

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Coöperatieve Vereniging van Bungaloweigenaren Eldoradopark U.A. op 25 september 2021.

1 Opening

De voorzitter, de heer Frank Boomaars, opent de vergadering en heet de leden welkom.

Er zijn 49 stemgerechtigden en 17 volmachten.

Met kennisgeving afwezig: A.A.M. van Dorp, M. Hoogendoorn, P.A.M. van Eil, D. Fügli Staller, G. de Jonge, B.G. v.d. Linden, A.J.A. Jansen, A.P. Hereijgers, M. Erven Valkenburg.

We houden 1 minuut stilte voor het overlijden van Irene Stuurstraat, Guus van Berkum en Max Joosten.

Nieuwe leden na september 2019 zijn:

bung.nr 28 Dagmar en Kees, bung. nr 6 Fam. J Overmeer, bung. nr 7 J. Gravestein, bung. nr. 9 Fam. K.D. van Dongen, bung. 10 Fam. R. van Lunteren, bung. nr. 23 Mevr. D. Füglistaller, bung. nr. 60 F. de Beer, bung. nr. 78 Fam. Krul, bung. nr 82 R. van Vught, bung. nr. 91 B. Kleemans en T. Vermeulen.

2 Toelichting gemeente Alphen-Chaam op het ZKA-rapport en beleid t.a.v onrechtmatige bewoning op parken.

Hieronder volgt een beknopte weergave van wat besproken is:

Mevrouw Loes Huynen, van de gemeente Alphen-Chaam, leidt de toelichting op het ZKA-rapport met de volgende woorden in:

De gemeente werkt samen met 10 parken in de gemeente Alphen-Chaam met als doel de kwaliteit van de parken te borgen, voor nu en in de toekomst.

De gemeente heeft in deze als functie te waken voor wet en regelgeving en veiligheid. De veiligheid wordt geborgd door politie, brandweer en het park zelf als bedrijf of door een bestuur, zoals hier op het Eldoradopark.

Om te beoordelen of een park toekomstproef is, heeft de gemeente bureau ZKA ingeschakeld om de 10 parken, waaronder Eldorado, te onderzoeken, waarbij het gaat om een ontwikkelprofiel.

De heer W. Kraanen licht nu het ZKA-rapport toe.

Wij zijn eerst in de provincie Brabant begonnen met het onderzoek van parken. Geleidelijk kwamen er steeds meer parken bij, waaronder ook parken, die

wegkwijnen.

Eigenlijk heb je 2 typen parken:

parken met recreatie voor eigenaren zelf, is 2^e woning (zoals Eldoradopark) en parken met exploitatie voor verhuur.

Van alle onderzochte parken in Alphen-Chaam blijkt 94 % van het beddenaanbod vitaal te zijn. De heer Kraanen heeft nog nergens in Nederland zo'n hoge score gezien. Eldoradopark is kwalitatief gezien boven gemiddeld, is dus vitaal. Het ontwikkelingsperspectief zit in het midden.

Gert-Jan vraagt: Wat is recreatie, wat is leefbaarheid? Bij welke mate van vitaliteit kan er druk op de gemeente geïmplementeerd worden om parken te openen?

Stel dat we het park transformeren naar wonen? De heer Kraanen antwoordt:

Het blijft aan de gemeente: Er mag niet gewoond worden op een recreatiepark.

Cor Postma reageert: Volgens de Statuten is ons park een recreatief park.

Procederen zou ons 70.000 euro kosten.

De heer Kraanen: Ook de provincie is hier zeer terughoudend in, omdat deze regio sterk recreatief is. Daarnaast is de ligging van het park belangrijk. Het park ligt in het buitengebied en sluit niet aan op de woonkern.

Dennis Goosen vindt het niet vitaal.

De heer Kraanen: het sterke van dit park is, is dat het een tweede-woningenpark is.

Loes Huynen vult hierop aan dat, al zou het park de kwalificatie "niet-vitaal" hebben gekregen, dit nog steeds geen garantie is dat er gewoond mag worden. Het park zou zelfs aan de natuur teruggegeven kunnen worden.

Dennis vraagt of hij de opsomming van de totaalscore in het rapport mag zien.

Will van Rooijen vraagt of er ook rekening gehouden is met het feit dat de woningen op eigen grond staan. Dat is inderdaad het geval.

Jaap Stuurstraat voegt nog toe: we zijn geen bedrijf.

Cor Postma maakt Dennis nog eens duidelijk dat we niets met zijn bedrijf te maken hebben. Het park krijgt geen cent van wat hij verdient met de verhuur van zijn huisjes.

Sandra Posthuma: Wat is het doel van de gemeente om te onderzoeken?

