



Nieuwsbrief 2025-30 (29-10-2025)

Beste leden,

Vandaag heeft onze advocaat een brief (wordt nog nagezonden) geschreven aan de curator waarin hij duidelijkheid vraagt over twee zaken.

1. Is het beheer door de curator overgedragen aan Exploitatie BV? Zo ja, hoe is dit (juridisch) geregeld?
2. Wat is de status van de “oude” parklastenovereenkomsten? Zijn deze nog geldig of zijn ze beëindigd?

Wij willen daar z.s.m. duidelijkheid over hebben.

De heer van Veggel heeft alle bewoners gevraagd een nieuwe parklastenovereenkomst en bijbehorende documenten op de receptie te komen tekenen.

Hierover hebben wij vandaag aan hem een mail (zie bijlage) gestuurd, waarin wij aangeven dat wij niet akkoord gaan met de documenten.

Kort samengevat zijn de redenen hiervoor een veel te hoog tarief en onevenwichtige voorwaarden (ongunstiger voor de bewoners).

Deze mail hebben wij verstuurd namens alle bewoners die ons gemachtigd hebben.

Wij hebben hem verzocht om met een beter aanbod te komen (lager tarief en betere/evenwichtigere voorwaarden).

Ons advies aan U blijft dan ook de contracten niet te tekenen tot dat er betere voorwaarden zijn uit onderhandeld.

Als u niet tekent, blijft u recht op toegang houden tot uw recreatiewoning (recht van overpad) en kunt u niet zomaar afgesloten worden van water en/of elektriciteit. Ook blijft, zoals de curator schrijft, uw oude contract gelden. Mocht het er op aan komen dan zal onze advocaat ons hierbij blijven ondersteunen en zonodig maatregelen nemen.

Begroting

Op de receptie ligt een begroting van de parklasten ter inzage. Bijgevoegd ontvangt u een exemplaar hiervan.



Nieuwsbrief 2025-30 (29-10-2025)

Het parklastentarief is hierop gebaseerd. Het komt erop neer dat de meeste bedragen overdreven hoog zijn.

Daarover hebben wij vragen gesteld aan de heer van Veggel, maar deze zijn slechts globaal en niet inhoudelijk door hem beantwoord.

Enkele bijzondere “details” lichten wij hieronder toe.

- De jaarlijkse managementvergoeding voor de heer van Veggel bedraagt € 170.000, excl btw. Iedere bewoner betaalt daar € 411 (inclusief BTW) aan mee; dit is verre van marktconform, zoals bijvoorbeeld blijkt uit advertenties voor parkmanagers voor grote professionele parken, zoals bijvoorbeeld CAPFun. Bovendien moet deze managementvergoeding naar onze mening verdeeld worden over all bv's binnen Bellevetro holding bv. waarvan de exploitatie bv onderdeel is en niet alleen ten laste komen van de exploitatie bv.
- Met zijn allen betalen we per jaar € 180.000 ex btw. huur voor de centrale voorzieningen aan OG (per BAG nummer is dat € € 435 incl. BTW); volstrekt onduidelijk is welk onderhoud OG daarvoor doet. Van een verhuurder mag worden verwacht dat uit de ontvangen huursom ook onderhoud wordt betaald. De vorige eigenaren hebben dat ten tijde van de extra verhoging (20022/2023) ook gespecificeerd aangegeven in een nieuwsbrief die zij toen hebben verstuurd aan alle huiseigenaren.
- Kosten voor een nieuw te contracteren nachtbewaking per jaar € 108.000 ex btw. Iedere bewoner betaalt daarvoor 261 euro incl. BTW ; ons inziens zal dat weinig toevoegen en moet zo iets eerst eens worden voorgelegd aan de huiseigenaren of zij dit er voor over hebben.
- Juridische kosten € 70.000 per jaar (€ 170 incl. BTW per bewoner); Ja, met de geforceerde benadering van de heer Van Veggel krijg je dit wellicht. Als zaken in redelijkheid en in goed overleg worden gedaan is deze post volstrekt overbodig. Bovendien wordt nu een geschillenregeling voorgesteld maar daar wordt kennelijk weinig effect van verwacht.
- Omdat verwacht wordt dat niet iedereen de parklasten zal betalen, moet iedereen € 166 incl. BTW meer betalen; De veronderstelling is dus dat 10 procent van de eigenaren niet zal betalen. Dat lijkt ons onjuist als er overeenstemming is over de contractvoorwaarden en de overgrote meerderheid zou tekenen omdat dan die betalingen relatief eenvoudig



Nieuwsbrief 2025-30 (29-10-2025)

afdwingbaar zijn. Met de manier waarop het nu wordt aangepakt is dat natuurlijk niet het geval en zullen we zien hoe dit eindigt.

