

NOTULEN INGELASTE JAARVERGADERING RECREANTENVERENIGING BONTE VLUCHT

Datum: 21 november 2009.

Aanwezig namens het bestuur: Peter Schotte (voorzitter), Lucy Weber (vice-voorzitter), Dity Verkade (penningmeester), Karolien Thio (secretaris), Han Meijers (lid), Peter Raijmann (lid), Lilian Volmer (lid), Ruud Weber (lid).

Notuliste: Irma Lodder.

Aanwezig: dhr./mw./fam.: Osieck, Van Asselt, Krens, Steeneken, Rijnbeek-Ravesloot, Spaans, Post, Visscher, Vellekoop, Risse, Hoorn, Van Delft (c 61), Smallegoor, Fleury, Guldenmund, Lisset, De Jong, Nagtegaal, Briggeman, Hoogerwerf, Meijers, Van de Burg, De Kievit, Bijl, Van der Spoel, Bender, Roest, Koolmees, Egberts, Linders-Bergeman, Merks, Perdijk, Busch, Kattouw, Uiterwijk, Vuijk/Van Dam, Verhey, Oechies, Langeveld, Kruijt (c 168), Feenstra, Kruijt (c 170), De Vries, Oversteegen, Bijkerk, Van den Bos, Vos, Van Zutphen, Slagter, Van Huizem, Van Jeveren, Van Zuilekom, Bouwhuis, Aalders, Van Beek, Van Barneveld, Tiemens, Duiker, Spierenburg, Schouten, Philip, Kerver, Lans/Wardenaar, Van der Ende, Lodder, Van den Brink, Alberts, Vloeimans, Aben-Roberti, Menon, Wildenberg, Flantua, Van Eck, Wisse, Horde, Van de Camp, Den Braver-Vermeulen, Vermaat-Hendriks.

Afwezig met bericht: Bothenius Lohman/Vellema, Bredewoud, Breuer, Deiana, Hoendervangers, Jorritsma, Lisset, Rademaker, Ravesloot-Van de Wetering, Spaans, Stoop, Tompkins, Van Wiggen, Ruskauff, Jansen.

Afwezig zonder bericht: Van Delft (c 7), De Moed, Bogert, Schuurman-Van Boom, Millarson, Guyt, Siemons, Schuurman, Bouland, Knaup, Schut, Oudshoorn, Reith-Wouda, Tetteroo, Aartsen, Teulen, Tammer/Van 't Hoff, Ruseler, Van Rooijen, De Bruin, Pettinga, Beckers, Leenheer/Van Donk, De Koning.

Aantal machtigingen: 2.

1. Opening

Peter Schotte opent de vergadering, verwelkomt de leden en benoemt de agendapunten voor deze middag. Deze bijeenkomst zal extra worden genotuleerd door één van de leden, Irma Lodder.

2. Notulen 27 juni 2009

Tekstueel:

Pag. 1: Mevrouw Rademaker en de heer Osieck afwezig met bericht i.p.v. zonder bericht.

Pag. 3, agendapunt 10: Vaststellen contributie '2009' wijzigen in '2010'.

N.a.v. dit verslag:

Agendapunt 8: Er is door een derde partij een bod op de camping gedaan; dit bod is door de huidige eigenaar afgewezen.

De notulen van de ledenvergadering van 27 juni 2009 worden hiermee goedgekeurd met dank aan de secretaris.