Loes Huynen antwoordt: Het is een project, waarin we werken aan een goede kwaliteit van de parken. Door te onderzoeken kunnen we beter het toekomstperspectief van de parken in beeld brengen en zodoende de vitaliteit van parken waarborgen. Elk park krijgt een aanbeveling. Het Eldoradopark krijgt

o.a. als aanbeveling een stijlboek te maken.

Volgens het bestemmingsplan heeft ons park de functie van recreëren en dat zal ook zo blijven. Het standpunt van de gemeente is en ook volgens de Statuten: permanent wonen is niet toegestaan. De gemeente wil waken over recreatiefuncties en wil samenwerken op verbeterpunten.

Jaap: Er is een misverstand over “niet-vitaal” zijn. “Niet-vitaal” wil niet zeggen dat je er permanent mag wonen.

Gert-Jan: Zijn we definitief vitaal?

Loes Huynen: Het Eldoradopark is een vitaal vakantiepark. De Vereniging mag best trots zijn op het park, al zullen er altijd wel verbeterpunten zijn. Het park zal zich ook aan de regels moeten houden.

3 Stemmen

We stemmen ervoor dat we voortaan stemmen met gesloten briefjes i.v.m. privacy leden.

4 Ingekomen stukken

Jaap Stuurstraat vraagt of er meer gehandhaafd kan worden op het plaatsen van afscheidingen, die volgens de Statuten verboden zijn. Het zou toch een open park moeten zijn. In aansluiting hierop wordt de brief van Giel Hoogendoorn voorgelezen, die zich eveneens ergert aan afscheidingen, die geplaatst zijn. Hij vraagt zich ook af of alle belangrijke afspraken, de Statuten zelf, wel aan de nieuwe leden door de verkopende partij(en) worden doorgegeven. Dennis Goosen voelt zich aangesproken, maar stelt dat hij de kopers van tevoren goed inlicht over huisreglementen en inhoud van de Statuten. Zij staan overigens ook in de koopovereenkomst, ondertekend bij de notaris.

Mariëtte van Dorp vraagt of er wifi op het park kan komen. Peter Tomesen: er is een telefoonlijn aanwezig en rondom het park ligt glasvezel. Het kan onderzocht worden.

Taniya Vermeulen vraagt of vuurwerk voortaan verboden kan worden en of 's nachts de verlichting uit kan. Peter Tomesen: zijn bewegingssensoren een idee? Dat zou te duur zijn. De AED moet wel te vinden zijn en hulpdiensten moeten hun weg kunnen vinden.

Op dit moment worden er al energiezuinige lampen gebruikt. Verlichting kan

verder worden uitgezocht.

Vrijwilligers voor de EHBO moeten worden geïnventariseerd.

Er wordt nog voorgesteld het plastic van het afval te scheiden. Dat is echter niet nodig, omdat Sita bij de verwerking van afval het plastic scheidt.

Op de vraag van Ad Jansen of er brievenbussen geplaatst kunnen worden, is het antwoord 'nee'. We zijn geen woonpark. Met Henk is eventueel een afspraak te maken over het ontvangen van post.

Gert-Jan licht zijn ingezonden brief toe. Een aantal vragen zijn al beantwoord tijdens de uitleg van de gemeente aan het begin van de vergadering.

Gert-Jan is ervan overtuigd dat er in de toekomst meer gaat gebeuren op het gebied van wonen op parken. Hij hoopt dat het bestuur de ontwikkeling blijft volgen, desnoods in een deel-commissie.

Volgens Cor heeft het bestuur genoeg informatie aan de leden gegeven.

Volgens Gert-Jan is een bestuur altijd partij voor de gemeente.

Dennis Goosen sluit zich aan bij het standpunt van Gert-Jan. Dennis maakt excuus aan het bestuur voor zijn woorden in de mail, die volgens hem onterecht naar de leden is verstuurd.

André Weijers maakt Dennis duidelijk dat het bestuur het wel terecht vond de mail naar de leden te sturen, omdat hij het bestuur in deze mail op een schandalige manier heeft afgebrand.

Volgens Dennis wordt er niet naar hem geluisterd.

5 Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

6 Vaststellen notulen van de ALV van 13 april 2019 en het jaarverslag van 2019

De notulen van 13 april 2019 en het jaarverslag van 2019 worden goedgekeurd.

7 Financieel jaarverslag

8 Begroting 2021

9 Goedkeuring begroting 2021

10 Jaarbijdrage 2022

Jaap Stuurstraat licht de financiële situatie toe.

In 2019 heeft Cees Damen veel groenwerk op het park verricht en is er door de droogte minder gemaaid. Hierdoor zijn er minder uitgaven voor het groen

geweest.

Grote uitgaven kwamen er door de aanleg van de nieuwe weg en, omdat wij een prioritaire instelling zijn geworden, het plaatsen van keerkleppen in alle woningen.

Het jaar 2020 is financieel gunstig verlopen.

Er is een batig saldo van 20.000 euro voor onvoorziene uitgaven.

