

Nieuwsbrief nr. 3

27 augustus 2009

!!! openingstijden receptie !!!

m.i.v. afgelopen maandag zijn de openingstijden van de receptie gewijzigd: elke dag van 9 – 12 en maandag- en vrijdagmiddag van 3 – 5. Zondags gesloten. Voor spoedgevallen kunt de receptie bellen. U wordt dan zoals voorheen automatisch doorgeschakeld. Allen niet naar Marco, maar naar de Ed v. Manen, lid v. het managementteam en eigenaar van het kleine bos.

Ingekomen brieven bij de Ledenraad

De heer Gerrit Kok heeft de ledenraad drie brieven geschreven met veel vragen en opmerkingen.. De eerste brief is al in vorige nieuwsbrief afgedrukt. De andere twee zijn hier integraal opgenomen met aansluitend het antwoord van de ledenraad.

Brief 2 dd. 14 augustus 2009

Geachte leden van de ledenraad,

N.a.v. de brief van de BV Bungalowpark De Egelshoek van de familie Comes van 16 juli 2009, zou ik graag hierop het volgende commentaar geven:

Op de eerste pagina staat een uitleg over de huidige recessie die de genoemde BV ook treft. Een uitleg die niemand iets wijzer maakt en waar niemand wat mee kan:

Geen details, geen cijfers, geen concrete feiten en beleidsplannen.

Op de tweede pagina wel een concreet plan: verkoop van de kavels 215-277.

Daarna weer diverse uitlatingen die totaal niet worden onderbouwd of toegelicht:

Bijv. de vijfde alinea:

- meerderheidsbelang van de BV binnen de VVE kan de zekerheid van de individuele leden aantasten.

- de huidige zekerheden voor pachters en leden van de VVE kunnen wel eens onvoldoende zijn. Deze bedreigende uitlatingen waar ook niemand iets mee kan, maken veel mensen alleen maar onzeker en enorm ongerust.

Waarom deze paniekzaaijerij?

Alinea zes: weer een niet onderbouwde uitlating, maar wel met een suggestie, waar een lezer en een goed verstaander aardig door begint te krijgen waar dat waarschijnlijk heen gaat. Kom ik later nog eens op terug.

Alinea zeven: de verkoop van kavels op het voorterrein wordt belemmerd door onevenwichtige stemmenverhouding in de VVE. Dit roept vragen op als: Wat zijn dan toch die belemmeringen?

Wie is er eigenlijk verantwoordelijk voor die onevenwichtige stemmenverhouding?

Waarom wordt een oplossing gezocht door de BV met de VVE ?

Welke constructie moet worden gewijzigd om de door de BV veroorzaakte problemen op te lossen?

Samengevat komt de inhoud van deze brief bij mij als volgt over: Een zeer goed samengestelde brief waarover prima is nagedacht: Problemen bij de BV zijn alleen het gevolg van de economische crisis.

Daarna een enigszins emotioneel stukje geschiedenis van de Egelshoek.

Een eerste aanzet van de BV om de Egelshoek te redden, zonder concrete plannen te noemen, maar wel om betrokkenen er voor warm te maken.

Ik heb het gevoel over gehouden na het lezen van deze brief, dat:

- De BV alle schuld van hun financiële problemen wijt aan de kredietcrisis en iedere eigen verantwoordelijkheid voor hun problemen niet onderkent of wil onderkennen.
- Dat pachters en leden van de VVE door deze brief hopelijk warm gemaakt worden, sympathie zullen tonen en begrip hebben

voor de verregerende plannen van de BV om hun problemen op hun manier op te lossen. Dat bekendmaking van deze plannen dan ook niet als een bom zal inslaan.

Conclusie:

Doordat de BV Bungalowpark De Egelshoek in enorme financiële problemen is geraakt en daarom waarschijnlijk ook oplossingen zoekt ten koste van pachters en/of leden van de VvE, moet de verhouding BV en de VvE in gesprekken over deze problemen puur zakelijk zijn. Er is nl. niet alleen sprake van gemeenschappelijke belangen, maar nog meer van tegenstrijdige belangen.

In deze moet de VvE alleen zijn eigen belangen goed voor ogen houden en goed behartigen en de zekerheden van zijn eigen leden blijven verdedigen.

Met vriendelijke groet,
Gerrit Kok, bung.40

Reactie van de ledenraad op de brief 2.

