

## Nieuwsbrief nr. 16

15 maart 2011

### Winter op het park



Foto: fam.Doornekamp

Een prachtig idyllisch winterplaatje. Het roept herinneringen op van de begintijd van de vereniging. Een aantal jaren achtereen kwam zo'n witte winter voor. Veel kinderen werden op hun sleetje in een sliert achter een auto over het park getrokken. Nu op naar de lente.

### De WOZ.

De leden hebben de afgelopen weken een rekening van de gemeente De Bilt ontvangen voor de rioolbelasting en de WOZ. Bij de ons bekende aanslagen, is de waarde een paar procenten lager bepaald dan 2010.

Als u het met deze waarde niet eens bent, raden wij u aan bezwaar aan te tekenen en bij een afwijzing door de gemeente ook bij de bestuursrechter. In een aantal gevallen heeft dat geleid tot forse verlaging van de waarde en daarmee ook van de hoogte van de belasting. De verlaging van de WOZ is weliswaar een paar euro's, maar velen moeten de waarde van hun kavel en bungalow opvoeren in box3. Verlaging van de WOZ kan zo tot een lagere aanslag Inkomstenbelasting van wel een paar honderd euro's leiden. Ook de waterschaps-

lasten worden aan de hand van de WOZ bepaald.

NB. Heeft u voor 2010 bezwaar aangetekend en heeft u nog geen beslissing ontvangen, dan mag u er **niet** van uitgaan, dat, als uw bezwaar wordt gehonoreerd en de waarde dus is verlaagd, de WOZ voor 2011 ook vanzelfsprekend wordt verlaagd. U moet opnieuw bezwaar aantekenen. Denkt u daarbij aan de bezwaartermijn.

### Toeristenbelasting

Van diverse kanten wordt er geprotesteerd tegen de invoering van de toeristenbelasting. Ook de ledenraad heeft namens de VvE bezwaar aangetekend. De brief luidt als volgt:

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Uit de meerjarenbegroting van de gemeente De Bilt blijkt dat het gemeentebestuur vanaf 2012 toeristenbelasting wil invoeren. Als Vereniging van Eigenaars De Egelshoek1 willen we tegen dit voornemen bezwaar maken.

Uiteraard hebben wij als VvE begrip voor de financiële situatie van de gemeente en de problematiek van de komende bezuinigingen op de gemeentebegroting waardoor u dient te zoeken naar maatregelen om de begroting rond te krijgen. Wij zijn echter van mening dat te gemakkelijk gekozen wordt voor een extra belastingmaatregel.

De leden van VvE Bungalowpark betaalden tot medio jaren 90 jaarlijks Kampeerleges, te vergelijken met toeristenbelasting. Deze leges is toentertijd door u, beargumenteerd, vervangen door onroerende zaak belasting (OZB) en andere heffingen. Daarmee geeft u aan dat wij geen passerende recreanten zijn en dragen de leden al structureel bij aan de gemeentekas.

Daarnaast maken wij inhoudelijk bezwaar tegen zowel het vaststellen van de hoogte van de toeristenbelasting (gemiddeld verblijft men slechts zo'n 2 maanden per jaar op het park) alsook de mogelijke administratieve inspanning die dit met zich meebrengt. Wij doen immers geen commerciële verhuur van onze woningen.

Hoewel het zich wellicht niet laat vermoeden zijn veel van de leden van de VvE niet vermogend en vindt een flink aantal van hen in Hollandsche Rading de tuin die ze thuis niet hebben. Een plotselinge significante extra heffing zal daarom bij onze leden, die net als u onder de huidige crisis te lijden hebben, naar onze mening onbillijk zwaar aankomen.

Wij verzoeken u derhalve dringend van de voorgestelde invoering van toeristenbelasting in de gemeente De Bilt met ingang van 2012 af te zien.

Wij sluiten ons aan bij het bezwaar van Recron en gelieerde organisaties dat u onlangs heeft ontvangen over dit dossier, ook al hebben wij geen commercieel belang. Uiteraard zijn wij bereid om het een en ander in een gesprek nader toe te lichten.