Al met al is met bovenstaande posten samen alleen al een bedrag gemoeid van bijna 1500 euro per jaar per eigenaar waarover wij serieuze vragen hebben. De ander 1450 euro wordt onderbouwd met diverse posten die wij, gelet op de cijfers uit voorgaande jaren sterk geflatteerd vinden. Wij vinden de begroting in zijn totaliteit dan ook niet aanvaardbaar.

Ledenbijeenkomst

Deze vindt plaats op 2 november a.s. in de Boalse Herberg, Pastoor de Katerstraat 23, Baarle-Hertog en begint om 15.00 uur.

U wordt verzocht aan de achterkant te parkeren en de achteringang te gebruiken (staat aangegeven).

Dan willen wij de laatste ontwikkelingen met u bespreken en hoe we nu verder gaan. Graag willen wij dan ook uw mening horen.

Om de kosten van de bijeenkomst te drukken, wordt bij de ingang koffie en thee geschonken tegen een vergoeding van € 2 per consumptie.

Agenda ledenbijeenkomst

1. Stand van zaken;
2. Hoe verder?
3. Rondvraag;
4. Servicecontracten en andere bijzondere contracten.

Wij zien u graag aanstaande zondag !

Het bestuur

Van: Voorzitter <voorzitter@bvparcdekievit.nl>
Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 12:21
Aan: Directie Parc De Kievit | Parc de Kievit; Parc de Kievit Exploitatie B. V.
CC: Secretaris; Penningmeester | Anke Muller
Onderwerp: Tekenen documenten

Geachte heer van Veggel,

U heeft alle huiseigenaren op park de Kievit uitgenodigd bij u op de receptie om binnen 7 dagen een viertal uitgebreide documenten te tekenen waarmee eigenaren zich voor onbepaalde tijd verbinden aan Parc de Kievit exploitatie B.V. voor levering van beheerdiensten ten behoeve van het park, de levering van nutsvoorzieningen en zich akkoord verklaren met een set nieuwe regels op het park. Tevens is er een vierde document toegevoegd, het zogenaamde participatieprotocol dat alle eigenaren tevens geacht worden te tekenen.

Kort samengevat, achten wij de prijs voor de beheerdiensten, mede gelet op het tarief dat tot dusver gold, onredelijk hoog en onrealistisch onderbouwd. De bepalingen in de overeenkomst betreffende de nutsvoorzieningen behoeven nadere toelichting en objectieve onderbouwing. Verder zijn de regels van het huishoudelijke reglement een onnodige, onredelijke en ongemotiveerde verzwarende van allerlei voorschriften waaraan woningeneigenaren op het park zich dienen te houden ten opzichte van wat tot dusver gold. Het participatieprotocol biedt helaas geen democratische vertegenwoordiging bij het bepalen van 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. Voorts is het participatieprotocol een te waarden poging om evenwicht te brengen tussen de belangen van de beheerder en de woningeigenaren maar we moeten helaas concluderen dat het document halfslachtig is en als puntje bij paaltje komt veel te veel ruimte laat aan de beheerder om zaken eenzijdig te beslissen.

Wij gaan namens alle leden die ons hebben gemachtigd, niet akkoord met de voorgelegde documenten. Ik licht u hieronder deze beslissing toe.

Vanaf het moment dat Beheer B.V. failliet werd verklaard, heeft onze advocaat herhaaldelijk uiteengezet aan welke redelijke kernprincipes een nieuwe overeenkomst zou moeten voldoen. Deze principes zijn gericht op transparantie, evenwichtige zeggenschap en marktconforme voorwaarden. Het is dan ook teleurstellend dat u ervoor heeft gekozen om, zonder nader overleg, eenzijdig een overeenkomst aan de eigenaren voor te leggen die op wezenlijke punten van deze uitgangspunten afwijkt. Desondanks blijven wij bereid om met u in gesprek te gaan om tot een werkbare en evenwichtige oplossing te komen. Indien dat overleg leidt tot voorwaarden die redelijk en aanvaardbaar zijn voor de eigenaren, zullen wij onze leden adviseren de overeenkomst alsnog te ondertekenen.

In afwachting van een beter aanbod teken ik namens het Bestuur,

Met vriendelijke groet,

Willem Zwolve
Voorzitter

Verstuurd vanaf mijn iPad

Parc de Kievit Exploitatie BV begroting Parklasten**2026**

€

Baten

Omzet parklasten (2025 en 2026 € 3.245,-)

1.373.000**Parklasten**

Lonen (4 fte) effectief 235 dagen

270.000

Managementfee (accountantsvergoeding/pensioenen / verzekeringen /
autokosten)

170.000

Vergoeding OG (inclusief onderhoud panden)

180.000

Afschrijvingen

12.000

Parkkosten (zie bijlage)

320.000

Bijdrage voorziening groot onderhoud 10%

133.000

Bewaking

108.000

Voorziening dubieuze debiteuren (5% =25 eigenaren)

