

PRODUCTIE 027

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

Per e-mail: secretaris@bvparcdekievit.nl en penningmeester@bvparcdekievit.nl
Inzake: De Kievit expl./ advies
Onze ref: 2025051
Uw ref: –

Eindhoven, 5 november 2025

Geacht bestuur,

Namens mijn cliënte, de besloten vennootschap Parc de Kievit Exploitatie B.V., bericht ik u hierdoor als volgt.

Waar ik recent correspondeerde en contact had met de advocaat van uw vereniging, mr. D.N. Reijnders, richt ik me thans rechtstreeks tot u.

Reden daarvan is dat ik uw vereniging en u als bestuur hierdoor namens cliënte aansprakelijk stel voor de onrechtmatige gedragingen van uw zijde jegens cliënte en haar bestuurder en de daaruit voortkomende schade. Deze brief is aldus een brief met rechtsgevolg. Uiteraard stuur ik deze brief tegelijk aan mr. Reijnders.

Naar de mening van cliënte gedraagt u zich onrechtmatig jegens haar doordat u -welbewust en structureel- onjuiste en onvolledige informatie verstrekt aan uw leden (en anderen) over – onder meer – het verloop van de onderhandelingen en gesprekken met betrekking tot de parklastenovereenkomsten en het daarbij behorende huishoudelijk reglement en het Protocol Bewonersparticipatie die intussen aan alle eigenaren van recreatiekavels zijn voorgelegd.

U adviseert uw leden (en anderen) op oneigenlijke gronden om deze overeenkomsten niet met cliënte aan te gaan. U laat daarbij na om het feitelijk verloop van zaken op een eerlijke manier te vertellen. Door uw onrechtmatige gedragingen draagt u eraan bij dat verschillende eigenaren nalaten de overeenkomsten

aan te gaan en de sfeer van wantrouwen verslechtert. U gebruikt daarbij oneigenlijke argumenten, schetst een onjuist beeld en miskent uw eigen rol.

In deze brief beperk ik me tot de hoofdlijnen. Ik behoud me namens cliënte het recht voor om deze hoofdlijnen aan te vullen en uit te breiden.

Hoewel u in uw nieuwsbrieven een andere indruk wekt, blijkt uit niets dat uw vereniging tot constructief en open overleg over de parklastenovereenkomst en de daarbij behorende documenten is (en was).

Vanaf het moment dat cliënte -na daartoe een overeenkomst te hebben gesloten met de curator- tijdelijk beheerder is geworden van Parc de Kievit, heeft u zich verzet tegen de betrokkenheid van cliënte en was het duidelijk dat uw vereniging de wens had (en naar verwachting nog steeds heeft) om beheerder te worden van Parc de Kievit.

U gaat er evenwel aan voorbij dat cliënte eenvoudigweg daarover afspraken heeft gemaakt met de curator en het van evident belang was dat beheerstaken, in elk geval de hoognodige, op het park werden voortgezet. Cliënte heeft een huurovereenkomst gesloten met Parc de Kievit Onroerend Goed B.V. Cliënte heeft de rol van beheerder op zich genomen en dat heeft haar veel tijd, geld en energie gekost.

Feit is ook dat de curator niet in staat is om deze beheerstaken uit te voeren. De taak van de curator is om het faillissement ten gunste van de gezamenlijke schuldeisers van de gefailleerde vennootschap zo goed mogelijk af te wikkelen.

Vanaf het begin bestaat er een groot wantrouwen tegenover cliënte en haar bestuurder. Daarbij wordt miskend dat Parc de Kievit Beheer B.V. met name vanwege de te lage parklasten structureel verlieslatend was en een faillissement helaas onafwendbaar was. In het verleden werden verhuurinkomsten gebruikt om de gaten in de begroting te dekken. Dit was geen houdbare situatie. Anders dan mogelijk door een aantal van uw leden wordt vermoed, is er geen onterecht dividend uitgekeerd.

Cliënte – en ook u - heeft er alle belang bij dat het beheer deugdelijk en kostendekkend geschiedt. De parklasten waren in het verleden structureel (veel) te laag. Voor een deugdelijk beheer en onderhoud van Parc de Kievit dienen de parklasten te worden verhoogd. Dat is onvermijdelijk. Het is spijtig dat u dat niet inziet en bepaalde, aanzienlijke kostenposten negeert.

