



Belangenvereniging Chaleten Brunsummerheide

www.eigenarenbrunssheim.nl
secretaris@eigenarenbrunssheim.nl

JAAROVERZICHT 2022

1) ALGEMEEN

Het verslagjaar 2022 is het 8^e volledige jaar van ons bestaan als vereniging. 2022 was een bewogen jaar. Er moest een compleet nieuw bestuur worden gezocht en ingewerkt en welke zich ook alle lopende onderwerpen eigen moesten maken. Daarnaast bereikte ons het droevige nieuws dat onze oud-voorzitter Dhr. Harry Verbeek op 12 december was overleden waar onze gedachten naar uitgaan.

Het was ook zeer fijn dat na 3 jaar er weer een ALV kon plaatsvinden op 30 april in de Brikke Oave te Brunssum, zodat we elkaar fysiek konden spreken en de diverse onderwerpen konden delen.

2) VAN HET BESTUUR

a) Algemeen

De samenstelling van het bestuur bestaat sinds 30 april 2022 uit:

Bestuurssamenstelling:

➤ Eddy Gerritse	-	<i>Voorzitter</i>
➤ Harry de Graaf	-	<i>Vicevoorzitter</i>
➤ Fred de Jong	-	<i>Penningmeester</i>
➤ John Hoogenboezem	-	<i>Secretaris</i>
➤ Gerard van Dongen	-	<i>Bestuurslid</i>
➤ Olaf Abeling	-	<i>Bestuurslid</i>
➤ Jos Terheijden	-	<i>Bestuurslid</i>

Ondersteunende leden

➤ Roel den Hollander & Kees Oskamp	-	Commissie MJOP
➤ Yvon v/ Voort	-	Commissie verhuurpanel
➤ Ralph v/d Berg & Erik Spiering	-	Commissie financieel
➤ Yvon v/d Voort & Mario Wijnen	-	Commissie ledenwerving

b) Overzicht leden

Per 31 december 2022 bestaat de belangenvereniging uit 89 leden welke gezamenlijk 93 chalets bezitten. 9 eigenaren hebben hun chalet verkocht en zijn er 11 nieuwe leden bijgekomen.

c) ALV vergadering



30 april 2022 is er een ALV vergadering georganiseerd in de Brikke Oave, Lindeplein 7 te Brunssum. Deze ALV werd goed bezocht en er waren aanwezig ca 70 leden. Voor het eerst sinds ons bestaan was ook een dagdeel aangeschoven EuroParcs en heeft een presentatie gegeven en zijn er veel vragen beantwoord. Tijdens deze bijeenkomst stond nog open een aantal openstaande vragen. De antwoorden op de gestelde vragen kunt u achterin dit verslag teruglezen.

Het verslag van de ALV kunt u terugvinden in het besloten ledendeel onder: **Nieuws & Verslagen >> Verslagen ledenvergadering**

d) Bestuursvergaderingen

Het nieuwe bestuur is na installatie in totaal 2x bij elkaar geweest. Het bestuur kan gebruik maken van de vergaderruimte op de 1^e etage van het restaurant De Uitvlucht bij ons op het park.

De 1^e periode van het nieuwe bestuur was het vooral inlezen in de materie en met elkaar afstemmen wie doet wat en wie is verantwoordelijk en het aanspreekpunt namens het bestuur voor bepaalde onderwerpen.

Daarnaast kon het bestuur nadrukkelijk ervaren dat EuroParcs de samenwerking zocht met de belangenverenigingen en werd het secretariaat volop betrokken met een hoeveelheid aan informatie wat werd gedeeld met het bestuur.

e) Overleg besturen andere parken

6 juli is er een overleg geweest met een 20-tal belangenverenigingen en EuroParcs in Nieuwegein. Gesproken is over de oprichting van een Federatie van Belangen Verenigingen. Dit initiatief is opgezet door een 3-tal parken, Frans Laarman, Ewout Cassee en Frits Binke. Namens EuroParcs was aanwezig Andries Bruil, Frans Bijl, Jitske de Weerd, Sacha Muller en Vartien Agob.

Namens de belangenvereniging Brunssummerheide zijn aangesloten Harry de Graaf en John Hoogenboezem

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.



