

Hier is de Nederlandse vertaling van de strategische opties en de conceptbrief:

STRATEGISCHE OPTIES: HOE WE GEZAMENLIJK VERDER GAAN

Nu de officiële cijfers zijn vrijgegeven, is het volkomen duidelijk dat Optie 3 een aanzienlijk beter financieel resultaat oplevert voor de grote meerderheid van onze 21 vrijstaande villa's (01072026-o... p. 1). Van de 21 woningen zouden er 17 direct een tegoed overhouden, en de overige 4 zouden slechts te maken krijgen met minimale, verwaarloosbare aanpassingen (01072026-o... p. 1).

Omdat we nu strikt "de wet" toepassen, staan we erg sterk (01072026-o... p. 1). Hieronder vindt u een duidelijke, eenvoudige gids over onze exacte stemkracht, waarom de stemming tijdens de BALV misleidend was, onze wegen vooruit en ons nieuw geopende juridische kanaal (01072026-o... p. 1).

1. Onze kracht begrijpen: aantal stemmen versus quota

Om te begrijpen waarom de villagroep alle troeven in handen heeft, moeten we kijken naar hoe stemmen werkt onder de Spaanse wet op horizontaal eigendom (LPH) (01072026-o... p. 1). Het aannemen van standaard gemeenschapsresoluties vereist een dubbele meerderheid — wat betekent dat we zowel de meerderheid van het aantal eigenaren als de meerderheid van het totale percentage (coëfficiënten/quota) moeten winnen (01072026-o... p. 1).

ONZE DEMOCRATISCHE STEMKRACHT

- **Meerderheid in aantal woningen:**
 - Vrijstaande villa's: 21 huizen (57%) (01072026-o... p. 1)
 - Quad-woningen: 16 huizen (43%) (01072026-o... p. 1)
 - *RESULTAAT: Villa's hebben de meerderheid in aantal (01072026-o... p. 1).*
- **Meerderheid in quota (aandeel):**
 - Quota vrijstaande villa's: 76,33% (01072026-o... p. 1)
 - Quota quad-woningen: 23,67% (01072026-o... p. 1)
 - *RESULTAAT: Villa's hebben een enorme meerderheid in quota (01072026-o... p. 1).*

Omdat de 21 villa's 57% van de individuele stemmen en een enorme 76,33% van de gemeenschapsquota bezitten, hebben wij de stemvergadering van de gemeenschap volledig in handen (01072026-o... p. 1). De 16 quad-woningen kunnen ons bij geen enkele standaard gemeenschappelijke overeenkomst weggestemd krijgen (01072026-o... p. 1).

2. Waarom de BALV-stemming misleidend was

Er is sprake van een groot procedureel probleem met de manier waarop de begrotingsstemming is verlopen tijdens de BALV op 26 mei (01072026-o... p. 1):

- **Geen voorafgaande kennisgeving:** De gepresenteerde herziene begrotingsopties waren volledig nieuw en werden voorafgaand aan de

vergadering nooit met de eigenaren gedeeld (01072026-o... p. 1). Deze late introductie zorgde voor veel verwarring in de zaal (01072026-o... p. 1).

- **Het misleidende uitgangspunt:** Chatlogs bevestigen dat, hoewel de villagroep met succes voor de laagste totale optie heeft gestemd om de gemeenschap tegen buitensporige kosten te beschermen, veel eigenaren hun stem hebben uitgebracht in de duidelijke en logische veronderstelling dat de algemene pot gelijkelijk verdeeld zou blijven, zoals dat historisch altijd het geval was geweest (01072026-o... p. 1). Stemmen voor een begroting onder deze valse voorwendselen betekent dat het besluit geen werkelijke, geïnformeerde toestemming heeft (01072026-o... p. 1).
- **De grote kostenverschuiving:** Hoewel een verhoogde totale verzekeringspremie van € 1.761,40 wellicht is besproken tijdens de oorspronkelijke jaarlijkse algemene vergadering, verandert de plotselinge verschuiving naar strikte coëfficiënten de financiële situatie volledig (01072026-o... p. 1). Niemand heeft een eerlijke kans gehad om opnieuw te stemmen over de manier waarop zo'n grote kostenpost onder deze nieuwe quotaregels wordt verdeeld (01072026-o... p. 1).

