

## 2015-06-13 VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE BELANGENVERENIGING VAN EIGENAREN VAN RECREATIE-EENHEDEN OP LANDGOED BRUNSSHEIM

Datum en locatie: 13 juni 2015 in Sterrenwacht Limburg te Heerlen

### 1. Opening

*De voorzitter heet allen hartelijk welkom en stelt de bestuursleden nog even kort aan de aanwezigen voor. Ook stelt hij voor de heer Vaasen, als afgevaardigde van het bestuur van de Belangenvereniging Hommelheide.*

*Verder bedankt hij de heer Kroon voor het aanbieden van de koffie en thee bij de ontvangst in Restaurant Schrieversheide.*

### 2. Vaststelling agenda

*Er zijn geen aanvullingen of wijzigingen.*

### 3. Mededelingen

*Mevrouw Rautiainen heeft per mail aandacht gevraagd voor drie onderwerpen; minder verhuur mogelijk als gevolg van bezwaar tegen NZW, een forum oprichten op internet, samenwerking met belangenverenigingen/eigenaren op andere parken; deze onderwerpen komen alle bij volgende agendapunten aan de orde.*

*De voorzitter meldt dat hij een vertrouwde tuinman heeft ontmoet; indien iemand belangstelling heeft voor hulp van een tuinman, kan men contact opnemen.*

### 4. Verslag Algemene Vergadering 27 september 2014

*Er zijn tekstueel en inhoudelijk geen vragen of opmerkingen. Het verslag is daarmee goedgekeurd; de secretaris wordt bedankt voor het maken daarvan.*

*- toelichting actiepunten*

*Alle actiepunten zijn afgewerkt; de volgende punten worden toegelicht.*

*Een rechtsbijstandsverzekering voor de vereniging kost circa € 600,- per jaar, maar heeft pas nut als meer dan 70% van de eigenaren lid zijn van de belangenvereniging voordat de vereniging juridisch als wezenlijke partij wordt gezien. Aanvullend werd gemeld dat eigenaren vaak zelf al een rechtsbijstandsverzekering hebben. Men moet dan wel goed op de dekkingsvoorwaarden letten, omdat bijstand voor recreatiewoningen vaak blijkt uitgesloten. Mochten eigenaren een zaak willen aanspannen via hun rechtsbijstandsverzekering, dan is het aan te bevelen om dat samen te doen met andere eigenaren die een soortgelijke dekking bij hun verzekering hebben, opdat het budget voor een zaak daarmee meer omvang krijgt.*

*In het verlengde daarvan werd gevraagd of Vereniging Eigen Huis (VEH) nog iets kan betekenen voor klachten over recreatiewoningen. Dit blijkt reeds nagevraagd door het bestuur van park Hommelheide; de VEH blijkt alleen ondersteuning te leveren voor de hoofdwoning van hun leden. Inzake de BTW wordt toegelicht dat als Europarcs kosten of huuropbrengsten afspreekt met eigenaren, dat de BTW dan bij de kosten er vaak nog bij blijkt te worden geteld en dat de BTW bij de huuropbrengsten er van wordt afgetrokken. Dat is dus in beide gevallen in het nadeel van de eigenaar. Daarom wordt geadviseerd om bij afspraken met Europarcs over bedragen duidelijk af te spreken of iets exclusief of inclusief BTW is. Aanvullend wordt nog geadviseerd dat de door eigenaren ontvangen BTW over huuropbrengsten niet betaald hoeft te worden als men gebruik maakt van de 'Kleine Ondernemersregeling' bij de Belastingdienst.*

### 5. Jaarverslag 2014

*De secretaris licht de hoofdzaken van het jaarverslag toe. Verder zijn daarover geen vragen.*