Vriendelijke groet  
Namens de VvE Bungalowpark "De Egelshoek1"

Jeroen Cornelissen  
Voorzitter

## Bomen

Vorig jaar oktober is een ronde over het park gehouden met de ambtenaar van de afdeling groenvoorziening van de gemeente De Bilt om te bepalen welke bomen in aanmerking komen voor kap. De aanvragen zijn als volgt beoordeeld:

- de boom in de berm bij bung.nr. 23 en nr.24: Ondanks dat de boom niet gezond is, is er nog geen reden voor het kappen;
- de berk tussen bung. nr.35 en nr. 36: voor deze boom is vergunning voor 'noodkap' verleend;
- 2 populieren op kavel nr.44: er is vergunning verleend voor maar 1 boom. Hiervoor is wel

een herplant verplichting opgelegd. De andere boom mag niet gekapt worden;

- voor de rij met beuken aan de achterzijde bij bung.nr 90 is geen vergunning verleend;
- voor de sparren op kavel van bung.nr.108 is eveneens geen vergunning verleend

Motiveringen als het wegnemen van zonlicht of de hinder van bladval blijken geen redenen voor het kappen te zijn als een boom nog gezond is.



## Van de bouwcommissie

1. definitieve goedkeuring:  
nr.72: aanbouw van een schuur.
2. WABO  
Per 1 oktober 2010 zijn de WABO ( *wet algemene bepaling omgevingsrecht*) en het BOR ( *besluit omgevingsrecht*) van kracht. Door deze wetgeving zijn er veel meer bouwactiviteiten vergunningvrij mogelijk. De gemeente De Bilt heeft dan ook aangegeven dat het bouwen van een recreatiewoning, die valt onder de categorie logiesgebouw voor 1 gezin, op het park De Egelshoek, vergunningvrij kan gebeuren, op voorwaarde dat
  - a. de recreatiewoning binnen het bestemmingsplan valt, t.w.

- de oppervlakte van de bungalow is max. 55m<sup>2</sup> en van de schuur max. 7m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte is max. 5 m.
- N.B. Of de maximale maten ook werkelijk haalbaar zijn, is afhankelijk van de grootte van de kavel.*

b. de bouw voldoet aan het Bouwbesluit.

Controle kan achteraf door de gemeente plaatsvinden, bv. op basis van luchtfoto's of op basis van klachten.

De gemeente kan vervolgens handhavend optreden (met mogelijkheid tot sloop).



*Opname via Google Earth: speelterrein en zwembadje. Tijdens het groot onderhoud is over het zwembadje een tent geplaatst*

De bouwcommissie acht het niet haar taak noch haar kunde om de controle van het bouwbesluit op zich te nemen. Deze verantwoordelijkheid blijft bij de eigenaar / bouwer.

De commissie blijft wel de aanvragen controleren op basis van het ver(nieuw)bouwreglement.

Ook adviseert zij de aanvrager een deskundige te betrekken bij de planvorming / de bouwactiviteit.

Om de leden, die een bouwplan willen maken, enigszins te helpen, maakt de bouwcommissie een handreiking. Hierin staan wat algemene adviezen als ook de eisen waaraan een aanvraag voor de VvE moet voldoen. Zodra deze handreiking gereed is (verwachting begin april) wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

### 3. Het ver(nieuw)bouwreglement

De bouwcommissie bereidt een aantal aanpassingen van het reglement voor, zoals een aanvulling en wijziging van het kleurenschema. De veranderingen van het reglement zullen de komende ALV aan de leden worden voorgelegd.

### 4. Het rondje park.

De vereniging heeft een reglement vastgesteld waaraan de bungalows moeten voldoen en hoe leden moeten handelen wanneer zij iets aan hun bungalow willen wijzigingen.