3. Mededelingen

- ❑ Geschillencommissie: Er is een uitspraak gekomen van de geschillencommissie over onze bezwaren tegen de verhoging van de kosten. De uitspraak is positief voor de leden van de vereniging. In 2008 mocht er een verhoging van kosten plaatsvinden. Met deze uitspraak heeft de vereniging de leden € 580,- bespaard over een periode van 3 jaar. De leden die de afgelopen drie jaar de onterechte verhogingen niet hebben betaald, kunnen hier niet meer door de ondernemer over aangesproken worden. Het bedrag van de rekening van 2009 vormt de basis voor de rekening van 2010. De leden moeten nog wel officieel bezwaar maken tegen de ontvangen rekening van 2010. Dit bezwaar moet voor 1 januari 2010 naar de eigenaar van de Bonte Vlucht gestuurd worden. Alle leden van de vereniging zijn hiervan per email op de hoogte gesteld. T.a.v. de leden met recht van opstal - de kosten van het recht van opstal zijn niet voor ieder gelijk: eventueel kunt u dit zelf melden bij de geschillencommissie. Ook kosten voor de kabeltelevisie zijn niet opgenomen in de uitspraak van de commissie.
- ❑ Uitspraak rechtbank inzake bezwaar tegen plaatsing 34 chalets. Het wachten is op de uitspraak; dit kan nog ruim een maand duren
- ❑ Zeecontainers op het terrein: deze containers hadden al verwijderd moeten zijn. De eigenaar riskeert hiermee een boete van de gemeente van € 1000,- per week.
- ❑ Tot 1 april 2010 heeft de eigenaar de gelegenheid twintig bomen bij de entree te herplanten. De gemeente ziet hierop toe: ook hier riskeert de eigenaar een boete als hij in gebreke blijft.
- ❑ Ontbreken horecavoorzieningen: de vereniging is hier niet gelukkig mee. Dit is een zaak, die de ondernemer met de gemeente moet regelen. Echter, de ondernemer vult de formulieren die nodig zijn voor een vergunning niet in.

4. Toelichting op toekomstplannen

Alle leden hebben het discussiestuk 'Voorstel aankoop Recreatiepark Bonte Vlucht' toegestuurd gekregen. Ter vergadering wordt een toelichting gegeven.

Ondernemingsplan:

Het ondernemingsplan wordt door Ruud Weber toegelicht m.b.v. een aantal sheets.

Dit plan is vorig jaar tot stand gekomen, toen het bestuur zich afvroeg wat een overname zou betekenen, gesteld dat Bonte Vlucht te koop zou zijn. De gevolgen zijn in vijf uitdagingen geformuleerd: 1. Het terrein moet te koop zijn, 2. Een bank moet de koop financieren, 3. We moeten eigen vermogen meebrengen, 4. We moeten een ondernemingsplan maken, 5. We moeten gaan opereren als bedrijf, niet als vereniging.

T.a.v. het ondernemingsplan (4^e uitdaging) zijn op dit moment geen cijfers te geven i.v.m. de vertrouwelijkheid hiervan. Wel zijn er inmiddels bedragen berekend en getoetst door een recreatieconsultant, de eigenaar van een andere camping, de bank en een jurist.

Als extra inkomsten, naast die al genoteerd staan onder de 4^e uitdaging, zien de leden van de vereniging ook het zwembad en de tennisbaan als bron van inkomsten.

Bij de uitgaven wordt nog als extra genoemd: aanloopverliezen (bijv. leegstand), contributies (bijv. Recron) en opruimwerkzaamheden.

De afschrijving van gebouwen kan over een periode van 30 of 50 jaar plaatsvinden.

Opgemerkt wordt, dat afschrijvingen weliswaar genoteerd staan als uitgaven, maar geen kostenpost zijn. Het is vorming van Eigen Vermogen!

Voor een gezonde exploitatie is een goede promotie van het terrein van groot belang: de camping moet weer vol komen. Denk aan activiteiten via de website, beurzen en ANWB.

Organisatiestructuur

Peter Raijmann licht m.b.v. sheets de vijfde uitdaging toe: de organisatiestructuur van het bedrijf. Gekozen is voor Van Diepen Van der Kroef Advocaten, aangezien het bestuur van de

vereniging via een buurman van Bonte Vlucht, baron van Tuyll van Serooskerken, is geïntroduceerd bij dit kantoor.

Een belangrijk uitgangspunt bij de opzet van de organisatiestructuur is, dat de certificaathouders niet aansprakelijk zijn voor de eventuele verliezen bij exploitatie van het park. De organisatie zal straks twee BV's en een stichting kennen: Vastgoed BV, Exploitatie BV en Stichting Administratiekantoor. Dit kantoor zal de certificaten in beheer hebben i.v.m. de werkbaarheid.

