

Rechtbank Midden Nederland Utrecht
Civiel recht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

4 januari 2024

Betreft : VISIE in verband met procedurenummer 10449121 UE VERZ 23-112
H.J. Breugel vs Vereniging van Eigenaars van Bungalowpark De Egelshoek
Mondelinge behandeling op 10 januari 2024 om 13.30 uur

Edelachtbare heer/vrouw,

Wij zijn helaas niet in Nederland voor de mondelinge behandeling van deze procedure. Wel geven we graag op deze manier direct aan de rechtbank onze visie op de zaak. Officieel gaat het hier over onenigheid wat betreft permanente bewoning en nieuwbouw op ons bungalowpark, maar *in feite gaat het vooral over onverantwoord en onprofessioneel bestuur*. De gevolgen dáárvan zijn ons grootste belang in de zaak.

Overlast

Ons huisje heeft als directe burens één “permanent” wonende buur en twee verhuurd huisjes van Egelshoek Park BV (hierna: de BV), die bijna het hele jaar door in gebruik zijn.

Wij hebben een voorkeur voor onze “permanent” wonende burens (zowel direct naast ons als de anderen op de rest van het park). We hebben goed contact met een aantal van hen en ze houden ons huisje goed in de gaten (wij zijn er vaker niet dan wel).

We hebben daar en tegen regelmatig last van de tijdelijk verhuurde huisjes van de BV. Er komt veel lawaai uit de vaak intensief gebruikte tuinen die pal naast ons zitten. Terwijl wij, net als alle andere individuele eigenaren, hier juist een huisje hebben voor de rust. Zelfs hard praten is in een stille omgeving keihard. De BV huurders hebben meestal geen neiging om enig “buren-respect” te tonen. Ze hoeven immers niet te “investeren” in goede contacten, omdat ze over een x aantal maanden toch weer vertrekken. Soms helpt het als we ze even aanspreken; vaker helpt het niet. Klagen bij de receptie heeft geen zin bij mensen die zich niets aantrekken van een burens verzoek om meer rust.

Permanente bewoning

We weten allemaal dat permanente bewoning niet is toegestaan, maar

- wij zelf hebben er niets op tegen (zie boven),
- in de huidige tijd vinden we het ook dom om er zo falikant tegen te zijn, en
- áls je er toch iets tegen wilt doen, dan niet op de botte manier waarop de BV het aanpakt.

Mensen die “permanent” op het park wonen, doen dat vaak al tientallen jaren zonder protest van “hogerhand” of burens. Die stuur je niet zonder éinig overleg weg met ’n “dedain-boempats-dwangsommen-dreigbrief-via-advocaat”, met een opzegtermijn van bijna niks. Zo’n ongehoorde aanpak werkt alleen maar averechts.

Wat ons betreft is de enige fatsoenlijke manier, en een oplossing die veel wordt toegepast op bungalowparken door heel Nederland, om de huidige “permanente” bewoners toe te staan “te blijven tot ze vertrekken” (dus verhuizen of overlijden). Bij de nieuwe eigenaar van een zo vrijkomend huisje kan dan begonnen worden met streng handhaven. We kennen een park bij Lochum waar 'n oude mevrouw op deze manier nog lang heeft kunnen genieten van haar plekje, en de anderen op het park van de zeer gewaardeerde super-oma die ze al die jaren was.

Te grote huisjes op te kleine kavels

We denken dat er wel genoeg documentatie aanwezig is voor dit onderwerp. Iedereen is blij met vervanging van oude huisje door nieuwe. Dit gebeurt al sinds de 1990-er jaren volgens de sinds 1980 bestaande (en zo nu en dan aangepaste) bouwregels en -procedures. Alle leden hebben zich daar aan te houden. De algemene vuistregel was altijd: kavels kleiner dan 250 m², dan 'n huisje niet groter dan 45 m²; meer dan 250 m², dan niet groter dan 55 m².

