

Beste mensen,

In de bijlagen vindt u de stukken voor de ingelaste ledenvergadering van 21 november 2009. Excuses voor de late verzending; de griep heeft ook in onze gelederen toegeslagen. Het is erg belangrijk dat u aanwezig bent op deze vergadering. We zullen ons moeten beraden over de toekomst. En we gaan u meer vertellen over de uitslag van de geschillencommissie en de rechtbank.

Het discussiestuk in de bijlage behoeft enige toelichting.

Bonte Vlucht te koop

Zoals algemeen bekend is staat het terrein Bonte Vlucht al enige tijd te koop. Ondanks vele pogingen is het de Recreantenvereniging niet gelukt om met de huidige eigenaar tot afspraken voor een verantwoord beheer te komen. Als voorwaarde voor onze medewerking hebben wij steeds gesteld dat het huidige karakter van het terrein behouden moet blijven en dat de huidige recreanten niet weggejaagd mogen worden. De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de ondernemer medewerking toegezegd op voorwaarde dat hier een camping geëxploiteerd gaat worden volgens de richtlijnen van het bestemmingsplan.

De ondernemer vindt dat hij niet genoeg winst kan maken als hij zich houdt aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Hij wil het terrein verkopen. Hij realiseert zich dat het niet zal meevallen een koper te vinden.

Op dit moment zijn wij, de huidige recreanten, de enigen die, mits voor een redelijke prijs, interesse hebben in aankoop van de Bonte Vlucht. Om te weten wat een redelijke prijs is hebben wij het terrein laten taxeren. Al onze volgende stappen gaan ervan uit dat we met de verkoper overeenstemming bereiken over het aankoopbedrag. We zullen niet overwegen het terrein te kopen voor een bedrag dat we niet met een gezonde exploitatie terug kunnen verdienen.

Financiering aankoop

Uitgaande van een goede prijs zullen we een lening bij de bank moeten sluiten. Deze mogelijkheid ligt er maar we moeten ook eigen kapitaal inbrengen. Hoe komen we daaraan? In eerste instantie hebben wij bij de leden gepeild of er mensen zijn die interesse hebben om een stukje grond te kopen. Een redelijk aantal mensen bleek hiertoe bereid. Maar bij uitwerking rezen er heel wat obstakels.

Ten eerste wordt het onderpand voor de bank, het terrein, minder waard als het verkaveld is. Waarschijnlijk zou het bedrag dat de bank aan eigen inbreng vraagt dan ook hoger worden. Daarnaast hebben externe organisaties zoals Natuurmonumenten en de gemeente grote bezwaren tegen verkaveling van de grond. We zullen dan ook niet meer op steun uit deze hoek kunnen rekenen en zij zullen al onze verrichtingen nauwgezet volgen.

Dan volgen er vragen zoals:

- Welk stuk grond koop je? Het stuk waar je caravan/huisje op staat of ook je tuin? En wat is je tuin? We herinneren ons vast allemaal nog de onrust die ontstond toen de heer Verspaget aankondigde dat de kavels ingemeten zouden worden. Is die rododendron nou van mij of van de burens? Of van de camping? Spontaan werden struiken verwijderd om het eigen stuk grond kleiner te maken.
- Is elk stuk grond evenveel waard? Ook hier verwijzen we naar de creatieve oplossing van de heer Verspaget waarbij hij het terrein indeelde in A, B en C locaties. We hebben echter nooit vernomen wat dan de A, de B en wat de C locatie zou moeten worden. Dat is

namelijk nogal subjectief.

- Wat doe je met de stukken grond tussen 2 kavels? Voor ons en voor de natuur zijn deze lege ruimtes van onschatbare waarde. De bank hanteert andere normen; deze grond zal niet gebruikt kunnen worden dus geen economische waarde vertegenwoordigen.
- Hoe ga je het geheel zodanig beheren dat niet allemaal minicampings met eigen regels ontstaan? Natuurlijk zul je ook een reglement moeten overeenkomen maar welke sancties heb je als men zich niet aan de regels houdt? Zo zien we op dit moment dat rond de Fazanten boomstammen liggen zodat mensen niet met de auto kunnen passeren. Wanneer iedere recreant dit doet wordt een deel van het terrein wel heel ontoegankelijk.

