

Patrisan Exploitatie Maatschappij B.V.

Telefoon: 0111 461735
e-mail: patrisan@zeelandnet.nl
kvk 220.32.032
Bezoek adres: Camping Julianahoeve
Hoogenboomlaan 42 4325 DM Renesse
BTW 83.35.916 B.01
IBAN: NL03RABO0161477550

Bestuur Bungalowpark Weipolder te Ooltgensplaat

Renesse 30 Oktober 2023.

Betreffende : Toekomst Bungalowpark Weipolder

Geachte Bestuur, mevrouw en mijn heren!!

Als vervolg op ons gesprek / lunch van vanmiddag in ZZW doen wij jullie hierbij wat gegevens / wetenswaardigheden toekomen die mogelijk besproken dan wel door ons toegelicht kunnen worden op in de ALV in November 2023 in Ooltgensplaat.

01 Aandachtspunten algemeen.

- Riolering: het onderhoud is voor Patrisan zolang de erfpacht "loopt " dus tot 2049.
Vooralsnog zal volstaan worden met reparaties waar nodig en niet met vervanging van het stelsel gezien enerzijds het leidingen verloop door de particuliere tuinen en anderzijds het kosten plaatje van € 5.000,-- á € 10.000,-- per woning.
- Bij vervanging van de riolering tevens aandacht voor een schoon water afvoer(hwa) gezien het toenemende aanbod van regenwater nu en in de toekomst, maar de sloten zijn gelukkig vlakbij.
- Wanneer de riolering vervangen moet worden sneuvelt ook de waterleiding en de water Maatschappij wil voor wat betreft vervanging van het systeem (nog) geen medewerking verlenen.
- De vraag naar uitbreiding van het elektriciteitsnet groeit nog steeds, mede in verband met oplaadpunten voor elektrische auto's
- Uitbreiding internet mogelijkheden blijft een wens van velen. Wellicht bij vervanging van het stelsel gelijk aanpassen.

02 Park Weipolder te Ooltgensplaat

Uitgangspunten

- De grond , 2,4881 Ha, is eigendom van Patrisan en wordt uitgegeven in erfpacht aan 60 2/1 kap woningen waarvan er 18 zijn samengevoegd derhalve 60 x pacht voor 42 Families.
- De erfpacht loopt van 4 december 1975 eindigt op 31 december 2049.
- De erfpacht wordt ieder 5 jaar geïndexeerd op basis van het prijs consumptie cijfer voor levensonderhoud. De eerst volgende indexering is per 1 Januari 2024 en de nu geldende pacht wordt dan vermenigvuldigd met het gemiddelde indexcijfer van 2023 / 2018. De verhoging zal tussen de 20 en 25 % bedragen zoals het er nu naar uitziet.
- De pacht wordt , vooruit, 2 x per jaar in rekening gebracht op 1/1 en 1/7.
- Wanneer de pacht eindigt dan kunnen de woningeigenaren de grond kopen dan wel koopt de grondeigenaar de woning of de erfpacht wordt verlengd.
- Een bijzonderheid hier is dat de woning eigenaren slechts circa 100 m2 in erfpacht hebben; de resterende gronden zijn grotendeel en bijna om niet ter beschikking gegeven aan de VVE.
- Wellicht is het mogelijk om de ondergrond van de woningen en tuinen nu al te verkopen aan de woningeigenaren met de verlichting om vanaf 2049 de kosten van onderhoud / vervanging voor rekening van de woningeigenaren te laten komen.
- Ook hier speelt het probleem van de riolering en dat wordt nog verergerd doordat veel woningen permanent bewoond worden en een aantal woningen wordt verhuurd aan werknemers uit Oost-Europa die het niet zo nauw nemen met het gebruik van de riolering c.q. deze ook gebruiken voor afvoer van het afval.

03 Vervolg erfpachten

- Mede afhankelijk van de wensen van de bewoners kunnen we intern bekijken wat de mogelijkheden zijn voor wat betreft verkoop binnen afzienbare termijn van de diverse percelen aan de individuele huiseigenaren en of de VVE .
- Er moet dan wel een adequate tekening gemaakt worden aangaande wat aan de woningeigenaren aangeboden gaat worden.
- Een deskundige zal gevraagd worden een taxatie te doen voor wat betreft de waarde van de grond (Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij BV)

- Een punt van aandacht is wat de Gemeente Goeree Overflakkee gaat doen met de mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan voor wat betreft permanente bewoning versus recreatieve bewoning.

04 Verder is besproken:

- Offerte tuinonderhoud: is voor 2024 vastgesteld, conform overeenkomst, excl. extra kosten schoonmaken sloot (circa 50 % van € 3.000,--) Richard kaart dit af met de buurvrouw !
- Indexering erfpacht : t/m augustus 2023 is de verhoging 21,4 %
- Twisten woning 59 versus 60 : nog niet ten einde , leuker kunnen we het niet maken !
- Riolering: is doorgespoten in Maart 2023.
- Telefoonkabels en dergelijke vervangen hangt af van de verder plannen.
- Verzwaring elektriciteitsnet is vooralsnog niet uitvoerbaar.

Nog opmerkingen ?

Laat het weten voor 18 November, tot dan in de Plaete !!

Met vriendelijke groeten

Patrisan Exploitatie Maatschappij BV

Ed Troost