



Belangenvereniging Chaleteigenaren Brunssummerheide

www.eigenarenbrunssheim.nl
secretaris@eigenarenbrunssheim.nl

JAAROVERZICHT 2021

1) ALGEMEEN

Het verslagjaar 2021 is het 7^e volledige jaar van ons bestaan als vereniging. Ook 2021 is een bewogen jaar met de coronapandemie waardoor de geplande algemene Leden Vergadering (ALV) geen doorgang kon vinden. Hoe lastig dat ook is, de gezondheid van een ieder gaat voor, en wij hopen als bestuur dat het met u, in alle gezondheid goed gaat.

2) VAN HET BESTUUR

a) algemeen

De samenstelling van het bestuur bestaat sinds 2019 uit:

Bestuurssamenstelling:

- Harry Verbeek - Voorzitter
- Gerard van Dongen - Vicevoorzitter
- Fred de Jong - Penningmeester
- John Hoogenboezem - Secretaris

Ondersteunende leden

- Max van Kelegom - NZW 2020-2024
- Flip Italie - Ogen en oren op het park
- Erik Spiering - Ondersteuning in verhuur gerelateerde BEX onderwerpen

b) Overzicht leden

Per 31 december 2021 bestaat de belangen vereniging uit 87 leden welke gezamenlijk 91 chalets bezitten. 6 eigenaren hebben hun chalet (8 chalets) verkocht en zijn er 22 nieuwe leden bijgekomen welke eigenaar zijn van 23 chalets.

c) Werving nieuwe leden

In 2020 heeft bestuur via het kadaster de adres gegevens opgevraagd (*en gekocht*) waarmee onze vice voorzitter, Dhr. Gerard van Dongen, aan de slag is gegaan. Mede door tijdgebrek heeft dit geen vervolg gehad en is ook even tijdelijk gestopt. Door de erkenning vanuit EuroParcs zijn wij nu regelmatig zichtbaar in de nieuwsbrief welke vanuit EuroParcs wordt verstuurd naar alle eigenaren waarmee we ook in 1x zichtbaar werden bij alle eigenaren wat heeft geresulteerd in 22 nieuwe leden waar wij als bestuur zeer blij mee zijn.



Het is erg belangrijk om hierop nog meer aandacht op te gaan zetten in de toekomst. N.a.v. de gesprekken met Andries Bruil (MT lid EuroParcs Groep) wil hij graag in gesprek met de belangenverenigingen mits het leden aantal groter wordt. Denk hierbij aan 60-70% van alle eigenaren van Resort Brunsummerheide zodat wij een volwaardig gesprekspartner zijn.

Oproep:

Het bestuur roept leden op om het bestuur hierin te ondersteunen en of er iemand zich als bestuurslid of ondersteunend lid beschikbaar wilt gaan stellen om hier invulling aan te geven. Uiteraard met ondersteuning door bestuursleden. Heeft u interesse stuur een bericht naar: secretaris@eigenarenbrunssheim.nl

d) ALV vergadering

Door de coronapandemie heeft er in 2021 geen ALV kunnen plaatsvinden.

Om de leden de gelegenheid te geven in het stellen van de vragen die er zijn, is 12 oktober gevraagd aan de leden om hun vragen per mail door te geven. Er waren veel vragen welk het bestuur heeft doornomen met de vertegenwoordigers van EuroParcs.

Op 1 december is hierop een terug koppeling gegeven en staan alle vragen met de beantwoording op het besloten ledendeel onder **Nieuws & Verslagen >> Verslagen ledenvergadering**

e) Bestuursvergaderingen

Wegens de corona pandemie hebben overleggen plaats gevonden voorafgaand aan de overleggen met vertegenwoordigers met EuroParcs. Ook is er de nodige overleg / afstemming geweest middels mailing en telefoon.

f) Overleg besturen andere parken

In 2021 zijn er 2 overleggen geweest tussen de voorzitters van de verschillende parken (*EuroParcs en Droomparken*). Deze groep heet: **Raad van Belangenverenigingen EuroParcs Groep**

Door de corona pandemie maar ook door het stoppen van een aantal bestuursleden van deze raad is er een voorlopig en tijdelijk bestuur samengesteld. Dit zijn: Frans Laarman, Leo Walraven en Ewout Cassee. Het is even afwachten hoe dit zich verder ontwikkelt.

