

## Bob Pengel

---

**From:** Bob Pengel  
**Sent:** 12 September 2022 08:02  
**To:** 'Administrateur VvE Egelshoek 1'; 'Pety de Graaf | Egelshoek Park BV'; 'Directie | Egelshoek Park BV'  
**Subject:** RE: verwaarlozing bungalow 75 - naar aanleiding van weigering eigenaar

**Follow Up Flag:** Follow up  
**Flag Status:** Flagged

Goedemorgen,

Als ik een suggestie mag doen: de bungalow opknappen. Er is door de administrateur een waarschuwing gestuurd; dat betekent dat bij het volharden in de weigering de ALV een boete mag opleggen volgens de splitsingsakte. En inderdaad, dat kan al na één waarschuwing, al is dat niet fraai.

Alternatief: laten we ophouden om elkaar zo te behandelen. Egelshoek Park BV is een serieel overtreder, omdat de overtredingen van gebruikers en huurders volledig onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen. En overtredingen betreffen de eigenaar begaan, in dit geval dus Egelshoek Park BV, niet een kavel, appartementsrecht of perceel.

De huidige praktijk waarbij de BV de individuele eigenaren steeds via de Administrateur confronteert met klachten die relatief triviaal zijn is onnodig en verstoort de sfeer op het park. Een zeer natuurlijke reactie is dat de individuele eigenaren niet meer naar de receptie stappen met klachten over huurders om dit in samenspraak op te lossen, maar deze formeel indienen bij / via de administrateur.

Ik stel voor dat we binnenkort een gesprek over het bovenstaande hebben. Vooralsnog zal ik overtredingen van Egelshoek Park BV, en anderen als die duidelijk en ernstig genoeg zijn, formeel bij de Administrateur melden met het verzoek een waarschuwing te versturen.

Met vriendelijke groet,  
Bob Pengel

---

**From:** Administrateur VvE Egelshoek 1 <administrateur@vve-egelshoek.org>  
**Sent:** 05 September 2022 17:37  
**To:** Pety de Graaf | Egelshoek Park BV <pety@egelshoek.nl>; Directie | Egelshoek Park BV <directie@egelshoek.nl>  
**Cc:** Bob Pengel <pengel@bpwconsult.com>  
**Subject:** Fwd: verwaarlozing bungalow 75 - naar aanleiding van weigering eigenaar

Beste Patrick en Pety,

De correspondentie hieronder is ter informatie. Ik heb teveel andere VvE-zaken aan mijn hoofd die voor moeten gaan en eerlijk gezegd weet ik ook niet precies wat ik verder met deze klacht aan moet.

Met vriendelijke groet,  
Maria

--

Maria Schilstra, Administrateur  
VvE Bungalowpark de Egelshoek I

----- Forwarded message -----

Van: **Bob Pengel** <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>

Date: ma 5 sep. 2022 om 16:15

Subject: RE: verwaarlozing bungalow 75 - naar aanleiding van weigering eigenaar

To: Administrateur VvE Egelshoek 1 <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>

Dag Maria,

Ik citeer uit het antwoord dat mevrouw de Graaf blijkbaar aan jou gaf: “Bedrijfsmatig heeft het geen zin meer om de buitenkant een opknapbeurt (d.w.z. een verfje) te geven”. Dat is in mijn ogen een heldere en duidelijke weigering. Een toezegging om het ergste verval te camoufleren is al een hele verbetering en ik zie dat ook met belangstelling gebeuren, op korte termijn gezien de duur van de overtreding – al meer dan een jaar, zoals je weet en zelf ook aangaf.

Ik verwacht overigens dat de BV een voorbeeldfunctie heeft, met name omdat zij blijkbaar vinden dat het HHR en de Splitsingsakte strikt moet worden nageleefd. Daar past het excuus dat het nu geld kost niet bij. Het verwijzen naar wat anderen doen is een steeds voorkomende reactie van mevrouw de Graaf, en is volkomen irrelevant.

