



Algemene ledenvergadering (ALV) november 2024

Datum vergadering: 2 november 2024

Bestuur: Ilona Woestenburg (voorzitter), Claudia Scheffer (secretariaat), Bernard Koekoek, Koos Janssens (penningmeester), Marcel Wierda

Ondersteunend: Herman Gebben

1. Opening

Ilona heet iedereen welkom, bedankt Ciska voor het mogen gebruiken van het Koerscafé voor deze ALV en spreekt haar waardering uit voor de goede opkomst.

De eerste officiële bewonersbijeenkomst was 6 april van dit jaar. Nu is de bewonersvereniging iets meer dan een half jaar van start gegaan. Vanuit het bestuur willen we graag als bewonersvereniging met elkaar alles oppakken. We willen gebruik maken van kennis, en specialismen van bewoners. Wij hebben een aantal punten verzameld die om opvolging vragen en willen hiervoor werkgroepjes maken.

1 mei is er een kennismakingsgesprek met de nieuwe beheerders geweest. Er zijn punten besproken die spelen onder de bewoners. Wij hebben hier de leden apart of in de nieuwsbrief over geïnformeerd. Het lijkt inmiddels weer wat stroever te gaan verlopen. We zullen in november weer met de beheerders een afspraak gaan inplannen.

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft afgelopen periode ook een aantal vergaderingen gehad.

Totaal leden aantal is bijna 100.

2. Financiën vereniging

Koos informeert de vergadering over de financiële stand van zaken van de vereniging en benoemt het niet hebben van inzicht in de gezondheid van de onderneming(en) van de beheerders als aandachtspunt.

Financiën. In totaal zijn er 98 leden (huizen) per vandaag lid. De uitgaven zijn tot nu toe gering geweest. De aansprakelijkheidsverzekering bedraagt EUR 200,-- maar is gebaseerd op 39 leden, dus deze zal hoger worden. Verder zijn er enkele uitgaven voor de vorige bewonersvereniging en bankkosten. Per saldi EUR 1.400,-- positief resultaat, met een totaal eigen vermogen EUR 5.000,-- per heden.

Enkele leden hebben nog niet betaald en worden vriendelijk verzocht om dit alsnog te doen. Over enkele weken zullen ze anders nog aangemaand worden.

Het voorstel is om voor volgend jaar de contributie gelijk te houden. Geen van de leden is tegen. Het bestuur vraagt de vergadering om 2 kascommissieleden te benoemen om het bestuur decharge te kunnen geven. Martijn van Leeuwen en Cees Griffioen stellen zich tijdens de ALV beschikbaar en hiermee wordt ingestemd.



Een aantal leden stelt de forensenbelasting aan de orde. Koos deelt mee dat deze gebaseerd is op de vastgestelde WOZ-waarde en dat de praktijkervaring uitwijst dat het geen zin heeft om bezwaar te maken. Mochten bewoners dat wel willen dan kan dat via de site van de gemeente. Woon je in AA-Hunze dan word je niet aangeslagen voor forensenbelasting.

Beheerder-gerelateerde financiën. Het bestuur, daarin gesteund door de ALV, wil inzicht in de liquiditeit van de beheerders, omdat er bedenkingen zijn dat deze voor een goed beheer onvoldoende is. De percepties zijn gebaseerd op de overname som en de geschatte inkomsten. Speerpunt is hoe we inzage in de cijfers krijgen van de beheerders. De heren hebben publicatieplicht bij de KvK binnen het jaar; maar het is de vraag of we daar überhaupt het gewenste inzicht door krijgen. Wij verwachten dit niet direct begin 2025 te hebben.

De eigenaren moeten het park onderhouden. Hiervoor moeten ze de financiën goed op orde hebben. Dat is van belang als er problemen zijn met bijv. de watervoorziening: de leidingen zijn uit de jaren 60, 70, en de waterdruk is op verschillende plaatsen te laag. Dat laatste speelt zeker als Siblu ook drukbezet is, omdat het water voor het park nog via deze hoofdaansluiting loopt. Ook gas en elektra zijn aandachtspunten, en het riool vraagt waarschijnlijk onderhoud. Wij weten nu als vereniging, als bewoners, niet of hier ook middelen voor zijn. De beheersvergoeding is voor water, riool, infrastructuur, groenonderhoud etc. Watervoorziening is een aandachtspunt. Is hier een reservering voor?