EuroParcs nam ook deel aan deze bijeenkomst omdat het voor EuroParcs dan eenvoudiger zou worden om te discussiëren met de belangenverenigingen. EuroParcs was ook bereid om hierin een financiële bijdrage in te leveren van 50% van de kosten met een maximum van € 30.000 per jaar

Na veel discussie met de diverse belangenverenigingen is een aantal maanden later besloten dat om deze federatie niet op te richten. De reden was vooral nog te veel wantrouwen naar EuroParcs toe.

Eind 2022 is er een nieuw initiatief gestart om met de diverse belangenverenigingen toch regelmatig bij elkaar te komen om gezamenlijke onderwerpen te bespreken, maar dan zonder EuroParcs. Het 1^e overleg daarvan wordt gehouden op 14 januari 2023.

Het bestuur blijft aangehaakt bij de andere belangenverenigingen om vooral kennis en ervaringen te kunnen delen.

f) Website

Alle nieuwe leden moeten zich automatisch aanmelden via de website. Inmiddels zijn de meeste leden aangemeld op de website en hebben toegang tot het besloten leden-deel. 13 leden hebben zich nog niet aangemeld via de 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/>

g) WhatsApp groep

Het bestuur heeft opgericht een WhatsApp groep voor de leden welke lid zijn van de belangenvereniging. Doel van deze App groep is om iedereen snel te bereiken voor met name de veiligheid op het park en daarnaast om elkaar op de hoogte te houden van korte mededelingen zodat het bestuur hier sneller op kan acteren. De app is niet bedoeld om uitgebreide verhalen te delen.

h) Overleggen met EuroParcs

In 2022 zijn er afzonderlijke overleggen geweest met vertegenwoordigers van EuroParcs over:

- *Algemene en park gerelateerde onderwerpen*
- *Schouw*



➤ **Algemeen overleg tussen EuroParcs**

Het bestuur heeft in 2022 een 3-tal open gesprekken gehad met vertegenwoordigers van EuroParcs. Dit zijn:

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

Onderwerpen die zijn besproken zijn o.a.:

- ✓ *Verhuur en bezetting park*
- ✓ *Beheer, onderhoud en schoonmaak;*
- ✓ *Ontwikkeling en algemene uitstraling park;*
- ✓ *Veiligheid;*
- ✓ *Nieuwsbrief*
- ✓ *Verhuurpanel*
- ✓ *MJOP*
- ✓ *Oplaadpunten Elektrische auto*

➤ **Schouw**

4 mei en 5 oktober 2022 heeft de 2-jaarlijkse schouw plaats gevonden. Vanuit het bestuur was daarbij aanwezig Harry de Graaf, John Hoogenboezem, Eddy Gerritse en Jos Terheijden. Vanuit EuroParcs was daarbij aanwezig Patrick Flink en Ronald Tombroek

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

Voor 2023 zijn de afspraken voor de schouw inmiddels vastgelegd en zijn gepland op 26 april en 4 oktober

3) Commissies

Het bestuur heeft in 2022 diverse commissies opgericht met als doel om meer eigenaren te betrekken bij de actuele onderwerpen op hun eigen vakgebied m.b.t. een specifiek onderwerp. Dit is per onderwerp wisselend gelukt.



Commissie MJOP (Meer Jaren Onderhoud Plan)

Deze commissie bestaat uit: *Jos Terheijden, Gerard van Dongen, Roel den Hollander, Kees Oskamp en John Hoogenboezem.*

Het MJOP moet de vervanger worden van de NZW (*Noodzakelijke werkzaamheden*), en gaat gelden voor alle eigenaren, en is een belangrijk onderwerp.

Half augustus 2022 heeft het bestuur de 1^e opzet ontvangen van het MJOP welke medio september op hoofdlijnen is besproken met het parkmanagement. Dit MJOP is uitgevoerd en opgezet door Wegkamp Bouw Technisch Adviesbureau. Zowel het bestuur als het parkmanagement hadden hierop al de nodige vragen. Ook het parkmanagement van EuroParcs was niet tevreden over de 1^e opzet omdat er veel posten (*in hun ogen*) in ontbraken.

EuroParcs heeft e.a. teruggesteeld bij het adviesbureau om het compleet uit te werken. Op de 2^e versie wacht het bestuur nog steeds en de verwachting is dat het bestuur medio april 2023 een nieuw concept gaat ontvangen.

Hier is voorafgaand veel druk op uitgeoefend door het bestuur richting EuroParcs. Het bestuur heeft aangegeven dat EP vaart moet maken met het MJOP en dat wij niet nogmaals een "handjeklap" gaan doen rondom een bedrag voor een NZW voor 2023.