3. De 100%-mythe & onze kansen

De beheerder heeft beweerd dat het wijzigen van de begrotingsindeling 100% unanieme instemming van alle 37 eigenaren vereist (01072026-o... p. 1). Dit is juridisch onjuist (01072026-o... p. 1).

- **De waarheid over unanimiteit:** Het wijzigen van het permanente groottepercentage dat bij een notaris in uw eigendomsakten is vastgelegd, vereist 100% unanimiteit (01072026-o... p. 1). Dat is niet wat wij proberen te doen (01072026-o... p. 1).
- **De waarheid over een gewone meerderheid (50,1%):** Het ontbundelen van operationele kosten (zoals straatverlichting en gespecialiseerde verzekeringen) in aparte spreadsheetkolommen op basis van fysiek gebruik en nut vereist onder Artikel 17.7 van de LPH slechts een gewone meerderheid (01072026-o... p. 1).
- **Onze juridische termijn van 3 maanden:** Omdat deze notulen officieel zijn uitgebracht onder misleidende omstandigheden die de financiële belangen van de vrijstaande eigendommen rechtstreeks schaden, hebben we een strikte termijn van drie maanden om een officiële juridische procedure (Impugnación) te starten onder Artikel 18 van de LPH (01072026-o... p. 1). Aangezien de notulen officieel zijn vrijgegeven op 30 juni 2026, en omdat de hele maand augustus in Spanje volledig is uitgesloten als niet-werkbare juridische maand, is onze exacte wettelijke deadline om een claim in te dienen bij de rechtbank van Torrevieja **2 november 2026** (01072026-o... p. 1).

4. De drie gezamenlijke wegen vooruit

Hier zijn de drie realistische opties waaruit de villagemeenschap kan kiezen (01072026-o... p. 2):

Optie A: De "versluisde dreiging" & formeel administratief geschil

We dienen een gezamenlijke, door meerdere eigenaren ondertekende brief in bij de voorzitter en de administratie waarin we de indeling van de begroting in één enkele pot formeel betwisten voordat onze juridische termijn verloopt (01072026-o... p. 2). We

informerend hen dat we gezamenlijk een juridisch fonds oprichten om de rekeningen te blokkeren op basis van de nutsdactrines van het Hooggerechtshof (01072026-o... p. 2).

- **De kosten:** € 0,00 (01072026-o... p. 2)
- **Kans op succes:** Hoog (01072026-o... p. 2). Eigendomsbeheerders hebben een absolute hekel aan rechtszaken omdat het hen dwingt hun grootboeken aan een rechter te overhandigen (01072026-o... p. 2). Wanneer de beheerder en de tegenpartij beseffen dat de villameerderheid verenigd is en bereid is de gemeenschapsrekeningen te bevriezen, is de kans groot dat ze inbinden en Optie 3 implementeren om een kostbare juridische strijd te vermijden (01072026-o... p. 2).

Optie B: Oproepen tot een onmiddellijke BALV in de zomer om over de 3 potten te stemmen

Onder Artikel 16.1 van de LPH kan elke groep eigenaren die meer dan 25% van de quota bezit, de administratie wettelijk dwingen om op elk gewenst moment een Buitengewone Algemene Ledenvergadering (BALV) bijeen te roepen (01072026-o... p. 2). We gebruiken onze meerderheid van 76% om een zomer-BALV af te dwingen met één enkel agendapunt: Stemmen over het ontbundelen van de elektriciteit van de enkele meter en de verzekering voor de privéingang in aparte kolommen (01072026-o... p. 2).

