

Coöperatie Caravanpark Sirjansland U.A.
Zandweg 3
4308 AD SIRJANSLAND
+31 (0)111 641 623
voorzitter@caravanparksirjansland.nl
www.caravanparksirjansland.nl

IBAN NL13 INGB 0000 7751 07
Btw-nr NL004224632B01
KvK 22021258

FIJN RECREËREN!

Datum : 10-09-2026
Ons Kenmerk : 2026-09-124-VZ
Betreft : uw mail van 6 september 2026

Beste Mw

Dank voor je kritische en terechte vragen over de beheerderswoning. Het is belangrijk dat de leden een zorgvuldig en transparant besluit kunnen nemen. Hieronder gaan we puntsgewijs op je vragen in.

De vergunning staat één beheerderswoning toe. Het aantal beheerders verandert deze publiekrechtelijke beperking niet. De woning is bovendien niet uitsluitend bedoeld voor één persoon: ook een beheerder met een partner of gezin moet er passend kunnen wonen. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een woning met drie slaapkamers. Dat vergroot daarnaast de bruikbaarheid en toekomstbestendigheid van de woning.

Een beheerderswoning zorgt voor continuïteit in de aanwezigheid op het terrein. Dat is praktisch bij calamiteiten en draagt bij aan toezicht, bereikbaarheid en de dagelijkse bedrijfsvoering. Bovendien vergroot een beschikbare woning onze mogelijkheden om goed personeel te behouden en bij een toekomstige vacature een geschikte beheerder aan te trekken. In Noord-Nederland zijn de afgelopen jaren ook beheerderswoningen gerealiseerd met juist het aantrekken en behouden van personeel als belangrijke reden.

Voor de bestaande woning is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft aan welke werkzaamheden minimaal noodzakelijk zijn om de woning veilig en bewoonbaar te maken. Zoals in het rapport staat, is voor enkele onderdelen vervolgonderzoek nodig. Indien de ALV kiest voor renovatie, zal daarom een post onvoorzien moeten worden opgenomen. De uitkomsten van het vervolgonderzoek en eventuele financiële consequenties worden vervolgens opnieuw op de agenda geplaatst, zodat daarover transparant kan worden besloten. Ook na renovatie blijven bepaalde beperkingen van de bestaande constructie en indeling bestaan; deze zullen, indien van toepassing, bij de verdere uitwerking concreet worden benoemd.

In de raming voor nieuwbouw is rekening gehouden met de sloop van de bestaande woning. Daarbij moeten ook de afvoer- en stortkosten worden betrokken. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbest; ook het bouwkundig rapport bevat daarvoor geen signalen.

Naast het financiële aspect levert de investering de leden continuïteit in het beheer, een betere uitstraling van het terrein en een sterkere positie van de coöperatie als werkgever op. Dat geldt zowel bij renovatie als bij nieuwbouw, al verschillen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van beide oplossingen.

Voor de eerste vergelijking zijn meerdere leveranciers geraadpleegd met behulp van hun online calculatie- en configuratietools. Daaruit kwam Groothuisbouw, net als bij de behandeling van dit onderwerp in de ALV in 2019, als voordeligste optie naar voren. Wij onderschrijven dat een definitief besluit niet uitsluitend op één leverancier of één prijsindicatie mag worden gebaseerd. Voorafgaand aan



een definitieve opdracht moeten daarom vergelijkbare aanbiedingen worden opgevraagd en op gelijke uitgangspunten worden beoordeeld.

De caravan die momenteel door de beheerder wordt gebruikt, is eigendom van de coöperatie. Als de beheerderswoning wordt betrokken, zal nader worden onderzocht welke bestemming voor de caravan financieel en praktisch het meest passend is. Daarover is nog geen besluit genomen.

De beheerderswoning en het nieuwe stroomnetwerk zijn twee afzonderlijke projecten, die ieder op hun eigen noodzaak, financiering en gevolgen voor de leden moeten worden beoordeeld. Het nieuwbouwvoorstel voor de woning bevat een financieringsvoorstel. Bij renovatie worden de lasten over de jaren naar verwachting grotendeels gecompenseerd door de huurinkomsten. Bij de besluitvorming moeten we vanzelfsprekend ook de gezamenlijke betaalbaarheid en de samenloop van beide investeringen inzichtelijk maken.

De voorgestelde huurprijs is afgestemd op de toepasselijke huurtoeslaggrens en op wat binnen de loonschaal van een beheerder redelijkerwijs betaalbaar is. Tegelijkertijd is terecht opgemerkt dat de huurprijs zakelijk en objectief moet worden vastgesteld. De afweging moet daarom losstaan van de persoon die de woning mogelijk gaat bewonen. Daarbij moeten onder meer de kwaliteit van de woning, de functiegebondenheid, de financiële gevolgen voor de coöperatie en de geldende huurregels worden betrokken.

Begroting:

De bedragen in de begroting zijn gebaseerd op een schatting (zoals ook boven de kolom in de begroting staat van.

De plek Linde 21 is sinds 27 juni 2026 verhuurd, zoals op de ALV is aangekondigd, dat deze plaats verhuurd zou gaan worden

De omzet van de bingo wordt steeds lager omdat de belangstelling vanuit de leden steeds minder is.

De meeste inkomsten komen nog van mensen van buitenaf

Over de personeelskosten van Ben kunnen wij nu nog geen mededelingen over doen in verband met de privacy. Uiteraard ontvangt de vervanger zijn loon volgens CAO.

Wat betreft de plannen mbt onderhoud terreinen en beplanting is er regelmatige inspectie door Hulster boomverzorging. Ook hier worden adviezen gegeven hoe wij de randbeplanting gezond kunnen houden.

Met deze beantwoording hopen we de gemaakte keuzes en de punten die nog nader onderzocht moeten worden duidelijker te hebben gemaakt. De ALV beslist uiteindelijk op basis van volledige en zo goed mogelijk vergelijkbare informatie. Kritische vragen helpen ons om die besluitvorming zorgvuldig te laten verlopen.

Namens het bestuur

Met vriendelijke groet



Frits Hoorweg
Voorzitter