Als we al kijken naar hoe klachten bij anderen worden behandeld dan wil ik hierbij nog eens beleefd wijzen op hoe een vermeende en onjuiste klacht over het stallen van mijn motor is behandeld. Gelijke monniken, gelijke kappen.

Met vriendelijke groet,

Bob Pengel

---

**From:** Administrateur VvE Egelshoek 1 <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>

**Sent:** 02 September 2022 08:35

**To:** Bob Pengel <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>

**Cc:** Pety de Graaf | Egelshoek Park BV <[pety@egelshoek.nl](mailto:pety@egelshoek.nl)>; Directie | Egelshoek Park BV <[directie@egelshoek.nl](mailto:directie@egelshoek.nl)>

**Subject:** Re: verwaarlozing bungalow 75 - naar aanleiding van weigering eigenaar

Hallo Bob,

Mijn excuses voor mijn verlate reactie. Ik neem je klacht serieus, en bungalow 75 staat in mijn lijst met bungalows met mogelijk achterstallig onderhoud. Er is echter bij een aantal bungalows al eerder ernstiger achterstallig onderhoud geconstateerd. Deze zijn urgenter en de eigenaren zijn door mij aangesproken, vaak diverse malen. Helaas wordt veelal niet, niet adequaat, ontwijkend, ontkennend, verwijtend en in een enkel geval zelfs agressief gereageerd op mijn mails.

Ik heb de staat van bungalow 75 verschillende keren met Pety besproken en wij hebben daarbij afspraken gemaakt. De bungalow is niet meer verhuurbaar en moet worden afgebroken. Het streven daarbij is wel om niet voor langere tijd een nare lege plek te laten ontstaan. In de tussentijd zal de tuin onderhouden worden en ook zal geprobeerd worden om de kale plekken op de bungalow te camoufleren. Hulp van vrijwilligers is daarbij welkom, maar dat kan uiteraard niet via de VvE lopen. Ik kan de BV moeilijk weigerachtigheid verwijten.

Vriendelijke groet,

Maria

On Thu, 1 Sep 2022, 21:51 Bob Pengel, <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)> wrote:

Dag Maria,

Even in je formele functie als Administrateur.

Ik heb geconstateerd dat je meestal binnen een dag reageert op klachten van mevrouw de Graaf, waarvoor hulde. Daarom ben ik wat verbaasd over het feit dat ik nog steeds geen reactie heb gehad op mijn email van 10 augustus, en mijn herinnering afgelopen maandag. Ik heb het betreffende artikel in de Splitsingsakte nog even voor je opgezocht:

*Artikel 10. 1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn gehele bungalow voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en in stand te houden. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de houtopstand en beplanting van zijn appartementsrecht te onderhouden en te verzorgen.*

Er is dus duidelijk sprake van een overtreding en een weigering om deze te corrigeren. Dan is de splitsingsakte ook heel duidelijk: er dient een aangetekende brief te worden verstuurd waarin wordt aangezegd dat bij voortduren van de overtreding een boete kan worden opgelegd door de ALV, bestaand uit een bedrag ineens van Euro 6000, plus een bedrag van als ik het goed heb, Euro 350 per dag dat de overtreding voortduurt na dagtekening van de aangetekende brief.

Het lijkt mij dat het nu wel tijd wordt om de aangetekende brief te versturen – ik heb nog geen wijziging in de situatie gezien bij mijn wandeling afgelopen middag. Ook krijg ik graag een bevestiging van ontvangst van deze ondertussen al drie onbeantwoorde emails. Mocht er een toezegging van de BV zijn om binnen korte termijn de situatie te verbeteren dan hoor ik dat ook graag van je. Zeker gezien het feit dat de BV in deze al zeker sinds september 2021 in overtreding is, nu al een jaar.

We werken samen aan een mooi en prettig park.

