



MEMO

AAN : Stichting Woonbelangen Bodelaeke Recreatief
VAN : Bas van Susante & Rosanne de Groot
DATUM : 12 september 2023
BETREFT : Memo aan SWBR

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van een brief van Kienhuis Hoving d.d. 26 juli 2023 en een brief van 30 augustus jl., die beide namens een belangenvereniging van eigenaren is gestuurd, heeft u ons gevraagd om een uiteenzetting te geven van de rechten en plichten zoals die op het Waterresort Bodelaeke gelden alsmede de rol die het SWBR daarin speelt dan wel kan spelen.

In dat kader hebben wij de twee genoemde brieven, een willekeurige leveringsakte van een eigenaar, de oprichtingsakte van SWBR d.d. 31 januari 2011 en de algemene akte d.d. 14 februari 2014 bestudeerd. Hieronder bespreken we de volgende onderdelen:

1. Het park
2. De algemene akte (incl. parkbeheer, verhuur en parkreglement)
3. SWBR/samenstelling bestuur
4. Diverse vragen i.r.t. de rechten en plichten uit de Algemene Akte (Nap-terrein, draaibrug en zonnepanelen)

1. Het park

Het park is ontwikkeld en verkaveld door/namens Bodelaeke B.V. Bij de verkoop van de percelen met (nog te bouwen) recreatiewoningen zijn de rechten en plichten als omschreven in de Algemene Akte d.d. 14 februari 2014 overgegaan op alle betreffende individuele eigenaren. Alle eigenaren van een recreatiewoning zijn verplicht de Algemene Akte na te leven, evenals de in de akte genoemde vennootschappen (bijv. Bodelaeke B.V.). De Algemene Akte vormt derhalve de basis van de rechten en plichten van de eigenaren.



2. Algemene Akte

In de Algemene Akte zijn regelingen ten behoeve van het park opgenomen ten aanzien van diverse zaken op het park. Dergelijke akten zijn gebruikelijk en komen in de (recente) praktijk veelvuldig en in vergelijkbare vorm voor op parken die worden verkaveld/uitgepond. Een en ander om de eenheid en uniformiteit op het park te bewaren, in het belang van een goede naam en faam van het park alsmede om te borgen dat het park in een goede staat van onderhoud en verhuurbaarheid blijft. De betreffende voorschriften kunnen – juist om die reden – niet eenzijdig worden aangepast, noch komt de geadresseerde keuzevrijheid of ruimte toe om een of meer van de betreffende voorschriften al dan niet na te komen. In artikel 18 van de Algemene Akte is een boetebepaling opgenomen voor het niet tijdig of niet volledig nakomen van de bepalingen van de Algemene Akte en/of het Parkreglement. Wij benoemen hieronder 3 specifieke onderdelen uit de Algemene Akte.

Parkbeheer

Het parkbeheer wordt uitgevoerd door Bodelaeke B.V. c.q. haar rechtsopvolgers dan wel een door Bodelaeke B.V. aangewezen partij (artikel 1 van de Algemene Akte). Deze vennootschap is verplicht zorg te dragen voor:

- Algemeen toezicht en de veiligheid op het park
- Parkbeheer, waaronder noodzakelijk onderhoud, herstel of vernieuwing van de algemene voorzieningen, de verlichting, wegen en de kosteloze faciliteiten.
- Werkzaamheden die door een overheidsinstantie worden voorgeschreven
- Onderhoud aan recreatiewoningen tegen marktconforme prijzen (eigenaren zijn op hun beurt verplicht dit aan Bodelaeke B.V. uit te besteden)

Alle eigenaren zijn verplicht een parkservicevergoeding te betalen welk bedrag voor het begin van het kalenderjaar wordt begroot en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de SWBR. Indien de eigenaren willen dat er meer onderhoud wordt gepleegd en dat er meer algemene voorzieningen bijkomen, heeft dat automatisch tot gevolg dat de parkservicevergoeding wordt verhoogd en vice versa.

Verhuur

Eigenaren mogen hun recreatiewoning niet permanent bewonen. Dat is in strijd met de Algemene Akte en met het bestemmingsplan. De recreatiewoning dient minstens 200 dagen per jaar ter beschikking te worden gesteld voor recreatieve verhuur aan derden (artikel 4). De eigenaar mag de recreatiewoning niet verhuren anders dan door tussenkomst van een door Bodelaeke B.V. aangewezen verhuurorganisatie. Eigenaren zijn verplicht een verhuurbemiddelingsovereenkomst te sluiten met de verhuurorganisatie. Dit geldt voor iedere eigenaar. De SWBR heeft conform haar doelstelling de taak en mogelijkheid om over de inhoud van de verhuurbemiddelingsovereenkomsten met Bodelaeke B.V./Bodelaeke Verhuur B.V. in overleg te treden. Indien en voor zover er tussen de eigenaren en Bodelaeke Verhuur B.V. echter al een contract tot stand is gekomen, zijn die partijen



daaraan gehouden en dienen zij de daarin overeengekomen rechten en plichten na te leven. SWBR is daarin dan geen partij en haar rol is dan ook beperkt.

