitatie en het beheer van de centrale voorzieningen op het park voort te zetten zodra Beheer B.V. failliet zou gaan.

Voorafgaand aan het faillissement van Beheer B.V. heeft Parc de Kievit Holding b.v. een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 12 nieuwe recreatiewoningen, op de locatie van centrale voorzieningen.

¹ Althans, de heer Van Veggel is eigenaar van Bellovetto b.v. die via Parc de Kievit Holding B.V. eigenaar is geworden van Parc de Kievit Exploitatie B.V.

² Althans, Parc de Kievit Exploitatie B.V. is opgericht met als bestuurder Bellovetto B.V. De heer Van Veggel is eigenaar van Bellovetto B.V.

Ontwikkelingen vanaf faillissement Beheer B.V.

Op 17 juni 2025 is Beheer B.V. door de rechtbank failliet verklaard. De rechtbank heeft de heer Van der Horst van het kantoor MannaertsAppels als curator benoemd.

Vrijwel direct na het faillissement heeft Exploitatie B.V. de regie genomen en zich tegenover de eigenaren als nieuwe beheerder gepresenteerd.

Middels brief van 5 juli 2025 heb ik namens de Belangenvereniging Exploitatie B.V., Onroerend Goed B.V. Holding B.V., Bellovetro B.V. en de heer Van Veggel aangeschreven. In die brief zijn vragen over het verleden gesteld en is gevraagd om duidelijkheid over het vervolg; zowel op de korte als de lange termijn. Vanaf dat moment heeft de Belangenvereniging aan Van Veggel en zijn vennootschappen kenbaar gemaakt dat een eventuele nieuwe parklastenovereenkomst acceptabel is indien die voldoet aan de volgende redelijke kernprincipes, namelijk:

1. Wederkerigheid/Inspraak via een democratische vertegenwoordiging over de omvang van de diensten en kosten. Bijvoorbeeld door de Belangenvereniging of een andere op te richten vereniging waar de eigenaren lid van kunnen worden en hun stem kunnen uitbrengen.
2. Transparante financiële verantwoording van de verwachte en gedane uitgaven.
3. Markconformiteit van de vergoeding voor de werkzaamheden.
4. Gelijke behandeling van alle eigenaren op het park.

Op deze brief is nooit antwoord gegeven.

Er hebben twee gesprekken plaatsgevonden, namelijk op 29 juli 2025 met de curator. Vervolgens is met behulp van de curator de heer Van Veggel aan tafel gekregen. Dat gesprek heeft op 19 augustus 2025 plaatsgevonden. Het is niet gelukt om in het gesprek met Van Veggel tot concrete afspraken te komen over voormelde kernprincipes. Vanwege de hoge emotionele staat waarin de heer Van Veggel tijdens die gesprekken verkeerde hebben wij meerdere malen voorgesteld dat de advocaat van Van Veggel zou aanschuiven in het gesprek. De heer Van Veggel wilde echter niet kenbaar maken wie zijn advocaat is. Aan het eind van het gesprek op 19 augustus 2025 is afgesproken dat de advocaat van Van Veggel binnen enkele dagen contact met mij zou opnemen om de inhoud van de kernprincipes van een parklastenovereenkomst te bespreken. Die toezegging werd door Van Veggel echter niet nagekomen.

Op 24 september 2025 levert de curator een door hem zelf opgestelde parklastenovereenkomst en participatieprotocol aan. In tegenstelling tot hetgeen de curator doet blijken, is niet namens de belangenvereniging aan de curator verzocht om een parklastenovereenkomst op te stellen.

Pas op 2 oktober 2025 heeft mr. Pennings zich voor het eerst aan mij kenbaar gemaakt als advocaat van Van Veggel en Exploitatie B.V. Dit gebeurde pas nadat ik van de curator begreep dat hij inmiddels wist wie de advocaat van Van Veggel was en mijn verzoek om contact op te nemen zou overbrengen. In het telefoongesprek is er afgesproken om een overleg in te plannen en vooraf input aan te leveren, zodat iedereen voorbereid op de bespreking zou verschijnen. Tot

een bespreking bleek Van Veggel later niet meer bereid. Van Veggel gaf als reden dat hiervoor geen tijd meer was.