Doel van de Raad:

Het instellen van een regulier overleg met de directie van Europarcs Group om te bevorderen dat onderwerpen, die voor de eigenaren van alle parken van de Europarcs Groep van belang zijn, worden besproken en dat voorstellen kunnen worden geformuleerd, die aan de respectievelijke belangenverenigingen worden voorgelegd.



Toelichting: de Raad spreekt niet namens de belangenverenigingen, maar bereidt besluitvorming voor. Het Dagelijks Bestuur fungeert als agendacommissie en doet de woordvoering van de Raad. Iedere BVE onderhandelt uiteindelijk zelf met de EuroParcs Groep voor het maken van definitieve afspraken voor haar park.

Het bestuur van de belangenvereniging Brunssheim wil benadrukken dat zij aansluiten bij deze "raad" om zodoende goed op de hoogte te blijven, maar dat wij wel op onze eigen ingeslagen weg in gesprek blijven met de vertegenwoordigers van de EuroParcs Groep om de belangen van de leden op deze wijze goed te kunnen behartigen.

g) Website

Het bestuur heeft in 2020 veel energie en tijd gestoken in het opnieuw inrichten en operationeel krijgen van de website waaronder het besloten ledengedeelte.

In 2021 hebben inmiddels 72 leden zich aangemeld voor onze website.

Het bestuur zal de ingeslagen weg doorzetten door zoveel mogelijk verslaglegging en mededelingen te vermelden en vast te leggen op de website waarmee het ook op een éénduidige manier is geborgd. Via de mail zal het bestuur melden wanneer er e.a. op de website is geplaatst. Het bestuur hoopt dat de leden welke zich nog niet hebben ingeschreven dit alsnog willen doen via: <http://www.eigenarenbrunssheim.nl/>

h) Overleggen met EuroParcs

In 2021 zijn er afzonderlijke overleggen geweest met vertegenwoordigers van EuroParcs over:

- *Algemene en park gerelateerde onderwerpen (kwartaal overleg en niet verlengen van contracten (mail 30-12-2020)*
- *Schouw*
- *Kennis making Andries Buil, MT lid EuroParcs Groep*
- *MJOP / NZW*

Algemeen overleg tussen EuroParcs

Het bestuur heeft in 2021 een 4-tal prettige en open gesprekken gehad met vertegenwoordigers van EuroParcs. Dit zijn:

- Roger Konsten – *Parkmanager Brunssum en Sussteren*
- Patrick Flink – *Assistent parkmanager Brunssum*
- Ronald Tombroek – *Regio Manager Zuid*

Onderwerpen die zijn besproken zijn o.a.:

- *Verhuur en bezetting park*
- *Opzegging van een 20-tal BEX-contracten op 30-12-2020*



- *Re-development programma chalets*
- *Beheer, onderhoud en schoonmaak;*
- *Ontwikkeling en algemene uitstraling park;*
- *Veiligheid;*
- *Nieuwsbrief*
- *MJOP – NZW 2022*

Het bestuurervaarde de gesprekken met de parkmanager als prettig en constructief en EuroParcs staat open voor een goede samenwerking met de belangenvereniging. In 2020 was het voor EuroParcs nog een stapje te ver om onze belangenvereniging ook te vermelden in de nieuwsbrieven vanuit EuroParcs. Echter zoals u kunt zien worden wij nu regelmatig vermeld in de nieuwsbrieven vanuit EuroParcs. Wij zijn erg blij met deze positieve ontwikkeling en acceptie van onze vereniging.

Re-development en BEX contracten: Op 30 december werden een 20-tal eigenaren geconfronteerd dat hun aflopende BEX-contract niet werd verlengd en waarbij eigenaren opeens werden geconfronteerd met een re-development programma.

