
Dia 1 – Welkom

Eigenaarsvergadering

18 oktober 2025

Voorzitter van het *Syndicat de Copropriété* en de *STAK*, tevens voorzitter van de vergadering: **Frans Aerts**

Dia 2 – Belangrijkste punten sinds de vorige vergadering van 24 mei

- Nieuwe verhuur- en marketingpartner aangesteld – **BungalowNet**
 - Tevredenheid van huurders in 2025 verbeterd ten opzichte van voorgaande jaren
 - Huurinkomsten blijven nog steeds lager dan in 2023
 - Kwaliteit van de villa's neemt toe, maar er blijven enkele klachten van gasten
 - Invoering van extra wisseldagen blijkt succesvol: minder druk op personeel, betere schoonmaak en meer flexibiliteit voor gasten
 - Nieuwe **Owner's Guide** voltooid en beschikbaar bij de receptie
 - Huidige restauranthouder vertrokken; nog geen opvolger gevonden
-

Dia 3 – Opzet van de vergadering van vandaag

1. Vergadering van certificaathouders van de **STAK**
 2. Algemene vergadering (*Assemblée Générale*) van de **Syndicat de Copropriété**
 3. Borrel direct na afloop van de vergadering (geen pauze)
-

Dia 4 – Inhoud van de presentatie van vandaag

1. Verkiezing van voorzitter, stemopnemers en secretaris
2. Benoeming van nieuwe leden van de **Conseil**

Verhuurzaken – **STAK (EURL)**

3. Update van de **Conseil** over verhuurzaken
4. Samenvatting verhuur
5. Parkbeheer
6. Begroting 2026 – EURL

Parkzaken – Syndic de Copropriété

7. Update van de **Conseil** over parkzaken

8. Delegatiebevoegdheid aan de **Syndic** voor ondertekening van de service-overeenkomst

9. Begroting 2026 – villa's en waterverbruik: presentatie en goedkeuring

10. Aanvullende voorlopige investeringsbegroting 2026: presentatie en goedkeuring

11. Rondvraag / overige zaken

Dia 5 – Verkiezing van de functionarissen van de vergadering

- **Voorzitter:** Frans Aerts
 - **Secretaris:** Jérôme Lassalle
 - **Stemopnemers:** worden nog bevestigd
-

Dia 6 – Benoeming van vrijwillige Conseil-leden

- De huidige leden van de **Conseil** zijn verkozen in mei 2023 voor een termijn van drie jaar (eindigend mei 2026)
 - Huidige leden willen hun functie neerleggen; nieuwe vrijwilligers worden gevraagd om in mei/juni 2026 te worden verkozen
 - De nieuwsbrief van september riep op tot nieuwe vrijwilligers, maar er kwamen geen aanmeldingen
 - Indien de huidige leden vertrekken zonder opvolging, zal dit een ernstige impact hebben op de werking van het park
 - Nieuwe vrijwilligers zijn **dringend** nodig om de komende zes maanden samen te werken met het huidige team (overdrachtsperiode tot aan de volgende AG); een **mix van nationaliteiten** is essentieel
-

Dia 7 – Bereikte resultaten sinds aanvang van het huidige mandaat

- Hernieuwing van de **viersterrenclassificatie**
 - Oprichting van een tijdelijk vervangingsteam
 - Aanwerving van een **Parkmanager**
 - Aanwerving van een **restaurantuitbater**
 - Herstructurering van het personeelsbestand ter verbetering van dienstverlening en kostenbeheersing
 - Aanwerving van een **assistent-parkmanager**
 - Wijziging van de verhuurpartner
 - Hogere gasttevredenheid dankzij diverse maatregelen
-

Dia 8 – Nog te realiseren doelstellingen

- Duurzame oplossing voor de **restaurantuitbating**
 - Opnieuw werving van een **assistent-manager**
 - Meerjarenonderhouds- en werkplan voor de mede-eigendom (via externe adviseurs)
 - Reglementen afstemmen op de Franse wetgeving
 - Verplichte aanbesteding van diensten (om de 3 jaar)
 - Herziening en modernisering van het **verhuurcontract**
 - Snellere en bredere handhaving van overtredingen van copro-reglementen
-

Dia 9 – Verhuurzaken (STAK/EURL) – Strategie

De strategie is om de **huurinkomsten te verhogen** zodat deze de eigendomskosten dekken.