Per brief van 9 oktober 2025 is namens de Belangenvereniging en haar leden opnieuw aan de curator en mr. Pennings benadrukt dat de door de curator opgestelde parklastenovereenkomst niet voldoet aan de eerder vastgestelde kernprincipes. De overeenkomst laat Exploitatie B.V. immers de mogelijkheid om de aard en omvang van de werkzaamheden zelfstandig uit te breiden en de daarvoor verschuldigde vergoeding aanzienlijk te verhogen, zonder dat de eigenaren daarmee vooraf instemmen. Weliswaar voorziet de overeenkomst in de mogelijkheid om bezwaren voor te leggen aan een geschillencommissie, maar deze commissie wordt ingesteld door Exploitatie B.V., hetgeen afbreuk doet aan de vereiste onafhankelijkheid. Uit het beginsel van wederkerigheid en inspraak volgt bovendien dat vooraf overeenstemming moet bestaan over zowel de omvang van de werkzaamheden als de hoogte van de bijdragen die de eigenaren verschuldigd zijn, alvorens tot uitvoering kan worden overgegaan. In plaats daarvan wordt in de voorgelegde overeenkomst feitelijk eenzijdige zeggenschap aan Exploitatie B.V. toegekend, wat de eigenaren mogelijk kunnen terugdraaien door het voor te leggen aan een geschillencommissie. Dit is onverenigbaar met een evenwichtige rechtsverhouding tussen partijen. Dit te meer vanwege de enorme vrijheden die de heer Van Veggel zichzelf bij de uitvoering via zijn vennootschappen het afgelopen jaar heeft toegekend.

Op 10 oktober heeft mr. Pennings namens Van Veggel per brief meegedeeld dat hij niet bereid is om te voldoen aan de door de Belangenvereniging geformuleerde kernprincipes, in het bijzonder het principe van wederkerigheid en inspraak. Voorts handhaaft Van Veggel het standpunt dat verhuur van recreatiewoningen uitsluitend zou mogen plaatsvinden via de beheerder of een door deze aan te wijzen derde, zonder dat voor een dergelijke beperking een juridische grondslag bestaat. Ook op financieel vlak bleef overeenstemming uit: de voorgestelde parklasten zouden meer dan tweemaal zo hoog zijn als de laatst geldende bijdrage, een stijging van ruim 200 procent.

In de tussentijd bleven zowel de curator als mr. Pennings aandringen op het tot stand brengen van een overeenkomst, terwijl Van Veggel geen bereidheid toonde om de parklastenovereenkomst in overeenstemming te brengen met de redelijke kernprincipes die namens de Belangenvereniging reeds sinds juni van dit jaar aan zowel Van Veggel als de curator zijn voorgelegd en de eis overleefde dat de beheerder de exclusieve zeggenschap zou hebben over wie bevoegd tot verhuur van de recreatiewoningen zou zijn.

Tijdelijke overeenkomst

Op 16 oktober is om uit de impasse te komen voorgesteld een tijdelijke parklastenovereenkomst voor de duur van een jaar overeen te komen, zodat partijen de gelegenheid hebben om zonder tijdsdruk te trachten tot een nieuwe definitieve parklastenovereenkomst te komen. De curator en Van Veggel deden het lijken hier mee in te stemmen, maar stuurden een overeenkomst voor onbepaalde tijd toe met een kettingbeding. Ook was de overeenkomst niet aangepast op de kernprincipes.

Om haar goede wil te tonen is daarom namens de Belangenvereniging een tijdelijke parklastenovereenkomst opgesteld. Omdat partijen elkaar niet naderden is die overeenkomst zonder te veel wijzigingen gebaseerd op de laatste door Beheer B.V. gehanteerde parklastenovereenkomst met als einddatum 1 oktober 2026. Deze overeenkomst is op 22 oktober 2025 toegezonden.

Mr. Pennings heeft per brief d.d. 24 oktober 2025 laten weten dat Van Veggel niet akkoord is met de tijdelijke overeenkomst. Het is te betreuren dat de brief onjuistheden bevat. Zo staat er onder meer:

- dat er dat de aangeboden “overeenkomst” tijdelijk is, terwijl in werkelijkheid het geen tijdelijke overeenkomst is, maar een overeenkomst waaraan een eigenaar in principe voor onbepaalde tijd gebonden is;
- dat er in het geheel niet is gereageerd op de overeenkomsten die de curator heeft opgesteld, terwijl in werkelijkheid de Belangenvereniging sinds juni al de voor de eigenaren minimale redelijke kernprincipes voor een parklastenovereenkomst heeft gedeeld en hieraan geen gevolg wordt gegeven;
- dat Van Veggel de door de curator opgestelde tijdelijke overeenkomst eenzijdig aan de eigenaren gaat voorleggen, terwijl inmiddels ook is gebleken dat er door Van Veggel dit weekend een overeenkomst ter ondertekening wordt voorgelegd die qua inhoud afwijkt van de laatste overeenkomst van de curator.