Een globaal onderzoek leert dat de parklasten op een professioneel beheer recreatiepark in Noord-Brabant – afhankelijk van het voorzieningenniveau – variëren tussen € 2.500,- en € 4.500,- (exclusief reserveringen voor onderhoud).

Dit maakt dat de parklasten die cliënte in rekening brengt marktconform is. Aan de parklasten ligt bovendien een transparantie begroting ten grondslag. Ook is en blijft cliënte bereid om rekening en

verantwoording af te leggen. Zij is daartoe ook verplicht op grond van de door de curator opgestelde documenten.

Daar komt bij dat cliënte bij herhaling heeft aangegeven dat de begroting volgend jaar kan worden besproken en rekening en verantwoording zal worden afgelegd over de daadwerkelijke uitgaven.

Hiermee is reeds aan twee van uw vier kernprincipes (onder andere verwoord in de brief van mr. Reijnders van 27 oktober jl.), te weten (1) transparantie financiële verantwoording van verwachte en gedane uitgaven en (2) marktconformiteit van de vergoeding voor de werkzaamheden voldaan.

Een en ander is geborgd de parklastenovereenkomst in combinatie met het huishoudelijk reglement en het Protocol Bewonersparticipatie. Het is dus eenvoudigweg onwaar dat deze stukken niet voldoen aan de door u geschetste kernprincipes, althans niet de reeds genoemde twee.

Dat brengt mij op de transparantie van uw vereniging en uw onjuiste communicatie aan uw leden.

Toen de gesprekken tussen cliënte en u in september jongstleden in een impasse geraakten, heeft de curator die willen doorbreken en heeft hij een conceptparklastenovereenkomst en concept protocol bewonersparticipatie opgesteld waarin hij rekening heeft gehouden met de belangen van alle betrokkenen. Er is door hem rekening gehouden met uw inbreng. Het is spijtig dat dat wordt ontkend.

Reeds op 24 september jongstleden heeft de curator de conceptovereenkomsten aan cliënte en uw vereniging toegezonden. Direct daarna heeft cliënte aangegeven zich te kunnen vinden in de gekozen opzet. Wat cliënte betreft diende er hooguit nog over wat details gesproken te worden.

In nieuwsbrief 24 van 2 oktober jl. heeft u uw leden onder andere het navolgende geschreven:

“ We hebben vanuit een positieve houding op de stukken gereageerd, aangezien we erin kunnen lezen dat er gekeken is naar onze uitgangspunten en criteria, die wij eerder met u deelden (zie: nieuwsbrief 19). We hebben altijd aangegeven graag in overleg te komen over onze wensen en hoewel dat steeds afgehouden werd, geeft deze actie van de curator opnieuw de hoop dat uw (onze) mening eindelijk serieus genomen gaat worden.

Het zal u aan de andere kant niet verbazen dat de curator in zijn stukken nog niet op één lijn zit met onze criteria. Er is nog de nodige afstand te overbruggen. Anders konden we de stukken naar u doorsturen en was de doorstart een feit. Wij vinden de stukken daar nog niet geschikt voor. Daarom hebben de volgende stappen gezet.

1. We hebben ons (eerste voorlopige) uitgebreide commentaar op het protocol en de concept parklastenovereenkomst geformuleerd en naar de curator gestuurd.”

Deze mededeling is eenvoudigweg onwaar! U heeft volstrekt onjuiste informatie met uw leden gedeeld. De waarheid is dat u tot op heden geheel niet inhoudelijk heeft gereageerd op de stukken! De curator heeft geheel geen inhoudelijke reactie van u gehad op de stukken.

Een aantal keer is door cliënte en de curator een deadline genoemd waarvoor op de concepten gereageerd diende te worden aangezien het beheer diende te worden opgepakt. Steeds heeft u die deadline genegeerd.

Mr. Reijnders en ik hebben uiteindelijk telefonisch contact gehad en afgesproken om gezamenlijk de stukken door te nemen om te kijken of daarover overeenstemming kon worden bereikt en waar de concrete geschilpunten lagen.

Hij en ik hebben afgesproken dat we op voorhand met elkaar zouden delen waar de stukken aanpassing zouden behoeven. Aan de hand van deze input zou inhoudelijk gesproken worden over de door de curator opgestelde stukken. Daarvoor zou een overleg worden ingepland.