Er is geconstateerd, dat er regelmatig niet volgens dat reglement wordt gehandeld. De bouwcommissie vindt dat een onwenselijke situatie en heeft besloten om het park te controleren op niet aangevraagde bouwsels en/of wijzigingen aan de bungalows.

De volgende procedure is met de ledenraad afgesproken:

- In deze nieuwsbrief wordt gemeld dat de bouwcommissie een rondje over het park gaat maken;
- een maand na het verschijnen van deze nieuwsbrief volgt daadwerkelijk het rondje park. U heeft ruim de tijd om te bekijken of er iets onreglementairs heeft plaatsgevonden en om dat zo nodig te herstellen;





- c) De constatering van het rondje park worden besproken in de bouwcommissie;
- d) Indien is gebleken dat een lid niet volgens het reglement heeft gehandeld, zal dit aan hem/haar worden gemeld en hem/haar om commentaar worden gevraagd;
- e) Vervolgens wordt de ledenraad ingelicht die dan besluit welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

**Bij deze is er aan u gemeld, dat er een rondje park gemaakt zal worden.**

5. De hoogtematen in een bungalow.  
In het bouwbesluit is bepaald dat de plafondhoogte van nieuw te bouwen bungalows 2,60 m. en van de deuren 2,30 m. moet zijn.

In het verleden is er door de gemeente altijd ontheffing verleend voor een hoogte van resp. 2,30m. en 2,015m. Voor de verhoudingen van de bungalows met hun max. hoogte van 5m en hun hellende daken is dit een gewenste voorwaarde om de samenhang in het park te behouden.

Om hier aanspraak op te kunnen blijven maken, heeft de ledenraad op advies van de bouwcommissie een brief aan de gemeente gestuurd, dat zonder tegenbericht van haar kant de lagere hoogtes worden aangehouden.

**Gas op E1**

Begin 2011 heeft u een brief ontvangen van De Egelshoek BV waarin gevraagd wordt uw mogelijke interesse voor een gasaansluiting aan te geven. In de voorgaande nieuwsbrief zijn we hier ook kort op ingegaan. Het blijkt echter dat e.e.a. nog wat verduidelijking behoeft.

Aanleiding

Volgens het bouwbesluit zal bij nieuwbouw (recreatie)woningen (> 45m<sup>2</sup>) om op een betaalbare manier aan de energieprestatienorm (EPN) te kunnen voldoen naast bouwkundige energiebesparende materialen altijd een gasverwarming geïnstalleerd moeten worden.

Dat betekent dat deze wettelijke eis voor iedereen op de Egelshoek geldt die ooit van plan is om nieuwbouw (> 45m<sup>2</sup>) te plegen.

Alternatieven

Er zijn 3 alternatieven; aardgas, propaangas eigen opslag (flessen), propaangas centrale opslag.

Het eerste alternatief is feitelijk geen alternatief; het is erg kostbaar omdat de hoofdgasleiding op de graaf Floris V weg dan verzwaard moet worden. De gasleverancier stelt bovendien als eis, dat er minstens 100 bungalows een gasaansluiting krijgen.

De Egelshoek BV heeft voor de eigen bungalows op E2 gekozen voor alternatief 3; aansluiten op een centrale propaangasvoorziening en voor de andere eigenaren op E3 de infrastructuur (leidingnet) neer te leggen en de gaslevering als product aan te bieden. Voor de aansluiting van het propaangas worden twee gastanks op het weiland achter E3 geplaatst. De veiligheidseis; verlichte onbebouwde ruimte om de tanks wordt hierbij in acht genomen.

De Egelshoek BV zou de levering van gas als product ook graag aanbieden aan de leden van de VvE.

Situatie voor de VvE

Voor de VvE geldt dat we voor de afweging staan, hoe we hiermee om moeten gaan. Er zijn leden die nu al nieuwbouwwensen hebben en dus aan deze eis moeten voldoen, er zijn leden die in de toekomst nieuwbouw zullen willen plegen én er zijn leden die geheel niet van plan zijn om nieuw te willen bouwen. Ook bij verkoop van een appartementsrecht kan dit spelen (verkoopwaarde) als de koper nieuwbouw wenst.