Geachte heer Kok,

In uw brief van 14 augustus j.l. geeft u aan de ledenraad uw commentaar op de brief die u ontving van de BV Comes, waarin zij de recreanten van bungalowpark De Egelshoek informeerden over de situatie waar de BV in is komen te verkeren. Wij hebben uw brief aandachtig gelezen en gemeend hier enige kanttekeningen bij te moeten maken die wij hierbij graag met u willen delen.

De ledenraad is blij, dat alle vaste recreanten op het park zijn ingelicht door de fam.Comes over de problemen van de BV.

Ook herkennen wij in uw brief een aantal gevoelens die zowel bij pachters als bij VvE-leden spelen. In het vervolg van deze brief willen wij graag ingaan op een aantal door u genoemde zaken:

- De positie van de BV ten opzichte van de VvE.
- De stemmenverhouding.
- De belangen die spelen.
- De gevaren waarmee wij mogelijk geconfronteerd worden.

Met betrekking tot de positie van de BV t.o.v de VvE zijn wij van mening dat het goed is om ons te blijven realiseren dat de BV een bedrijf is waarmee de VvE twee contracten voor het onderhoud en vuilafvoer van het VvE-terrein

heeft afgesloten. Het enige dat m.b.t. onze contractant(en) telt is of het onderhoud volgens contract goed wordt uitgevoerd. Van eerdere contractanten (bijv. de Fa. Hendrikse) kende niemand de financiële positie.

Daarnaast is de BV lid van de vereniging. Zolang de BV zijn financiële verplichtingen (zijnde de verenigingsbijdrage en de kosten van het waterverbruik) nakomt, is ook dat geen punt van zorg.

Vele opmerkingen / vragen in uw brief zijn gericht aan de BV. De ledenraad is niet degene die hierop kan antwoorden en is van mening dat de BV zo nodig hierop zelf antwoorden kan geven.

De onevenwichtige stemmenverhouding is op dit moment helaas een feit. Zij is ontstaan doordat de BV haar positie veilig wilde stellen en zo weinig mogelijk afhankelijk wilde zijn van de VvE. Doordat individuele leden hun appartementsrecht aan de BV hebben verkocht, is deze onevenwichtige verhouding ontstaan. Deze onevenwichtige stemmenverhouding is juist voor de ledenraad de reden geweest om te kijken of de VvE gevaar loopt en of zij niet het risico loopt meegesleept te worden in de problemen die binnen de BV nu of in de toekomst spelen. Zie hiervoor de eerdere nieuwsbrieven.

In uw conclusie spreekt u van tegenstrijdige belangen. De ledenraad ziet dat anders. Zowel de BV als de VvE willen graag dat het een prachtig park is / blijft, waar het voor alle recreanten goed toeven is (zie hiervoor onze visieomschrijving). Er is echter ook wel sprake van een verschil in belangen: de BV heeft een zakelijk belang nl. het ondernemen, de VvE-leden hebben een particulier belang nl. het recreëren. Deze verschillen kunnen heel goed naast elkaar bestaan en elkaar zelfs aanvullen, zoals uit de afgelopen 28 jaar is gebleken. Dat er nu onzekerheid is over hoe het allemaal verder gaat, staat buiten kijf. Dat is mede afhankelijk of de liquiditeitspositie van de BV weer gezond te maken is. De ledenraad hoopt, dat de BV snel deze recessie te boven komt. Het biedt de VvE de mogelijkheid om in rust na te denken over de toekomst van de VvE.

Met uw afsluitende zin zijn wij het volmondig eens. In de visie, dat als basis dient van de juridische adviesaanvraag, is dat ook als een belangrijk uitgangspunt opgenomen. Wij danken u hartelijk dank voor uw inbreng. De ledenraad, namens deze:
M.F. Palte Voorzitter

Brief 3 dd. 19 augustus 2009

Geachte leden van de ledenraad van de VvE van de Egelshoek,

Nogmaals wil ik mijn grote waardering uitspreken voor de enorme hoeveelheid tijd en energie, die ieder van u in de gerezen problematiek steekt. Ook het feit, dat u via frequent elkaar opvolgende nieuwsbrieven de leden op de hoogte houdt, wordt erg op prijs gesteld.

N.a.v. de nieuwsbrieven zou ik het op prijs stellen, als u aandacht wil geven aan mijn opmerkingen en vragen t.a.v.