Ik heb kort daarna herhaald dat de stukken wat cliënte betreft akkoord waren en dat gesproken kon worden aan de hand van de input van mr. Reijnders op de concepten die zijn opgesteld door de curator.

Een afspraak voor telefonisch overleg werd ingepland op 23 oktober om 11.30 uur, een maand nadat de concepten aan u zijn verstrekt.

Tot mijn verbazing ontving ik evenwel op 23 oktober jl. om 11.14 uur een mail met een geheel nieuwe conceptovereenkomst. Deze conceptovereenkomst bevatte wederom bepalingen die uw vereniging een exclusieve positie en instemmings- en goedkeuringsrechten zou geven terwijl evident is dat cliënte daarmee niet kan of mag instemmen.

Zo werd in artikel 2.2 van het concept van mr. Reijnders nog steeds wordt gerefereerd aan een instemmingsrecht van uw vereniging. Ook in bijvoorbeeld artikel 6.1 werd gerefereerd aan het afleggen van rekening en verantwoording aan (alleen) uw vereniging.

Er werd wederom aan voorbij gegaan dat aan uw vereniging geen bijzondere positie toekomt en er meerdere collectieven zijn die eveneens recht hebben op inspraak en inzage. Dat is in de door de curator opgestelde documenten geregeld.

Ook werd in artikel 6.3 gerefereerd aan 'overeenstemming met de belangenvereniging' terwijl van de zijde van cliënte herhaaldelijk is aangegeven dat zij daar in geen geval mee zal en kan instemmen.

Verder zou niet gereserveerd moeten worden voor groot onderhoud terwijl dat niet langer kan wachten.

Ook was in de conceptovereenkomst een onuitvoerbare en onwenselijke ontbindende voorwaarde opgenomen.

Tot slot – en dat wordt door uw belangenvereniging in haar communicatie volstrekt onjuist uitgelegd – verlangde uw vereniging dat de overeenkomst na ommekomst van één jaar definitief zou eindigen, terwijl die in de opzet van de curator zou doorlopen mocht er -onverhoopt- binnen een jaar geen nieuwe overeenkomsten zijn. Dat zou met zich brengen dat – in geval binnen een jaar geen passende afspraken gemaakt zouden kunnen worden – dan opnieuw sprake is van een hoogst onwenselijk nieuwe impasse. Dat wil cliënte voorkomen.

De intentie van cliënte is volstrekt helder. Cliënte is bereid om een tijdelijke overeenkomst voor de duur van een jaar aan te gaan. Dat jaar kan worden gebruikt om de gemoederen te laten bedaren, te werken aan herstel van vertrouwen, te bekijken hoe de situatie op het park zich ontwikkelt, wat de daadwerkelijke kosten zijn en om in alle rust te spreken over de contracten voor onbepaalde tijd.

Ik heb uw advocaat vervolgens medegedeeld dat cliënte zeer teleurgesteld is in de handelwijze van uw vereniging en dat zij niet bereid is om te spreken aan de hand van de te elfder ure door uw advocaat opgestelde stukken. Dat was ook niet de afspraak.

Vervolgens heeft u direct een gekleurd bericht uitgestuurd waarin wordt aangegeven dat ik de onderhandelingen zou hebben afgebroken. Waarom heeft u niet gewoon het eerlijke verhaal over uw handelwijze verteld?

In uw communicatie wekt u vervolgens de volstrekt onjuiste indruk dat het de intentie van cliënte is om de tijdelijke overeenkomst voor onbepaalde tijd te laten doorlopen. Dat is eenvoudigweg onwaar en geheel niet de insteek. Het is de insteek van cliënte om in overleg met uw vereniging en andere belanghebbenden te komen tot definitieve afspraken.

Waar u de indruk wekt dat cliënte er belang bij zou hebben om gesprekken over de nieuwe overeenkomst te frustreren, is dat onjuist. Eerder is sprake van de omgekeerde situatie. Indien de tijdelijke overeenkomsten daadwerkelijk zouden eindigen en uw vereniging zou de onderhandelingen over de nieuwe contracten frustreren of de totstandkoming ervan belemmeren, zou er na een jaar een nieuwe impasse ontstaan. Cliënte heeft de sterke indruk dat dat hetgeen is dat u nastreeft en u over een jaar alsnog het beheer wil overnemen. Door intussen te bewerkstelligen dat cliënte onvoldoende inkomsten heeft, bewerkstelligt uw vereniging een nieuw faillissement. Dat is evenwel geen rechtens te respecteren belang.

