

# Notulen Bijzondere ledenvergadering VEBS 11 september 2024

## 1. Opening, mededelingen en goedkeuren notulen ALV 11 juni 2024

- Volgorde agendapunten zijn veranderd op verzoek van een van de leden van de werkgroep wijziging statuten /hhr
- De voorzitter heet iedereen welkom, en vraagt nieuw aanwezigen zich voor te stellen.
- Han Meijerink (van de gemeente) heeft het bestuur laten weten dat de metingen van Geomaat zijn afgerond, maar dat er desondanks nog enkele onduidelijkheden zijn, en bij enkele kavels niet gemeten kon worden vanwege afgesloten perceel en eigenaar niet aanwezig. Daarom vinden binnenkort op 18 -20 september en de week erna, alsnog enkele metingen plaats uitgevoerd door medewerkers van de gemeente zelf.
- Notulen 11 juni: post 4.000 transformatie begroting 2025 niet duidelijk waar dat precies voor bedoeld wordt. We verwachten wellicht kosten te moeten maken voor advies en eventueel juridische ondersteuning en eventueel projectplan. Discussie over of er wel of niet opnieuw een plan ingediend moet worden. Er is een presentatie van de gemeente geweest, waarom moeten wij dan die stappen alsnog volgen?

Het ooit ingediende plan is door gemeente afgekeurd/niet gebruikt, waarom moet er dan een nieuw plan gemaakt worden. Wordt later bij agendapunt 5 alsnog verduidelijkt.

Uitleg over kostenpost uit 2021 inzake bestrating van 8300, (dit totaalbedrag is hoger dan 25% van het totale jaarbudget, voor dit soort verplichtingen is volgens hhr toestemming nodig van de alv , voordat zo'n verplichting aangegaan mag worden.

Uitleg: Er was akkoord voor 5.000 budget, de uitvoering bleek duurder uit te pakken, dat extra bedrag van 3.300 blijft binnen de marge van 25%, waardoor daar geen specifieke toestemming van de ALV nodig is. Uitleg alsnog akkoord bevonden.

Notulen 11 juni 2024 vervolgens unaniem akkoord

## 2. Presentatie / verslag werkgroep wijziging statuten / HHR (=HuisHoudelijkReglement)

Joost neemt als woordvoerder het woord, en legt uit wat de werkgroep inmiddels heeft gedaan.

Als eerste conclusie kwamen we erachter dat we geen vereniging zijn maar een coöperatie ( met winst oogmerk). Wat deze werkgroep betreft zouden we in de toekomst geen coöperatie meer hoeven te zijn.

Daarnaast is er een HHR die niet gedeponereerd is bij KvK, kan dus via een ALV gewijzigd worden. Er is ook een recreatie overeenkomst, is niet meer van toepassing.

We hebben de vraag gesteld: hebben wij in de toekomst nog een vereniging nodig ? dit vanwege de optie: als de weg en riool , net als in een woonwijk, voor rekening en eigendom van de gemeente komt?

Navraag bij ander park, inmiddels is daar de transformatie afgerond, daar is geen vereniging meer nodig aangezien het riool in het midden van de weg ligt.

Tweede park is nagenoeg net zo ver, waarschijnlijk blijft daar wel een vereniging, omdat de weg daar wel nodig is, omdat een gedeelte van de weg op de particuliere kavels ligt.

Derde park, gewone vereniging, wel met statuten, wel bijna afgerond. Door bestuurswisseling iets vertraagd . Niet helder of de vereniging moet blijven bestaan.

Voor ons kan het twee kanten op:

1. Als uit onderhandeld kan worden dat weg en riool overgenomen kan worden, is de vve niet meer nodig is. Echter kans is groot dat die optie niet mogelijk is. I.v.m. riool op gedeeltelijk op privé grond. Wellicht zijn daar aanvullende eisen voor nodig, bijvoorbeeld breedte weg etc. In die situatie zou vve niet meer nodig zijn.
2. Coöperatie opheffen, gewone vereniging oprichten, met onderhoud weg en riool, met nieuwe statuten en reglementen. Wellicht is dan een onderhandelingspositie naar de gemeente inzake dubbele lasten een mogelijkheid?
3. Onderhandelingspositie inzake betalingsregeling.

Omdat nog niet duidelijk is welke kant het opgaat zijn we wel begonnen met het herschrijven van de statuten conform een gewone vereniging. We zullen zodra deze in eerste concept gereed zijn deze voorleggen aan alle leden.

Aanvulling vanuit bestuur: In de onderhandelingen met de gemeente is al gesproken over het riool, daaruit kwam naar voren dat naast de eigenaar ook de financierder van de eventueel aanwezige hypothecaire lening mee zou moeten tekenen, inzake toegang te verlenen op privéterrein t.b.v. werkzaamheden aan het riool.