1. stemmenverhouding binnen de VvE en wederzijdse afhankelijkheid en
2. verkoop huurkavels.

In Nieuwsbrief 1 en 2 wordt verteld, dat de stemmenverhouding binnen de VvE, 25% /75%, een probleem is met name o.a. ten opzichte van de wederzijdse afhankelijkheid.
Vraag 1: Maar wat zijn nu eigenlijk CONCREET die problemen?

U geeft in nieuwsbrief 2 een voorbeeld van afhankelijkheid van de VvE nl. inspraak over contracten e.d. en de daar aan gekoppelde verenigingsbijdrage.

Vraag 2: Kunt u in het kort concrete voorbeelden geven waarom en waarin de BV Comes afhankelijk is van de VvE ?

Naar aanleiding van "Zaken van de BV" in de nieuwsbrief het volgende:

Rondom de verkoop van huurkavels heerst m.i. een nogal mysterieuze sfeer. In eerste aanzet wordt aan de pachters gevraagd, te kennen te geven of ze belangstelling hebben voor aankoop. Dan krijgen de pachters, waarvan een e-mailadres bekend is, een kopie toegestuurd van een nog openstaande belastingschuld ten laste van de BV Comes van 2004. Ik vraag me af, of dit gebeurd is om de pachters een klein kijkje in de financiële keuken van de BV Comes te gunnen, om zo de noodzaak van kavelverkoop door de BV Comes bij hen toe te lichten. In ieder geval is bij een twintigtal pachters, die positief hebben gereageerd, de verwachting gewekt dat ze binnenkort hun kavel kunnen kopen.

Vraag 3: Waarom is verkoop van kavels nu ineens zo moeilijk en vergt dit meer tijd dan

voorheen ? Kavel met huisje nr. 44 is onlangs nog in een mum van tijd door verkoop van eigenaar verwisseld.

Vraag 4: Als de BV Comes nu of op zeer korte termijn kavels aan pachters verkoopt, dan levert dat toch veel meer op dan dat er gewacht wordt tot, zoals u het uitdrukt, "de BV. in zwaar weer terecht komt" [Ik maak op, dat u bedoelt: faillietverklaring].

Dan worden de kavels toch door een veilingverkoop per opbod aan de hoogste bieder verkocht?

Als de BV Comes op E1 huurkavels aan pachters verkoopt, wordt de stemmenverhouding binnen de VvE gewijzigd.

Vraag 5: Dit is voor de VvE toch alleen maar gunstig en hiermee wordt het probleem van een te grote stemmenverhouding binnen de VvE toch alleen maar positief beïnvloed?

Vraag 6: Is het niet een beetje vreemd, dat de ledenraad antwoord op de problemen binnen de VvE gevraagd heeft aan een door de BV ingeschakelde adviseur?

Genoemde adviseur, dhr. Eggink heeft hierop een eerlijke reactie gegeven en is, om partijdigheid te voorkomen, niet op inhoudelijke aspecten betreffende de toekomst van de VvE in gegaan.

Komt bij mij direct vraag 7 op: Welke plaats neemt Rob Comes in deze problematiek in? Hij is toch bewindvoerder van de BV Comes en administrateur en lid van de VvE ?
Is hier geen sprake van optimale belangenverstrengeling?

Regelmatig lees ik dat de VvE stappen moet ondernemen om de vereniging en haar leden optimaal te beschermen. Dit heeft, denk ik de instemming, de waardering en het respect van ieder lid. Maar de BV Comes heeft toch ook haar verantwoordelijkheid te nemen niet alleen t.o.v. haarzelf, maar ook t.o.v. de Vereniging voor het financiële debacle waarin ze verkeren .

Vraag 7: Welke stappen onderneemt zij om de VvE niet mee te sleuren in hun gedeeltelijke of gehele neergang?

Welke maatregelen neemt zij, niet alleen ten gunste van hun eigen BV, maar nog meer ten gunste van de VvE.?

Tot slot hoop ik, dat ook u het wenselijk en zelfs noodzakelijk vindt, dat alle leden van de VvE

heel tijdig van te voren volledig schriftelijk worden geïnformeerd over de eventuele opties of alternatieven, wat betreft een evt. structuurverandering van de VvE, als de huidige structuur niet de optimale bescherming biedt.

Dan kunnen zij zich terdege voor bereiden om op de komende algemene ledenvergadering eventuele beslissingen, die de toekomst van de vereniging aangaan, ook werkelijk verantwoord te nemen.