Er is niet één standaard beheersovereenkomst, dan wel startdatum van de lopende beheersovereenkomsten. Er is sprake van een mogelijke tariefsverhoging van de beheerskosten na 5 jaar. Een verhoging moet van tevoren per individuele beheersovereenkomst (en dus per verschillende ingangsdatum) worden aangegeven. Dit is het moment om duidelijkheid aan de beheerders te vragen.

3. Overige Beheerder gerelateerde onderwerpen:

Hierboven kwamen de financiën rondom onderhoud gerelateerde zaken aan de orde. Inhoudelijk bespreekt Herman nog de status hiervan in meer detail.

Waterleiding We moeten ons goed realiseren dat infrastructuur van het water in zeer slechte staat is. De waterdruk ligt tussen 1.1 en 1.6 bar. Dat is een bar te laag. Daar moeten we met elkaar naar kijken. De waterleiding is een slecht, en verouderd, systeem. Leidingen zijn uit 1960/1963. Leidingen zijn hard pvc. Sommige zaken op het park zijn niet geregistreerd. Ook het riool heeft achterstallig onderhoud. Water komt vanaf de Siblu camping. Bij bijv. een evenement op de camping gaat de waterdruk in het park omlaag. Daarnaast vindt er ook in het park nog uitbreiding plaats door nieuwe woningen/chalets aan te sluiten. Bij een toename van chalets en woningen neemt de waterdruk af. Herman wil graag op meerdere plekken in het park kijken hoe hoog de waterdruk is. Hij heeft hier meters voor en plaatst deze graag om het vervolgens te meten door af en toe een foto te maken.

Het bestuur is voorstander van het leveren van gas en water via De Kremmer om de afhankelijkheid van Siblu te beperken. Is hier bij beheerder een reservering voor?

Een bewoonster stipt aan dat ze overlast van het riool ondervindt. De beheerder verwijst naar de gemeente. Er is een klacht ingediend bij de gemeente. Herman geeft aan dat de pomp in 2013 is vernieuwd. Filters moeten elk ½ jaar schoon gemaakt worden.



Voor al deze zaken betalen wij als bewoners servicekosten aan de Kremer. Zij zijn dan ook voor ons aanspreekpunt en kunnen aansprakelijk gesteld worden.

Daarnaast zijn er nog andere aandachtspunten die we met beheerder willen bespreken:

Slagboom. De poortgegevens worden soms nog steeds niet ingevoerd en dan sta je voor een dichte slagboom, terwijl de beheerder niet tot slecht bereikbaar is op dat moment.

Gegevens worden ongevraagd doorgegeven. Wat is wettelijk wel en niet toegestaan? Voortdurend wordt alles opgeslagen. De gemeente mag vragen om gegevens. Dit gebeurt ook als je de brief van de Gemeente gelezen hebt die via de App verspreid is. Als de heren deze gegevens niet bewaren krijgt de gemeente ook geen info. Het bestuur, daarin gesteund door de ALV wil ook hierover van de beheerders helderheid. Eventueel moeten we maar iemand inhuren, namens de vereniging. Ilona heeft op persoonlijke titel het issue bij haar rechtsbijstandsverzekering neergelegd. Die adviseerde dat iedereen persoonlijk bij de Autoriteit Persoonsgegevens een klacht moet indienen. Een hint geven kan ook als je het anoniem zou willen doen. Echter een klacht is op naam en kan ook als bewijs dienen. Dan gebruiken ze wel je naam als terugkoppeling. Wij willen voorkomen dat onze gegevens misbruikt worden.

Een advocaat inschakelen kan ook. Dan kunnen we er een bewonersvereniging-kwestie van maken. Maar eerst is het verstandig om een klacht in te dienen. De beheerders zijn hierover al aangesproken. Zie de mail met punten van zorg. Voor de rest van de leden kan het nuttig zijn als er een voorbeeldbrief onder de leden wordt verspreid die daarvoor gebruikt kan worden. Ilona gaat dit uitzoeken en komt erop terug bij de vastlegging van deze notulen.