Na de uitgebreide uitleg volgt een pauze van 15.05 uur tot 15.20 uur.

5. Gelegenheid tot het stellen van vragen

Alvorens de vragen gesteld worden, brengt Peter Schotte nog eens naar voren dat de vereniging op dit moment voor de keus staat af te wachten of het terrein veilig te stellen door actie te ondernemen. Ten behoeve van de laatste optie zijn het ondernemingsplan en de organisatiestructuur gemaakt.

1) de heer Horde : In hoeverre is de waarde van de certificaten van € 20.000,- reëel?

Antwoord: De hoogte van dit bedrag is gekozen vanuit de aanname dat wellicht 50 leden in staat zijn dit bedrag te investeren en hiermee tot een startkapitaal van 1 miljoen te komen (50 x € 20.000,-). Als meer leden bereid zijn te investeren kan het bedrag van het certificaat naar beneden worden bijgesteld. Daarnaast moeten uiteindelijk alle certificaten tezamen de waarde van het hele bedrijf vertegenwoordigen. Het bestuur heeft de indruk dat €20.000 een reëel bedrag is: op veel andere plaatsen wordt meer gevraagd.

2) de heer Horde : Kunnen ook niet-bewoners (b.v. de gemeente) een certificaat kopen?

Antwoord: Nee, het certificaat is uitsluitend voor de huidige en toekomstige recreanten. Bij andere instanties (gemeente, overlegorganen) vindt wel lobby plaats voor giften en leningen.

3) mevrouw Uiterwijk: Is die € 20.000,- als privépersoon bij een bank te lenen?

Antwoord: Ja, de bank wil aantrekkelijke voorwaarden scheppen voor het lenen. Hier zal bij een volgende bijeenkomst voor leden, die de intentie hebben om een certificaat te kopen, nader op in worden gegaan.

De leden van de vereniging hoeven geen angst te hebben voor grote veranderingen op het terrein door het uitgeven van certificaten. De bestaande regels van het bestemmingsplan en het huishoudelijk reglement zullen gehandhaafd blijven. Een grotere oppervlakte van een te bouwen recreatiewoning zal niet worden toegestaan.

4) mevrouw Uiterwijk : Bestaat er de mogelijkheid om deelcertificaten te kopen?

Antwoord: De aanschaf van een deelcertificaat is niet mogelijk. Op dit moment is gekozen voor de prijs van € 20.000,- per certificaat. Als over enige tijd zou blijken dat er veel meer leden dan het minimum aantal van 50 leden bereid zijn tot aanschaf van een certificaat, dan zal het bestuur deze nieuwe situatie aan haar leden voorleggen. Mogelijk dat dan gekozen wordt voor een certificaat met een lagere aanschafwaarde. De korting op het stageld zou voor deze certificaten naar verhouding verlaagd worden.

5) mevrouw Uiterwijk : Krijgen leden, die meer kunnen betalen, meer macht?

Antwoord: Nee, het certificaat is gebonden aan de plaats op de camping. Per certificaat dus 1 stem.

6) mevrouw Uiterwijk : Kan het certificaat op enig moment terugverkocht worden aan het administratiekantoor tegen de nominale waarde?

Antwoord: Nee, voorlopig zal dat niet mogelijk zijn. Iedere recreant is verantwoordelijk voor zijn of haar eigen certificaat. Mogelijk dat in een later stadium het bestuur of eigenaar van de onderneming hier anders over zal beslissen.

7) mevrouw Uiterwijk : Wie nemen zitting in de BV's?

Antwoord: Het bestuur is op zoek naar leden en externen, die deskundig zijn om zitting te nemen in de raden van commissarissen.. Met name is het bestuur op zoek naar een jurist, notaris en/of accountant: zij kunnen de juiste kennis en kunde inbrengen. Tips voor de juiste personen graag doorgeven aan het bestuur.

8) mevrouw Uiterwijk : Gaat het stageld omhoog, als er geen certificaat aangeschaft wordt?