Overeenkomst die Exploitatie B.V. nu voorlegt

Sinds dit weekend ligt bij de receptie een nieuwe parklastenovereenkomst, huishoudelijk reglement, bewonersparticipatieprotocol en nog een aantal overeenkomsten waarvan alle eigenaars door Van Veggel namens Exploitatie B.V. wordt verzocht deze overeenkomst te tekenen. Het is een verzameling van regelingen die naar mijn mening onnodig onduidelijk is, welke onduidelijkheid in de toekomst geschillen mogelijk zal vergroten in plaats van voorkomen of efficiënt beslechten.

De curator heeft in zijn brief van 24 oktober 2025 de eigenaren in positieve bewoordingen aangeraden om de door Exploitatie B.V. aangeboden parklastenovereenkomst te ondertekenen. Het is daarbij goed om te onderkennen dat de curator in deze situatie niet optreedt als een volledig onafhankelijke derde. Voor de curator speelt mee dat het tot stand komen van een nieuwe overeenkomst tussen de eigenaren en Exploitatie B.V. hem in staat stelt zijn eigen rol en de daarbij behorende verantwoordelijkheden op een ordelijke wijze af te ronden. Dat betekent niet dat er sprake is van kwade opzet of partijdigheid aan zijn zijde, maar wel dat hij in deze kwestie niet als een neutrale bemiddelaar kan worden gezien.

De belangrijkste aandachtspunten voor de eigenaren ten aanzien van de parklastenovereenkomst en het bewonersparticipatieprotocol zijn als volgt.

1. Geen tijdelijke overeenkomst

Uit artikel 1.1 blijkt dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd zal doorlopen indien er voor 1 oktober 2026 geen nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Die constructie is voor de eigenaren bezwaarlijk, omdat Exploitatie B.V. in de feitelijke positie komt te verkeren dat zij geen prikkel heeft om in te stemmen met evenwichtige, definitieve afspraken. Als Exploitatie B.V. weet dat er al een bindende overeenkomst voor onbepaalde tijd met iedere eigenaar ligt, ontbreekt elke druk om nog met de Belangenvereniging te onderhandelen over redelijke voorwaarden. Dit wordt versterkt door de starre houding van de bestuurder van Exploitatie B.V. in de positie waarin hij wel afhankelijk is van de medewerking van de Eigenaren. Kortom, tekent een Eigenaar de nu voorliggende overeenkomst, dan moet hij/zij ervan uitgaan dat hij/zij daar tot in lengte der dagen aan vast zit. Bovendien is de eigenaar gehouden een opvolgende eigenaar dezelfde overeenkomst te laten tekenen.

2. Eenzijdige bevoegdheden voor Exploitatie B.V.

De overeenkomst, het participatieprotocol en huishoudelijk reglement geven Exploitatie B.V. veel eenzijdige bevoegdheden zonder dat de eigenaar of een democratische vertegenwoordiging van alle eigenaars hier vooraf mee moet instemmen.

3. Hoogte vergoeding

De jaarlijkse vergoeding die in artikel 3.1 van de overeenkomst is opgenomen bedraagt € 2.967,- dat is een forse verhoging ten opzichte van de vergoedingen op grond van de overeenkomsten met Beheer B.V., namelijk ruim 200%. Er is geen bepaling bekend die u verplicht deze verhoging te accepteren.

Naast een gebruikelijke en redelijke indexeringsclausule (artikel 3.2) is in artikel 3.4 de mogelijkheid opgenomen om de parklasten extra te verhogen. Daarbij wordt verwezen naar het Participatieprotocol. In artikel 6 van het Participatieprotocol blijft onduidelijk of de beheerder bevoegd is om de verhoging aan de eigenaars op te leggen, indien een meerderheid van de eigenaars tegen is. Immers, er staat dat bij een goedkeurende meerderheid van de stemmen de eigenaars gebonden zijn aan deze beslissing, maar er staat niet dat als meerderheid niet instemt, de beheerder niet gerechtigd is het bedrag in rekening te brengen.

Daarbij ontbreekt het in het participatieprotocol aan de procesregels over bijeenroeping, stemming en inspraak van de eigenaars. Dat geeft een aanzienlijk risico op een onjuiste en/of onjuist geïnformeerde stemming.

