

PRODUCTIE 017

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