*Aansluitend meldt hij de ledenontwikkeling van 2015; 20 nieuwe leden en 2 opzeggingen in verband met verkoop, waardoor het ledenaantal momenteel 67 is. De voorzitter voegt daaraan toe dat we 80 emailadressen in ons bestand hebben waarvan er inmiddels 67 lid zijn, er 3 hebben gemeld geen lid te willen worden en de rest niet heeft gereageerd.*

### 6. Financiën

*- Resultatenrekening, Balans en Toelichting 2014*

*De penningmeester licht de resultatenrekening en de balans toe. De cijfers zijn gebaseerd op het kasstelsel, dat wil zeggen op basis van wat er werkelijk is ontvangen en betaald in 2014. Aan*

*inschrijfgelden en contributie is ontvangen € 1.975 en aan kosten is er € 635 betaald. Het vermogen per eind 2014 komt daardoor uit op € 1.340. Omdat onze vereniging nog jong is, is het nuttig om in de eerste jaren vermogen op te bouwen voor eventuele uitgaven die op ons pad komen.*

*- Verslag Commissie voor controle van de boekhouding*

*De commissieleden mevrouw Wiersma en de heer Verbeek hebben de financiële gegevens van de vereniging gecontroleerd. De heer Verbeek doet daarvan verslag en adviseert voor de toekomst om de gegevens van de ledenadministratie voortaan door de secretaris aan de commissie te laten sturen en om de hoogte van de contributie af te stemmen op de te begroten uitgaven.*

*- Goedkeuring en decharge voor het gevoerde beheer over 2014*

*De vergadering verleent goedkeuring en decharge door middel van applaus.*

*- Benoeming nieuw reservelid voor Commissie voor controle van de boekhouding*

*Het huidige reservelid de heer Baarda wordt lid van de commissie; op de vraag wie zich beschikbaar stelt als nieuw reservelid meldt de heer Wiersma zich daarvoor aan.*

*- Voorstel om contributie voor 2016 gelijk te houden en vast te stellen op € 30,-*

*Gezien de toelichting dat het in de beginjaren goed is om enig vermogen te vormen, stemt de vergadering, wederom in de vorm van applaus, in met dit voorstel .*

#### **7. Belangenverenigingen zusterparken Hommelheide en Ruighenrode**

*De besturen van Belangenverenigingen van andere parken van Europarcs zijn als gast uitgenodigd voor onze vergadering. De heer Vaasen is aanwezig namens Hommelheide. Het bestuur van Belangenvereniging Ruighenrode heeft zich afgemeld. Van andere parken van Europarcs is ons niet bekend of daar al een vorm van belangenbehartiging van eigenaren is.*

*Met de besturen van Hommelheide en Ruighenrode worden contacten onderhouden en informatie uitgewisseld.*

*De heer Vaasen van Belangenvereniging Hommelheide vertelt vervolgens wat er zoal speelt binnen hun vereniging; hierna een samenvatting daarvan:*

*De vereniging is opgericht in 2008.*

*Grotendeels spelen bij hen dezelfde onderwerpen als op Brunnsheim.*

*Zo hebben zij zich inmiddels ook intensief bezig gehouden met de NZW-problematiek. Daarover hebben zij ook contact met het bestuur van de Belangenvereniging Ruighenrode. In Hommelheide speelde dit onderwerp al ruim een jaar eerder dan op Brunnsheim. De eigenaren hebben daar massaal bezwaar tegen gemaakt en tot heden niet betaald. Vervolgens is er eerst een gezamenlijk overleg met Europarcs geweest, omdat een rechter dit bij een juridische zaak als eerste zal vragen of voorstellen; dat overleg met Europarcs leverde niets op. Inmiddels is een juridische zaak gestart en een dagvaarding opgesteld met als kern het onjuist en onterecht berekenen van kosten door Europarcs.*

*De parkkosten zijn ook in Hommelheide door Europarcs binnen 10 jaar tijd verhoogd van € 800 naar € 1.600. Voor huisvuil ('milieu-heffing') wordt een vast bedrag per jaar gerekend dat in geen verhouding staat tot de hoeveelheid huisvuil die eigenaren afleveren.*