Extra inkomsten maken verdere investeringen in de villa's mogelijk om de kwaliteitsbeleving te behouden en te verbeteren.

Middelen om dit te bereiken:

- Betere marketing om hogere bezetting en omzet te realiseren, vooral in midden- en laagseizoen
 - Minder noodzaak tot prijsverlagingen om bezetting te behalen
 - Hogere klanttevredenheid door verbeteringen aan park en gastenervaring, wat hogere piekhuurprijzen mogelijk maakt
 - Nieuwe verhuur- en marketingpartner met focus op maximale opbrengsten
-

Dia 10 – Verhuurzaken (vervolg): Wisseldagen en villastandaarden

- In 2026 geldt dagelijkse wissel (check-in/out) behalve op zondag in juli en augustus; uitchecken op zondag blijft dan wel mogelijk
 - Villa's worden toegewezen op basis van kwaliteitsniveau – beste villa's worden eerst geboekt
 - Verwacht wordt dat dit systeem eigenaars stimuleert om te investeren in niet-gemoderniseerde villa's, zodat alle villa's uiteindelijk aan hoge standaard voldoen
 - Grondige herbeoordeling van villa's gepland in **najaar 2025**
-

Dia 11 – Samenvatting verhuur (ter actualisering door Financiële Commissie)

Geen tekst

Dia 12 – Samenvatting verhuur (vervolg) – Kernpunten 2025

- Totale huurinkomsten circa 25 % lager dan 2023 (ongeveer 10 % lager dan 2024) wegens noodzakelijke kortingen, terwijl de bezetting vergelijkbaar bleef
 - Kortingstarieven ingevoerd op advies van de **Financiële Commissie** door trage boekingen; resultaat: vergelijkbare bezetting maar lagere omzet
 - Kortingen gemaximeerd omdat eigenaars ontevreden waren over te lage weekhuren in midden- en laagseizoen
 - Wijzigende vakantie- en boekingstrends binnen de toeristische sector
-

Dia 13 – Wat heeft de Conseil nodig van eigenaars?

- Voortdurende **investeringen in villa's** om tevreden gasten en hogere huurinkomsten te garanderen
- Nieuwe eigenaars dienen een **Bail Commercial** af te sluiten

Hoe kan de Conseil helpen?

- Verbetering van onderhouds- en servicediensten in het park om de gastenervaring hoog te houden of verder te verbeteren
 - Actieve investeringen in parkvoorzieningen en uitvoering van investeringsplannen
-

Dia 14 – Wat verwachten we van de EURL?

- Duidelijkere informatie voor eigenaars over verhuuractiviteiten via betere rapportagetools van de nieuwe partner
- Meer **transparantie** in inkomsten- en uitgavenadministratie
- Hogere bezettingsgraad door nauwere samenwerking met verhuur-/marketingpartner

Hoe kan de Conseil helpen?

- Strikte opvolging van de activiteiten van de nieuwe verhuurpartner
 - Overwegen van een scheiding tussen rollen binnen de **EURL** en binnen de **Conseil**
-

Dia 15 – Wat verwachten we van de verhuur-/marketingpartner?

- Betere en transparantere communicatie naar eigenaars over verhuuractiviteiten en rendement
 - Verbeterde samenwerking en communicatie tussen partner, eigenaars en Conseil
 - Hogere omzet en bezettingsgraad in samenwerking met de **EURL**
 - Creatieve oplossingen om verhuurflexibiliteit te vergroten
 - Sterkere marketing buiten de Benelux en meer aandacht voor midden- en laagseizoen
-

Dia 16 – Wat verwachten we van de EURL?

