

Directie EuroParcs  
Oude Apeldoornseweg 48  
7333 NS Apeldoorn  
T.a.v. Ted Aerts – Director Owners

**Datum:** 29 januari 2023

**Onderwerp:** bezwaar indexering, niet leveren van diensten en energie kosten

Op 6 december 2022 kondigde EuroParcs een verhoging van de jaarlijkse parkservice bijdrage van 14,5% en een indexering op de overige kosten en diensten.

Om direct het punt maar te benoemen maken wij vanuit de belangenvereniging Brunssummerheide en namens alle leden, bezwaar tegen:

1. In onze ogen de hoogte van de gehanteerde indexering;
2. Uw prijzen welke u hanteert voor uw diensten welke u niet levert en waar wij niet tevreden over zijn;
3. Uw gehanteerde kosten model rondom gas, water en energie.

24 januari hebben wij een gesprek gehad met uw collega's Ronald Tombroek, Patrick Flink en Vartien Agob waarin wij dit ook reeds kenbaar hebben gemaakt. In dat gesprek is ook gemeld dat wij ook namens de belangenvereniging bezwaar maken omdat wij het gevoel hebben geen stap vooruit te komen met het parkmanagement, welke veelvuldig terugwijst naar het hoofdkantoor. Een voorbeeld hierin is o.a. het MJOP waarin we het nu al 4 jaar over hebben en dat er erg weinig daadkracht zichtbaar is vanuit uw organisatie.

Het bestuur wil op voorhand al meegeven dat ook wij inmiddels op een aantal onderwerpen juridische e.a. aan het uitzoeken zijn. Dit komt mede door het grote ongenoegen vanuit veel leden en waarin vanuit de leden wordt verzocht aan het bestuur om mogelijke juridische ondersteuning in te schakelen.

Het bestuur van de belangenvereniging Brunssummerheide wil er nog liever ver van weg blijven, en zien meer in een goede samenwerking. Bij juridische stappen zijn er alleen maar verliezers.

Wij doen dan ook een oproep aan U om met belangenvereniging in gesprek te gaan om te komen tot passende oplossingen en waarin er wordt samengewerkt en dat er draagvlak wordt gecreëerd onder alle leden.

Wij zijn ons ervan bewust dat EuroParcs ook kosten maakt en dat ook wij als eigenaren hierin ook een verplichting in hebben en hierin ook in willen meewerken. Iedere eigenaar vult dit uiteindelijk zelf in, maar wij hebben de leden geadviseerd om de kosten te betalen vergelijkbaar als 2022 met daarop een indexering van max. 5%. De overige diensten welke u bij de eigenaar in rekening brengt, en waar iedere individuele eigenaar niet tevreden over is, zal dat betreffende bedrag ook niet betalen.

## **1: Gehanteerde indexering van 14,5% op Park Service Bijdrage**

Uiteraard zijn wij op de hoogte van de contractuele bevoegdheid van EuroParcs om conform het CBS-prijsindexcijfer jaarlijks over te gaan op indexering van de tarieven.

Echter de wijze van uw keuzes gaan wij niet mee akkoord. U hanteert de maand september (*wat u blijktbaar al jaren doet*), terwijl een eerlijke manier van indexering is om het jaar gemiddelde te nemen, wat dan al een veel lager percentage geeft.

Daarnaast kunt U ook gebruik maken van uw eigen morele gevoel en of deze indexering past in deze tijd en kunt U daar ook zelf van afwijken.

Wat wij nog het meest bezwaarlijke vinden is dat de prijsstijgingen over 2022 vooral de energie kosten betreft. En deze rekening wordt al betaald door iedere eigenaar!

U wilt over de rug van uw investeerders (*lees de eigenaar*) uw eigen huishoudboekje beter op orde krijgen, waarin alle leden zich ongemakkelijk in beginnen te voelen. Vanuit zeer veel leden hebben wij een zeer veel klachten en irritaties ontvangen over deze wijze van handelen en uw eenzijdige communicatie.

In een tijd waarin in de wereld zeer veel gebeurt vinden wij, als investeerders op uw park, deze methodiek zeer ongepast en zou een indexering van max. 5% redelijker zijn.

*Wij doen een dringend beroep op U, om de gehanteerde prijsindexering van 14,5% nogmaals te heroverwegen.*

## **2: Gehanteerde tarieven voor alle overige diensten**

- **Park Service Bijdrage:** Als aanvullend onderwerp wordt vanuit de belangenvereniging al jaren gevaagd aan openheid van de facturen, wat u tot nu toe steeds weigert. Wij nemen een dienst bij U af en natuurlijk zijn wij bereidt om daarvoor te betalen, maar dan willen wij wel graag weten waar wij voor betalen!

*De belangenvereniging wil een financiële onderbouwing van de Park Service Bijdrage en een financiële onderbouwing waar wij als eigenaar voor betalen en dit uitgesplitst per post;*

- **Eenduidige facturen:** vanuit zeer veel leden hebben wij de door u verzonden facturen ontvangen. Deze zijn door ons vergeleken, en daarvan is niet één factuur hetzelfde en op alle facturen worden veel afwijkende bedragen in rekening gebracht wat zeer veel vragen oproept.

