

Aanvullende informatie ten behoeve van de Adviescommissie dd 19/03/2024

Betreft: Last onder dwangsom perceel Graaf Floris V Weg 32, kenmerk 702319

1. Inleiding

De situatie op het park is complex. En de manier waarop de gemeente en Egelshoek Park BV (hierna: de BV) de afspraak naar aanleiding van de eerdere brief (augustus 2016) hebben gemaakt was:

- Niet correct want de VvE was hier niet bij betrokken
- En lastig uitvoerbaar, want het aantal huisjes per ingang bestemmingsplan werd niet vastgelegd.

De BV heeft de afspraken eind 2022 naast zich neergelegd en is gaan bouwen. Mevrouw de Graaf, beheerder namens de BV, was volledig op de hoogte van de afspraken (en woont in 1 van de in 2016 gebouwde bungalows, nummer 220). Meerdere VvE leden hebben de BV gewaarschuwd dat er een afspraak met de gemeente lag. De handhavingsbrief die de gemeente De Bilt op 4 december 2023 aan de BV stuurde naar aanleiding van het niet nakomen van de afspraak en het opnieuw overschrijden van het toegestane aantal huisjes, is naar ons oordeel onnodig ingewikkeld geworden. De handhavingsbrief aan de VvE is volkomen onterecht.

Om een en ander te verduidelijken geven wij hieronder:

1. Een tijdslijn die aangeeft wat er precies is gebeurd
2. Een zeer korte analyse van het gewijzigde aantal huisjes op de verschillende delen van het park;
3. Achtergrond waarom de VvE geen partij is in dit conflict.

Tenslotte presenteren wij onze conclusie.

Het Bungalowpark De Egelshoek bestaat uit drie delen (zie bijlage 1):

- Een voorterrein met daarop 5 bungalows; hier is sinds 2015 niets veranderd. De BV beheert dit terrein;
- Het VvE terrein (ook wel E1 genoemd) met zowel begin 2015 als nu, maart 2024, in totaal 102 appartementsrechten (kavels) en daarop 96 bungalows. Hier is alleen vervangen: gesloopt en gebouwd. Dezelfde kavels die in 2015 leeg waren, zijn nu nog leeg. **Alleen over dit terrein heeft de VvE zeggenschap, beschikkingsmacht en zou er sprake zijn van aanvaarding.**
- Het 'achterterrein' of BV terrein (E2/E3), met daarop per 22/01/2015 in totaal 39 bungalows, en per heden, maart 2024, 42 bungalows. De BV beheert dit terrein, de VvE heeft hier niets over te zeggen.
- In totaal waren er per ingang van het bestemmingsplan 140 bungalows; op dit moment, 8 maart 2024, zijn dat er 143. Dit kan eenvoudig worden geverifieerd. De toename is dus geheel op het achterterrein, op eigendom van de BV.

2. Tijdslijn

In de tabel wordt de tijdslijn van relevante zaken gegeven en wordt ook aangegeven hoe het aantal bebouwde kavels verandert.

