

Verslag Algemene Ledenvergadering BVE-Spaarnwoude
d.d. 10 januari 2024, aanvang 19.30 uur in Sofia's Brasserie

Aanwezig: E. Cassee, voorzitter bestuur
T. Staphorsius, secretaris
A. Deijkers, penningmeester
F. Brinke, lid verhuurpanel
M Brinke, notulist

Aantal leden/eigenaren:

1. Opening door de voorzitter.

2. Mededelingen en Ingekomen stukken

Ewout: allerlei mails ontvangen, komen later aan de orde.

Vaststellen agenda: akkoord

3. Notulen ALV d.d. 12 januari 2023

Deze worden zonder op- en aanmerkingen goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

4. Verkiezing bestuursleden

Aftredend en herkiesbaar zijn: Ewout en Frits.

Omdat er geen tegenkandidaten zijn, zijn beiden met algemene stemmen herbenoemd.

5. Financieel verslag

Jaar 2022 : € 18.904 ./ € 1.866 = € 17.038

Jaar 2023 nog niet afgerond.

Verkiezing kascommissie

Staande de vergadering zijn de dames Berkhout en Smits herkozen.

Begroting 2024

Aan juridische bijstand (zie punt overleg met advocaat) zijn behoorlijke kosten verbonden,

De contributieopbrengsten worden begroot op € 6000. De algemene kosten (incl. Vergaderkosten en de vrijwilligersvergoeding voor de externe voorzitter) worden geraamd op € 3150, de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering kost € 350 en voor de juridische bijstand wordt rekening gehouden met een budget van € 12.500.

6. Vaststellen contributie 2024 en Toekennen vrijwilligersvergoeding externe voorzitter

Voor nieuwe en bestaande leden € 40,- voor 1^e chalet en € 10,- voor elk volgend chalet.

Dit voorstel wordt aangenomen.

Externe voorzitter

Ewout heeft sinds 2018 geen chalet meer. Hij besteedt enorm veel tijd aan de BVE. Het voorstel is om hem met ingang van 1 juli 2023 de maximale belastingvrije vrijwilligersvergoeding toe te kennen. Voor 2023 is die vergoeding € 1900 en dus bedraagt de vergoeding € 950. Voor 2024 en volgende jaren zal de belastingvrije vergoeding worden aangepast aan de dan geldende normen.

Dit voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

7. BEX: toelichting laatste ontwikkelingen Europarcs.

Door de fusie van Droomparken met Europarcs zijn er nu ca.60 parken met 10-tallen

verschillende vormen van contracten, kortom chaos. EP is nu bezig met 2 pilots en nieuwe modellen voor verschillende soorten eigenaren. De modellen moeten nog definitief worden, maar worden nu in hoofdlijnen nu getest.

Bijvoorbeeld:

Als Basiscontract: volledig eigen gebruik, geen verhuur

Bij 10 – 22 weken eigen gebruik, rest verhuur

Bij 6-12 weken eigen gebruik, rest verhuur, of

100% verhuur, eventueel via active ownership, waarbij men wel via EP moet afrekenen.

2/ ALV d.d. 10 januari 2024

De pilot is nu gestart bij de parken De Zanding en De Wijde Wereld.

Na dit jaar en op basis van de opgedane ervaringen in de pilots wil men ook de 6 modellen uitrollen over alle parken.

Van elk van de 6 modellen worden de consequenties in kaart gebracht, waarbij vanzelfsprekend veel aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor de kosten en de opbrengsten van de verschillende varianten.

Spaarnwoude is in 2024 nog niet aan de beurt, maar volgt de ontwikkelingen in de proefparken.

EP is serieus bezig om een kwalitatieve omslag te maken.