*Er is door Europarcs soms gedreigd met sancties, maar deze zijn nog niet uitgevoerd.*

*Over de sanctie om de slagboomkaart te blokkeren, is al een juridische uitspraak dat zoiets pas eventueel zou kunnen nadat door Europarcs een incasso-traject zou zijn gevolgd tot en met een civiele procedure bij de kantonrechter. Op park Ruighenrode loopt men deels voor met bezwaren en juridische aanpak, omdat dit park al langer bestaat en eerder met problemen werd geconfronteerd. Voor de nu lopende juridische zaak van Hommelheide heeft men één eigenaar als basis genomen, omdat Europarcs vaak verschillende contracten hanteert; door uit te gaan van één eigenaar kan er over de inhoud van contracten geen discussie ontstaan.*

*De vereniging van Hommelheide heeft een eigen website, waarin het bestuur ook een klachtendossier heeft opgenomen; (zie ook het dossier van november 2013:*

*[http://www.hommelheide.info/mediapool/83/837779/data/Klachtendossier\\_2NOV\\_2013.pdf](http://www.hommelheide.info/mediapool/83/837779/data/Klachtendossier_2NOV_2013.pdf).*

*Er werd verzocht om dat dossier van de website te verwijderen, maar dat heeft het bestuur niet gedaan, opdat klachten wel openbaar worden en deze ook door Europarcs gezien kunnen worden.*

#### **8. Europarcs**

**a. Communicatie met Europarcs**

*Er is geen structurele communicatie van Europarcs; het is selectief en willekeurig.*

*Europarcs heeft onlangs aan de eigenaren van Hommelheide wél een uitgebreide Nieuwsbrief gestuurd; waarom soortgelijke informatie niet ook structureel aan de eigenaren van Brunssheim wordt gestuurd, zal het bestuur navragen.*

*Europarcs wil niet overleggen met ons als belangenvereniging, want men zegt dat men alleen te maken heeft met individuele eigenaren. Individuele gesprekken van eigenaren blijken overigens meestal geen bevredigend gevoel te geven. Mocht men een individueel gesprek aangaan, dan is het belangrijk om een schriftelijke samenvatting van de inhoud van het gesprek te vragen, of om dat zelf te maken en dat voor akkoord op te sturen naar de gesprekspartner van Europarcs; mondeling overleg zonder een verslag van de inhoud heeft geen zin. Daarnaast wordt op prijs gesteld dat daarvan een kopie wordt gestuurd naar de Belangenvereniging, waardoor we op de hoogte blijven van wat er speelt en wordt besproken.*

**b. Parkkosten CPI-correctie**

*Europarcs heeft jarenlang door het verkeerd berekenen van de prijsindex te hoge parkkosten in rekening gebracht. Deels is dat inmiddels gecorrigeerd bij een aantal eigenaren over de jaren na 2010. Echter, dat zou al vanaf 2007 gecorrigeerd moeten worden; ook blijkt de correctie niet goed berekend. Voor eigenaren die na 2011 van Europarcs hebben gekocht, geldt 2011 als basisjaar (=100) voor de prijsindex.*

**c. Vervolg enquêteformulieren**

*Hiervoor werd ook verwezen naar punt 9 van het verslag van de vorige algemene vergadering.*

*De vicevoorzitter licht toe dat in het laatste jaar een paar zware onderwerpen aan de orde zijn geweest, die veel tijd hebben gevegd, zoals de BEX-overeenkomst en de NZW. Gelet op de ervaringen in voornamelijk individuele gesprekken die bestuursleden hebben gehad met Europarcs en gezien de reacties van Europarcs naar eigenaren, mondeling of via de mail, is het belangrijk dat we ons concentreren op de huidige lopende zaak van NZW en kosten in het algemeen.*