Om tot een oplossing te komen hebben we allereerst onze uitgangspunten op een rij gezet:

1. Zekerheid dat de huidige recreanten hun plek behouden. Dat zij nu en in de toekomst zonder zorgen gebruik kunnen maken van hun plek en wanneer zij dit wensen hun huisje of stacaravan voor een redelijk bedrag kunnen verkopen.
2. Zekerheid dat het terrein zijn huidige karakter behoudt. Dit wil zeggen een open structuur waarbij huisjes, stacaravans en toeristische plekken verspreid zijn over het terrein.
3. Exploitatie van de camping op een wijze die zo dicht mogelijk staat bij wat we gewend waren voor de overname door Bergervoet.
4. Vrijwaring voor vijandige overnames.

Vooraf dit laatste punt zal niet alleen de huidige recreanten maar ook toekomstige klanten aanspreken. Als het allemaal goed afloopt zullen we de eerste -en tot op heden enige- camping in Nederland worden die niet hoeft te vrezen voor een overname door ondernemers die de belangen van de recreanten schaden.

Garantie op behoud van de eigen plek biedt geen garantie tegen vijandige overnames. Dit hebben de mensen met recht van opstal kunnen ervaren. Zij hoefden niet bang te zijn voor opzegging van hun contracten. Maar hun huisjes verkopen werd onmogelijk gemaakt waardoor de economische waarde daalde. Hun rechten gingen niet verder dan de 56 m² grond waarop hun huisje staat. Als de ondernemer zijn plannen had kunnen uitvoeren was het nog maar de vraag geweest of ze nog hadden willen recreëren op de Bonte Vlucht. Het risico, dat de camping voor hen een onaantrekkelijk park zou worden, dat er op enkele meters afstand van hun huisjes gebouwd zou gaan worden of dat het groen in hun omgeving zou worden verwijderd, bleef. Om nog maar te zwijgen van de nieuwe gebruikers die door de huidige ondernemer aangetrokken kunnen worden. Er zijn legio voorbeelden in het land van campings waar wij niet zouden willen recreëren omdat we ons niet thuis zouden voelen tussen de bewoners. De enige zekerheid die de huidige recht van opstal contracten of eigendom van de grond waarop je huisje of caravan is gebouwd geven, is de zekerheid dat je plaats niet opgezegd kan worden.

Voor meer garanties is het noodzakelijk om zeggenschap in de exploitatie van de camping te hebben.

Certificaten

Hierdoor werden wij op het idee gebracht om geen stukjes grond maar stukjes van de onderneming die eigenaar moet gaan worden van de Bonte Vlucht te verkopen. Voor het gemak noemen we dit certificaten. Door aankoop van een certificaat wordt u mede eigenaar van het terrein en heeft u dus invloed op de exploitatie van de Bonte Vlucht. Bovendien zal aan het certificaat een recht van opstal worden verbonden, niet alleen voor de meters waarop

je huisje of stacaravan gebouwd is maar ook voor een aantal meters daar omheen. Daarnaast geeft een certificaat nog een belangrijk recht om ook voor de toekomst zeker te zijn van het genot van je plek. Namelijk zeggenschap in de onderneming. En verder moet de bezitter van een certificaat in de toekomst financieel voordeel hebben. Over al deze zaken, wat certificaten zijn en welke rechten ze geven, leest u uitgebreid in het bijgevoegde discussiestuk.

Hoe nu verder?

Om onze plannen te kunnen voortzetten moeten we hoe dan ook over eigen kapitaal kunnen beschikken. We realiseren ons dat lang niet iedereen hieraan zal kunnen bijdragen. Onze inzet is dat alle huidige recreanten welkom blijven; ook de minder draagkrachtige. Maar om onze plannen mogelijk te maken zijn we afhankelijk van een investering van de draagkrachtige leden. Wanneer niemand of te weinig mensen bereid zijn deze investering te doen ten behoeve van behoud van het terrein zal de hele operatie worden stopgezet. In dat geval zullen we als vereniging blijven strijden voor behoud van het terrein en onze plekken. Maar we zullen geen alternatief kunnen bieden voor de huidige impasse.

De ledenvergadering wordt een informatieve bijeenkomst. U hoeft nog niets te beslissen. Wel zullen we wederom uw mandaat vragen om verder te mogen gaan met de uitwerking. Voor dit moment vragen we u na te denken over ons plan. U kunt vragen vooraf naar ons mailen. Wij zullen ze niet over de mail beantwoorden maar het geeft ons de gelegenheid ons goed voor te bereiden. Ook tijdens de ledenvergadering kunt u vragen inbrengen.

Tot ziens op 21 november 2009.

Lucy Weber namens de Recreantenvereniging Bonte Vlucht.