- **De kosten:** Minimale administratieve druk- en verzendkosten (01072026-o... p. 2).
- **Kans op succes:** Zeer hoog (01072026-o... p. 2). Wij bezitten de absolute dubbele meerderheid (01072026-o... p. 2). We kunnen de zaal binnenlopen, ons quotagewicht van 76,33% uitoefenen en het 3-pottensysteem democratisch laten opnemen in de officiële rekeningen (01072026-o... p. 2). De software van de beheerder zou wettelijk verplicht zijn om dit toe te passen (01072026-o... p. 2).
- **Het doel van de juridische blauwdruk:** Het hoofddoel van het raadplegen van een advocaat op dit moment is het verkrijgen van een officiële juridische bevestiging dat onze democratische meerderheid van 76,33% ons het absolute recht geeft om dit 3-pottensysteem te implementeren via een standaard stemming ter vergadering, waarmee we dure gerechtelijke procedures volledig omzeilen (01072026-o... p. 2).

Optie C: Een gezamenlijke rechtszaak aanspannen (Impugnación)

We huren een onafhankelijke advocaat (*Abogado*) en een procesgemachtigde (*Procurador*) in om een formele civiele rechtszaak aan te spannen bij de rechtbank in Torrevecilla om de huidige BALV-notulen nietig te verklaren op grond van "misbruik van recht" en procedurele verwarring over ongeziene begrotingen (01072026-o... p. 2).

- **De kosten:** € 1.500 tot € 3.000 in totaal, gelijkelijk verdeeld over de deelnemende villa-eigenaren (ongeveer € 100 tot € 150 per villa) (01072026-o... p. 2).
- **Kans op succes:** Extreem hoog (01072026-o... p. 2). Het Spaanse Hooggerechtshof heeft herhaaldelijk geoordeeld dat het dwingen van eigendommen aan de openbare weg om te betalen voor infrastructuur op binnenplaatsen waaruit zij nul nut halen, illegaal is (01072026-o... p. 2).
- **Huidige voortgang:** Als een eerste verkennende stap hebben we al contact opgenomen met ons advieskantoor, Sol-4 Law & Solicitors in Benijófar

(01072026-o... p. 2). Zij hebben ons verzoek bevestigd via Nieves Sáez Vera (Customer Service Manager) en staan stand-by om ons dossier te beoordelen als de villagemeenschap besluit om gezamenlijk over te gaan tot formele vertegenwoordiging (01072026-o... p. 2).

5. Een waarschuwing over het vetoën van toekomstige begrotingen

Sommige burens suggereren misschien dat we onze meerderheid gewoon gebruiken om alle toekomstige financiële besluiten te "vetoën" of tegen te stemmen (01072026-o... p. 2).

Hoewel we de stemkracht hebben om dit te doen, brengt deze tactiek een groot risico met zich mee dat dit averechts werkt (01072026-o... p. 2). Als de villameerderheid kwaadschiks de financiering van essentieel onderhoud blokkeert (zoals verplichte zwembadveiligheid of de basisverzekering), kunnen de quads de villa-eigenaren aanklagen onder Artikel 18 van de LPH vanwege een "blokkade die de gemeenschap schaadt" (01072026-o... p. 2). De rechter zal dan in ons nadeel oordelen (01072026-o... p. 2). We moeten de morele en juridische voorsprong behouden: we proberen de gemeenschap niet te blokkeren; we eisen simpelweg dat de kosten eerlijk worden toegewezen op basis van nut (01072026-o... p. 2).

Aanvullende opmerking/suggestie:

Natuurlijk, mits 100% van de vrijstaande villa's hiermee instemt en dit overgedragen pottensysteem wordt geïmplementeerd, zouden we de villabijdragen simpelweg bij elkaar kunnen optellen en gelijkelijk kunnen verdelen (01072026-o... p. 2). Dit zou nog steeds een besparing betekenen ten opzichte van wat we op dit moment hebben, maar het vereist wel dat alle vrijstaande villa's zich bij deze regeling aansluiten (01072026-o... p. 2).