Het bestuur heeft zijn ongenoegen geuit richting het parkmanagement maar ook tijdens een kennismaking bij Andries Bruil over de wijze van communiceren en hoe er op deze manier “respectloos” werd omgegaan met de eigenaren. Het parkmanagement was ook niet op de hoogte van deze actie die werd geïnitieerd vanuit het hoofdkantoor.

Deze “discussie” heeft ruim een half jaar geduurd waarbij er vanuit het hoofdkantoor is geluisterd naar wat er leefde onder de eigenaren en is er uiteindelijk een vrije keuze gekomen over het wel of niet deelnemen aan het re-development programma inclusief over voorwaarden rondom een vast rendement. EuroParcs heeft daarin 3 opties vastgelegd:

- Variabel contract voor onbepaalde tijd: je ontvangt huuropbrengsten na aftrek van verhuurcommissie en betaalt zelf parkkosten en gas, water en licht.
- Garantiecontract: je ontvangt 3.5% over de aanschafwaarde van de woning en de bijdrage aan de renovatie. EuroParcs betaalt parkkosten en gas, water en licht. looptijd is 3 jaar.
- Minimale Garantie contract: je ontvangt minimaal 3% over de aanschafwaarde en de bijdrage aan de renovatie. De parkkosten en gas, water en licht zijn bij het minimale rendement voor rekening van EuroParcs. Wanneer de huuropbrengsten stijgen profiteer je op termijn mee van de stijging. Eerst worden de kosten voor gas, water en licht, de parkkosten en de reeds uitbetaalde garantie goedge maakt. Daarna ontvang je 50% van het meerdere. looptijd is 5 jaar.

Het bestuur wil opmerken dat zij geen invloed hebben op de hoogte van vastgesteld percentages. Deze worden vastgelegd door de bestuurders van EuroParcs



Let op: Indien na inzicht van de parkmanager hij van mening is dat de woning niet meer verhuurbaar is, kan deze uit de verhuur worden gehaald. Hierover zullen vooraf dan gesprekken plaatsvinden tussen de eigenaar en het parkmanagement.

Schouw

4 mei en 13 oktober heeft de 2-jaarlijkse schouw plaats gevonden met vanuit het bestuur Harry Verbeek, John Hoogenboezem en Flip Italie. Vanuit EuroParcs was daarbij aanwezig Rog r Konsten, Patrick Flink en Ronald Tombroek

De verslag legging is geplaatst op het besloten ledendeel van de website, *onder discussieforum: Ontwikkeling Park-Onderhoud*

Voor 2022 zijn de afspraken voor de schouw inmiddels vastgelegd en zijn gepland op 4 mei en 5 oktober

Kennis making Andries Buil, MT lid EuroParcs Groep

10 maart 2021 heeft het bestuur een kennismaking gesprek gehad met Andries Bruil op het park De Zanding te Otterlo.

Vanuit het bestuur was hierin vertegenwoordigd Harry Verbeek en John Hoogenboezem. Onderwerpen welke zijn besproken:

- Toekomst visie EuroParcs en bestuurlijke inrichting na overname;
- Samenwerking bevorderen met alle landelijke belangenverenigingen (*mits een ruime meerderheid van alle eigenaren lid is, ca 60%-70%*), pas dan wordt de BVE door EuroParcs gezien als een klankbordorganisatie;
- Nieuw op te zetten TopDesk;
- Schoonmaak;
- Schouw tussen parkmanagement en bestuur belangenvereniging;
- Re-development programma;
- MJOP / NZW;



NZW (Noodzakelijke werkzaamheden) / MJOP 2022 en toekomst

Voor het jaar 2020 en 2021 was een bedrag van € 300,- (inclusief BTW) afgesproken, waarna er nadere afspraken gemaakt zouden worden over een nieuwe opzet van de NZW opbouw met daarin onderscheid in dagelijkse- en lange termijn onderhoudswerkzaamheden waarin de verwachting vanuit EuroParcs was uitgesproken dat zij hiervoor ca 2 jaar nodig hebben om dit verder uit te werken.