Tabel 1: Tijdslijn sinds in werking treden huidig Bestemmingsplan, overzicht

datum	Wat gebeurt er?	# huisjes ¹	
		BV	VvE
2014	Sloop chalet 33a. Aantal kavels in gebruik op VvE terrein gaat van 97 naar 96.	39	96
22/01/2015	Bestemmingsplan in werking. Totaal aantal huisjes Bungalowpark de Egelshoek is 140 (inclusief 5 op voorterrein). Volgens bestemmingsplan is dat dan ook het maximum dat is toegestaan.	39	96
2015	Verwijderen stacaravan 267 op BV terrein (voorjaar)	38	
2016	Bouw bungalows 220 (eigendom beheerder mevrouw Pety de Graaf) en 232	40	
08/2016	Brief vooraankondiging voornemen last onder dwangsom door Gemeente De Bilt		
08/2016	Onderhandelingen BV en gemeente, afspraak om 2 kavels vrij te houden. Dit zijn dan 267 en na de afspraak ook 215.		
2016	Verwijderen chalet 215 op BV terrein	39	
2018	Bouw bungalow 230 (in plaats van 33a – maar die was al leeg, onjuiste informatie aangeleverd door de BV aan de gemeente De Bilt – of bewust toegestaan?)	40	
2019	Sloop 89 op VvE terrein als onderdeel van een uitruil, bouw na sloop. De uitruilen zijn gedocumenteerd in de email uitwisseling tussen mevrouw De Graaf en de gemeente De Bilt, zie bijlage 1 en 2 van de Analyse bij het handhavingsverzoek.		95
2020	Bouw bungalow 215 op BV terrein	41	
2016-2020	Diverse bungalows vervangen op VvE terrein – geen wijziging aantal		
06/12/2022	De heer Pengel waarschuwt de heer van Harderwijk expliciet dat de gemeente in 2016 een handhavingsbrief heeft geschreven en er een afspraak met de gemeente over het aantal huisjes is. Dit na meerdere eerdere waarschuwingen van andere VvE leden. Zie ook Bijlage 1.		
2022/2023	Vervanging 33, 60, 75 en 109 op VvE terrein – geen wijziging aantal		
01/2023	Start bouw 75 op VvE terrein (vervanging)		
01/2023	Start bouw 89 op VvE terrein – dit was een leeg gehouden plot door afspraak met Gemeente De Bilt, in plaats van bouw 215 op BV terrein.		96
15/03/2023	Start bouw 33 en 60 (vervanging) op VvE terrein		
30/04/2023	Indienen handhavingsverzoek door 25 eigenaren		
29/07/2023	Brief vooraankondiging voornemen last onder dwangsom door Gemeente De Bilt		
09/2023	Start bouw 109 op VvE terrein (vervanging)		
09/2023	Bouw 267 op BV terrein – dit was een leeg gehouden plot door afspraak met Gemeente De Bilt, in plaats van bouw 220/232 op BV terrein.	42	
04/12/2023	Besluit verzoek tot handhaving		
Maart 2024	Resultaat	42	96
Maart 2024	Verskil tussen in werking treden bestemmingsplan en nu, maart 2024	+3	0

¹ Omdat de 5 bungalows op het voorterrein ongewijzigd blijven worden ze niet vermeld in de tabel.

Een gedetailleerde tabel met daarin ook de relevante VvE activiteiten is te vinden in bijlage 2.

3. Korte analyse verandering aantal huisjes per terrein

Het is duidelijk dat de overschrijding van het aantal bungalows heeft plaatsgevonden op het BV terrein, niet op het VvE terrein. De overschrijding is overduidelijk 3 bungalows. Dit is ook wel logisch: met uitzondering van het heen en weer schuiven van lege plots zijn er in de zuidwesthoek nu drie bebouwd die nooit eerder waren bebouwd: 220, 230 en 232. Verder is de situatie weer identiek aan die in januari 2015.

Wij wijzen erop dat Bijlage 9 van de door de verzoekers ingediende analyse duidelijk maakt dat op VvE terrein nu 4 kavels leeg zijn, en dat deze per ingang van het bestemmingsplan ook al leeg waren: nummer 33a, 61, 87 en 106. Hier is dus niets veranderd in het aantal, er zijn alleen een aantal bungalows vervangen op het VvE terrein.

Opmerking: Het verschil met het aantal appartementsrechten is 2; dit zijn twee kavels die zijn opgedeeld en bij andere kavels gevoegd om grotere bungalows te kunnen plaatsen. Het totaal is dan 96 bebouwd + 4 leeg + 2 opgedeeld = 102 appartementsrechten / kavels.

4. VvE geen partij in dit conflict

De VvE Bungalowpark de Egelshoek is geen partij in dit conflict.

- De gemeente heeft in 2016 een afspraak met de BV gemaakt waarbij later ten onrechte bungalows / kavels op het VvE terrein zijn betrokken, terwijl de overtreding op het BV terrein was.
- De gemeente heeft de VvE hiervan toen niet ingelicht (de BV heeft dit ook niet gedaan)
- Op het VvE terrein is het aantal bungalows nu exact even groot als per 22/01/2015.
- En dezelfde kavels zijn nog steeds leeg op het VvE terrein.
- Op het moment dat de BV goedkeuring vroeg voor de bouw van de bungalows (11/11/2022, 06/03/2023) had de BV de meerderheid van de stemmen; vrijwel alle andere aangemelde leden stemden tegen. Maar gezien de drie punten hiervoor is dit niet echt relevant.

Opmerking: Bij de gemeente leeft breed het foutieve idee dat:

- *Het park eigendom is van Egelshoek Park BV*
- *Het hele park ook 1 eigendomsstructuur heeft*

Dit is onjuist. In de inleiding van de analyse (bijlage bij handhavingsverzoek) wordt ingegaan op de eigendomsstructuur en de opbouw van het park. Er zijn op het VvE terrein naast Egelshoek Park BV in totaal 45 andere (appartement) eigenaren, sommige hebben de bungalow en de grond al 2 generaties in bezit. Wel heeft de BV nu een kleine meerderheid, die zij gebruikt om bijvoorbeeld achteraf zichzelf toestemming te geven om af te wijken van het geldende bouwreglement. Op het achterterrein zijn (o.a.) in 2009 ook meerdere kavels door de BV verkocht aan andere eigenaren. Het park kent dus minimaal 50, misschien zelfs 60 individuele eigenaren!