8. Overleg met de advocaat

In de week van 15 januari 2024 vindt het gesprek plaats met de advocaat voor een afgewogen advies hoe ten behoeve van het algemeen belang onze juridische positie te bepalen, bijvoorbeeld over het vastrecht of gedwongen winkelnering, het MJOP of de ICY-installatie, kortom klopt het allemaal en hoe kunnen we als BVE optreden richting Europarcs? We kunnen ook bepalen waar we als BVE wel ons voor zullen inzetten en voor welke onderwerpen eigenaars individueel aan de slag kunnen dan wel moeten.

Europarcs heeft op het laatste moment ons nog informatie gestuurd over onder andere het MJOP en het vastrecht. Dit was op een zodanig laat moment dat we dat voor deze ALV niet meer hebben kunnen meenemen. Daarom hebben we besloten om in het voorjaar weer een ALV te houden.

25 april 2024, de eerstvolgende ALV, zullen we de leden nader informeren over de stand van zaken met betrekking tot de onderwerpen waarover de BVE met Europarcs in gesprek is.

9. MJOP

Het meerjaren onderhoudsplan gaat over de kosten die in de komende 10 jaar gemaakt moeten worden ten behoeve van het park. De bijdrage hieraan wordt doorberekend aan de eigenaren die de erfpacht hebben 'afgekocht' of dit bedrag zit ingesloten in de jaarlijkse verhuurprijs van de kavel.

Chalet 117, 330 en 332

Ingegaan is op het aanbod om tot 2041 de huur van de kavel af te kopen zonder notariskosten. De huur kon worden vooruitbetaald voor een specifiek aanbod! Kavels die behoren tot de gemeente Amsterdam, die EP huurt. Geen sprake van erfpacht afkoop, geen overdrachtsbelasting.

Frits: Spaarnwoude valt onder het recreatieschap Spaarnwoude en niet onder Amsterdam.

Ewout: er zijn 2 of 3 parken met erfpachtgrond, alle andere kavels zijn huur of eigendom.

Chalet 263 : Ingestuurde vragen van de fam. Zonneveld, onbeantwoord door EP, zullen worden meegenomen in het overleg met de advocaat.

Spookfacturen

Aan de oproep om spookfacturen door te sturen naar de secretaris werd in groten getale voldaan. Voor nader uitleg werd op 01 april 2023 een bijeenkomst belegd met mensen van EP. Helaas heeft het bestuur van de BVE nooit meer een terugkoppeling gehad van de leden hierover. Chalet 272: heeft zelf ook nooit een terugkoppeling van DP gehad, alleen dat het een tijd zou duren.

Ewout: wij willen graag alles verzamelen van feiten en klachten.

En wij doen al tijden alle mogelijke moeite om antwoorden van EP te krijgen, echter tevergeefs. Hoewel een federatie met alle parken niet tot stand is gekomen, zijn we wel met 35 parken in gesprek en het lijkt erop dat een voorzichtig begin wordt gemaakt met afstemming en bundeling van krachten.

Chalet 191: heeft offerte van de grond gevraagd, weet niet hoeveel huur te betalen, woont er wel. Adri: voorlopig niets doen. Huurprijs van de kavels gaan omhoog met de index, vorig jaar was de inflatie 10%.

Gebleken is op Molengroet dat de huurprijzen van de kavels voor nieuwe eigenaren aanzienlijk omhooggaan. Adri: op Spaarnwoude gebeurt dit in redelijkheid.

Ewout: verkoop van chalets is niet transparant, onduidelijke documenten, vage tussenpersonen.

3/ALV d.d. 10 januari 2024

Chalet 43: aparte bijeenkomst beleggen voor mensen die het betreft?

Ewout: advies zullen we delen na gesprek met de advocaat. We koppelen na 18 januari terug wat we hebben besproken en wat de uitkomst is van het gesprek.

10. Convenant

Dit is 5 jaar geleden afgesloten met Droomparken: een model "hoe met elkaar om te gaan".

Het wachten is nu op een reactie van EP op de 3^e versie van het convenant.