De conclusie vanuit de gevoerde discussie is dat wij qua toonzetting met de beheerders vooral constructief en meedenkend willen spreken. Hun belang is immers ook ons belang. Het bestuur wil proberen een open discussie te krijgen. Een aantal punten die op 1 mei al zijn besproken, zijn nu nog niet opgelost. De beheerders komen niet met terugkoppeling. In september zou er een gesprek met gemeente plaatsvinden dit is ook niet gebeurd.

4. Vertegenwoordiging van het C-veld toevoegen aan het bestuur of commissie

7 maanden geleden zijn we voor het eerst in deze vorm bij elkaar gekomen. Toen was er ook een goede opkomst. Dank dus voor jullie aanwezigheid. Het ledenaantal is ook boven verwachting. Zoals aangegeven willen we alles samendoen. Ook met jullie input, reacties op mail etc. Graag dus relevante zaken delen. We ervaren wel gaten in onze vertegenwoordiging.

Bij de opkomst is het C-veld goed vertegenwoordigd. Echter er is niemand in het bestuur vanuit het C-veld. Wij zijn op zoek naar input vanuit het C-veld om met ons mee te denken. Daarvoor willen we het bestuur uitbreiden, in de vorm van een commissie. Is er iemand die met ons mee wil praten. Vanuit C-veld meldt Dian Herpin zich vrijwillig aan. Dit is zeer gewaardeerd, Dian zal ook worden uitgenodigd voor bestuursvergaderingen etc.



5. Permanente bewoning

Ilona is naar een dag geweest van 'Belang van Vrij Wonen'. Toestemming om het park permanent te bewonen gaat niet lukken. Dat is een heel lang traject. Wel is er vanuit de politiek beweging. Gedoogvergunning. Kunnen wij niets aan doen. Wij moeten wachten wat de overheid doet. De voorzitter van BVW bijvoorbeeld heeft zelf een recreatiewoning in Zeewolde en wil er zelf graag wonen. Hij zit er bovenop om dit voor elkaar te krijgen. Door onze acties staan we in de picture als park waar mensen met een gedoogvergunning willen wonen.

Rapport van gegevens van het aanmeldloket over gedoogd wonen wordt in januari 2025 aangeboden aan minister Mona Keizer. Wij hopen dat er stappen worden ondernomen en dat er in 2025 veranderingen gaan komen. Ilona houdt iedereen op de hoogte van de app en mail over BVW.

6. Speerpunten 2025, expertise gevraagd voor drie dossiers t.w.:

Voor onderstaande punten is gevraagd of leden willen deelnemen in een werkgroepje

- Financiën inzicht krijgen in financiële situatie/gezondheid park De Kremer
- Poortgegevens
- Permanente bewoning

7. Rondvraag

- Communicatie. Het verzoek is of de gemeenschappelijke Whatsapp anders gebruikt kan worden. Felicitaties en reacties worden als ruis ervaren. Ilona, als beheerder van de app zal de instelling veranderen zodat communicatie 1 kant op gaat.
- Een bewoner spreekt verwondering uit over hoe over de beheerders gedacht wordt, Met elkaar wordt vastgesteld dat de één op één communicatie met beheerders over het algemeen vlot verloopt, maar dat brede communicatie of beloofd handelen uitblijft.
- Opgemerkt wordt dat als eerder breed bekend was dat het park te koop stond hier de bewoners dan wel een aandeel in hadden willen hebben, of zelfs het hele park hadden willen kopen. Herman weet te vertellen dat de verkoper dit niet wilde.
- Worden de notulen gedeeld. De vastlegging van de ALV wordt uiteraard gedeeld onder de leden. Verder wordt ook, na afstemming met de beheerders de vastlegging van het overleg en communicatie met de beheerders gedeeld met de bewoners. Ook na een volgend overleg tussen bestuur en beheerders mogen leden een terugkoppeling van het bestuur verwachten.
- Gevraagd wordt om de toegezegde ontsluiting naar het ruiterspad achter het C-veld met de beheerders te bespreken. Het bestuur neemt het punt mee.

november '24