Met vriendelijke groet,

Bob Pengel

---

**From:** [penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org) <[penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org)>  
**Sent:** 29 August 2022 14:48  
**To:** 'Administrateur VvE Egelshoek 1' <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>  
**Subject:** RE: verwaarlozing bungalow 75 - naar aanleiding van weigering eigenaar  
**Importance:** High

Dag Maria,

Het is hier gelukkig koeler aan het worden, maar ik voel toch wat nostalgie nu de avonden weer korter worden. Regent het ondertussen in Engeland? Hier nog niet.

Ik heb nog eens nagedacht, naar aanleiding van het opnieuw doornemen van eerdere emails van jou de afgelopen week. Daarin stel jij dat argumenten van eigenaars, zoals dat motoren die op het parkeerterrein gestald zijn niet verzekerd zijn, niet het probleem van jou of de VvE zijn, maar van de eigenaren. Dat is natuurlijk zo. Maar evenzo is een beroep op 'bedrijfsmatigheid' door een eigenaar, in dit geval de eigenaar van bungalow 75, dus ook geen zaak van de VvE. De eigenaar dient reglementair zijn bungalow redelijk te onderhouden, en weigert dit dus. Bij weigering na een eerste verzoek volgt reglementair een (laatste) waarschuwing door de administrateur.

Mocht je ondertussen geen toezegging hebben ontvangen dat de bungalow op korte termijn wordt opgeknapt dan verwacht ik dat deze nu opnieuw, voor de tweede keer, wordt aangeschreven. De regels gelden voor iedereen. En alle eigenaren dienen gelijk behandeld te worden. Een beroep op 'bedrijfsmatigheid' is in deze geen reden om de bungalow niet op te knappen, maar een excuus wat niet geaccepteerd kan worden.

Ik wordt graag ge-cc'd, zoals je ook mevrouw de Graaf in de cc van jouw (eerste en enige) verzoek betreffende de kwestie van de motor zette, en hoor graag wanneer de bungalow wordt opgeknapt.

Laten we met zijn allen ons best doen om dit bungalowpark mooi en vooral prettig te houden.

Met vriendelijke groet,

Bob

**Bob PENGEL**  
Penningmeester

Vereniging van Eigenaren Egelshoek 1  
Graaf Floris V weg 32, 3739 NB Hollandsche Rading

06 81919992 | [penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org) | [www.vve-egelshoek.org](http://www.vve-egelshoek.org)

---

**From:** [penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org) <[penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org)>

**Sent:** 10 August 2022 10:30

**To:** 'Administrateur VvE Egelshoek 1' <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>

**Subject:** RE: verwaarlozing bungalow 75

Dag Maria,

Bedankt voor het doorgeven van het antwoord van mevrouw de Graaf. Ik ben hier wel wat verbaasd over; hetgeen bedrijfsmatig verantwoord is, heeft niets te maken met de regels van de VvE die aangeven dat de huisjes netjes onderhouden dienen te worden. Als er al opmerkingen komen over de kabouters in de tuin van de familie Bal (ook van mevrouw de Graaf) en er discussie is over een worteldoekscherf dat misschien 20 cm te hoog is, dan lijkt het mij dat ook Egelshoek Park BV zich aan de regels dient te houden. We kijken zoals je zelf schrijft al jarenlang tegen een bouwval aan, in een totaal verwilderde tuin. Blijkbaar is er na het rondje park ook weinig tot niets gedaan door Egelshoek Park BV. Ik zie toch graag dat er actie wordt ondernomen, ook als dat bedrijfsmatig niet verantwoord is (= het kost geld). Mevrouw de Graaf stelt immers zelf: de regels gelden voor iedereen. En die regels drie jaar negeren en een bungalow laten verkrotten schaadt het aanzien van het hele park – volgens mij is dat bedrijfsmatig ook niet zo slim. Mijn inziens is 'bedrijfsmatigheid voor de BV' geen argument om de regels niet te handhaven.

Water: Het lijkt mij handig als jij wel betrokken blijft bij de afwikkeling; verder kan ik de verzoeken uitsturen, de reacties volgen en registreren, en op de afgesproken manier de waterprijs bepalen. Op dat moment hebben we daar nog wel contact over. Streven is dus om eind augustus of begin september de meter af te lezen. Ik stuur conform een verzoek rond de 21<sup>e</sup> augustus.

