

Vakantieparken

Op een vakantiepark moet heel wat worden geregeld om het individuele en het collectieve belang op elkaar af te stemmen. Een ieder is heer en meester over zijn huis, maar daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimten, wegen, groenstroken, beheer, collectief onderhoud, een zwembad en een tennisbaan en vaak een restaurant. Ook is er vaak nog een verhuurbureau. Al deze taken zijn geen sinecure en moeten professioneel worden aangepakt. Bij het ene park lukt dat beter dan bij het andere.

Voor de juridische structuur van een park gelden in Frankrijk twee modellen. Allereerst is er de wettelijke regeling van de "copropriété" welke het beste te vergelijken is met de Nederlandse Vereniging van appartementseigenaren. De leden daarvan zijn gezamenlijk eigenaar van het geheel en hebben ieder een uitsluitend gebruiksrecht van hun deel. Het gaat hier om een zakelijk recht dat afzonderlijk kan worden overgedragen en bijvoorbeeld ook met een hypotheek kan worden bezwaard. Een eigenaar kan hierbij zijn gebruiksrecht niet zonder zijn lidmaatschap verkopen.

Een copropriété ontstaat doordat een landmeter een plan met alle kavels en gemeenschappelijke delen maakt dat vervolgens door een notaris bij het kadaster wordt gedeponerd. In de Franse wet is voor dit alles een zeer uitgebreide regeling opgenomen die goed werkt. De hoogste macht in de Vereniging is de Vergadering van Eigenaren (syndicat) die periodiek besluiten neemt. Verreweg de belangrijkste positie wordt evenwel

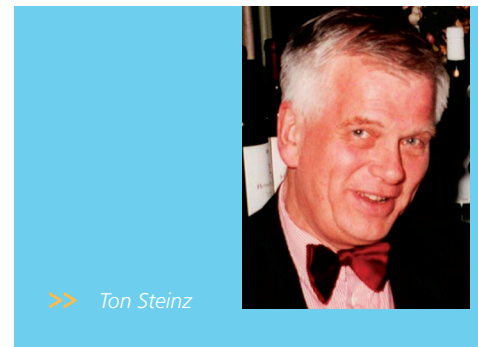
ingenomen door de syndic die het beheer voert, de vergaderingen bijeenroept etc.. Dat is hetzij één van de eigenaren (de syndic bénévole) die geen bijzondere kwalificaties en diploma's hoeft te bezitten, hetzij een professional. Omdat de taak van de syndic omvangrijk en ook risicovol is, kan deze het beste door een professional worden uitgevoerd. Deze moet in principe over een carte professionnelle de gestion beschikken en heeft ook een aansprakelijkheidsverzekering. Frankrijk kent aldus niet de mogelijkheid van een dagelijks bestuur van eigenaren. Zij kunnen alleen een conseil syndical aanwijzen, een raad van toezicht die evenwel geen beheershandelingen mag verrichten. Bij "Nederlandse" vakantieparken worden onderling vaak afspraken gemaakt die tot een soort dagelijks bestuur leiden, maar het Franse wettelijke systeem voorziet daarin niet.

De tweede vorm om een park in te richten is het "lotissement". Dit is een veel gecompliceerdere vorm waarbij veel ad hoc moet worden geregeld wat bij een copropriété automatisch geldt. Een ieder heeft hierbij allereerst de eigendom van zijn kavel. Daarnaast kan er een Vereniging van Eigenaren worden opgericht, Association Syndical Libre (ASL) geheten. Verplicht is die echter niet. In de statuten daarvan moet veel maatwerk worden opgenomen, met name over de verplichte jaarlijkse bijdrage van de leden en de koppeling van het lidmaatschap aan de eigendom van een kavel. De projectontwikkelaar die voor deze vorm, soms uit onwetendheid, heeft gekozen, is onderworpen aan zware verplichtingen. In principe moet hij het

hele terrein eerst op eigen kosten bouwrijp maken en kan hij pas daarna tot verkoop van de kavels overgaan. Hij heeft daarvoor een aparte autorisation de vendre nodig. Dit leidt tot een groot kapitaalbeslag en ook tot onzekerheid omdat er in principe geen go/no go-moment is. Bij de copropriété is dat beter geregeld omdat de kopers daar uitsluitend een reserveringscontract, contrat de réservation, tekenen en dat geeft de projectontwikkelaar de gelegenheid om bij onvoldoende belangstelling het hele plan af te blazen. Wij hebben dan ook al herhaalde malen aan de liquidatie van een lotissement-project moeten meewerken, louter en alleen omdat de verkeerde rechtsvorm gekozen was.

In alle gevallen is het van belang om te bezien of het park een commerciële exploitatie kent. Is er bijvoorbeeld een restaurant, dan kan dit van de gezamenlijke eigenaren zijn, maar ook van een derde. In het eerste geval zijn de eigenaren op enigerlei wijze medeondernemer en draaien zij persoonlijk op voor eventuele verliezen. Bij de koop hebben zij echter vaak alleen het rustige genot van een huis op het oog gehad. Dat kan tot heel wat commotie leiden. Is het restaurant van een derde, dan moet daarmee een goed contract worden gesloten ter voorkoming van een exploitatie die de eigenaren onwelgevallig is. In voorkomende gevallen moet deze derde aan de eigenaren ook een betalingszekerheid verstrekken. Kortom, controleer al deze aspecten voordat u tot de aanschaf van een huis op een park overgaat.

Ton Steinz



>> Ton Steinz