- Duidelijkere informatie aan eigenaars over verhuuractiviteiten (via betere rapportages van de nieuwe partner)
 - Meer transparantie in inkomsten en uitgaven
 - Verhoging van bezettingsgraad in samenwerking met de verhuur-/marketingpartner
- Hoe kan de Conseil helpen?**
- Strikte monitoring van de nieuwe verhuurpartner
 - Overwegen van rolonderscheid tussen EURL-taken en Conseil-taken
-

Dia 17 – Wat verwachten we van de verhuur-/marketingpartner?

- Meer duidelijkheid richting eigenaars over activiteiten en rendement
 - Betere communicatie en samenwerking met eigenaars en Conseil
 - Hogere omzet en bezetting samen met de EURL
 - Creatieve oplossingen voor meer verhuurflexibiliteit
 - Sterkere internationale marketing (buiten de Benelux)
 - Extra focus op midden- en laagseizoen
-

Dia 18 – Wat verwachten we van Parkmanagement?

- Detailaudit van alle verhuurvilla's vóór seizoenstart
 - Doorlopende kwaliteitsborging, correcte inventarissen en snelle reparaties bij check-out
 - Verdere verbetering totale gastenbeleving
 - Strakkere sturing op onderhoudsniveau in het seizoen
 - Proactieve verbeteraanpak voor park- en verhuurprocessen
-

Dia 19 – Parkbeheer: Terugblik 2025

- Wisselschoonmaak fors verbeterd, geen gastklachten
 - Sommige nieuwe initiatieven gelukt, andere niet
 - Gastenbeleving verbeterd, maar nog klachten (schade niet altijd op inventaris gezien; staat van sommige villa's/park)
 - Infrastructuurproblemen (tv-systeem, riolering)
 - Laatste restauranthouder gestopt; foodtruck werkte grotendeels, maar schaadt imago
-

Dia 20 – Begroting 2026 EURL (OVERZICHT – tabel samengevat)

- Samenvatting van baten/lasten EURL, incl. servicecontract, huurinkomsten, tour-operator fee, personeel e.d.
 - (Details en bedragen staan in de oorspronkelijke tabel; hier niet hernomen)
-

Dia 21 – Toelichting hoofdposten (samenvatting)

- **Servicecontract EURL–Syndic:** jaarlijkse vergoeding aan EURL (kostendekking)
 - **Huurinkomsten:** raming Parkmanager
 - **Overige huurinkomsten:** o.a. schoonmaak, fietsverhuur, werkzaamheden
 - **Tour-operator fee:** vergoeding aan BungalowNet, afhankelijk van omzet
 - **Personeel:** lager door overheveling naar co-pro (btw-besparing)
 - **Materieel/onderhoud/overig:** reguliere bedrijfskosten
-

Dia 22 – Begroting 2026 EURL: Highlights

- Racks rates +30% (advies BungalowNet)
 - Dagelijks prijs/boekingsmanagement met gerichte kortingen (met **maximale kortingen** afgetopt)
 - Live-boekingsinformatie zichtbaar voor alle eigenaars (beter jaarinkomstenbeeld per villa)
 - Betaalmomenten waarschijnlijk gelijk aan 2025; latere verbetering mogelijk
-

Dia 23 – PAUZE

Dia 24 – Parkzaken (Syndic de Copropriété)

(Kop-dia)

Dia 25 – Update Conseil Parkzaken (deel 1)

- Steun aan EURL voor optimale verhuurservices
 - Lange-termijn hoog onderhoudsniveau; park blijft **Résidence de Tourisme**
 - Eigenaars stimuleren om betrokken te zijn bij parkbeheer
 - Extra investeringen nodig na onderinvestering en veroudering
-

Dia 26 – Update Conseil Parkzaken (deel 2)

- Ontwikkeling resterende 34 eenheden
 - Permanente bewoning blijven tegengaan (juridisch via Syndic)
 - Entrees, toegangswegen en zones rond receptie/centrum gebouwen verder verfraaien
 - Gezamenlijk groen rond villa's: strikte regie; aanplant door eigenaars kan, met mede-onderhoudsplicht; actie tegen verwaarloosde kavels
 - Nieuwe bouwwerken (schuren/opslag) in principe niet toegestaan buiten strikte richtlijnen
-