5. Conclusie

De VvE Bungalowpark de Egelshoek is geen partij in dit verhaal en niet schuldig aan de overtreding.

Egelshoek Park BV heeft tussen november 2022 en nu (maart 2024) willens en wetens drie bungalows te veel gebouwd, en is daarmee in overtreding van het geldende Bestemmingsplan:

- In 2016 heeft de gemeente geconstateerd dat er twee bungalows teveel waren gebouwd op het achterterrein / BV terrein. Er is een vooraankondiging van het voornemen een last onder dwangsom op te leggen aan de BV verstuurd. Dit betrof een dwangsom van dertigduizend euro indien de bungalows (220 en 232) niet binnen 2 maanden na dagtekening verwijderd waren.
- Er is toen een afspraak gemaakt om in plaats daarvan twee andere kavels leeg te maken en te houden (op het achterterrein). **In ruil werd afgezien van handhaving.**
- Hierna is door de BV en met name de beheerder mevrouw Pety de Graaf in correspondentie met de gemeente (Analyse bij verzoek, bijlagen 1 en 2) uitgeruild met plots op VvE terrein, **zonder de VvE hierin te kennen.** Bungalow 33a is door haar ten onrechte in de afspraken meegenomen (want al gesloopt in 2014).
- In de tweede helft van 2022 besloot de nieuwe eigenaar/directeur van Egelshoek Park BV dat hij zich niet aan de afspraken hoeft te houden. Hij geeft een aannemer opdracht om 6 forse bungalows neer te zetten ten behoeve van verhuur aan mensen die tijdelijke woonruimte zoeken, het verdienmodel van de BV. De sloop en bouw van de nieuwe bungalows begint in november 2022 al. Waarschuwingen van VvE leden werden genegeerd. Bungalows 89 en 75 zijn als eerste gebouwd.
- Op het moment dat aan de bouw van de 4^e bungalow wordt begonnen, medio maart 2023, is de BV dus opnieuw in overtreding.
- Op 1 mei ontvangt de gemeente De Bilt een handhavingsverzoek namens 25 individuele eigenaars van recreatiebungalows op het bungalowpark. Op 19 juli ontvangt de BV een waarschuwingsbrief van de gemeente De Bilt dat zij in overtreding is.
- In september 2023 gaat de BV ondanks de waarschuwing toch door met het neerzetten van 2 bungalows, nummer 109 en nummer 267. De BV was nu toch wel genoegzaam gewaarschuwd.

Wij zien dat Egelshoek Park BV afspraken met de gemeente De Bilt negeert; waarschuwingen van VvE leden negeert; daarna een waarschuwingsbrief van de gemeente negeert en zelfs na ontvangst van deze waarschuwingsbrief nog 2 bungalows bouwt. Wij verzoeken de gemeente De Bilt om handhavend op te treden en Egelshoek Park BV te sommeren om de overtreding ongedaan te maken.

Een oplossing zou wel gevonden moeten worden op het achterterrein, en niet op het VvE terrein. De VvE is namelijk geen partij in het conflict en de overtreding, die enkel op het BV terrein heeft plaatsgevonden. Uitruil met huisjes op het VvE terrein betreft de VvE bij het conflict en maakt de VvE dan ook aansprakelijk voor handhaving, terwijl dit tegen Egelshoek Park BV als grooteigenaar bijzonder moeilijk zonet onmogelijk is binnen de huidige VvE wetgeving.

Bijlage 1: Overzichtskaat Bungalowpark De Egelshoek.

Zie apart document. De grens van het voorterrein is niet aangegeven; bungalows 4, 5, 6, 69 en 100 horen tot het voorterrein en niet tot de VvE.

Bijlage 2: Gedetailleerde tijdlijn inclusief VvE / bouwcommissie.