De BV heeft in strijd met de regels en procedures gebouwd. Daar zijn wij het niet mee eens. De eigenaar van een groot verhuisbedrijf moet óók zorgen dat zijn chauffeurs zich aan de maximum snelheid houden. Als de BV wél had overlegd met de Bouwcommissie zou er een oplossing gevonden zijn. De twee kleine kavels hadden bijvoorbeeld geïntegreerd kunnen worden met de lege kleine kavels ernaast. Dan had er wat geschoven kunnen worden met de plaatsing. Zo is dat op andere plekken op het terrein ook al gedaan door vroegere BV's. Die lege kaveltjes mogen toch niet bebouwd worden ivm het maximale aantal toegestane huisjes op het park.

Goed bestuur van de VvE niet mogelijk ?

Bovenstaande onderwerpen illustreren dat de BV haar kleine stem-meerderheid misbruikt om haar eigen ideeën en doelen te verwezenlijken. De BV heeft namelijk snel nadat zij eigenaar werd van een deel van het VvE terrein met haar kleine meerderheid van stemmen zichzelf tot voorzitter van de ALV laten benoemen. Sindsdien kan de BV als één lid 'n buitengewone ALV uitroepen, en de vergadering laten stemmen over een of meerdere door (of voor) de BV geformuleerde besluiten. Zo kunnen en worden er nu besluiten genomen waarin de BV zichzelf toestemming geeft om tegen bepaalde regels in te mogen handelen.

Bovendien blijken ook de twee recente Administrateurs voor de VvE niet in staat te zijn geweest om zelf, of op verzoek van individuele leden, de BV formeel aan te spreken en/of terug te fluiten op overtredingen of op bijvoorbeeld te overduidelijke belangenverstrengeling. Overigens heeft de laatste Administrateur deze ongemakkelijke situatie al na zeven maanden achter zich gelaten door ontslag te nemen (vertrok per eind december 2023).

Er zijn meer voorbeelden te noemen die boosheid oproepen:

- uit de zoektocht naar wéér een nieuwe Administrateur blijkt dat het inmiddels bekend is in de VvE beheer-wereld dat het op het ooit zo vredige park nu hommeles is op de Egelshoek;
- het bouwen in strijd met het bestemmings plan, waardoor er meer huisjes komen dan toegestaan (last onder dwangsom recent afgegeven door de Gemeente);
- jaarlijkse facturen zonder enige specificatie;
- recent het als voorzitter saboteren van een BALV die was uitgeroepen door 15 VvE leden nadat een verzoek aan de Administrateur om een BALV niet geaccepteerd werd (als voorzitter de vergadering openen en binnen 1 à 2 minuten weer sluiten zonder ook maar één seconde te hebben geluisterd naar de andere leden);

— en niet te vergeten de vele kleinere, in eerste instantie vooral irritante, maar beetje bij beetje steeds meer het bloed onder de nagels van de eigenaren vandaan halende “dingetjes” zoals: ledenvergadering notuelen al meer dan een half jaar achterhouden, al twee jaren de rapportage van de kascontrolecommissie blokkeren, ALV besluiten niet uitvoeren (zoals het uitbetalen van een groot exploitatie overschot aan leden), categorisch weigeren te antwoorden op email of op ingesproken boodschappen, het dreigen (en soms ook echt uitvoeren) met het blokkeren van de toegang tot het park via de slagboom als er geprotesteerd wordt tegen BV orders.

Maar zo komen we in de zone van annonieme voorbeelden terecht van mensen die vaak niet meer tegen de BV in durven te stemmen omdat ze bang zijn voor represailles. De onprofessionele manier waarop de BV met haar bedrijf meent de hele VvE te mogen en kunnen runnen, en de belangen van de 47 andere individuele eigenaren te negeren, is voor ons onbegrijpelijk. Door dit BV regime escaleert de situatie op het park steeds meer en dat kán toch ook niet goed zijn voor de BV business?

Kortom, de individuele eigenaren hebben grote moeite met de vaak onterechte bemoeienis in VvE zaken en de botte bedrijfsvoering van de “nieuwe” BV eigenaar en zijn equipe, die gewoon over de in 40 jaar opgebouwde regels, gebruiken en sfeer heen walsen.

We hopen dat onze visie U kan helpen bij het vormen van Uw mening.

Vriendelijke groet

Mirjam Schomaker en Ruud Bos
2 route de Montmoret
71990 Saint Léger sous Beuvray
FRANKRIJK

Eigenaar Huisje 38
NL mobiel 06 31 36 58 68 (beste via WhatsApp, want slecht bereik)