*De overige acties uit het Plan van Aanpak worden nu nog niet verder opgepakt.*

*Voorts worden bij dit punt ook ervaringen met beheer en exploitatie aan de orde gesteld. Enkele eigenaren ervaren dat ze minder verhuur hebben, wat mogelijk verband zou kunnen houden met bezwaar tegen de NZW. Wel is het ook zo dat het aantal chalets voor de verhuur in een paar jaar tijd bijna is verdubbeld, waardoor de gemiddelde bezetting onder druk zou kunnen staan. Wat betreft het beheer van chalets verzuimt het parkmanagement om zaken aan eigenaren te melden; schade aan chalet of tuin en zelfs inbraak werd bijvoorbeeld niet direct gemeld; dat past niet bij een goed beheer.*

*De plaatsvervangend secretaris zal coördineren welke klachten er over verhuur en beheer zijn; belangstellenden kunnen daartoe hun gegevens op een lijst noteren of mailen. Geadviseerd wordt om alle mogelijke klachten binnen de vereniging te verzamelen, waardoor dit collectief bij Europarcs kan worden aangekaart.*

**d. Vuilstorttegoed op de slagboompas**

*De voorzitter meldt dat de eigenaren van Hommelheide voor het overschot van het vuilstorttegoed op de slagboomkaart tot en met 2014 nu cadeaubonnen krijgen voor besteding in het restaurant.*

*Dit kan dus als een bevestiging van Europarcs worden opgevat dat het bedrag voor huisvuil tot heden te hoog is. Europarcs schrijft niets over aanpassing van deze veel te hoge kosten. Daarom zal ook hier maximaal druk moeten worden uitgeoefend om alleen maar kosten te berekenen voor de werkelijke hoeveelheid afgeleverd huisvuil.*

**e. BEX-overeenkomst; stand van zaken**

*De vicevoorzitter licht toe hoe het is gelopen is met de BEX-overeenkomst. Hij heeft van de nieuwe overeenkomst van Europarcs een meer tweezijdige versie gemaakt die Europarcs niet wil accepteren van eigenaren. Vervolgens heeft hij op persoonlijke titel over deze overeenkomst in het najaar 2014 gesproken met de parkmanager, maar die ging niet akkoord met een andere inhoud en schoof dit onderwerp door naar begin dit jaar. Inmiddels wil de parkmanager daar, door zijn irritatie over de bezwaren tegen de factuur voor NZW, niet meer op terugkomen.*

*Over de BEX werd vanuit de vergadering nog opgemerkt om niet te tekenen als dat voor het eigen belang niet noodzakelijk is. Ook werd opgemerkt dat Europarcs geen BEX af wil sluiten voor een kortere periode.*

*=== Na dit punt werd een korte pauze ingelast.*

f. Periodieke factuur Kosten Noodzakelijke werkzaamheden (NZW); voortgang

De voorzitter meldt dat er 45 leden op enigerlei wijze bezwaar hebben gemaakt bij Europarcs tegen de NZW. Dit betekent dat er inmiddels wel een groot collectief is om verder te gaan. Zoals Europarcs nu met dit onderwerp omgaat, veroorzaken zij voor zichzelf meer problemen dan voor de eigenaren. Daarom geeft de voorzitter een aantal tips, zoals:

- Ga niet naar rekeningen/facturen kijken, want kijken kan door Europarcs worden opgevat als al deels accepteren.

- Ga geen persoonlijk gesprek aan over dit onderwerp om te voorkomen dat men verstrikt raakt in het web van Europarcs.

- Raak niet in paniek en ga niet discussiëren als zij dreigen met sancties.

Onlangs hebben bijvoorbeeld enkele eigenaren een brief gehad van Landgoed Brunssheim, waarin werd gedreigd met een boeterente van 1% per maand; ook dat behoeft geen discussie, want behalve dat het onderwerp NZW op zich al absurd werd onderbouwd, is die brief niet gedateerd en niet ondertekend. Europarcs stuurt over dit onderwerp mails naar eigenaren met een verschillende inhoud, noemt bedragen die niet met elkaar overeenstemmen en stuurt specificaties die vooral normale jaarkosten betreffen.