4. Geschillencommissie

Artikel 9 van het participatieprotocol schrijft voor dat bij geschillen een geschillencommissie een advies geeft dat voor alle partijen bindend is. Opvallend is dat de beheerder bepaalt wie er in de

geschillencommissie plaats neemt. Daarnaast volgt uit artikel 9 van het participatieprotocol ook dat de beheerder de partij is die een geschillenregeling zal uitwerken. Kortom, bij een geschil bepaalt de beheerder wie het beslecht en welke spelregels er gelden.

5. Verhuurbemiddeling zonder voorafgaande toestemming

Verhuur van de recreatiewoning van de eigenaar via een eigen verhuurbemiddelaar is op grond van artikel 6.4 van de parklastenovereenkomst slechts toegestaan als de beheerder deze verhuurbemiddelaar goedkeurt. Daarbij geldt als vereiste dat de verhuurbemiddelaar de huurder persoonlijk op het park ontvangt.

6. Verplicht inleveren sleutels recreatiewoningen

De eigenaren worden verplicht om de sleutels van hun woningen bij de Beheerder in te leveren. Een aanzienlijk aantal leden heeft hier bezwaar tegen.

Zijn de eigenaren verplicht om te tekenen?

Op basis van het voorgaande ligt het voor de hand dat sommige eigenaren niet bereid zullen zijn de thans voorliggende overeenkomsten te ondertekenen. Hoewel er in algemene zin een verplichting bestaat tot het aangaan van een parklastenbeheerovereenkomst, is aan die verplichting reeds voldaan: de eigenaren hebben eerder een dergelijke overeenkomst gesloten met de inmiddels failliete beheerder. De curator noch de heer Van Veggel hebben gemotiveerd aangegeven op welke rechtsgrond de eigenaren nu gehouden zouden zijn om opnieuw, en wel met Exploitatie B.V., een nieuwe overeenkomst met andere voorwaarden aan te gaan.

Toegang tot park ontzeggen?

Niet goed valt op te maken wat Exploitatie B.V. bedoelt met de volgende passage op pagina 1 van haar brief van 24 oktober 2025:

“Uiterlijk binnen 7 dagen kunt u de nieuwe contracten inzien en eventueel ondertekenen of aangeven dat u geen gebruik meer wenst te maken van de service, toegang, faciliteiten en voorzieningen van Parc de Kievit.”

Deze passage roept onduidelijkheid op over de bedoeling van Exploitatie B.V. Indien daarmee wordt bedoeld dat eigenaren die niet binnen zeven dagen tekenen, de toegang tot het park zal worden ontzegd, is dat naar mijn oordeel onrechtmatig. Die kwalificatie volgt uit meerdere omstandigheden:

- de eigenaar van een erf (in casu: een eigenaar van een recreatiewoning) dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg, kan op grond van artikel 5:57 BW van de eigenaars van de naburige erven (in casu: Onroerend Goed B.V.) te allen tijde aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend. Naast dit wettelijke recht op een noodweg geldt bovendien een gevestigd recht van

erfdienstbaarheid voor de percelen van de eigenaren dat de toegang tot en het gebruik van het park waarborgt. Dit recht versterkt de positie van de eigenaren en bevestigt dat toegang tot hun percelen niet eenzijdig kan worden ontzegd door Exploitatie B.V. Zeker niet, nu de eigenaren onverminderd bereid zijn een tegenprestatie te leveren en een nieuwe parklastenovereenkomst te sluiten, maar wel tegen redelijke voorwaarden;

- de nieuwe parklastenovereenkomst bevat voor de eigenaren beduidend minder gunstige voorwaarden ten opzichte van de laatst geldende parklastenovereenkomst;
- de houding van Van Veggel en de aan hem gelieerde vennootschappen in de afgelopen maanden getuigt niet van bereidheid tot inhoudelijk overleg en redelijke samenwerking;
- Exploitatie B.V. heeft het redelijke aanbod van de Belangenvereniging om een tijdelijke overeenkomst op basis van voorwaarden waar partijen eerder het ook over eens waren voor één jaar te sluiten zonder afdoende motivering van de hand gewezen;
- er bovendien minder ingrijpende en meer redelijke mogelijkheden bestaan om het verschil van inzicht tussen partijen op te lossen, zonder eigenaren de toegang tot het park te ontzeggen;

In het onverhoopte geval dat de toegang wordt ontzegd, of het geval dat Exploitatie B.V. hier ondubbelzinnig mee dreigt naar één of meerdere eigenaars, dan kan in dat geval in kort geding worden gevorderd dat Exploitatie B.V. eigenaren toegang verleent op straffe van dwangsommen.

Geldt de overeenkomst met Beheer B.V. nog?