Is er een tekening waarop te zien is waar het riool daadwerkelijk ligt. Ja tekening is er. Vraag of die tekening beschikbaar is, ja, kan gedigitaliseerd en verzonden worden naar de leden.(actie bestuur)

Samengevat: we zijn de statuten aan het herschrijven en hhr gaat volgen. De huidige coöperatie kan te zijner tijd dan opgeheven worden, en een nieuwe vereniging opgericht. Zodra de werkgroep zover is, komen deze geschreven documenten in concept beschikbaar voor alle leden, en zal het als agendapunt in een nieuwe ALV besproken worden.

We zijn ook van plan om net als andere parken een transformatie commissie te formeren. Om als park mee te praten met andere parken, waar ook dit soort commissies functioneren. Idee wordt meegenomen in agendapunt 5 transformatie.

### **3. Voorstel eigen bijdrage verstopping hemelwaterafvoer**

Inzake riool; bij problemen worden die opgelost in opdracht van Vve en ook de kosten daarvan worden geheel door de vve gedragen (en zo door alle leden gedeeld)  
Dit jaar zijn voor het eerst ook problemen ontstaan op enkele kavels met verstoppingen in de hemelwaterafvoer. Als bestuur hebben we ons de vraag gesteld, hoe gaan we hiermee om ?  
Aangezien er m.b.t. de hemelwaterafvoer (die separaat, los van het vuilwaterriool, afwatert in de sloot) een stukje eigen verantwoordelijkheid is inzake onderhoud, zelf dakgoten schoon, zelf blad verwijderen van daken, etc., daarom voorstel de verstoppingen wel door vve te laten oplossen, en bekostigen, met een eigen risico per kavel van eur 100,- per verstopping. Het is aan de vergadering wat we daarvan vinden?

Reacties:

- Wij houden de goten erg goed bij, de verstopping is van jaren geleden.

- Er is moeite vanuit de vergadering met de hoogte van het tarief wat in rekening wordt gebracht. Verzoek te zoeken naar goedkopere alternatief.
- Mijn hemelwaterafvoer is gekoppeld aan de buis van de burens, onduidelijk wie de veroorzaker van de verstopping is. Onduidelijk hoe dat te kunnen tackelen.
- Betalen eigen risico geen probleem, mits dat geld gereserveerd kan worden voor lagere waterstand; Uitleg bestuur: helaas hebben wij in het geheel geen invloed op de waterstand in de sloot. Wordt door waterschap geregeld.
- Eigenaar kijkt uit kastje met rode lamp bij rioolpomp, deze gaat ook regelmatig aan als het hard regent. Kan het zijn dat er toch regenwater in het riool terecht komt? Is daar verband tussen? Zou niet zo moeten zijn.  
Verstoppingen worden ook veroorzaakt door de zgn. vochtige vezeldoekjes die gebruikt worden bij verschillende huishoudens in toilet en die verstoppingen veroorzaken. Is landelijk probleem. Wellicht opnemen in hhr dat deze doekjes niet meer gebruikt mogen worden.

Conclusie en besluit: Is er een verstopping in de hemelwaterafvoer wordt deze max 1 keer per jaar, per kavel, door vve bekostigd, komt het meerdere keren bij iemand voor dan in gesprek over oorzaak, gevolg, en oplossing voor kosten met betreffende eigenaar regelen.

Na korte pauze vervolgen we de vergadering

#### **4. Verkiezing kandidaat deelname werkgroep transformatie gemeente**

Naast afvaardiging enkele bestuursleden is het verzoek nog 1 persoon deel te laten nemen in die werkgroep. We hebben daarvoor een oproep gedaan, vier kandidaten hebben zich aangemeld: Diana Huizing, Henk van der Kooij, Joost van den Berg, Hennie Middelbos (niet aanwezig)

Kandidaten wordt verzocht kenbaar te maken waarom men zich beschikbaar heeft gesteld: Joost: is al betrokken vanuit werkgroep wijziging statuten en gezien de voortgang in die werkgroep zeer betrokken bij nadere uitwerking daarvan, welk perfect zou aansluiten bij de intentie van deze uitvraag. Stel echter voor niet een persoon, maar een commissie daarvoor op te richten van meerdere personen, die ook met andere parken (andere besturen en commissies) kan samenwerken.

Henk: Deelt de uitleg van gedachten van Joost, geldt voor Henk hetzelfde.

Diana: Woont al lang op park, is zeer betrokken, vind meer betrekken bewoners belangrijk, zet zich daar graag voor in.

Hennie: niet aanwezig.

De vergadering sluit zich unaniem aan bij het voorstel deze commissie in te stellen, en stelt voor alle vier de kandidaten daarvoor te kiezen. Ter plekke stelt Anita Wink zich beschikbaar. Deze commissie beslist zelf welke personen zich aansluiten bij de werkgroep transformatie en de gesprekken met en bij de gemeente.