Dia 27 – Mandaat aan Syndic om Serviceovereenkomst te ondertekenen

- Co-eigendom mag wettelijk geen commerciële activiteiten doen → aparte commerciële entiteit nodig
 - Oprichting **EURL** (Franse werkmaatschappij) als servicebedrijf t.b.v. eigenaars en co-eigendom
 - Jaarlijkse **Serviceovereenkomst** regelt relatie en vergoeding (gebaseerd op EURL-kostenraming)
 - Jaarlijks akkoord van co-eigendom nodig voor nieuw contract
-

Dia 28 – Co-pro Begroting 2026 Villa's: Hoofdveronderstellingen

- Verdeling over **116 villa's**
 - **Inflatie ≤ 3%**
 - Grote vernieuwingen via Investeringsbudget of (soms) **Fonds de Travaux** (reservefonds)
-

Dia 29 – Co-pro Begroting 2026 Villa's: Samenvatting kerncijfers

- **Operationeel budget: €438k**
 - **Investeringsbudget: €100k**
 - **Waterbudget villa's: €38k**
 - **Heffing per kwartaal op: 01/01, 01/04, 01/07, 01/10/2026**
-

Dia 30 – Co-pro Begroting 2026 Villa's (tabel)

- **Tabel niet opgenomen;** bevat detailposten (water/energie, onderhoud, contracten, verzekeringen, vergaderkosten, belastingen, etc.).
-

Dia 31 – Toelichting hoofduitgaven (selectie)

- **Gemeenschappelijke elektriciteit:** stijgende prijzen + buffer
 - **Contract EURL:** vaste jaarvergoeding (servicecontract)
 - **Groenvoorziening:** nieuwe aannemer + overname personeelskosten
 - **Bomenonderhoud:** jaarlijks programma volgens langetermijnplan
 - **Algemeen onderhoud:** ad-hoc reparaties
 - **Verzekering:** heronderhandeld; dekking villa-structuren verwijderd
 - **Syndic-kosten:** geïndexeerd op bouwkosteninflatie
 - **Belastingen:** gebaseerd op 2025
 - **Restaurant:** opties in onderzoek
 - **Huur unit 201 aan EURL:** gebruik Parkmanager
-

Dia 32 – Waterverbruiksbegroting 2026

- **Totaal €38k**
 - Extra afrekening eind 2024 van **€50k:** 1/3 op 2024, 2/3 op 2025
 - Aparte heffing (individueel verbruik per villa), **per kwartaal** (01/01, 01/04, 01/07, 01/10/2026)
 - Verdeling op basis van **laatst bekend verbruik**
-

Dia 33 – Aanvullende Voorlopige Investeringsbegroting 2026 (tabel)

- **Tabel niet opgenomen;** lijst met posten (terrasmeubilair, schilderwerk blokken, drainage, karts, paden, machines, speeltoestellen, tv/fiber upgrades, goten, afvalruimte, entreeverbeteringen, herbeplanting, café/bistro-voorziening). **Totaal: €100k.**

Dia 34 – Toelichting belangrijkste investeringen (selectie)

- **Terrasmeubilair (restaurant/bar):** vervanging nodig
- **Schilderwerk receptie/blok spel/was:** buitengevels; tweede blok indien budget toereikend
- **Drainage V83–V85:** afronden om wateroverlast te voorkomen
- **Karts:** uitbreiding (populair)
- **Paden naar villa's (grind):** gefaseerde kwaliteitsverbetering
- **Machines tuinonderhoud:** vervanging naarmate veroudering
- **Speelplaats:** grindondergrond bij nieuwe toestellen

Overig:

- **TV-systeem/fiber/internet:** alternatieven worden onderzocht; mogelijk kostbaar
- **Goten receptie/blok:** vervangen in combinatie met schilderwerk
- **Afval/bak-opslag:** vernieuwing/renovatieprogramma
- **Entree zwembad / Route de Béguéy / herbeplanting:** esthetische en functionele verbeteringen
- **Voorziening café/bistro:** budgettaire reservering voor 2026

Dia 35 – Vervolg: Owners' Guide (kop-dia)

(Titel & sprekersnamen)