Vervolgens werd gediscussieerd over hoe nu verder te handelen met dit onderwerp.

Omdat Europarcs nog niet inhoudelijk is ingegaan op de hoofdzaak van de individueel gestuurde bezwaren, komt als resultaat uit de discussie dat het bestuur een nieuwe bezwaarbrief zal opstellen, die alle eigenaren naar Europarcs kunnen sturen om hen nogmaals te wijzen op de hoofdzaak van het bezwaar en dat is inzicht in alle kosten die Europarcs aan eigenaren doorberekent of wil doorberekenen. Daarna kan dan een bijeenkomst met de eigenaren worden georganiseerd, of met een delegatie van eigenaren en het bestuur van de vereniging.

De vergadering besluit om daarvoor mandaat te geven aan het bestuur, eventueel met een delegatie van meerdere eigenaren, om zo'n gesprek met Europarcs aan te gaan. In de conceptbrief voor de leden zal dit mandaat voor een gesprek worden vermeld. Zo'n toekomstig gesprek zal dan gaan om uitwisseling van argumenten en om te vernemen wat Europarcs kan en wil toelichten. In zo'n eerste gesprek zal het bestuur/de delegatie vooral aanhoren en geen afspraken maken of toezeggingen doen. De samenvatting van zo'n gesprek wordt daarna eerst terug gekoppeld aan alle leden, om daarna te overleggen over volgende stappen. In dit belangrijke onderwerp van kosten zullen we scherp moeten blijven om gezamenlijk sterk te kunnen zijn.

Zoals al vermeld, is het onderwerp kosten NZW op Ruighenrode en Hommelheide al juridisch aangevochten. Vanuit de vergadering werd opgemerkt dat op park De Biesbosch ook weerstand was tegen kosten voor NZW en dat Europarcs daar dit onderwerp niet doorzet.

De voorzitter verwijst verder naar jurisprudentie over een soortgelijke zaak, waarbij het Haviltex-criterium\* is genoemd in het arrest van de Hoge Raad.

\*[In geschillen over de uitleg van een overeenkomst wordt het zogenaamde Haviltex-criterium (genoemd naar een gelijknamig arrest) gehanteerd. Het Haviltex-criterium geeft aan, dat bij de uitleg van een contract niet alleen naar de letterlijke bewoordingen moet worden gekeken, maar ook naar de bedoeling van partijen en naar hetgeen zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Uitspraken gebaseerd op het Haviltex-criterium vallen voor een belangrijk deel uit in het voordeel van de zwakkere partij.]

## 9. Public Relations en Website

- Stand van zaken

- Ondersteuning

De vicevoorzitter licht dit agendapunt nader toe. Inmiddels is er een website in wording; de domeinnaam is: **eigenarenbrunssheim.nl** De website is momenteel in constructie, vooral door een lid die positief heeft gereageerd op onze oproep begin dit jaar. Op de website komt ook een apart gedeelte dat alleen toegankelijk is voor leden; daardoor kan de communicatie met de leden worden vereenvoudigd. Ook wordt de vraag van leden om een forum over bepaalde onderwerpen te starten daarbij meegenomen.

Aan de Nieuwsbrieven zal ook een vervolg worden gegeven.

Verder staat ook promotie van onze vereniging nog op de rol.