Antwoord: Nee, de huidige Recron-voorwaarden blijven gehandhaafd. Mogelijk zal er een verhoging plaatsvinden, als er veel onderhoud op het terrein moet plaatsvinden. Als er geen certificaat wordt aangeschaft, zal er geen voordeel van korting (25%) op het stageld zijn.

9) mevrouw Wisse : Welke bank is bereid te lenen en onder welke voorwaarden? En leent deze bank ook aan ouderen?

Antwoord: Bij een volgende bijeenkomst komt dit aan de orde. De bank in kwestie zal ouderen waarschijnlijk net zo behandelen als andere banken.

10) de heer Oechies : Wil de heer Bergervoet de camping verkopen?

Antwoord: Ja.

11) de heer Kattouw : Wat gebeurt er als een eventuele koper van een caravan geen certificaat wil kopen?

Antwoord: Een nieuwe koper moet altijd een certificaat kopen.

12) mevr. ? : Hoe is de situatie als iemand wel wil lenen, maar niet de mogelijkheden heeft?

Antwoord: De waarde van caravan of huisje kan zowel dalen als stijgen. Op dit moment is de waarde nihil en wordt er zelfs geld gevraagd door de eigenaar voor het verwijderen van eigendommen. Door een goede onderneming op te zetten zal de waarde van uw bezit weer kunnen stijgen. De opzet van het huidige voorstel is juist te zorgen dat alle recreanten op de camping kunnen blijven, ook de recreanten die niet in staat zijn een certificaat te kopen.

13) De heer Philip : Ik heb recht van opstal; een contract met de eigenaar. Wat zou een reden zijn om certificaat te kopen?

Antwoord: Belangrijkste reden is het redden van de camping, korting op het stageld en inspraak in de organisatie. Wanneer de waarde van het terrein stijgt, stijgt ook de waarde van het certificaat.

14) de heer Philip : Wat gebeurt er met de niet-leden?

Antwoord: Ook zij zullen worden benaderd met de vraag om een certificaat te kopen en deel te gaan nemen.

15) de heer Steeneken : Er is een eigenaarrecht: alles op de camping is eigendom van de heer Bergervoet, uitgezonderd de eigenaren met recht van opstal. Lopen de eigenaren van caravans risico?

Antwoord: Van deze zgn. natrekkingregel wordt in de praktijk weinig gebruik gemaakt. Het voordeel van het kopen van een certificaat is, dat met de aanschaf hiervan het recht van opstal is gegarandeerd.

16) mevrouw Van Zutphen : Lopen de bewoners risico t.a.v. hun bezit bij een eventueel faillissement? En lopen we geen risico t.a.v. 'verkeerde' bestuurders?

Antwoord: Bij ieder faillissement zal, net als in de huidige situatie, het recht van opstal gegarandeerd zijn. Zodra leden dus een certificaat hebben, hebben zij automatisch recht van opstal. Eventuele curatoren zullen dat recht respecteren. Bij deze nieuwe constructie is er extra zekerheid voor de bewoners.

Certificaathouders houden toezicht op de bestuurders middels de bewoners-vertegenwoordiging: ook dat is een verbetering t.o.v. de huidige situatie.

17) mevrouw Van Zutphen : Wie beheert het geld?

Antwoord: De bank. Met het geld wordt het terrein afgelost.

18) Dity Verkade (namens een aantal leden) : Wat gebeurt er met leden die niet willen of kunnen kopen?

Antwoord: Er wordt gezorgd dat ze kunnen blijven tot ze hun huisje of caravan willen verkopen. Tot die tijd liften ze mee met diegenen die wel investeren.

19) mw. Krens : Is het in de nieuwe situatie toegestaan je huisje of caravan te verkopen?

Antwoord: Ja. In de huidige situatie is dat niet zo.

20) de heer Slagter : Wat gebeurt er als zich onverwacht een andere koper meldt; moeten wij geen haast maken?