*Wij roepen u op om hierin helderheid en duidelijkheid in te geven en in alles éénduidige tarieven te hanteren welke voor iedere eigenaar hetzelfde is, wat alleen afwijkt bij de grote van het type chalet;*

- **Licentie en service kosten van ICY:** EuroParcs brengt bij veel eigenaren in rekening deze dienst voor € 215,57, welke niet eens functioneert en werkt. Deze thermostaat levert per woning een structurele besparing op de stookkosten en brengt bij geen beweging de temperatuur steeds 2 graden omlaag tot max 10 graden. Deze slimme thermostaat is 1 op 1

gekoppeld met de CV en niet met de receptie. Het is een waanzin dat EuroParcs deze niet functionerende dienst in rekening wordt brengt bij diverse eigenaren!

*Het dringende verzoek aan de directie om deze onterechte kosten direct bij alle eigenaren te crediteren.*

- **Afkoop klein onderhoud en Klein inventaris.** EuroParcs brengt in rekening bij de eigenaar een bedrag van € 417,90 voor deze dienst. Dat voor klein onderhoud een bedrag in rekening wordt gebracht dat zou kunnen. Echter hiervoor betaalt de eigenaar ook al de PSB waaruit de o.a. technische dienst wordt betaald. Echter het afkoop klein inventaris komt vooral naar voren dat er veel wordt ontvreemd uit de chalets. U brengt bij de eigenaar in rekening uw eigen slechte functioneren. Primair is dit een taak van de parkmanager zoals staat omschreven in de akte algemene bepalingen en wil u verwijzen naar artikel 4, de beheersactiviteiten. Voordat de huurder de woning betreedt dient de woning te worden gecontroleerd door de parkmanager en na verlaten van de woning door de huurder opnieuw. Dit doet u structureel niet en brengt bij de eigenaar onterecht deze kosten in rekening.

*Het dringende om met een beter en onderbouwd voorstel te komen naar de belangenvereniging om samen te komen tot het juiste bedrag.*

- **Ongediertebestrijding:** U brengt in rekening € 158,73 waar u weinig voor doet en wat ons inziens al zit bij het tuinonderhoud. Als een eigenaar welke flinke last heeft van mollen om hier iets tegen te doen middels een gas, is het antwoord dat mag niet. Als wij vragen er zijn ook andere oplossingen, is ook het antwoord dat mag ook niet.

*Het dringende verzoek aan de directie van EuroParcs deze onterechte kosten direct bij alle eigenaren te crediteren.*

- **NZW kosten:** U brengt in rekening bij enkele eigenaren een bedrag van € 513,50 voor noodzakelijke werkzaamheden. Het bestuur is in gesprek met het parkmanagement om te komen tot een MJOP, maar welke door toedoen van het hoofdkantoor maar steeds vooruit wordt geschoven. Daarnaast is vorig jaar (2022) een bedrag van € 315,- overeengekomen voor de noodzakelijke werkzaamheden.

*Het dringende verzoek aan de directie van EuroParcs om deze onterechte kosten direct bij alle eigenaren te crediteren en pas de juiste factuur te sturen als er overeenstemming is in de kosten opbouw van het MJOP.*

- **Tuinonderhoud:** U brengt in rekening bij veel eigenaren het tuinonderhoud voor een bedrag van € 962,88. Er is veel ontevredenheid over JRL en vooral onduidelijkheid wat hiervoor wordt uitgevoerd.

*Het bestuur wil inzicht wat er precies per tuin wordt uitgevoerd voor deze dienst. Denk hierbij aan:*

- ✓ Hoe vaak wordt het gras gemaaid
- ✓ Wordt op tijd de goten blad vrijgemaakt
- ✓ Worden dode struiken vervangen
- ✓ Wordt dood gras hersteld
- ✓ Snoeien en vervangen van heggen
- ✓ Ongediertebestrijding
- ✓ Enz.

- **2<sup>e</sup> slagboompas:** Er zijn grote irritaties over dat een 2<sup>e</sup> slagboompas voor eigenaren welke niet verhuren opeens € 119,00 moet betalen voor en pasje van € 2,50, terwijl voorheen hier nooit extra kosten voor in rekening zijn gebracht. Deze eigenaren hebben al jaren 2 of 3 parkeerplaatsen. Wat wil EuroParcs met deze misplaatse actie bereiken? Het levert een nog groter wantrouwen en irritatie op vanuit veel eigenaren richting EuroParcs.

*Het dringende verzoek aan de directie van EuroParcs is om deze onnodige kosten direct bij alle eigenaren te crediteren.*

### **3: Kosten Energie, Gas en Water + infrastructuur nutsvoorzieningen**

- **Heffingskorting:** Over dit punt is juridische ondersteuning in gezocht. De wetgeving schrijft voor dat wanneer er sprake is van individuele WOZ-objecten (*zoals op het park Brunssumerheide*), dan kan jaarlijks de heffingskorting worden aangevraagd, welke moet toekomen aan iedere eigenaar. De wetgeving schrijft ook voor dat de beheerder openheid en inzage moet geven in de totale energie kosten en openheid geven over de opbouw van het voorschot bedrag.