68.650

Restant aanloopkosten

20.000

Rente

4.000

1.285.650

Opslag winst- en risico

7% 89.996

1.375.646**Residu****-2.646**

Parc de Kievit Exploitatie BV begroting Parklasten

	2026	
Algemene kosten		
(Juridische) Advieskosten	70.000	
Accountants- en administratiekosten	15.000	
Verzekeringen	12.000	
Overige algemene kosten	13.000	
		110.000
Huisvestingskosten		5.000
Energiekosten zwembad, verlichting etc.		20.000
Kantoorkosten		
Software etc.	30.000	
Contributies etc.	9.000	
Servicecontracten en internet etc.	7.000	
Overige kantoorkosten	14.000	
		60.000
Tractor- en autokosten		8.000
Onderhoud park		
Afvoeren huisvuil	58.000	
Overig afval	9.000	
Onderhoud terreinen	15.000	
Zwembad	18.000	
Riolering etc	5.000	
Overig onderhoud	12.000	
		117.000
		<u>320.000</u>

Parc de Kievit Exploitatie BV begroting Parklasten

2.250.000

A Begroting onderhoud PdK OG

	Investerings- mogelijkheid	gereed	aantal jaar	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033	31-12-2034	31-12-2035
Watermeters plaatsen en terugslagkleppen:	117.000	31-12-2029	5	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	0	0	0	0	0	0	0
Wegen verharden (€ 2.250.000) *	750.000	31-12-2054	30	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Wegen verharden (€ 2.250.000) *	750.000	31-12-2054	30				3.000	3.000	25.000	52.500	52.500	52.500	52.500	52.500	52.500
Waterleidingen vervangen en elektra vervangen bij chaletgedeelte (€ 1.480.000) *	540.000	31-12-2054	30	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Vervangen elektrakasten chaletpark	130.000	31-12-2030	5	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	0	0	0	0	0	0
Straatverlichting en glasvezel (combi)	750.000	31-12-2044	20	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500
Pompputten renovatie / vervanging	9.500	31-12-2027	3	3.167	3.167	3.167	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>3.046.500</u>			<u>133.067</u>	<u>133.067</u>	<u>133.067</u>	<u>132.900</u>	<u>132.900</u>	<u>131.500</u>	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>

* De investeringsmogelijkheid ligt lager dan de geraamde kosten voor deze onderhoudsposten

B Verloop voorziening **

Begin	0	133.067	266.133	266.200	275.600	152.250	27.500	-95.750	-219.000	-342.250	-465.500	-588.750
Bij	133.067	133.067	133.067	132.900	132.900	131.500	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000
Beschikbaar	<u>133.067</u>	<u>266.133</u>	<u>399.200</u>	<u>399.100</u>	<u>408.500</u>	<u>283.750</u>	<u>160.500</u>	<u>37.250</u>	<u>-86.000</u>	<u>-209.250</u>	<u>-332.500</u>	<u>-455.750</u>

Af												
Wegen verharden (€ 2.250.000) *	750.000					95.500	95.500	95.500	95.500	95.500	95.500	95.500
Waterleidingen vervangen en elektra vervangen bij chaletgedeelte (€ 1.480.000)	540.000					67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000
Straatverlichting en glasvezel (combi)	750.000					93.750	93.750	93.750	93.750	93.750	93.750	93.750
	<u>2.040.000</u>					0	0	256.250	256.250	256.250	256.250	256.250
Vervangen elektrakasten chaletpark	130.000					65.000	65.000					
Watermeters plaatsen en terugslagkleppen:	117.000					58.500	58.500					
Pompputten renovatie / vervanging	9.500					9.500						
Totaal af		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-133.000</u>	<u>-123.500</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>	<u>-256.250</u>
Saldo voorziening	<u>2.296.500</u>	<u>133.067</u>	<u>266.133</u>	<u>266.200</u>	<u>275.600</u>	<u>152.250</u>	<u>27.500</u>	<u>-95.750</u>	<u>-219.000</u>	<u>-342.250</u>	<u>-465.500</u>	<u>-588.750</u>
								<u>-712.000</u>				

** Opbouw en besteding later fiscaal te toetsen

C Liquiditeitsverloop onderhoudsplan

Beginstand	0	0	0	67	9.467	-113.883	-238.633	-361.883	-485.133	-608.383	-731.633	-854.883
Bij:	0		133.067	132.900	132.900	131.500	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000
af afgeronde projecten			-133.000	-123.500	-256.250	-256.250	-256.250	-256.250	-256.250	-256.250	-256.250	-256.250
af deelprojecten												
Eindstand liquide middelen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>67</u>	<u>9.467</u>	<u>-113.883</u>	<u>-238.633</u>	<u>-361.883</u>	<u>-485.133</u>	<u>-608.383</u>	<u>-731.633</u>	<u>-854.883</u>	<u>-978.133</u>