Op de volgende pagina staat mijn voorgestelde reactie aan Nieves van Sol-4 – Aangezien ik nog wacht op instructies van u allen, houd ik deze vooralsnog vast (01072026-o... p. 2).

Eerste informatieve aanvraag voor Nieves (Sol-4)

Engelse conceptversie (In de wacht)

Dear Nieves,

Thank you for your prompt response.

We are seeking a preliminary review and legal confirmation regarding a community budget structure dispute under the Spanish Horizontal Property Law (LPH). Following an EGM on May 26th, the administration team has applied a single-pot budget using raw deed coefficients (cuotas de participación). This forces our public road-facing villas to contribute toward localized private road infrastructure, specialized underground pipe insurance, and courtyard pest control from which our plots derive zero usage, physical access, or utility.

Furthermore, the general budget allocates 46% of the electricity costs to the inner streetlights, despite the fact that there is only one single physical utility meter for the entire area, which primarily serves the heavy consumption of the communal pool pumps. These streetlights are also physically situated entirely within the quad property boundaries.

We require legal confirmation on the mechanical process to correct this. Specifically, we wish to confirm that under Article 17.7 and Article 9.1(e) of the LPH, the community possesses the legal right to unbundle these specific expenses into

operational sub-budgets (a Three-Pot System) via a standard simple majority vote at a general meeting, without needing a 100% unanimous modification of the Master Deeds or resorting to court litigation.

We are currently consulting the wider group of detached villa owners (who collectively hold a 76.33% quota majority) to determine whether we will force an immediate general meeting to pass this system or proceed with a formal court challenge (Impugnación) within our 3-month legal window. We would appreciate knowing if your legal team, led by Mar Bascuñana, can provide this formal assessment and what your standard advisory fee structure would be.

Kind regards,

Spaanse conceptversie (In de wacht)

Estimada Nieves,

Gracias por su pronta respuesta.

Solicitamos una valoración preliminar y confirmación jurídica sobre un conflicto en la estructura presupuestaria de nuestra comunidad bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Tras una junta extraordinaria celebrada el 26 de mayo, la administración ha aplicado un presupuesto único utilizando estrictamente los coeficientes de participación de las escrituras. Esto obliga a nuestras villas orientadas hacia la vía pública exterior a pagar por el mantenimiento de viales privados internos, un seguro especializado de tuberías subterráneas y control de plagas de los cuales nuestras propiedades no obtienen ningún uso, acceso físico ni utilidad.

Además, el presupuesto general asigna un 46% del coste de electricidad a las farolas internas de los viales, a pesar de que existe un único contador físico de luz para todo el recinto, el cual sirve principalmente al elevado consumo de las bombas de la piscina comunitaria. Dichas farolas están situadas físicamente en su totalidad dentro de las propiedades tipo 'quad'.

Necesitamos confirmación jurídica sobre el proceso mecánico para corregir esto.

Específicamente, deseamos confirmar que bajo el Artículo 17.7 y el Artículo 9.1(e) of the LPH, la comunidad tiene el derecho legal de desglosar estos gastos específicos en subpresupuestos operativos (un sistema de 3 potes) mediante un voto estándar de mayoría simple en una junta general, sin la necesidad de una modificación unánime del 100% de las Escrituras de División Horizontal ni de recurrir a litigios judiciales.

Actualmente estamos consultando al grupo de propietarios de villas independientes (que colectivamente ostentan una mayoría del 76,33% de las cuotas) para decidir si forzamos una junta extraordinaria inmediata para aprobar este sistema o si procedemos con una demanda judicial de impugnación dentro de nuestro plazo legal de 3 meses.

Agradeceríamos saber si su equipo jurídico, dirigido por Mar Bascuñana, puede proporcionar esta evaluación formal y cuál sería su estructura de honorarios de asesoría estándar.

Als u wilt, kan ik u helpen met:

- Het schrijven van de **Nederlandse begeleidende e-mail** om dit naar de burens te sturen
- Het maken van een **eenvoudig online stemformulier** om te peilen welke optie (A, B of C) de voorkeur heeft