Concreet zijn er voor de VvE de volgende alternatieven;

1. Gas afnemen van De Egelshoek BV maar het leidingnetwerk zelf aanleggen, waarbij onderhoud en veiligheidsvoorschriften een verantwoordelijkheid van de VvE worden. Dus rekening en risico zijn voor de VvE.
2. Gas als product afnemen van De Egelshoek BV waarbij de BV ook het leidingnetwerk op E1 aanlegt en onderhoudt. Rekening en risico zijn dan voor de BV. Dit is voor De Egelshoek BV financieel alleen rendabel bij een minimaal

aantal afnemers per laantje. Per laan kan men namelijk de hoofdleiding aanleggen.

3. Niets doen. Waarbij nieuwbouw >45m<sup>2</sup> dus moeilijk wordt dan wel mogelijkserwijs gasflessen het enige alternatief zijn.

Voor de opties 1 en 2 geldt dat aanleg binnen het kavel, na de gasmeter, voor eigen rekening is.

Het is niet mogelijk, dat de VvE zelf een propaangasnetwerk + installatie aanlegt, omdat zij niet kan voldoen aan de veiligheidsnormen: de verlichte onbebouwde ruimte

De BV heeft de VvE-leden van zijn voornemen geïnformeerd en gevraagd wie er geïnteresseerd is om aangesloten te worden op het BV-gasnet. Op dit moment hebben al 29 van de 102 leden/appartementsrechten interesse getoond.

### Acties

Binnen de ledenraad hebben we de ontwikkeling besproken. Hieruit is het volgende gekomen;

1. De Egelshoek BV werkt haar gasaanbod verder uit. Denk aan gasprijs per m<sup>3</sup>-gas, indicatie van kosten van aanleg binnen het eigen kavel en een soort break-even-punt (wanneer wordt gas voor mij financieel aantrekkelijk).
2. Korte inventarisatie over (on)mogelijkheden gebruik gasflessen
3. Op de komende ALV zullen de leden over de alternatieven moeten besluiten
4. Verdere inventarisatie van geïnteresseerden in een gasaansluiting E1.

U ontvangt voor de ALV extra informatie over de gasaansluiting.

### **Het onderhoud**

In de nieuwsbrief nr.14 is er gesproken over het onderhoud van de kavel en de bungalow. Het blijkt dat het onderhoud soms wat te wensen overlaat. Om leden hierop te kunnen aanspreken, wil zij de volgende criteria voor de tuin gaan hanteren

1. Gras, terras en paden bladvrij gemaakt;
2. Overhangend groen over de weg verwijderd;
3. Hagen op de juiste hoogte geknipt.

In het Huishoudelijk reglement staat dat de tuin uiterlijk 1 mei in orde dient te zijn. De Ledenraad wil deze datum vervroegen en zal op de ALV hiervoor een wijziging van het huishoudelijk reglement voorstellen.

### **De verzekeringen**

#### 1. WA

De VvE heeft een WA-verzekering. Deze dekt schade die veroorzaakt wordt door bv. een voorziening op de gemeenschappelijk terrein, zoals wanneer de slagboom te vroeg dicht gaat en een passerende auto beschadigt. De kosten van de WA-verzekering bedragen € 130.- per jaar



#### 2. De bestuurdersaansprakelijkheid

Wanneer de ledenraad of één van de leden van de ledenraad een beslissing neemt of een handeling verricht, waardoor de vereniging ernstige schade lijdt, kunnen de leden van de ledenraad of het betreffende lid persoonlijk aansprakelijk gesteld worden. De ledenraad willen deze persoonlijke aansprakelijkheid afgedekt hebben.

Daarom heeft zij een verzekering voor bestuurdersaansprakelijkheid afgesloten. Het verzekerde bedrag is € 250.000.- per jaar en de premie bedraagt ong. € 300.- per jaar.