Antwoord: Een eventuele andere koper zal ook in gesprek moeten gaan met de recreantenvereniging. De vereniging is voorstander van samenwerking.

21) de heer Van Zutphen : Wie kan € 20.000 betalen?

Antwoord: Dat is privé. Het proces van een goede organisatie opzetten en de aankoop van de camping vraagt tijd en zorgvuldigheid. Wel zullen alle recreanten binnenkort per email worden gevraagd of zij de intentie hebben om een certificaat aan te schaffen. Als zij bevestigen dat zij die intentie hebben, worden zij uitgenodigd voor een vervolgoverleg. De intentieverklaring zal juridisch goed geformuleerd moeten worden. Vertrouwelijkheid is een ook belangrijke factor in dit proces.

22) de heer Van Eck : Hoe staat het met de openbaarheid van de informatie? Weet de heer Bergervoet dat de vereniging overweegt de camping te kopen?

Antwoord: Ja, dat is bekend. Een strategische aanpak is van belang: er kunnen daarom geen inhoudelijke cijfers openbaar gemaakt worden. De huidige eigenaar krijgt ook zijn informatie via onze nieuwsbrieven.

23) de heer Oechies : Wat is het risico als de waarde van de nieuwe onderneming zakt en hoe krijgen we de juiste gegevens?

Antwoord: We zijn verantwoordelijk voor de nieuwe onderneming. Juiste gegevens zijn bekend via Kamer van Koophandel, kadaster, jaarstukken van de onderneming en nieuwe begroting.

24) mevrouw Van Zutphen : Hoe lang is het opstalcontract van het certificaat geldig?
Antwoord: Dat is nu nog onbekend: de afspraken hierover worden met elkaar gemaakt.

25) de heer Steeneken : Kunnen caravaneigenaren ook een certificaat kopen en zo recht van opstal krijgen?
Antwoord: Ja.

26) de heer Kerver : Houders van recht van opstal betalen nu een vast bedrag, namelijk €227. Moeten zij dit bedrag blijven betalen?
Antwoord: Het bedrag, dat nu jaarlijks door recht-van-opstalhouders wordt betaald aan de eigenaar, zit dan in de kosten voor het certificaat. Dit zal wel notarieel vastgelegd moeten worden.

27) de heer Kerver : Is er zicht op een gezonde exploitatie?
Antwoord: Ja, anders zaten we hier niet. Het bestuur van de vereniging is overtuigd van de mogelijkheid voor een gezonde exploitatie en wordt hierin gesteund door de taxateur en door een campingeigenaar die met ons meedenkt. Wel zal daar veel werk voor verricht moeten worden.

28) mevrouw Uiterwijk : Is er al bekend wie zitting nemen in de BV's?
Antwoord: Het bestuur denkt hard na over welke leden en externen zitting kunnen nemen in de raad van commissarissen. Voor een gezonde onderneming is een betrokken directeur nodig, met kennis van zaken en die personeel op de juiste wijze kan aansturen. Lucy Weber zou hiervoor de aangewezen persoon kunnen zijn -applaus van de leden.

29) De heer Kattouw : hoeveel plaatsen zijn al verkaveld?
Antwoord: 4 . Deze grond kan dus niet mee aangekocht worden. Met de bewoners zal onderhandeld worden over de kosten van te leveren diensten (stroom, water). De lopende overeenkomsten zullen gerespecteerd worden.

30) de heer Wisse : Zal er een evenredige vertegenwoordiging van bewoners zijn, die zitting nemen in de BV's?
Antwoord: Ja, alle certificaathouders krijgen inspraak in de onderneming. Belangrijk is vooral te denken in 'wij'. Een vertegenwoordiging van bewoners zal deelnemen in het bestuur van de Stichting Administratiekantoor (STAK). In de statuten zal worden vastgelegd hoe de bevoegdheden van de besturen liggen. Niet-certificaat houders kunnen invloed hebben op de activiteiten door hier bijv. een vereniging voor op te richten. Dit gebeurt op veel campings.

