

Verslag informatieavond

Bve Spaarnwoude

13-6-2024

Aanwezig:

Voltaalig bestuur bve Spaarnwoude met inbegrip van toekomstig bestuurslid Tom Valk.

De heer Ted Aerts, directeur eigenaren van Europarcs, zal informatie verstrekken over ontwikkelingen waarmee Europarcs momenteel bezig is.

Om half acht opent Ewout de informatieavond. Hij legt uit dat deze avond nadrukkelijk geen Algemene Leden Vergadering betreft. Er zijn velerlei ontwikkeling gaande, maar er valt nog weinig nieuws te melden. Er zal te zijner tijd een ALV worden georganiseerd. Ewout stelt de heer Aerts voor aan de aanwezigen en legt globaal uit wat zijn functie is binnen de organisatie, Tenslotte stelt Ewout voor hoe het verloop van de avond wordt voorgesteld:

19.30 tot 20.45 informatie verstrekt door de heer Aerts.

20.45 tot 21.00 pauze

21.30 hoe gaat de bve verder? Vraag aan leden.

De heer Aerts:

Allereerst vertelt de Heer Aerts iets over zichzelf en schetst de problematieken die er zijn binnen Europarcs. Te denken valt aan: Parkservicebijdrage, facturatie, tuinonderhoud, verhuur blijft achter enz. Er komen ongeveer 5000 klachten per maand via Top Desk binnen.

Besloten is om een transformatieprogramma op te tuigen om te trachten hiervoor een oplossing te bedenken. De volgende oplossingen zijn in te delen in categorieën:

- Duurzame contracten. Teveel variatie leidt tot onbestuurbaarheid.
- Communicatie stroomlijnen, meer contacten met bve's, TopDesk verbeterd en het trainen van personeel om doeltreffender te kunnen reageren!
- Kwaliteit van de parken naar een hoger peil brengen.
- Interne organisatie doorlichten en passende maatregelen treffen. Facturatie ging 2023 30% fout, in 2024 teruggebracht naar 10%.

Energie:

Er is met een klankbordgroep een nieuwe methodiek ontwikkeld, die transparant is en gunstiger is in vergelijking met het maatmantarief van voorheen. (zie hiervoor ook de website van de bve spaarnwoude <https://www.bvespaarnwoude.nl/introductie-nieuwe-gwe-methodiek-europarcs-nederland/>) :Het betreft voor ons park elektra, de propaanvoorziening valt hier niet onder. De nieuwe methodiek wordt uitgelegd. Belangrijk facet hierbij is dat alle facturen met betrekking tot inkoop ter inzage worden voorgelegd aan de klankbordgroep. Prijstechnisch wordt uitgelegd dat de nieuw ontwikkelde manier bij gemiddeld gebruik kan leiden tot een besparing van ruim € 300,00 per jaar. Terecht wordt opgemerkt dat apart nog vastrecht wordt doorberekend, dat ziet er als volgt uit.:

vastrecht, door de Autoriteit Consumenten Markt verplicht gesteld transparant en apart te factureren:

€ 160,00 als vaste kosten die Europarcs afdraagt aan Liander (externe kosten)

€ 90,00 interne kosten (klein onderhoud)

€ 115,00 spaargedeelte voor opbouwen buffer voor eventueel groot onderhoud aan infrastructuur. Aangezien het erfpachtcontract met het recreatieschap tot 2041 loopt, lijkt het verstandig om over dit spaargedeelte nader te beslissen wanneer duidelijk is of het erfpachtcontract wel of niet wordt verlengd.