Tweede nota: iedereen heeft betaald, Jacqueline maar één persoon telefonisch moeten manen.

Groet,

Bob

---

**From:** Administrateur VvE Egelshoek 1 <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>

**Sent:** 08 August 2022 18:22

**To:** Bob Pengel <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>

**Subject:** Re: verwaarlozing bungalow 75

Hallo Bob,

Pety was het met je eens dat bungalow 75 en de tuin er "vermoeid" uitzien, zoals ook al was vastgesteld tijdens het Rondje Park in augustus 2019. De bungalow is zo oud en slecht dat hij niet meer verhuurd kan worden (ook niet aan een huurder vaste plaats) en moet daarom gesloopt en vervangen worden. Bedrijfsmatig heeft het geen zin meer om de buitenkant een opknapbeurt (d.w.z. een verfje) te geven, maar Stanley heeft de opdracht gekregen om in elk geval wel de tuin te fatsoeneren.

Ik heb direct na de dood van Leo helaas ook geen antwoord gekregen van de erven De Vreede op mijn vraag welk emailadres ik nu moest gebruiken en of er andere wijzigingen waren. Maar daarna ben ik eerlijk gezegd vergeten om dit per post op te volgen en het is dus goed dat jij dat nu wel gedaan hebt met de herinnering. Ik neem aan dat het woonadres niet veranderd is en dat de bungalow het eigendom blijft van Leo's vrouw Ria.

Watermeters: verzoeken kunnen eind augustus, begin september uitgaan. Verzorgt de "ad-hoc watergroep" de hele afwikkeling dit jaar?

Groet,

Maria

--

Maria Schilstra, Administrateur

VvE Bungalowpark de Egelshoek I

Op zo 31 jul. 2022 om 17:55 schreef Bob Pengel <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>:

Dag Maria,

Bedankt voor het oppakken van deze klacht. Zoals mevrouw de Graaf graag zegt: de regels gelden voor iedereen.

Na de herinneringen (afgelopen zondag verstuurd aan 8 eigenaars heb ik nu van vier de overmaking binnen. Het is wel opvallend dat het ieder jaar weer dezelfde mensen zijn die we moeten manen na de herinnering. Maar één van de vier is de familie de Vreede; ik heb alleen het oude email adres van Leo. Ik heb ondertussen de rekening per postNL gestuurd. Heb jij aangepaste eigendomsgegevens en/of een nieuw email adres?

Kortom: het gaat goed, zoals altijd.

Watermeters aflezen: binnenkort een verzoek uitsturen?

Groet,

Bob

---

**From:** Administrateur VvE Egelshoek 1 <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)>

**Sent:** 25 July 2022 14:42

**To:** Bob Pengel <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>

**Subject:** Re: verwaarlozing bungalow 75

Hallo Bob,

Ja, de twee dagen 30+ goed overleefd, mede dankzij de verkoelende wind die vooral op de heetste dag goed blies. Vandaag regent het.

Dankjewel voor je bericht over nr 75 en de foto's. De tuin en bungalow zien er inderdaad buitengewoon verwaarloosd uit en ik ben het helemaal met je eens dat er iets aan moet gebeuren. Het is goed dat je bij mij een klacht erover indient. Ik zou willen dat dat meer gebeurde, het voorkomt scheve ogen. Een waarschuwing van mij heeft meer gewicht dan opmerkingen van de burens die eenvoudig kunnen worden afgedaan als gezeur. Klachten doorgeven en waarschuwingen uitdelen is geen dankbaar karwei, maar het is onderdeel van het werk van de administrateur.

Nr 75 is een BV-appartementsrecht. Pety is nu op vakantie tot de 27ste en ik ga je klacht direct doorgeven als ze er weer is.

Dankjewel voor de herinneringen aan degenen die de tweede termijn nog niet betaald hebben. Zijn het er veel? En zitten er probleemgevallen tussen?