Het bestuur heeft tot op heden nog geen enkel MJOP / NZW plan gehad om te toetsen en dit onderwerp is bij ieder overleg vanuit het bestuur onder de aandacht gebracht bij het parkmanagement. Het parkmanagement heeft het bestuur in oktober (2021) voor dit onderwerp doorverwezen naar het hoofdkantoor, Andries Bruil. Het parkmanagement heeft uiteindelijk aangegeven dat zij alleen uitvoeren en dat alle contracten via het hoofdkantoor verlopen.

Eind oktober is dit onderwerp door het bestuur onder de aandacht gebracht bij Andries Bruil, waarin is gemeld, dat ondanks zijn toezegging in maart (*tijdens het kennismaking gesprek*), er nog steeds geen MJOP (*meer jaren onderhoud plan*) is welke op inhoud is getoetst door het bestuur.

MJOP plan EuroParcs Groep

Tijdens het kennismaking gesprek medio maart met Andries Bruil is uiteengezet de ideeën van de EuroParcs Groep rondom het MJOP:

Het MT van de EuroParcs Groep wil dat het ieder park een MJOP (*meer jaren onderhoud plan*) krijgt wat voor 30 jaar vastligt en waarin per jaar is opgenomen de onderhoud scenario's. Deze wordt opgezet door een vastgoedbedrijf (*Wegkamp Bouwtechnisch Adviesbureau B.V.*) en geeft een advies met bijbehorende kosten. Dit advies wordt besproken tussen EuroParcs Groep en het bestuur van de belangen vereniging waarin vragen en toelichting gevraagd kan worden over het advies. Na wederzijds akkoord wordt een vast bedrag voor de komende 5 jaar overeengekomen. Jaarlijks worden dan de opgenomen MJOP werkzaamheden via de schouw getoetst op de uitvoering en kwaliteit ervan.

Uiteindelijk zal iedere eigenaar jaarlijks NZW/MJOP kosten moeten betalen en aan Andries Bruil is als voorstel gedaan dat door het uitblijven van zijn informatie voor het jaar 2022 het zelfde bedrag te hanteren als voor 2020-2021 (€300,- inclusief BTW). Hierop is nog geen reactie van ontvangen en wachten wij af.



Oproep aan de leden:

Uiteindelijk is de verwachting dat er een MJOP komt welke door het bestuur getoetst moet gaan worden op de inhoud en prijsstelling wat uiteindelijk ook onze jaarlijkse bijdrage zal gaan worden.

Om niet dubbel te betalen willen wij ook inzicht in wat is opgenomen in de parkkosten, waarbij wij al weten dat EuroParcs hier niet zomaar inzicht in zal gaan geven !

Dit dossier zal het komend jaar een zeer belangrijk onderwerp worden waarin wij als bestuur scherp moeten zijn op de inhoud maar ook op de hoogte van de MJOP kosten en of deze hoogte terecht is.

Het bestuur heeft op dit punt behoefte aan ondersteuning met kennis van deze materie en om ons daarin bij te staan in de gespreken met de bestuurders van de EuroParcs Groep.

Het bestuur roept leden op wie hierin als bestuurslid of commissie lid het huidige bestuur in wilt ondersteunen ?

Heeft u interesse stuur een bericht naar: secretaris@eigenarenbrunssheim.nl

Afhandeling NZW 2015-2019

De werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden conform de NZW 2015-2019, en daarmee financieel al zijn afgedekt (betaald) door de eigenaren:

- Asfalteren van de weg vanaf de receptie tot toegangspoort;
- Stukje zijweg bij chalet 32/33 (vergeten bij uitvoering)

Deze onderwerpen keren ook terug in de schouw en blijft het bestuur bewaken. Doordat er een nieuwe blusvoorziening is aangebracht is uitgesproken door het parkmanagement dat deze werkzaamheden na gereedheid van de bluswerkzaamheden worden opgepakt.