Dia 36 – Huidige status & volgende stappen

- Guide in mei verspreid (online + postvakjes bij receptie)
- Update/aanpassing voorzien **Q1 2026**, los van marketingpartner
- Nieuw: bundeling van **inconsistenties, verzoeken, vragen** uit het maakproces

Dia 37 – Geïdentificeerde inconsistenties, verzoeken en vragen

- Observaties door team/reviewers (eigenaars, Conseil, commissies, Ruud & Jérôme)
 - Ingebracht als **ingekomen brief** voor de AG: informeren, prioriteren, input/support vragen
 - Voorgesteld vervolg: nader af te stemmen
-

Dia 38 – Inschatting inspanning (werkdagen)

- **Groot:** > 20 werkdagen
 - **Middel:** 5–20 werkdagen
 - **Klein:** 0,5–5 werkdagen
-

Dia 39 – Overzicht inconsistenties (selectie)

- Reglementen conflicteren deels met wet (**Conseil**) – groot
 - Delen MOU niet meer toegepast – middel
 - Geen uitgewerkte visie/strategie 2025–2028 – groot
 - Onvoldoende handhaving → negatieve spiraal – middel
 - Geen vergaderminuten (conclusies/acties) naast stemuitslagen – klein
 - Onzekerheid over risicodekking (verzekeringen) – middel
 - Noodnummers niet in app – klein
 - Owners-website verouderd – klein
 - Reviewinfo niet doorgezet naar eigenaars – klein
 - Fouten in **Bail Commercial** (o.a. taxe foncière, TdH) – middel
 - Privétuinen nog niet geïmplementeerd – groot
 - STAK-register certificaten niet bijgehouden – klein
 - Kleurvoorschrift villamuren onbekend – klein
-

Dia 40 – Verzoeken & Vragen (selectie)

- **Verzoeken:** geïntegreerde lijst verhuureisen; aanpassing Bail m.b.t. schades; verduidelijking **taxe d’habitation** (incl. BC)
 - **Vragen:** verzekeringsdekking (EURL/Conseil); verhuur Q&A; planning MJOP-update; structurele terugkoppeling acties/afspraken na AG/STAK
-

Dia 41 – Lopende projecten (gereed in 2025?)

- O.a. TdH-problematiek bij BC-eigenaars; riolering restaurant; asfalteren wegen; vervolgstappen restaurant; implementatie BungalowNet; beleid zelf-/niet-verhuren; rommel rond enkele villa’s; fase-4 ontwikkeling; **House Rules** (samen met reglementsupdate)
-

Dia 42 – Voorgestelde planning (fasering)

- **1 nov 2025–1 mei 2026:** o.a. reglementsaanpassing + House Rules; handhavingsproces; verzekeringen; Bail-correcties; TdH-oplossing
 - **1 jun–1 okt 2026:** strategie 2028–2032; proces owners-website; Bail-schade-afspraken
 - **1 jan–1 mei 2027:** update MOU; plan privétuinen
 - **1 jun–1 okt 2027:** geïntegreerde lijst verhuureisen
-

Dia 43 – Activiteiten met geringe inspanning (direct oppakken)

- Minuteren van conclusies/acties bij AG/STAK
 - Noodnummers in gasten-app plaatsen
 - Reviews doorsturen aan eigenaars
 - Beheer STAK-certificatenregister beleggen
 - Publiceren toegestane muurkleuren villa's
 - Vragen 1–8 (verzekeringen, collectieve polis, Bail-vermelding, inzicht dekking EURL, reserveren buiten seizoen, Q&A verhuur, planning MJOP, structurele terugkoppeling)
-

Dia 44 – Oproep aan eigenaars

- Reacties op prioritering welkom
 - Wie wil bijdragen als **activiteiten-eigenaar** of **teamlid**?
 - **Hugo en Hans** leveren verzamelde informatie aan betrokkenen
-

Dia 45 – Rondvraag / overige zaken

- Vragen via Forum beantwoord
 - Vragen uit livestream beantwoord
 - Volgende vergadering: **mei/juni 2025 (zaterdag)**
 - Borrel na afloop (bar van het restaurant)
-

Dia 46 – Einde