*De belangenvereniging verzoekt EuroParcs hierin uiterlijk 15 februari met een passend antwoord en oplossing te komen dat iedere eigenaar de heffingskorting gaat ontvangen van 2x € 190,- over het jaar 2022.*

- **Openheid en transparantie in de opbouw van de gas, energie en water:** EuroParcs is de beheerder van het park en sluit collectieve energiecontracten af. Als je navraag en onderzoek pleegt op internet dan zie je dat de prijs van propaangas per december 2022 bedraagt € 2,31 per kuub. Dit is inclusief alle belastingen welke op dit gas worden gehanteerd. Het is dan ook naar alle leden niet uitlegbaar dat u conform uw schrijven op 6 december 2022 hier een tarief voor hanteert van € 3,45 per kuub!

Ook uw gehanteerde tarieven voor het water is buiten proportioneel. U hanteert hiervoor € 2,91 per kuub. Terwijl gangbare tarieven zijn € 1,21 inclusief alle heffingen.

Als EuroParcs en wij als gebruikers de wetgeving erbij halen, dan schrijft deze wetgeving voor dat de beheerder openheid en inzage moet geven in de opbouw van de totale energie kosten en ook openheid moet geven over de opbouw van het voorschot bedrag per eigenaar.

De eigenaren krijgen nu zeer sterk de indruk dat op dit onderdeel een groot verdienmodel is toegepast in het voordeel van EuroParcs. Dit voelt voor alle eigenaren en investeerders niet goed en zeer onplezierig. Misschien heeft EuroParcs hierop een ander inzicht, maar over dat inzicht willen wij als eigenaar ook graag een goed inzicht!

Wij zijn het dan ook niet eens met de door U gehanteerde tarieven zoals gecommuniceerd op 16 november 2022.

*Wij verzoeken EuroParcs om uiterlijk 15 februari hierin openheid en helderheid in te verschaffen in de complete kosten opbouw van het gas, water en energie.*

- **Verlichting en infrastructuur:** Al ruim 1,5 maand is nog steeds de verlichting niet op orde en veel lampen branden niet. Op zeer veel plaatsen op het park is het zeer donker wat een zeer onveilig gevoel geeft en dat je in de gebieden niet durft te komen Dit onderschrijft ook uw eigen beveiliging.

Dit onderwerp speelt nu al diverse jaren, waarin er ook geen vertrouwen is in de gehele infrastructuur en alle energie kasten verspreid op het park. Ook hierin heeft de belangenvereniging het gevoel dat hierin geen daadkracht is vanuit EuroParcs.

Ronald Tombroek en Patrick Flink hebben aan ons gemeld dat er al ruim een jaar geleden een opdracht is gegeven aan een aannemer maar dat deze niet komt. Neem dan afscheid en zoek een ander en kom met een oplossing!

Al 12 jaar lang betalen wij een bijdrage aan vastrecht en in deze pot moet nu ruim 1 mln. zitten voor het compleet goed en veilig opzetten van een nieuw infrastructuur welke tevens voorziet in toekomstige gebruik voor energie palen voor elektrische auto's, zonnepanelen, elektrisch koken, enz.

U kunt de verslaglegging zelf teruglezen van de afgelopen 5 jaar waarin dit ieder kwartaal onder de aandacht wordt gebracht bij het parkmanagement waarin steevast weer wordt gewezen naar het hoofdkantoor.

*Wij verwachten op dit punt nu duidelijkheid en daadkracht vanuit EuroParcs en verzoeken om voor 1 april met een concreet plan te komen naar het bestuur van de belangenvereniging voor de invulling en vervangen van de complete infrastructuur.*

- **Oplaad punten elektrische auto's:** Het is compleet niet uitlegbaar naar eigenaren maar ook vooral naar huurders dat er 1 oplaadpunt is geplaatst op het park welke alleen gebruikt kan en mag worden door EuroParcs. Er is een zeer grote toename van elektrische auto's welke nu via de 230 volt stopcontacten in de woningen worden opgeladen!

*De parkmanager, Patrick Flink, heeft al eerder gemeld dat de infrastructuur is aangelegd voor de oplaadpalen en wij willen de bestuurder van EuroParcs dringend verzoeken om voor 1 april te zorgen voor voldoende oplaadpalen voor eigenaren en huurders.*

Op 22 april is onze jaarlijkse ALV vergadering. Aan Ronald Tombroek, Patrick Flink en aan Vartien Agob is op 24 januari gemeld dat wij onze leden concrete antwoorden willen voorleggen over alle genoemde onderwerpen en wij doen een dringend beroep op U of uw parkmanagement om met ons op een constructieve manier in gesprek te gaan om te komen tot passende oplossingen welke voor alle partijen acceptabel is.

Met vriendelijke groet,

**Het bestuur:** Belangenvereniging Resort Brunssummerheide

**Email:** [secretaris@eigenarenbrunssheim.nl](mailto:secretaris@eigenarenbrunssheim.nl)

**Website:** <http://www.eigenarenbrunssheim.nl/>