U geeft als eerste kernprincipe aan dat u wederkerigheid en inspraak wenst via een democratische vereniging. U verzuimt te vermelden dat u meent – en uit de door mr. Reijnders toegezonden

overeenkomst volgt - dat uw vereniging het enige orgaan is dat zo dient te worden beschouwd. U verzuimt te vermelden dat in de door de curator opgestelde concepten, transparantie, rekening en verantwoording, inspraak zijn geborgd. U laat na om concreet te vermelden waarom dit in de door de curator opgestelde stukken niet het geval zou zijn.

Uw vierde kernprincipe zou de gelijke behandeling van alle eigenaren zijn. Dat vierde punt is nu juist dat cliënte nastreeft en is geborgd in de door de curator opgestelde stukken. Intussen hebben vele eigenaren de overeenkomsten getekend en de parklasten betaald. Ik begreep dat meerdere van hen de overeenkomsten juridisch hebben laten toetsen.

U gaat er in uw berichten ook aan voorbij dat er reeds concessies zijn gedaan op het gebied van verhuurbemiddeling en het verstrekken van sleutels. Daarvan maakt u geen melding in uw nieuwsbrieven.

Ondanks het vorengaande meent u de leden van uw vereniging gekleurd en onvolledig te moeten informeren en bewerkstelligt u daardoor de impasse, althans draagt u sterk bij aan het voortduren ervan.

Ook uw recente berichtgeving over de afsluiting van riolering en blokkering van slagboompassen is onjuist. Het betreft besluiten en gedragingen van cliënte tegenover een aantal personen die structureel dwars liggen, hun gegevens niet doorgeven en niets betalen, ook geen verbruikskosten.

Waar u cliënte eigenrichting verwijt, geldt dat toch ook voor deze beperkte groep. Het is niet zo dat cliënte op deze manier eigenaren dwingt om de parklastenovereenkomsten te sluiten. U wekt wederom de verkeerde indruk. Er is sprake van een geschil tussen cliënte en een beperkte groep. Uw vereniging staat daar buiten.

Cliënte meent dat uw gedragingen en in het bijzonder de onjuiste en eenzijdige communicatie door uw vereniging onrechtmatig jegens haar zijn. U verhindert daardoor actief dat eigenaren door de curator opgestelde, evenwichtige, tijdelijke parklastenovereenkomsten met aanhorige documenten sluiten met cliënte. Zij stelt uw vereniging en u als bestuur aansprakelijk voor alle schade die daaruit voortkomt.

Ik neem tot slot hierdoor de vrijheid om een welgemeend en goedbedoeld advies te geven. Adviseer uw leden en andere volledig en deugdelijk zodat deze zelf een weloverwogen keuze kunnen maken. Met een advies om de overeenkomsten niet te tekenen op basis van een gekleurd verhaal en een ogenschijnlijk eigen belang zullen de problemen alleen maar voortduren.

Als iedereen de tijdelijke overeenkomsten aangaat en de parklasten betaald, ontstaat er rust op het park en is er ruime gelegenheid om met elkaar te spreken over de toekomst. Cliënte is daar uitdrukkelijk toe bereid.

Intussen vernam ik van cliënte dat hedenmiddag nog een gesprek tussen u beiden heeft plaatsgehad waarbij is gesproken over de huidige situatie. Cliënte heeft u daarbij uitgenodigd om alsnog inhoudelijk te reageren op de parklastenovereenkomst, het huishoudelijk reglement en het Protocol Bewonersparticipatie.

Ik begreep dat u tijdens het gesprek wederom heeft aangegeven dat uw vereniging exclusieve instemmings- en goedkeuringsrechten verlangt. Daaraan kan cliënte eenvoudigweg geen gevolg geeft. Ik heb de achterliggende redenen daarvan eerder uiteengezet aan mr. Reijnders en u. Namens cliënte herhaal ik hierdoor de uitnodiging voor een vervolgoverleg volgende week.

Ik nodig u uit om deze brief integraal te delen op uw website om zo openheid van zaken te betrachten en twee kanten van het verhaal te vertellen.

Onder reserve van alle rechten en weren van cliënte verblijf ik,

met vriendelijke groet,

Mike Pennings