Als gevolg van onze ervaringen met het Convenant is er een nieuwe werkwijze afgesproken voor alle parken met een BVE. Er komt een vast vergaderrooster met de regiodirecteur en de parkmanager. Ook het verhuurpanel krijgt een andere invulling. Ook dat zal regionaal worden ingevuld, waardoor het beter mogelijk is om meer op parkspecifieke omstandigheden in te gaan.

11. Ingekomen stukken ter behandeling

* Fam. Pieksma, in Italië

* Eddy Smit, afwezig

* Peter Israël eveneens afwezig.

* Zonneveld: oud pijnpunt inzake vergoeding vaste airco bij verhuur en mobiele airco door EP.

Redelijk zou zijn om de huur van een chalet met vaste airco aan te passen.

Verbruikskosten zullen niet ten laste komen van eigenaren.

Opladen elektrische auto's ook niet ten laste van eigenaren.

In de nieuwe BEX zal rekening worden gehouden met de verkoop van diverse diensten door EP.

Gedwongen winkelnering:

* als je de tarievenlijst tekent, moet je die diensten afnemen.

Wel is het dan de bedoeling dat er een service level agreement komt. Daarin wordt vastgelegd welke prestaties worden geleverd en tegen welke prijs.

Daarin worden ook afspraken gemaakt over (gedeeltelijke) terugbetaling als het afgesproken kwaliteitsniveau niet is gerealiseerd.

* Prijsvorming moet transparant zijn en marktconform.

* Chalet 227: onderhoud tuin, verplichte afname van het contract.

Tuinonderhoud is voor verhurende eigenaren verplicht, tenzij je nog een Droomparken contract hebt.

* Videma: is gekoppeld aan het televisiesignaal, verplicht voor verhurende eigenaren.

Wanneer niet verhurende eigenaren geen Videma willen betalen, worden zij niet alleen van Videma,

maar ook van het televisiesignaal losgekoppeld.

Chalet 43: heb chalet onderhands gekocht, geen contract getekend en vorig jaar niets betaald

Chalet 209: wat zijn vastrechtkosten? Infrastructuur: gas/water/licht.

ACM moet apart gefactureerd worden, geijkte meters hebben.

We hebben al in de nieuwsbrief gemeld om de opgevoerde € 365 niet te betalen, evenals Videma.

Als je niet betaalt, moet je het wel MELDEN via Topdesk

Nieuw ICY domotica systeem is zonder aankondiging geïnstalleerd en heeft de grens van € 250 overschreden, waarvoor akkoord eigenaar vereist is. Betaal niet, maar meld het wel!

Frits: wil EP voorstellen om bij einde verhuur de meterstanden van gas/water/licht direct op te nemen.

Chalet 117: wil redelijke prijs voor de verwarming.

Chalet 240: tot 31/12/2023 uit de verhuur voor eigen gebruik. Er moet nu een check plaatsvinden alvorens het chalet vrij te geven. Wat blijkt: het is wel verhuurd. Graag terugkoppeling bestuur.

Chalet wordt staande de vergadering te koop aangeboden.

Chalet 26: slechte verlichting op het park. Melden bij de receptie.

Chalet 143: borgbetaling, duurde 4 weken voor het teruggestort werd.

Chalet 182: sepa rekening om in 10 termijnen te betalen.

Chalet 205: dumpen van afval overal. Melden bij de receptie.

4/ ALV d.d. 10 januari 2024

Chalet Zonneveld: kreeg flinke rekening voor lekkage douche en schilderwerk.

Chalet 106, 153: bellen met eigenarendesk over onduidelijke facturen, werkt beter dan via Topdesk

Nogmaals: Als je een deel van de rekening niet betaalt, dit wel melden via Topdesk met als vermelding dat dit deel van de vordering wordt betwist. Maak bij voorkeur een screenshot, zodat in het vervolg van het traject kan worden aangetoond dat de vordering betwist is.

Sluiting: Om 21.25 uur wordt de bijeenkomst afgesloten met een drankje op het nieuwe jaar.

mb