#### **5. Vragen en opmerkingen presentatie Transformatieplan gemeente**

We hebben een apart e-mailadres aangemaakt voor vragen over of m.b.t. de presentatie van de gemeente op 9 juli.

Er is slechts een e-mail ontvangen met enkele vragen:

1. Wie compenseert ons voor groenvoorzieningen, die in onze omgeving wegvallen ? Geen onderdeel van transformatieplan
2. De toegezegde wal bij het reeds aangelegde zonnepanelenpark. Wie gaat die alsnog aanleggen ? Is ook geen onderdeel van het transformatieplan
3. Groenkap op andere percelen, hoe kunnen we dat binnen ons plan gelijk trekken? Is op zich een goede vraag, in principe geen onderdeel van de transformatie, maar wordt wel meegenomen naar de gemeente
4. Wie bekostigt het onderhoud van de weg en riool bij wijziging bestemmingsplan. Zie werkgroep wijziging statuten, deze vraag en onderhandeling wordt meegenomen door de werkgroep.
5. Hoe zit het met de brandveiligheid, en specifiek met de aanwezigheid van een brandkraan ? Er is een brandkraan (vlakbij huisnummer 123) maar die wordt niet gebruikt. Brandweer neemt altijd bluswater in vervoersmiddelen mee.
6. Er is een voorstel voor de kwaliteitsimpuls aangedragen, aanleg van zgn ecosloot. Verzoek dit voorstel nog door te sturen naar alle leden. (actie bestuur)

Korte peiling: wie wil er in principe niet meedoen aan de voorgestelde wijziging bestemmingsplan, zoals het er nu uitziet, met de huidige ingevulde detaillering ?

- Voor een eigenaar voelde de stelling van de gemeente als een bedreiging. Natasja legt uit, wat de gemeente er expliciet mee bedoelde. Er kunnen eigenaren niet meedoen. Die krijgen geen woonbestemming, maar recreatieve bestemming. De gedoogbestemming komt voor die kavel te vervallen. Volgens betreffende eigenaar komen daar alleen maar problemen uit voort.
- Er is erg veel info, er zijn ook eigenaren hier niet aanwezig, of die al deze info niet goed tot zich nemen, of het teveel / onoverzichtelijk vinden. Kan dat niet beknopt, een A4 aan iedereen verstrekt worden. Bij voorkeur paperbased ? Wordt meegenomen, niet toegezegd, denken we over na.
- Eigenaar heeft bij rechtsbijstand nagevraagd of gedoogbeleid terug getrokken kan worden. Nog geen antwoord.
- Andere eigenaar vult aan, navraag bij zijn jurist: zodra het nieuwe bestemmingsplan van toepassing is, komt het gedoogbeleid te vervallen.
- Kostenverhaal : volgens een artikel uit de omgevingswet zou kostenverhaal niet mogen. Dit i.v.m. dubbele lasten. Hoe zit dit? Niet helemaal duidelijk. Natasja: In deze zaak gaat het over een bedrag welke in de zogenoemde anterieure overeenkomst gezet moet worden. De kosten worden verdeeld in plankosten en vereveningsbijdrage. Natasja legt uit dat dit volgens daarvoor bestemde modellen is berekend met de genoemde uitkomst van 6.500,- per kavel. Volgens vragensteller vind dit toch vreemd
- De presentatie van de gemeente was nog steeds niet helemaal concreet, er staat nog niets vast. Genoemde details, zoals vierkante meters bebouwing, kunnen nog veranderen  
Het is nog steeds een voorstel. Er kunnen nog onderdelen door de provincie anders beoordeeld worden.

Geen verdere vragen vanuit vergadering.

- Natasja: vervolgstappen vanuit de gemeente, men wil inzage hebben hoe de stemming is onder het park. Hoeveel kavels mee willen transformeren, om de anterieure overeenkomst op te kunnen stellen met de eigenaren.  
Pas medio 2025 wordt de definitieve zienswijzes opgesteld en beoordeeld door de raad.  
De provincie dient uiteindelijk akkoord te moeten geven, daarom is er regelmatig overleg met de provincie om te sparren. Dit is de reden dat er nog geen concrete zaken vast staan, en nog allerlei kanten op kan.
- De in deze vergadering ingestelde Commissie gaat zich beraden om te gaan peilen hoeveel bewoners positief staan t.o.v. de huidige voorgestelde zienswijze.

#### **6. Collectief Ontslag leden bestuur**

Agendapunt is ingediend door een lid. Desbetreffende lid is vandaag niet aanwezig.

Is er iemand die deze persoon vanavond vertegenwoordigt en het agendapunt nader kan uitleggen? Nee.