In de tussentijd is dit rapport wel gedeeld met de commissie met het verzoek deze alvast te beoordelen op de inhoud en de opgevoerde posten. Helaas ondanks meerdere verzoeken dat deze commissie elkaar opzoekt om het MJOP te bespreken, is het deze commissie door persoonlijke omstandigheden en drukte niet gelukt om bij elkaar te komen. Van 1 commissie lid is hierop een terugkoppeling op gekomen waar wij ook dankbaar voor zijn voor de nuttige informatie.

Het bestuur beraadt zich verder over de vorm van deze commissie en voorlopig pakken Eddy Gerritse en John Hoogenboezem dit nu zelf op.

Het bestuur heeft inmiddels wel uitgewerkt en plan op hoofdlijnen waarin staat omschreven op welke wijze het bestuur samen met EuroParcs dit MJOP wil gaan inrichten. Het bestuur heeft de wens om op te zetten een convenant (*een soort samenwerkingsovereenkomst*) waarin wordt vastgelegd op welke wijze EuroParcs samen met het bestuur invulling gaat geven in het MJOP, op welke wijze er wordt samengewerkt, maar ook dat er inzicht komt in de kosten van ieder specifiek onderdeel.

De wens vanuit het bestuur is er, maar het wordt nog een uitdaging om dit voor elkaar te krijgen met EuroParcs, omdat zij dan echt moeten gaan samenwerken met openheid en transparantie.



Het bestuur heeft als doel dat eind 2023 er een MJOP is (*met een convenant*), welke is ondertekend door zowel het bestuur en EuroParcs. Vanuit de schouw moet hierop dan een aantal keer per jaar op worden getoetst. Dit moet dan vooral zijn op de geleverde kwaliteit met alle bijbehorende SLA's.

Commissie ledenwerving

Deze commissie bestaat uit: *John Hoogenboezem, Yvon van der Voort en Mario Wijnen*

Deze commissie heeft vanaf medio oktober 2x afstemming met elkaar gehad middels een Zoom verbinding. In deze periode zijn er brieven uitgewerkt om te versturen naar alle eigenaren. Het bestuur heeft ook contact hierover met EuroParcs welke bereid is om het bestuur te helpen en te ondersteunen in het werven van nieuwe leden. De betreffende brieven worden begin Q1-2023 per mail verstuurd vanuit EuroParcs naar alle eigenaren welke nog geen lid zijn. Daarnaast heeft het bestuur via het kadaster alle adresgegevens aangeschaft van alle eigenaren op het park en gaan we eind Q1-2023 alle eigenaren nogmaals benaderen met dezelfde brief, maar dan per post (*mails blijven soms hangen in de SPAM-box*).

Tevens ontvangt iedere nieuwe eigenaar welke een Chalet aanschaft op het park ook de opgestelde brief vanuit deze commissie vanuit het parkmanagement waarbij dan direct de eigenaar op de hoogte is van de belangenvereniging.

Het bestuur heeft goede hoop dat door deze acties in 2023 de nodige nieuwe aanmeldingen gaan voortkomen.

Commissie verhurende eigenaren

Deze commissie bestaat uit: *Olaf Abeling en Yvon van der Voort*

Vanuit EuroParcs wordt er een aantal keer per jaar een bijeenkomst georganiseerd voor verhurende eigenaren. Vanuit de parken is de mogelijkheid dat er per park 1 of 2 eigenaren aansluiten bij deze bijeenkomsten. Nu we sinds 2022 over een ruimer bestuur met ondersteunende eigenaren beschikken is ook hiervoor nu de tijd om bij deze bijeenkomsten in aan te sluiten. Namens het bestuur zijn dat Olaf Abeling en Yvon van der Voort.