31) de heer Wisse : Zijn wij de eerste camping, die deze constructie van plan is?
Antwoord: Ja, wel volgens het huidige plan. Er is wel een andere camping, waar kampeerders het terrein hebben aangekocht, maar die kent slechts 1 type toerisme. Bij Bonte Vlucht is de situatie erg complex (caravans, huisjes met en zonder opstal, losse toeristen).

32) de heer Philip : Wat vertegenwoordigt de waarde van het certificaat?
Antwoord: Een certificaat vertegenwoordigt 1/250^e deel van de onderneming: dit is ook het maximum aantal vertegenwoordigers.

33) mevrouw Langeveld : Is het jaargeld gekoppeld aan de grond? De huidige eigenaar wilde de prijs laten afhangen van het type locatie.

Antwoord: Nee, de prijs is uniform. Het terrein zal niet wijzigen: het is uniek.

34) mevrouw Van Zutphen : Komen er ook ‘stille’ certificaathouders, die niet actief meewerken in het bestuur?

Antwoord: Ja, dat is mogelijk. Vertrouwen in de vertegenwoordiging van het bestuur is ook prima. Natuurlijk hopen we wel op veel steun en hulp van de recreanten.

35) de heer Wildenberg : Is er een mogelijkheid om het appartementencomplex te verkopen?

Antwoord: We doen ons best: meld het ons als u hier ideeën over hebt. Het is voor het slagen van de onderneming van groot belang dat er een rendabele exploitatie komt.

36) de heer Wildenberg: Zijn er nog bijkomende kosten naast de aanschaf van een certificaat van € 20.000,--?

Antwoord: Er zullen veel aanloopkosten zijn bij de oprichten van de onderneming: het inschakelen van deskundigen, de oprichten van de BV's, kadaster, notaris etc. We moeten nog bespreken, hoe we dit gaan voorfinancieren.

37) de heer Wildenberg: Wat is het stageld voor 2010?

Antwoord: de bedragen staan op internet.

38) Mevrouw Van Asselt: is het mogelijk om een certificaat als familie gezamenlijk te financieren, en wat zijn hiervan de gevolgen voor de rechten?

Antwoord: Deze vraag zullen we voorleggen aan een deskundige.

Nadat alle vragen van leden beantwoord zijn, vraagt het bestuur aan alle aanwezige leden het volgende mandaat:

Geeft u het bestuur van de vereniging mandaat om de voorliggende plannen verder uit te werken en deskundige hulp in te schakelen, voor zover dit nodig is om het doel ‘aankoop van het campingterrein Bonte Vlucht’ te realiseren, voor zover de financiële middelen toereikend zijn?

Een meerderheid van alle aanwezigen stemt in met dit mandaat, waarmee dit besluit is aangenomen.

Alle leden van de vereniging zullen per email, dan wel schriftelijk, worden benaderd met het verzoek een intentieverklaring te tekenen ten einde een certificaat voor € 20.000,- te kopen. Deze intentieverklaring is voorlopig. Iedereen die hier positief op reageert, wordt in januari uitgenodigd voor een volgende bijeenkomst. Dan zullen de aankoopplannen nader uitgewerkt worden. Deskundigen, zoals een jurist en een vertegenwoordiger van de bank zullen hierbij aanwezig zijn.

5. Rondvraag:

- mevrouw Wisse: als de rekeningen van 2007 en 2008 (inclusief verhoging) al betaald zijn aan de eigenaar, is er dan nog mogelijkheid tot teruggaaf? Lucy zegt toe te zullen helpen bij deze actie, maar er is geen garantie dat het zal lukken.
- de heer Feenstra: er komen straks 2 typen certificaten:
 - a.. van de oprichters van de onderneming (met korting op het stageld)

b. van toekomstige recreanten (zonder korting op het stageld)

Behouden de erfgenamen van een a-certificaat dezelfde rechten, dus recht op korting?

Antwoord: dit zal juridisch uitgezocht moeten worden.

Sluiting:

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 16.30 uur.

Het bestuur wordt namens de leden bedankt voor haar inzet en grote inspanning: alle bestuursleden ontvangen een roos.