Er zijn dus meer zaken op het terrein van communicatie om aan te werken. Voor deze onderwerpen zoekt het bestuur assistentie, bij voorkeur als bestuurslid, maar dat kan ook als lid; vandaar hierbij een oproep om ondersteuning op het brede terrein van communicatie. In het bestuur wil de

*plaatsvervangend secretaris daar ook aan bijdragen, maar er is meer hulp nodig om aan deze zaken goede invulling te kunnen geven.*

*Verder werd gevraagd om op de website ook tips en trucs op te nemen en werd geadviseerd om te kijken naar voorbeelden van websites van andere parken zoals van Hommelheide.*

*Op de vraag om één website voor alle parken, werd toegelicht dat dit niet gewenst lijkt, mede omdat andere parken al langer een website hebben en ook om de lijn met de eigen leden directer te kunnen houden en omdat er ook zaken zijn die specifiek per park spelen. Een link naar de andere websites zal worden opgenomen.*

#### 10. Bestuursamenstelling

*- Het bestuur telt momenteel 5 leden; dat mogen er volgens de Statuten 7 zijn; volgens het rooster van aftreden zijn in 2016 de eerste bestuursleden aftredend; er zijn dus momenteel 2 vacatures.*

*Op deze oproep hebben zich nog geen kandidaten gemeld. Daarom doet het huidige bestuur alsnog een dringende oproep voor ondersteuning en hulp in het bestuur; dit omdat er vele zaken aan de orde zijn en om de diverse taken in het bestuur over meer personen te kunnen verdelen. Ook al zou men op een Waddeneiland wonen, dan behoeft dat geen drempel te zijn om bestuurslid te worden, omdat binnen het bestuur veel wordt gecommuniceerd via mail, telefoon en Skype. Als tip werd meegegeven dat leden mogelijk ook een bijdrage kunnen leveren in een werkgroep, als men de stap naar bestuurslid wat te groot zou vinden.*

#### 11. Ledenwerving

*- We streven naar maximalisatie van het draagvlak van onze vereniging; daarom vragen we uw hulp om creatieve mogelijkheden te bedenken om de eigenaren, die nog geen lid zijn, te bereiken en/of te overtuigen van het nut van een Belangenvereniging.*

*Omdat er de laatste jaren vele nieuwe chalets op het park zijn gekomen, zijn er nog vele eigenaren daarvan geen lid, omdat we daarvan geen gegevens hebben. Daarom wordt opgeroepen om burens en kennissen op het park aan te spreken of zij al weten van de Belangenvereniging en of zij al lid zijn.*

*Het bestuur gaat nog na of er bij het kadaster woonadressen opgevraagd kunnen worden en wat dat eventueel zou kosten.*

#### 12. Rondvraag

*- Er komen uit de vergadering vragen, voorbeelden en oproepen dat de veiligheid, welzijn en informatievoorziening op het park in meer opzichten te kort schiet. Het ergste is een ziekenauto die een tijd voor de slagboom moest wachten, dat het noodnummer niet altijd werkt, maar ook dat de receptie vaak niet bemand is (de receptie zou permanent bereikbaar moeten zijn), hoe het met WIFI zit, hoe het zit met snoeien van struiken en kappen van bomen enzovoort. Ook werd gezegd dat er met Politie, Brandweer en GGD afspraken moeten zijn en dat zij direct toegang tot het park moeten hebben. Verder wordt er niet tijdig en volledig gecommuniceerd en wordt er maar af en toe een Nieuwsbrief gestuurd.*

*Samengevat blijkt duidelijk dat het parkmanagement op een aantal punten in gebreke blijft. Het bestuur zal namens de vergadering deze zaken op korte termijn bij de parkmanager onder de aandacht brengen.*

*- In verband met diefstal van tuinmeubelen heeft de heer Janssen per mail gevraagd of er behoefte is aan een collectieve verzekering voor inventaris buiten de woningen; bij navraag blijken de aanwezigen daarvoor geen interesse te hebben.*

*- Voorts werd gevraagd aan wie brieven over klachten het best geadresseerd kunnen worden; dat kan het beste aan de Directie van Europarcs met eventueel een kopie aan het park zelf.*

#### 13. Sluiting

*Bijna drie uur na de aanvang sluit de voorzitter de vergadering, bedankt de aanwezigen voor hun inbreng, biedt nog een drankje aan en wenst iedereen welthuis.*