Ter afronding, het is nog steeds mijn overtuiging dat de vereniging moet blijven bestaan en dat daar in eerste instantie vnl. naar gestreefd moet worden en alles aan moet worden gedaan i.p.v. bezig te zijn met het opheffen van de vereniging.

Met vriendelijke groet,
Gerrit Kok [bung.40]

Reactie van de ledenraad op de brief 3.

Geachte heer Kok.

Wij hebben uw brief d.d. 19 augustus in goede orde ontvangen en danken u voor de moeite die u heeft genomen om met ons mee te denken en een aantal vragen op te stellen. In het vervolg beantwoorden wij uw vragen zoveel mogelijk in volgorde van uw brief. Tevens nemen wij de vrijheid om deze beantwoording te gebruiken voor onze volgende Nieuwsbrief.

N.a.v. vraag 1 en 2: Over het probleem van de wederzijdse afhankelijkheid het volgende: de VvE is afhankelijk van de BV. Wanneer de VvE een plan/beleid ontwikkelt dat niet in het beleid van de BV past, kan de BV dit in een ALV wegstemmen en kan dat geen uitvoering krijgen.

Omgekeerd moet de BV wachten met het uitvoeren van haar plannen tot deze op de ALV goedgekeurd worden. Dit ongeacht het feit dat ze vanwege haar stemmenmeerderheid de plannen altijd door kan laten gaan.

Rob Comes heeft altijd rekening gehouden met de belangen van individuele eigenaar, maar binnen het huidige beleid van de BV (m.n. haar expansie, de omvang van het wagenpark dat voor de Egelshoek alleen veel te groot is e.d.), de liquiditeitsproblemen en een nieuwe directie, dreigt het belang toch iets meer bij de BV komen te liggen. Voor de BV is er daarnaast nog een financieel argument. De BTW die op investeringen en kosten van de VvE wordt geheven is niet verrekenbaar. De BV draagt

75% van deze kosten via haar afdracht en kan de BTW dus ook niet verrekenen. Indien de BV 100% (i.p.v. de huidige 75%) verantwoordelijk zou zijn voor deze kosten zou verrekening wel mogelijk zijn.

Over het meezenden van de belastingaanslag: De BV is daar verantwoordelijk voor. Naar wat de ledenraad weet is deze brief per ongeluk meegestuurd door een fout in het koppelingsprogramma van Outlook.

Over de verkoop van bungalow 44 (vraag 3): Naar informatie van de ledenraad stond bungalow 44 al vele jaren te koop. Er werd weliswaar niet altijd actief reclame gemaakt, maar wanneer er zich een koper aandienende die de gevraagde prijs wilde betalen, zou het verkocht zijn. We zijn blij, dat het verkocht is aan een nieuwe individuele eigenaar en dat daarmee de stem niet in de BV is terecht gekomen. Dat de verkoop van kavels tijd vergt (vervolg vraag 3), komt onder andere doordat het opstellen van een verkoopcontract met de daarbij behorende algemene bepalingen op een terrein als dit met de vele erfdiensbaarheden veel tijd kost en doordat banken nu niet makkelijk geld lenen voor het kopen van recreatiegrond met of zonder bungalow

Over de verkoop aan pachters (vraag 4): Met de term "zwaar weer" bedoelen wij zeker niet faillietverklaring. Er is wel sprake van ernstige liquiditeitsproblemen.

Rob heeft de ledenraad verzekerd, dat de BV en de bank er alles aangelegen zijn om de BV overeind te houden. De inspanningen zijn er dan ook op gericht om de liquiditeitsproblemen binnen afzienbare tijd op te lossen. We denken met u dat vrije verkoop aan individuele gegadigden meer oplevert, dan een gedwongen verkoop bij opbod.

Over de wijziging van de stemmenverhouding door verkoop aan pachters (Vraag 5): De ledenraad is het met u eens dat verkoop van appartementsrechten aan pachters positief is voor de vereniging. Zoals in nieuwsbrief 2 is vermeld, kan de BV, als eigenaar van de grond, hiermee niet akkoord gaan, omdat dat voor een goede bedrijfsvoering een niet te accepteren situatie is.

We moeten ons wel steeds realiseren, dat zowel de BV als de VvE spreken van een onevenwichtige stemmenverhouding maar dat zij elk een verschillende oplossing voorstaan.