Vraag aan de vergadering om dit agendapunt alsnog te behandelen of te seponeren?

Overgrote meerderheid stemt voor seponeren.

#### **7. Rondvraag:**

- Moeite met verkiezing bestuursleden vorige keer. Werd niet gekozen op functies, maar bestuursleden.
- Er waren twee bestuursleden vacant. Er zijn twee nieuwe bestuursleden gekozen en later zijn de functies binnen bestuur verdeeld, zoals de statuten voorschrijven.
- Er is ook moeite met het feit dat een bestuurder ook bewoner moet zijn. Niet persoonlijk naar huidige bestuurder.
- Indienen plan naar gemeente, hoe zit het nu. Moeten wij het plan nu maken, vraag naar onze adviseurs.  
Het stappenplan van de gemeente, is aangereikt om te gebruiken, wijkt af van ons transformatieplan. (het is meer het proces, waarbij onderwerpen uit het transformatieplan wel degelijk gespreksonderwerpen zijn.) De gemeente gaat uit van een vast bedrag per kavel, niet gebruik maken van taxatie, waarop basis van berekend wordt wat de bijdrage zou moeten zijn.  
Het stappenplan is de volgorde van de te bespreken onderwerpen, maar is niet het plan an sich. De anterieure overeenkomst is daar onderdeel van.  
De gemeente heeft aangegeven dat plan wederom toe te komen lichten. De verwachting bij deze vergadering is dat de gemeente ergens dit najaar wederom onze vergadering komt informeren. Het is de vraag wanneer de gemeente hier komt, met het plan inclusief de anterieure overeenkomst.

- In de Hooogeveensche Courant heeft een artikel gestaan met verwijzing naar website van de gemeente, met de uitgelegde zienswijze inzake transformatie Vitale Vakantieparken. Uit de krant blijkt dat er een bezwaar gemaakt kan worden tegen de huidige actuele zienswijze inclusief in rekening te brengen bedrag. Gaan we dat doen? Of niet?

De voorzitter geeft aan dat hij op persoonlijke titel bezig is met lobbyen richting politieke partijen om zijn onderbouwing voor de in zijn ogen te hoge vereveningsbijdrage te delen.

De vergadering sputtert tegen. Stelt ter discussie dat het beter zou zijn een gezamenlijk standpunt te bepalen, en daar beslist deze vergadering over, maar dan zou dat wel als agendapunt besproken moeten worden, en niet in de rondvraag. Maar het zou beter zijn dat als vergadering zelf zou moeten beslissen. De vraag hangt boven de vergadering, wat de vergadering daarvan vindt.

Willen wij als vergadering bezwaar maken tegen de huidige basispunten zoals in de zienswijze genoemd. Zoals de vierkante meters, het vastgestelde bedrag, de bebouwing?

- Er ontstaat een levendige discussie:  
Vraag over kosten: de zienswijze is door de gemeente gedeeld, waarin uitgelegd is dat het bedrag van 6500 is vastgesteld en is opgebouwd op basis van en plankosten en vereveningsbijdrage. Deze kosten zijn gelijk aan andere parken, echter de vraag is of dit juist is, vanwege verschillende uitgangspunten op de parken. Bij ons park is al veel geïnvesteerd. Tevens is op ons park een object gebonden beschikking in tegenstelling tot andere parken. Ook zou er een substantiële waardevermindering van de woningen plaatsvinden na vaststellen woonbestemming, diverse makelaars hebben al aangegeven dat dat naar alle waarschijnlijkheid niet het geval zal zijn.

De vergadering is van mening dat de voorzitter op persoonlijke titel dit soort zaken niet had kunnen regelen. Men twijfelt aan de integriteit van de voorzitter.

Men stelt voor dit in commissie uit te zoeken, waar we als park dan wel of niet voor stemmen. Met eventuele duidelijke voor en tegens wat de consequenties zijn van de eventuele bezwaren.

De nieuw ingestelde commissie neemt dit mee in hun peiling naar alle leden. Dit zal op korte termijn gaan plaatsvinden, aangezien er een deadline is voor het indienen van een bezwaar. Dit dient uiterlijk 9 oktober te gebeuren.

Natasja: als je nu niet reageert op de zienswijze, en wel reageert op het definitieve plan, dan dien je wel meer moeite te doen om uit te leggen waarom je niet hebt gereageerd op de zienswijze. De vraag blijft nu in de vergadering hangen of wij met deze zienswijze toch akkoord gaan?

- Samengevat: de commissie gaat op korte termijn bij alle leden peilen of de eigenaren positief staan tegenover de wijziging naar woonbestemming, en of men akkoord is met de daarvoor gepresenteerde zienswijze in zijn geheel en specifiek inzake de in rekening te brengen kosten.

De voorzitter sluit om 22.26 de vergadering.