In 2022 zijn er een 3-tal bijeenkomsten georganiseerd. Op 4 juli op de Floriade te Almere, 27 augustus op het hoofdkantoor te Apeldoorn en op 19 november te Bunnik



Tijdens deze bijeenkomst heeft EuroParcs de eigenaren meegenomen in veel actuele onderwerpen zoals o.a.:

- ✓ Verhuur en prognose cijfers
- ✓ Omzet verdeelsleutel
- ✓ Flexibele aankomsttijden en verblijfsduur
- ✓ Het recente RIEC-onderzoek (*criminele investeringen in vakantieparken*)
- ✓ Ontwikkeling parken
- ✓ Marktontwikkelingen
- ✓ Concept "Schoon, Heel en Veilig"
- ✓ Duurzaamheid en "Green Key"
- ✓ Energie discussies en hoe om te gaan met de stijgende energie kosten en op welke wijze door te belasten naar de huurder

Deelname aan deze bijeenkomsten vanuit het bestuur is erg waardevol en geeft ons nuttige informatie. Het was daarnaast ook een zeer roerige en boeiende periode. Het begon met de forse groeiperiode na de overname van EuroParcs door Waterland en daarna waren er wereldwijd ontwikkelingen waar snel op moest worden gereageerd door EuroParcs. Denk hierbij aan o.a.:

- ✓ Covid pandemie met daardoor last-minute boekgedrag van gasten
- ✓ Aanpassing van de bestaande en al geldende wetgeving
- ✓ De oorlog in Oekraïne
- ✓ Energieproblemen en alle aanpassen daarop
- ✓ Personeel schaarste op de markt in allerlei sectoren binnen EuroParcs
- ✓ De grote groei van EuroParcs en de veelal terecht "gemopper" van de eigenaren over het slecht managen van deze groei waarbij de huidige eigenaren geen of weinig aandacht kregen

De directie van EuroParcs heeft deze kritiek ook ter harte genomen en het jaar 2023 zal vooral aandacht worden gegeven aan alle bestaande parken rondom de kwaliteit en de verbetering ervan en zal er niet worden uitgebreid met nieuwe parken.

Het bestuur blijft aansluiten bij deze bijeenkomsten waarbij wij de indruk hebben, goed te worden meegenomen in de ideeën en plannen van EuroParcs, wat al een hele grote verbetering is t.o.v. alle voorgaande jaren. Wij zijn ons er ook terdege van bewust dat we er ook nog lang niet zijn en dat er nog zeer veel moet gebeuren

Commissie financieel

Deze commissie bestaat uit: *Harry de Graaf, Fred de Jong, Erik Spiering en Ralph van den Berg.*



Wegens persoonlijke omstandigheden en drukte van de hoeveelheid lopende onderwerpen is het deze commissie in 2022 niet gelukt om tijd te reserveren voor een onderlinge afstemming.

Er is wel individueel onderzoek gedaan in de nodige onderwerpen door Harry de Graaf in o.a.:

- Onderzoek naar de diversiteit van verschillende gehanteerde tarieven per eigenaar
- Onderzoek en onvrede over de verschillende gehanteerde BEX-contracten
- Onderzoek naar gehanteerde energietarieven en belastingen betreffende recreatiewoningen
- Onderzoeken kosten mogelijke juridische ondersteuning
- Onderzoek in de opbouw van de parkservice bijdrage (PSB)
- Rechtsbijstandverzekeringen

Persoonlijk advies Jos TerHeijden

Naast zijn aanwezigheid bij de Schouw geeft Jos Terheijden ook aan de eigenaren een persoonlijk technisch advies over mogelijke verbeteren en aanpassingen voor hun Chalet. Ook kan Jos advies geven over de geleverde kwaliteit van het uitgevoerde werk wat de eigenaar kan gebruiken voor het gesprek met zijn uitvoerder.

Dit kan gaan om de dakconstructie, goten, berging, enz. Een aantal eigenaren hebben in 2022 gebruikt gemaakt van deze vrijblijvende adviezen.

Energie transitie & verduurzaming

2022 was een jaar waarin iedere eigenaar te maken kreeg met enorme prijsstijgingen rondom de energietarieven. Ook is er veel onduidelijk en is er geen transparantie in het gehanteerde tariefstelsel. Op dit moment is EuroParcs op de parken beheerder en leverancier tegelijkertijd wat een onwenselijke situatie is. EuroParcs heeft inmiddels aangekondigd hiervoor een "Denk Tank Platform" te willen opzetten om met enkele eigenaren gezamenlijk te gaan onderzoeken een geharmoniseerd model rondom o.a. de GWE om te komen tot transparante tarieven en systematiek.

Het bestuur wil hier graag in aansluiten en is op zoek naar een bestuurslid welke de passie en affiniteit heeft om op dit vakgebied het bestuur te gaan ondersteunen.