De jaarbijdrage voor 2022 wordt vastgesteld op 1225 euro en wordt goedgekeurd.

11 Verslag kascontrolecommissie 2021

Francien Hilbers en Miranda van Setten verlenen decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid betrekking hebbende op de exploitatieperiode van 01-01-2019 tot en met 31-12-2019 en de balans per 31-12-2019, en op de periode van 01-01-2020 tot en met 31-12-2020 en de balans per 31-12-2020.

12 Benoeming nieuwe kascontrolecommissie

De nieuwe kascontrolecommissie wordt gevormd door Gert-Jan Schenau en Barry Couwenberg.

13 Groenverslag

Ria Kluiters licht het groenverslag toe. Hier volgt een beknopte weergave van het verslag.

De firma Groen compleet heeft de afgelopen jaren gemaaid. In 2019 en 2020 werd het maaien onregelmatig door de droogte.

Door de inzet van Cor Postma is er in 2019 een nieuwe weg aangelegd.

Cor en Mieke hebben gezorgd voor de aanleg van steigers en een vlot in de zwemvijver, voor nieuwe touwen aan de springschommel boven het water en leuke zitjes bij het strandje en op de weide.

Vanwege overlast van ratten zijn er 20 kastjes neergezet, waarvan er 3 verdwenen zijn. Wie zet ze terug?

Ook is er een pas geplante lindeboom achter de visvijver en 2 rood-witte palen, ter afsluiting voor auto's naar de visvijver, gestolen. Wie zet ze terug op hun plaats?

Er wordt nog steeds grofvuil gestort op het achterterrein. Cees Damen verbood een eigenaar vuilte te storten. Het kwam tot een handgemeen, waardoor Cees plat achterover valt. Hij heeft hier rugklachten aan overgehouden.

Er is een harkboot gehuurd om al het groen met wortel en al uit het water te halen.

De rioolputten worden voorzien van een betonnen rand met een aluminiumdeksel, luchtdicht afgesloten.

Ria zoekt, omdat zij het zelf niet meer kan, een vervanger om reanimatiecursussen te regelen. De AED hangt bij Astrid, huisje 45.

14 Stand van zaken keerkleppen

Zoals in het groenverslag aangegeven, heeft Ria Kluiters loodgieter Cees van de Brandt bereid gevonden, afleesbare keerkleppen te plaatsen in/bij de huisjes. De klus nam het gehele jaar 2019 in beslag. Nu moeten er nog bij 5 huisjes kleppen geplaatst worden. Dit komt, omdat de plek waar de keerklep geplaatst moet worden, niet of zeer moeilijk bereikbaar is. Afgesproken is, dat de basiskosten voor het plaatsen, voor rekening van de Vereniging komt en extra kosten voor rekening van de eigenaar.

15 Rondvraag

Miranda stelt voor om Cees namens de Vereniging een bloemetje te sturen. Dat is een goed idee.

Dennis vraagt of Cees nog voor het park werkt. Ria antwoordt, nee, want er is onenigheid tussen Dennis en Cees. Patrick zal het verder overnemen. Hij is ZZP'ér.

Dennis zegt tegen Jaap dat er werkzaamheden uitgevoerd zijn door een particulier en dat kan volgens hem niet. Hierop antwoordt Jaap: Gebruikelijk is dat er aan het eind van het jaar blad geruimd wordt. Dat gebeurde eerst altijd door de BSW. In 2019 heeft een kennis van Ria, een pool, tegen een redelijk tarief blad geruimd. Dat heb ik netjes in het verslag gezet. Dennis: was deze man verzekerd? Jaap: om die reden heb ik een regeling getroffen met de belastingdienst. Omdat hij 75 jaar is, hoeven we hem niet in dienst te nemen. We houden ons aan de regels.

Mevrouw (naam niet bekend bij de notulist) merkt op dat er veel huisjes slecht onderhouden zijn. Is daar iets aan te doen? Jaap vertelt dat het vroeger verplicht was de huisjes in april/mei schoon te maken. Zo niet, dan werd dat op rekening door het bestuur gedaan.

16 Verkiezing nieuwe bestuursleden

De kandidaat-bestuursleden stellen zich aan de leden voor.

Hierna volgt de stemming.

Uitslag stemming:

Miranda van Setten:	17 stemmen
Ria Kluiters:	22 stemmen
Sanka Smeets:	53 stemmen
Will Linders:	56 stemmen
Kees van Putten:	51 stemmen
Christianne Michielsen:	51 stemmen
Sandra Posthuma:	52 stemmen.

Het nieuwe bestuur wordt gevormd door: Sanka Smeets, Will Linders, Kees van Putten, Christianne Michielsen en Sandra Posthuma.

Hierna volgt nog een afscheidswoord van de aftredende voorzitter Cor Postma. Een bloemetje en een bon wordt uitgereikt aan de vrijwilligers.