

Nieuwsbrief nr. 1

2 augustus 2009

Waarom deze nieuwsbrief

De toekomst van de VvE is een uitermate belangrijk onderwerp. Zeker in het licht van de problemen bij de BV is het zeer gewenst dat de leden tussentijds op de hoogte gehouden worden van de zaken die bij de ledenraad bekend zijn en van de stappen die de Ledenraad onderneemt en dat ze belangrijke informatie niet pas op de volgende ledenvergadering te horen krijgen. Daarom willen we u via deze nieuwsbrief zoveel mogelijk informeren.

Ingestuurde antwoordstrookjes

Per brief heeft de ledenraad de leden om toestemming gevraagd voor het inwinnen van advies over de toekomst van de VvE bij een externe deskundige. Er werden in totaal 18 reacties ontvangen: 17 leden gingen akkoord en 1 lid niet. 2 leden wilden wel dat de kosten niet te hoog werden. Dit standpunt was voor zowel de BV als de Ledenraad al een uitgangspunt.

Concept vragen aan externe deskundige.

De ledenraad heeft een aantal vragen opgesteld die zij wil voorleggen aan één of meer deskundigen. Voordat opdracht wordt gegeven zal eerst inzicht moeten zijn over de kosten van zo'n advies.

De inhoud van de adviesaanvraag is als volgt:

Inleiding

Begin dit jaar startte binnen de VvE een discussie over de toekomst van de VvE. Voor beide partijen is de stemmenverhouding (75% Comes / 25% individuele eigenaren) een probleem. Voor de individuele eigenaren omdat zij te afhankelijk zijn van de B.V. en voor de

B.V. omdat zij in hun beleid te afhankelijk zijn van de VvE. In de ALV van mei werd op basis van een informerende notitie besloten om in september een buitengewone ALV aan dit onderwerp te wijden.

Een andere reden om naar de toekomst van de VvE te kijken was het gevaar van financiële problemen voor de BV. In juni hoorde de Ledenraad dat de recessie ook niet aan de BV voorbijgaat.

Dit zou er, mogelijk op termijn, toe kunnen leiden dat een externe partij, die enkel commerciële bedoelingen heeft, het beleid van de Ledenraad en de leden gaat overstemmen, dit ten koste van karakter van het park. De inspanningen van de ledenraad en administrateur zijn er op gericht om dit risico te minimaliseren en het park daarvoor te beschermen. Daartoe zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Visie

Bungalowpark de Egelshoek wordt gekenmerkt door een groene omgeving waarin rust centraal staat en waar voor eenieder de mogelijkheid bestaat om op een persoonlijke manier te recreëren. Door de relatieve kleinschaligheid van het park blijft een persoonlijke benadering mogelijk en wenselijk.

(Bron: Bouwcommissie)

Doel en uitgangspunten van acties

Aard van de acties is om een constructie te creëren om de visie te handhaven en om **daarbinnen** de belangen (materieel en immaterieel) van alle leden van de VvE te beschermen met als uitgangspunten:

1. De visie op het park “De Egelshoek” (zoals hierboven benoemd) en de toekomst van de VvE.

2. Invloed van de bewoners zo groot mogelijk houden. Dit kan zijn met een "brede" regiefunctie vanuit een collectief (bijv. een VvE) of een individuele regiefunctie met contracten of een combinatie. Bij dat laatste wordt gedacht aan b.v. een gebruikersvereniging met bevoegdheden. Iemand van buiten af die alles bepaalt achten wij onwenselijk omdat het voor de gebruikers dan moeilijk is de visie te behouden.
3. Structurele kosten (per jaar) op het huidige niveau houden (met jaarlijkse trendverhoging).

Middelen

1. Handhaving van de VvE in haar huidige vorm en zoeken naar oplossingen voor de bestaande knelpunten en gevaren;
2. Omvorming van de VvE naar een vorm van mandeligheid conform BW boek 5, titel 5 artikel 60; (voor uitleg zie verderop)
3. Opheffing van de VvE en verzelfstandiging van de kavels met onderhouds / vuilniscontract, een gebruikersvereniging e.d.

Vragen aan een adviseur

Vanuit de bovengenoemde uitgangspunten en opties rijzen een aantal vragen:

- Zijn er in de huidige constructie van de VvE nog mogelijkheden om de genoemde problemen op te lossen?
- Welke risico's lopen de leden als de BV failliet gaat of wordt overgenomen door een derde partij (bijv. een projectontwikkelaar), zowel bij het opheffen als bij het voortbestaan van de VvE? Zijn er voorbeelden van dergelijke situaties en zo ja waar kunnen wij die vinden?
- Zijn er nog andere beschermingsconstructies dan de hiervoor bij de middelen genoemde?
- Is mandeligheid een reëel alternatief voor het hele park?
- Welke mogelijkheden zijn er om mandeligheid vorm te geven?
- Welke kosten zijn er aan de alternatieven verbonden? Gedacht wordt aan adviseurkosten, notariskosten (aktes e.d.), kadasterkosten (opmeting, inschrijven e.d.:

in hoeverre kunnen bestaande tekeningen worden gebruikt?)