Groet,

Maria

--

Maria Schilstra, Administrateur

VvE Bungalowpark de Egelshoek I

Op zo 24 jul. 2022 om 16:02 schreef Bob Pengel <[pengel@bpwconsult.com](mailto:pengel@bpwconsult.com)>:

Dag Maria,

Alles goed en de hitte overleefd? Hier is het even heet geweest maar de gevolgen (tuin) waren te overzien. Ook werd het in huis niet extreem heet gelukkig.

Ik wil graag terugkomen op een onderwerp wat ik vorig jaar al had aangekaart naar aanleiding van de ronde die we toen hebben gemaakt voor de wateropname. Ook toen al heb ik informeel aan jou gemeld dat bungalow 75 zwaar verwaarloosd was, zowel de bungalow als de tuin. Ik meen mij te herinneren dat jij dit met mevrouw de Graaf zou opnemen. Ik loop regelmatig over het middenpad, en besloot nu toch een formele klacht bij jou als administrateur in te dienen. Zover ik altijd begreep zijn alle eigenaren gehouden aan het netjes en representatief houden van zowel de bungalow als de tuin. De tuin is een wildernis en het huis is aan het verkrotten, zie foto's. Graag zie ik dat je contact opneemt met de eigenaar, en dit nu registreert als een formele klacht. Naar mijn mening dient de eigenaar gesommeerd te worden zowel de bungalow als de tuin binnen een afzienbare termijn in (in ieder geval optisch) redelijke staat te brengen. Dit doet afbreuk aan het aanzicht van ons park. Maar je weer zelf het beste hoe dit aan te pakken.

Ik stuur deze klacht nu formeel naar jou omdat het ondertussen te doen gebruikelijk is dat klachten over (vermeende) overtredingen niet meer onderling besproken worden om tot een redelijke oplossing (compromis?) te komen. Goedwillende eigenaren die mogelijk een regel overtreden worden zonder enige flexibiliteit met 'het reglement' geconfronteerd, en er wordt meteen geëscaleerd naar de administrateur en de ALV. Ik vind dit nog steeds zeer onwenselijk en herhaal mijn uitnodiging dat wij met zijn allen als goede burens met elkaar om zouden moeten gaan. Dan zouden er veel minder eigenlijk onbelangrijke zaken op jouw bordje komen en kan ook de ALV zich richten op zaken die wezenlijk van belang zijn. Dus niet of een hedera scherm vanaf de andere kant gezien 10 cm te hoog is, en ook niet het verordonneren dat een schutting waarvoor al jaren geleden door Egelshoek Park BV toestemming is gegeven, nu opeens weg moet. Waar gaat dit over?? Of de bouwcommissie opblazen omdat een beslissing onwettig is voor een lid dat toevallig de grooteigenaar vertegenwoordigd - dezelfde Egelshoek Park BV die onder de vorige eigenaar serieel het bouwbesluit overtrad. Daar werd toen wel flexibel mee omgegaan, zover ik weet - ik was grotendeels in het buitenland maar kreeg veel mee van John zelf. De flexibiliteit en het goede nabuurschap gaan zo verdwijnen, het overleg is niet langer mogelijk en ik betreur dit ten zeerste. Ik heb het lang volgehouden, maar ben nu moegestreden.

Sorry, ik moest dit even kwijt. Dit is allemaal zo jammer en het kan allemaal zoveel vriendelijker. Het is prima als we het niet allemaal helemaal met elkaar eens zijn maar zo moeten we niet met elkaar omgaan. Strikt en rigide vasthouden aan 'regels' (of de eigen interpretatie daarvan) en mensen die onbewust (mogelijk) een fout maken zo behandelen, we hebben in de politiek al gezien waar dat toe kan leiden.



Overigens, over een heel ander onderwerp: Wij gaan deze week herinneringen sturen aan de eigenaren die nog niet hebben betaald - mogelijk komt dat door de vakantie.

Vriendelijke groet,  
Bob Pengel