#### 3. De rechtsbijstandverzekering

De vereniging heeft geen rechtsbijstandverzekering. Het is in het verleden één keer voorgekomen dat er een gang naar de rechter is gemaakt.

Kosten van het proces waren ± € 5.000.- .  
Een verzekering kost ± € 1.350.- per jaar.  
De ledenraad heeft besloten dit onderwerp aan de leden voor te leggen op de eerstvolgende ALV (7 mei).

## De waterleiding

Het bungalowpark de Egelshoek kent twee waterleidingnetten: een leiding voor E2 /E3 en een voor het VvE-terrein en het voorterrein. Voor beide netten was één gezamenlijke risicoanalyse en beheersplan aanwezig. Uit het inspectiebezoek van Vitens (waterleidingbedrijf) blijkt dat voor elk net apart de beide documenten gemaakt moeten worden en dat er gescheiden watercontroles moeten plaatsvinden. De watercontroles zijn het afgelopen jaar voor het eerst apart op beide waterleidingnetten gehouden.

De ledenraad heeft inmiddels een eigen risicoanalyse opgesteld, Hiervoor heeft zij gebruik kunnen maken van de risicoanalyse van de BV. Dit bespaart ongeveer € 1.000.-. De ledenraad is de BV zeer erkentelijk dat zij van zijn documenten gebruik heeft kunnen maken.

Het beheersplan is echter nog niet gereed. Er is nog onduidelijkheid over hoe vaak de keerkleppen gecontroleerd en vervangen moeten worden.

De ledenraad wil weten wat wettelijk verplicht is en wat wordt geadviseerd. Deze informatie is bepalend voor de hoogte van de investeringskosten en van de kosten van de jaarlijks controle.

Zowel aan het ministerie van VROM als aan de inspecteur van Vitens zal om een uitspraak over dit onderwerp gevraagd worden.

De ledenraad verwacht dat de kosten van aanschaf, onderhoud en controle van keerkleppen aanzienlijk zullen zijn. Zij stelt zich daarom op het standpunt dat alleen aan de



Een keerklep voorkomt dat (vervuild) water terugstroomt in de drinkwaterinstallatie

wettelijke verplichtingen voldaan zal worden om de kosten zo laag mogelijk te houden. Op de ALV hoopt de ledenraad met een voorstel te kunnen komen.

## Mini-egeltjes

Opgave per email aan [secretaris@vve-egelshoek.org](mailto:secretaris@vve-egelshoek.org) of per brief aan de secretaris van de VvE-egelshoek1, graaf FlorisV weg 32, 3739 NB Hollandsche Rading, te sturen. De ledenraad is niet aansprakelijk voor enigerlei schade door het wel/of niet-plaatsen van of door onjuistheden in de advertentie.

## Datums

1. De Algemene LedenVergadering  
De jaarlijkse ALV wordt gehouden op zaterdag **7 mei 2011, 11.00 uur.**
2. De seizoenopening  
Opening recreatieseizoen voor alle leden en pachters is eveneens op: **7 mei 2011 tussen 16.00 uur en 18.00 uur.**

## Contact

De ledenraad stelt uw reacties en/of vragen op prijs. Gebruikt u hiervoor het nieuw e-mailadres:

[ledenraad@vve-egelshoek.org](mailto:ledenraad@vve-egelshoek.org)

Het postadres is:  
Ledenraad vd.VvE de Egelshoek 1  
Graaf FlorisV weg 32,  
3739 NB Hollandsche Rading.

Voor vragen en opmerkingen over het beheer van het park gebruikt u het e-mailadres:

[beheer@vve-egelshoek.org](mailto:beheer@vve-egelshoek.org)

Heeft u vragen over de rekening, dan kunt u deze het beste rechtstreeks aan de penningmeester stellen, bij voorkeur per e-mail:

[penningmeester@vve-egelshoek.org](mailto:penningmeester@vve-egelshoek.org)

maar per post kan ook:  
C.A.A.Koenders,  
Wolbrantskerkweg 74G,  
1069 DA Amsterdam