- Moeten wij bij het opheffen over de grondwaarde 6% overdrachtsbelasting betalen?
- Hoe kunnen de belangen van de huidige individuele leden van de VvE het best worden veiliggesteld?
- Is het in een andere constructie ook mogelijk de toelating van nieuwe eigenaren tot het park te regelen (vgl. de huidige "ballotage door de administrateur")?
- Zijn er voorbeelden van opheffing van een VvE? Welke processen moeten daarin worden aangestuurd? Zijn er ergens lijstjes met aandachtspunten te vinden?
- Wat is bij de opzet van een beschermingsconstructie de beste manier om om te gaan met de bezittingen van de VvE:
 - Erfdienstbaarheid voor 60 plaatsen op het parkeerterrein;
 - Erfdienstbaarheid voor E-II en E-III;
 - Erfdienstbaarheid t.b.v. infra-structuur (riolering, telefoon, elektriciteit en CAI);
 - Onroerend goed bestaande uit: slagboom, parkverlichting, zwembadje + pomphuisje speeltoestellen, speelveld, paden en berm, verlichting parkeerterrein en brandpreventieput;
 - Financiën: reservefondsen, algemene reserve en liquide middelen.

Wat betekent mandeligheid?

Het volgende voorbeeld van mandeligheid voor een binnenterrein werd gegeven op een site.

Een binnenterrein behoort bij de aangrenzende woningen. Dit wordt dan het mandelig terrein genoemd.

Het beheer van het binnenterrein is in handen van de 'terreinvereniging'. Er is geen sprake van een vereniging van eigenaren omdat er geen sprake is van appartementsrecht. Van deze terreinvereniging ben je niet automatisch lid. Iedere woning moet als ze lid willen worden van de vereniging dit opgeven en contributie betalen. Zij krijgen hiermee stemrecht. De woningen die geen lid van de terreinvereniging zijn hebben geen stemrecht maar hebben wel de wettelijke verplichting om het bedrag (de zgn. retributie) voor onderhoud, verzekeringen enz. te betalen. Door het ondertekenen van het



koopcontract heeft de eigenaar zich verplicht de retributie te betalen.

Benodigde verzekeringen zijn rechtsbijstandsverzekering en aansprakelijkheidsverzekering. Dit voor het geval dat iemand of een voorwerp schade ondervindt als direct gevolg van het binnenterrein. Een voorbeeld is een losliggende stoeptegel waar iemand over valt en (blijvend) letsel oploopt. De kosten hiervan zijn dan gedekt door de verzekering. Al het onderhoud wat plaats moet vinden aan het binnenterrein komt voor rekening van de terreinvereniging. Hierbij moet gedacht worden aan:

- De aanwezige riolering, putten en bekabeling in de grond;
- Bestrating en aangebrachte verhardingen;
- Elektrische hekken, lantaarnpalen;
- Het aanwezige groen;
- Al overige aanwezige materialen op het binnenterrein.

Stand van zaken BV

- Ruim 20 pachters hebben te kennen gegeven dat ze interesse hebben in de aankoop van de huurkavels;
- Het aantal personeelsleden in dienst van de BV is / wordt teruggebracht. De ledenraad betreurt het, dat dat nodig is.

Nieuw lid ledenraad.

De heer Jan Cirkel (bung. 44) heeft zich opgegeven voor de ledenraad. Benoeming kan pas in de volgende ALV plaatsvinden. Omdat er op dit moment belangrijke onderwerpen aan de orde zijn, leek het ledenraad zinvol om de heer Cirkel al als aspirant lid in de ledenraad te laten plaatsnemen.

Rubberen tegels

Bij het zwembadje zijn 4 rubberen tegels verdwenen. Wie heeft iets gezien of weet waar ze zijn gebleven. Graag melden aan Rob Comes.

Reacties

Als u wilt reageren, kan dat:
Ledenraad vd.VvE de Egelshoek
p/a C.A.A.Koenders, bungalowpark de Egelshoek, Graaf FlorisV weg 32, 3739 NB Hollandsche Rading.
of via de email: vve.egelshoek@hetnet.nl.

Email adressen

De ledenraad bezit van een aantal leden de emailadressen. Via email informatie versturen is goedkoper en sneller. Is uw emailadres niet bij de ledenraad bekend, geeft u het alstublieft door.