Tabel 2: Tijdlijn bouw nieuwe huisjes door BV 2022-2024, detail (cursief: VvE intern)

Datum	Wat gebeurt er?
Q3/Q4 2022	Beslissing door Egelshoek BV om nieuwe bungalows te bouwen, opdracht verleend aan aannemer.
26/10/2022	<i>Uitnodiging digitale BALV ivm nieuwbouw huisjes van de BV</i>
29/10/2022	<i>Email – Administrateur (bestuur VvE) naar bouwcommissie: tekeningen huisjes, zonder kaveltekeningen, nu met hoogtematen</i>
04/11/2022	<i>Email – Administrateur VvE naar bouwcommissie: aankondiging sloop huisjes start 11, 14 of 15 november (75, 109)</i>
09/11/2022	<i>Forumdiscussie over nieuwe huisjes. Melding door leden dat het toegestane aantal met de nieuwbouw wordt overschreden.</i>
10/11/2022	<i>Email – Administrateur VvE naar bouwcommissie: alsnog informatie over positie op kavels, te laat, er is al gestemd, (BC kan slechts globaal reageren; geen enkel huisje past)</i>
11/11/2022	<i>Bijzondere ALV VvE: melding bouw 5 bungalows op VvE terrein; waarschuwing door leden dat hiermee het toegestane aantal wordt overschreden. Er blijkt ook op BV terrein nog een zesde huisje gebouwd te worden. Het besluit wordt goedgekeurd met de stemmen van de grooteigenaar (BV) en een handvol anderen. De directeur van de BV de heer van Harderwijk is niet aanwezig, de administrateur (bestuur) formeel niet maar wel op achtergrond, nadrukkelijk op de hand van de BV. Zij blijkt ook gemachtigd door de heer van Harderwijk en brengt zijn stemmen uit.</i>
14/11/2022	Email – Directeur BV naar bouwcommissie: start sloop huisjes op 14/11/2022 (33, 75, 109). Drie dagen na BALV.
11/2022	Funderingen van huisjes 75, 89
23/11/2022	<i>Email – Administrateur VvE naar bouwcommissie: weigert overleg/samenwerking BC</i>
30/11/2022	<i>Diverse leden sturen emails aan Administrateur, verzoek tot handhaving over te gaan</i>
05/12/2022	<i>Achtergrond naar advocaat; advocaat adviseert (06 en 07/12/2022) wel stemmen op BALV en daarna verzoek tot vernietiging indienen bij kantonrechter. Wel al starten met voorbereiding. 3 leden doen dit.</i>
06/12/2022	Gesprek heren Pengel en van Harderwijk (directeur BV, voorzitter VvE); herhaalde waarschuwing door de heer Pengel dat eerder gehandhaafd is door de gemeente. Direct na dit gesprek wordt email uitwisseling BV en gemeente over afspraak en uitruil naar de advocaat van de BV gestuurd door mevrouw De Graaf (bijlagen 1 en 2 van analyse bij handhavingsverzoek).
08/12/2022	<i>Email – Administrateur VvE naar bouwcommissie: Blabla... schaal problemen, vraag ontwijken, met mooie woorden, tekst verdraaien, en aangeven: “..... tussen 2 en 6 december overspoeld door soortgelijke, vaak identieke, verzoeken tot handhaving. Ik heb Patrick van Harderwijk van deze gecoördineerde actie op de hoogte gesteld en alle verzoeken aan hem doorgestuurd. “... zo’n [officiële] waarschuwing heb ik nog niet verstuurd omdat de BV de afwijkende maten zo spoedig mogelijk ter stemming zal voorleggen aan de vergadering. Dit gebeurt pas op een BALV op 6 maart 2023. Dus ruim nadat er allang begonnen was met de bouw. Het is duidelijk dat de Administrateur van de volledig op de hand van de grooteigenaar is (BV, de heer van Harderwijk). De leden zijn tegen overtreding van de regels (en het achteraf goedkeuren van de overtreding door de BV zelf).</i>
08/12/2022	Betonstorten fundering nummer 60, 33
01/2023	Bouw gaat voort, ook op de andere kavels wordt beton gestort. Bouw bungalows 89 en 75 start.
31/01/2023	<i>Leden VvE verzoeken om een BALV over bouw huisjes zonder toestemming</i>
20/02/2023	<i>De Administrateur stapt op na een stortvloed van kritiek.</i>
14/02/2023	<i>Uitnodiging BALV goedkeuren plaatsing huisjes</i>
06/03/2023	<i>BALV; de plaatsing van de bungalows wordt goedgekeurd met de meerderheidsstem van de BV.</i>
15/03/2023	<i>Vorbereiding start bouw wanden nummer 33</i>
15/03/2023	<i>Brief advocaat aan BV dat er een verzoek tot vernietiging besluit wordt ingediend en dat de bouw tegen de regels van VvE en bestemmingsplan is.</i>
16/03/2023	Start bouw bungalows 33 en 60
30/04/2023	Indienen handhavingsverzoek door 25 eigenaren
29/07/2023	Brief vooraankondiging voornemen last onder dwangsom door Gemeente De Bilt
09/2023	Bouw 267 op BV terrein, bouw 119 op VvE terrein
04/12/2023	Besluit verzoek tot handhaving