De VvE wil vanuit haar belang het liefst terug naar de situatie zoals die was in de beginjaren van haar bestaan, nl. een ruime meerderheid van stemmen voor de individuele leden. Vanuit het bedrijfsbelang van de BV is de meest optimale situatie voor de BV daarentegen dat zij juist over 100% van de stemmen beschikt.

Er is in de wandelgangen ook wel eens het idee geopperd om het hele terrein (E1 en E2) in de VvE onder te brengen. Op het eerste gezicht lijkt dat dé oplossing, maar de ledenraad acht dit op dit moment geen haalbare kaart, omdat het voor- en achterterrein en de parkeerterreinen dan ook verworven moeten worden. De enorme aankoopkosten en de exploitatie van het voorterrein zijn door de VvE niet op te brengen.

Over het vragen van advies aan een adviseur van de BV. In de nieuwsbrief 2 (Vraag 6) staat dat de ledenraad het belangrijk vond om kennis te maken met de adviseur van de BV, omdat hij misschien vanuit zijn deskundigheid op een aantal feitelijke vragen (dus geen inhoudelijke) van de ledenraad antwoord kon geven. De ledenraad vond het niet vreemd maar juist passen in een onderzoeksfase. Daarbij wil de ledenraad weten welke ideeën de adviseur heeft. Daarbij kan ik u verzekeren dat zowel de ledenraad als de leden van de vereniging goed in staat zijn om de verkregen informatie op de juiste waarde te schatten.

Ook past dit in het streven om de kosten van adviezen zo laag mogelijk te houden. Het is te prijzen, dat de heer Eggink zich niet heeft opgeworpen tot adviseur van de VvE.

Over belangenverstrengeling bij Rob Comes (vraag 7): Rob Comes heeft zich al enige tijd geleden teruggetrokken uit het actieve management van de BV. Wel is hij nog mede-eigenaar. Hij heeft in het verleden aangetoond, dat hij zijn taken en verantwoordelijkheden tussen enerzijds directeur van de BV en anderzijds administrateur van de Vereniging probeerde te scheiden. De toekomst zal uitwijzen of deze opstelling blijft voortbestaan. Hij functioneert onder de huidige, moeilijke omstandigheden nog steeds met grote zorgvuldigheid als administrateur van de VvE. Dit betekent o.m. dat de ledenraad, indien zij dit noodzakelijk acht, met volledige instemming van Rob, ook zonder de administrateur vergadert. De mogelijkheid tot verstrengeling van belangen wordt zowel door de gekozen

ledenraad als door de administrateur steeds bewaakt.

Vraag 7 vervolg: de BV heeft formeel een dubbele verantwoordelijkheid naar de VvE. Enerzijds is zij gehouden haar taken zoals vastgelegd in contracten naar behoren te vervullen, anderzijds dient zij net als de andere leden haar bijdrage tijdig te voldoen. Gelukkig kunnen we constateren dat aan beide verplichtingen tot op heden voldaan wordt. Daarnaast is er de door u genoemde morele verplichting om de VvE geen slachtoffer te laten worden van haar financiële problemen. Daarbij is het voor de ledenraad de vraag welke vrijheid van handelen de BV heeft. De bank zal als schuldeiser uiteindelijk alles in het werk stellen om het krediet aan de BV veilig te stellen. Dat doen ze door de BV waar mogelijk te steunen bij het oplossen van het bestaande liquiditeitsprobleem. Daarbij zal zij uiteindelijk alleen rekening houden met het belang van de BV, tenslotte is alleen de BV haar klant.

De ledenraad zal haar uiterste best doen om de leden tijdig voor de ALV te informeren. Dat ze de leden zoveel mogelijk op de hoogte wil houden, blijkt wel uit de door u gewaardeerde tussentijdse nieuwsbrieven. Zij is echter afhankelijk van het tijdstip waarop zij de antwoorden van de jurist ontvangt. Wanneer die komen is vanwege de vakantietijd niet te zeggen. Hopelijk ruimschoots voor de ALV.

Nogmaals en misschien ten overvloede kan ik u wel zeggen de ledenraad nog geen enkel standpunt heeft ingenomen over de toekomst van de VvE. Alles verkeert nog alleen in de onderzoeksfase.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik, namens de ledenraad,

Met vriendelijke groeten,

M.F. Palte, voorzitter.

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.