Het bestuur roept dan ook kandidaten op om zich aan te melden via:

secretaris@eigenarenbrunssheim.nl



Doelstelling bestuur 2023 - 2025

Het bestuur heeft nadacht over zijn doelstellingen voor de komende 3 jaar en heeft dit als volgt verwoord:

De doelstelling van het bestuur is om in de jaren 2023-2025 een beter inzicht te gaan krijgen in alle kosten met als doel dat deze eerlijk, realistisch en fair worden belast aan de eigenaar. Tegelijkertijd wordt er toezicht gehouden op de uitstraling van het park middels een Meer Jaren Onderhoud Plan met bijbehorende SLA's en dient er tegelijkertijd geïnvesteerd te worden in de verduurzaming van het park. Het bestuur streeft naar een open en transparante samenwerking met het parkmanagement.

Dit alles met als doel om de uitstraling van het park te vergroten, het in stand houden van de waarde van de chalets van iedere individuele eigenaar en het verhogen van de verhuuropbrengsten voor de verhuurende eigenaar.

Openstaande vragen + antwoorden ALV 30 april 2022

Vraag: Uitbreiden Website

Gevraagd vanuit de leden om te onderzoeken het uitbreiden van de website zodat leden eenvoudig klachten en ideeën voor verbeteringen op het park kunnen melden maar ook dat zichtbaar wordt dat positieve verbeteringen en ervaringen met elkaar worden gedeeld.

Antwoord:

Het bestuur heeft aan de website nog geen aandacht kunnen geven, mede door de inwerkperiode van alle bestuursleden en er speelden te veel onderwerpen waar onze aandacht op moest zijn. Wel is ingericht een WhatsApp groep om snel berichten met elkaar te kunnen delen.

Vraag: Openstaande elektriciteit kasten

Vanuit de eigenaren wordt melding gemaakt van de openstaande elektriciteit kasten. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden met bijvoorbeeld spelende kinderen. Patrick geeft aan dat dit onder de aandacht is en dat er al offertes zijn opgevraagd ter vervanging.



Antwoord:

Dit onderwerp loopt nog steeds. Er zijn wel maatregelen genomen om de kasten af te sluiten, maar diverse kasten moeten nog worden vervangen.

Vraag: Openstaande elektriciteit kasten

De eigenaren melden hun "ergernis" dat linnengoed, welke vanuit de woning komt, soms een aantal dagen langs de weg ligt. Dit geeft een slechte uitstraling. Patrick geeft aan dat dit niet zou moeten en neemt dit punt mee.

Antwoord:

Dit onderwerp is besproken tijdens de overleggen met Patrick Flink. Hier is meer aandacht op gekomen en het wordt sneller opgeruimd.

Vraag: Verwijderen dode bomen

Zoals ook al in de schouw benoemd wordt er niet daadkrachtig acties uitgezet rondom dode bomen wat tot gevaarlijke situatie kan leiden en mogelijke schades. Er wordt te lang "gesteggeld" over wie doet wat (*provincie, gemeente, EuroParcs*) terwijl veiligheid altijd voorop moet staan. Doordat we in een buitengebied zitten, moet de provincie erbij worden betrokken. De leden roepen het parkmanagement op om veiligheid voorop te laten staan en hierin actie te ondernemen.

Antwoord:

De dode bomen zijn inmiddels weggehaald. Tijdens de komende schouw wordt dit verder beoordeeld.

Vraag: Rolstoel onvriendelijkheid

Onder de aandacht wordt gebracht de rolstoel onvriendelijkheid om het huidige receptie gebouw te kunnen betreden. Ook de drempels zijn voor rolstoelgebruikers slecht overheen te komen. E.a. zal mee worden genomen met de schouw.

Antwoord:

De meeste drempels op het park zijn inmiddels aangepast in goed overleg tussen het bestuur en het parkmanagement. Het receptie gebouw zijn nog geen aanpassingen gedaan. De ideeën zijn dat de huidige receptie een gebouw wordt voor de technische dienst en schoonmaak en dat er een nieuwe receptie gaat komen.



Vraag: Open karakter afvalcontainers

De irritatie wordt uitgesproken over het “open” karakter van de afvalcontainers. Deze wordt door veel bewoners vanuit de omgeving gebruik van gemaakt. Een deel is afgesloten en de eigenaren vragen waarom het niet geheel afgesloten kan worden en dat je middels je pasje toegang hiertoe krijgt.

Antwoord:

Er is inmiddels een hek geplaatst rondom de containers en is alleen bereikbaar middels een sleutel.