De curator heeft naar mijn weten de overeenkomsten tussen de eigenaren en Beheer B.V. niet opgezegd. Dat lijkt te worden bevestigd door de curator in zijn brief aan de eigenaren van 24 oktober jl. waarin op de laatste pagina wordt vermeld:

“Zodra u de nieuwe door Exploitatie BV aangeboden Parklastenovereenkomst tekent, dan kan daarmee uw oude, met gefailleerde gesloten, overeenkomst als beëindigd worden beschouwd.”

De brief lijkt te suggereren dat, indien de nieuwe parklastenovereenkomst met Exploitatie B.V. niet wordt ondertekend, de bestaande overeenkomst tussen de eigenaar en Beheer B.V. van kracht blijft. Indien dat inderdaad zo is, rusten de daaruit voortvloeiende verplichtingen ook op de curator van Beheer B.V..

Tegelijkertijd vermeldt de curator in de tweede zin van genoemde brief dat Exploitatie B.V. met ingang van deze maand de taken van beheerder heeft overgenomen. Deze mededeling vindt bevestiging in de brief van Exploitatie B.V. van 24 oktober 2025, waarin in de eerste zin eveneens wordt aangegeven dat zij als nieuwe beheerder optreedt.

Onduidelijk blijft echter op welk moment de overeenkomst met Beheer B.V. eindigt indien een eigenaar ervoor kiest geen nieuwe parklastenovereenkomst met Exploitatie B.V. te sluiten. Ter verduidelijking zal aan de curator een brief worden gestuurd met het verzoek om hierover op korte termijn uitsluitsel te geven.

Conclusie

Samenvattend geldt het volgende. Er lijkt op dit moment geen juridische grondslag die eigenaren verplicht om de door Exploitatie B.V. voorgelegde nieuwe parklastenovereenkomst met gewijzigde en voor de eigenaren zwaardere voorwaarden te ondertekenen. De kernprincipes die de Belangenvereniging sinds juni 2025 consequent naar voren heeft gebracht (wederkerigheid/inspraak, transparante verantwoording, redelijke kosten en gelijke behandeling) zijn daarin niet voldoende geborgd. Integendeel: de voorgestelde overeenkomst kent Exploitatie B.V. ruime eenzijdige bevoegdheden, legt een aanzienlijk hogere financiële bijdrage op en brengt de eigenaar in een langdurige contractuele positie zonder reële mogelijkheid tot bijsturing.

Daarbij is onvoldoende duidelijk op welke titel Exploitatie B.V. stelt als beheerder namens of in plaats van de failliete Beheer B.V. op te treden en waarom dat zou meebrengen dat eigenaren gehouden zouden zijn een geheel nieuwe overeenkomst met andere voorwaarden aan te gaan. Voor zover de eerdere overeenkomst met Beheer B.V. niet rechtsgeldig is beëindigd, ligt het in de rede dat de daarin opgenomen rechten en plichten (voor zover uitvoerbaar) blijven gelden en dat de curator daarvoor verantwoordelijk blijft, totdat hierover ondubbelzinnig duidelijkheid is gegeven.

Indien eigenaren er daarom voor kiezen de nieuwe overeenkomst niet te tekenen, zou Exploitatie B.V. dat mijns ziens op zichzelf niet mag aangrijpen om de toegang tot het park en de recreatiewoningen te ontzeggen. Een dergelijke stap zou, mede gelet op het recht van erfdienstbaarheid in de akte en het wettelijk recht op noodweg, de voorgeschiedenis en de beschikbaarheid van minder ingrijpende middelen, in mijn oordeel onrechtmatig zijn en in kort geding kunnen worden bestreden.

Tot slot: de Belangenvereniging heeft zich recent constructief opgesteld door een redelijke tijdelijke overeenkomst voor één jaar aan te bieden, gebaseerd op de laatst bekende afspraken, juist om rust te creëren en in goed overleg te komen tot een evenwichtige, definitieve regeling. Dat aanbod is door Exploitatie B.V. zonder overtuigende motivering van de hand gewezen.

Onder deze omstandigheden ligt het voor de hand dat eigenaren terughoudend zijn in het ondertekenen van de nieuwe overeenkomst en eerst duidelijkheid verlangen over hun rechtspositie, voordat zij verdere verplichtingen aangaan.

Graag vertrouw ik erop dat dit voor nu voldoende duidelijkheid geeft. Laat het gerust weten als er vragen zijn of overleg gewenst is.

Met vriendelijke groet,



Dennis Reijnders