Parkreglement

Bodelaeke B.V. is bevoegd bepaalde onderwerpen uit de Algemene Akte nader uit te werken in een parkreglement (artikel 23 van de Algemene Akte). Dit betreffen o.a. onderwerpen als: het gebruik van de algemene voorzieningen, opstallen, orde op het park, behandelen van klachten, regels ter voorkoming van hinder en al hetgeen een nadere regeling behoeft voor zover dit niet reeds in de Algemene Akte is geregeld. Het is ons onbekend of er een parkreglement is. Indien het wenselijk is bepaalde onderwerpen nader uit te werken omdat de Algemene Akte daarover geen specifieke regeling heeft, dan zou dat in een parkreglement een plaats kunnen krijgen. Zo kunnen wij ons voorstellen dat voor de plaatsing van zonnepanelen – waarover hierna meer – een nadere regeling/invulling wenselijk is. SWBR zou hierover, conform haar doelstelling en taak, met Bodelaeke B.V. in overleg kunnen treden.

3. SWBR

De SWBR is opgericht bij de akte d.d. 31 januari 2011. De stichting heeft ten doel (artikel 3 van de Statuten) het behartigen van de gezamenlijke belangen van de eigenaren met betrekking tot, onder andere, het realiseren van (groot) onderhoud aan (en de vervanging van) de infrastructuur, de ondergrond en de openbare voorzieningen (waaronder de afvalvoorzieningen) in het recreatiepark en het creëren van een leefbaar park in meer algemene zin voor de recreatieve gebruikers van het Recreatiepark. De stichting treedt onder meer in overleg met Bodelaeke B.V., Beheermaatschappij Bodelaeke B.V. en Bodelaeke Verhuur B.V. over (1) de verhuur van de recreatiewoningen, (2) het beheer, onderhoud en overige dienstverlening en (3) het creëren van een leefbaar park.

Samenstelling bestuur SWBR

Conform de oprichtingsakte (artikel 5) bestaat het bestuur uit 5 leden, volgens actuele inschrijving Kamer van Koophandel zijnde;

1. Bestuurder A: wordt benoemd door Beheermaatschappij Bodelaeke B.V., zijnde de heer F.N.J.J. Greter;
2. Twee bestuurders B: worden benoemd door de eigenaren, zijnde de heren H.M.M. Fleskens en en R. Fabrie;
3. Bestuurder C: wordt benoemd door het bestuur als onafhankelijk bestuurder. Deze mag derhalve geen belang hebben bij het park. Status; vacature;
4. Bestuurder D: wordt benoemd door Bodelaeke B.V., zijnde mevrouw B. Greter-van Berkel;

Diverse eigenaren hebben aangegeven dat de heer en mevrouw Greter geen functie in het bestuur van SWBR zouden mogen bekleden, omdat zij ook zelf gronden en



recreatiewoningen in eigendom hebben danwel een functie bekleden binnen Bodelaeke B.V. of enige andere vennootschap.

De heer en mevrouw Greter bekleden de functie als bestuurder D. Indien Greter is benoemd door Bodelaeke B.V., dan is dit gebeurd conform de akte. Dat Greter zelf ook gronden en recreatiewoningen in eigendom heeft of werkzaam is binnen Bodelaeke B.V. is volgens de oprichtingsakte, artikel 5, niet relevant.

Ten overvloede: twee bestuurders worden benoemd door de eigenaren. Dit laatste begrip (definitie) betreft alle gezamenlijke eigenaren. Aan enige vorm of mate van vereniging van eigenaren kent de Statuten noch de Algemene Akte enige formele betekenis toe.

4. Diverse vragen van eigenaren in relatie tot de rechten en plichten uit de Algemene Akte

Bouwplannen Nap terrein

De belangenvereniging stelt in haar brief d.d. 30 augustus 2023 dat de bouw van 2 appartementencomplexen met 16 woningen en permanente woningen niet wenselijk is. De locatie was, volgens de verkoopbrochures, bestemd voor recreatieve voorzieningen en de plaatsing van 2 appartementencomplexen en 16 woningen draagt niet bij aan de verhuurbaarheid, aldus een aantal eigenaren.

Daar waar het de verhuurbaarheid betreft, heeft SWBR een rol/taak conform haar doelstelling. SWBR zou, na ontvangst van dit signaal, met Bodelaeke B.V. in overleg kunnen treden over de verhuur(baarheid) van recreatiewoningen. De ontwikkeling en aanwezigheid van algemene voorzieningen in het algemeen en de ontwikkeling van het Nap terrein in het bijzonder kan daarbij onderdeel van het gesprek zijn. De Algemene Akte is echter niet concreet over welke algemene voorzieningen er komen en is niet concreet over waar de algemene voorzieningen komen. Een verplichting van Bodelaeke B.V. om op het NAP-terrein algemene voorzieningen te realiseren, kunnen wij in ieder geval niet uit de bij ons aanwezige stukken opmaken.

Draaibrug

De draaibrug betreft een algemene voorziening voor zover dat is gelegen op en aldus onderdeel uitmaakt van het park. Volgens pagina 1-2 van de akte alsmede artikel 3 dient Bodelaeke B.V. in dat geval zorg te dragen voor het noodzakelijk onderhoud, herstel en/of vernieuwing daarvan. De kosten hiervoor worden in de parkservicevergoeding meegenomen (artikel 3) en komen dus voor rekening van de gezamenlijke eigenaren.

Zonnepanelen

Anders dan dat de eigenaar verplicht is om te dulden dat in, op of boven de kavel nutsvoorzieningen voor de distributie van gas, water, elektriciteit etc. worden aangebracht of onderhouden (artikel 7), is in de akte niet met zoveel woorden terug te lezen dat



zonnepanelen niet zijn toegestaan. Wel staat in artikel 10 lid 2 dat wijzigingen aan de buitenzijde van de recreatiewoning slechts zijn toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Bodelaeke B.V.

Met vriendelijke groet,

Bas van Susante en Rosanne de Groot