Vragen vanuit de zaal:

- Wordt propaan ook volgens nieuwe rekenwijze berekend? > nee, propaan wordt geleverd volgens dagprijzen, de afleverbonnen worden ter inzage verstrekt aan de bve en aan het eind van het jaar wordt de “kick off” doorberekend als korting aan de eigenaren.
- Meterstanden opnemen bij aankomst en vertrek en vervolgens afrekenen. >daarvoor dienen slimme meters aanwezig te zijn, die op afstand en centraal zijn uit te lezen. Daarover beschikken wij niet op Spaarnwoude.
- Gedrag huurders soms erg nadelig voor eigenaren, kachel volop met ramen en deuren open.> ICY thermostaat met bewegingsmelder monteren helpt enigszins. Bij geen beweging valt kachel terug in nachtverlaging.
- Klachten meteropname, zou door kinderen worden gedaan.> wordt opgenomen met parkmanager.
- Zonnepanelen?> moeilijk te adviseren in verband met belasting van het elektriciteitsnetwerk, energie-manager is aangesteld om Europarcs te adviseren met het maken van beleid.
- Bij verkoop?> meterstanden worden opgenomen bij verkoop en wordt bij administratieve zaken afgerekend.
- Niet verhurende eigenaren ICY?> Niet nodig!
- Ten aanzien van verstoppingen wordt opgemerkt dat er bij verkeerd aangelegd deel veelvuldig verstoppingen optreden, waarom niet openbreken en vervangen?> hier is over gesproken met parkmanager maar wordt niet gehoord”. Hr. Aerts onderneemt actie.

Vervolgens geeft de Heer Aerts uitleg over de toekomstige contracten, die voor met name niet verhurende eigenaren eveneens gunstiger zijn (zij krijgen inzicht in datgene waarvoor zij betalen en middels een Service Level Agreement, kunnen ze aanspraak maken op vergoeding bij niet nakomen van afspraken) en voor verhurende eigenaren zijn contracten ontwikkeld om meer in te spelen op de wijze waarop zij met hun chalet(s) omgaan:

Centraal hierin zijn de basiscontracten, die voor wel en niet verhurende eigenaren vrijwel gelijk zijn. Daarnaast zijn modellen ontwikkeld die voor verhurende eigenaren een keuzemogelijkheid bieden:

1. Personal Ownership = volledig eigen gebruik
2. premium Ownership = 10-42 weken eigen gebruik
3. Holiday Ownership = 6-12 weken eigen gebruik
4. Rental Ownership = beperkt eigen gebruik (laag risico contract)
5. Investment Ownership = 100% verhuur, geen eigen gebruik.
6. Active Ownership = variabel contract voor actieve eigenaren.

Een keuze wordt in principe voor minimaal twee jaar vastgelegd, daarna is wisselen van model mogelijk. In overleg met BVE en klanbordgroep worden per park tarieven en

contracten vastgesteld! Er is een website ontwikkeld waarvan de link eerdaags wordt doorgestuurd naar alle eigenaren.

Na de Pauze:

Ewout stelt Tom Valk voor als toekomstig bestuurslid van de bve. In de eerstvolgende bve-vergadering zal hij worden benoemd. Voorlopig loopt hij mee met alle vergaderingen.

Er is in de afgelopen tijd veel blijven liggen. Die "oude meuk" moet nog worden weggewerkt. Hiertoe dient de bve haar houding t.o.v. Europarcs in veel gevallen nog te bepalen. Die houding kan gevolgen hebben voor de juridische posities voor de eigenaren. Het volgende onderscheid hierin kan zijn: wel/niet verhurende eigenaren, afkoop erfpacht of huurkavel eigenaren en alle combinaties die hiermee te maken zijn.

Hoe wilt u dat de bve hiermee omgaat?> conclusie hierin is:

- Op termijn de Heer Aerts uitnodigen voor een informatieavond.
- Sparen naast vastrechtkosten niet eerder dan wanneer duidelijk is dat infrastructuur in goede staat verkeert en op tijd in gecontroleerd en in orde bevonden is.
- Wanneer duidelijkheid is verstrekt hoe en wat na afloop erfpachtcontract in 2041
- Tenslotte wordt voorgesteld in september/oktober een ALV te beleggen.

Getracht is om zoveel als redelijker wijs mogelijk verslag te doen van hetgeen besproken is, helaas zijn er vragen/antwoorden aan de orde geweest die voor mij niet verstaanbaar waren.