

Nieuwsbrief nr. 4

8 september 2009

Ingekomen brief van twee leden.

Onze leden Thea v.Hees, Ton Dekker (bung.55) en Renger en Corrie Doornekamp (bung.10) hebben een tweede brief gestuurd aan de ledenraad. Hieronder staat de tekst en de reactie van de ledenraad.

De brief

Hollandsche Rading, 24 augustus 2009

Aan: de ledenraad van Vereniging van Eigenaren de Egelshoek

Betreft: reactie op uw brief van 2 augustus jl.

Geachte heer Palte, beste Martin,

Wij danken u voor uw antwoord op onze brief (29/7/09). Uw antwoord is helaas pas op 13 augustus door ons aangetroffen, het was gericht aan het winteradres (van van Hees/Dekker). Vandaar deze wat late reactie.

Wij zijn blij dat u het op veel punten met ons eens bent. Tevens zijn wij verheugd dat u uw onderzoek betreffende de VvE en de optimale bescherming van eigendommen zo breed opzet en zo zorgvuldig gaat uitvoeren en dat u in eerste instantie uw opdracht ziet als belangenbehartiging van de leden (zie 1 en 2 hieronder).

Wij willen echter nog enige kanttekeningen plaatsen. Wij hopen dat u er iets aan zult hebben..

1. Er is sprake van verschillende/zelfs tegenstrijdige belangen van de VvE enerzijds en de BV Comes anderzijds. Onzes inziens zou het raadzaam zijn een aparte jurist/notaris/adviseur in te huren voor alleen de ledenraad, zonder administrateur. Tevens zou af en toe apart vergaderen van de ledenraad zonder dhr. Comes raadzaam

en zuiver zijn. Dhr. Comes had bijv. een informatievoorsprong op u betreffende de ontwikkelingen binnen de BV, waarover hij u helaas niet tijdig op de hoogte stelde, terwijl het wel van belang was/is voor de VvE (zwaar weer).. (zie de "procedure" rond het bekend worden van de financiële situatie van de BV)

2. Wij blijven verbaasd over het feit dat de kavels op verenigingsgrond voorlopig (waarom?) niet verkocht kunnen worden, terwijl de kavels op BV grond wel te koop zijn. Verkoop van kavels aan de pachters op verenigingsgrond lijkt ons bij een middel bij uitstek om de schulden van de BV Comes te verminderen. Het voordeel is dat het aantal leden van de Vereniging kan groeien en de scheve stemverhoudingen weer rechtgetrokken worden. Veel van de pachters op verenigingsgrond willen nu kopen en maken zich ongerust over de toekomst van het park. Zij lijken zich te organiseren, hetgeen wij ten zeerste toejuichen. Wij blijven erbij dat er sprake is van oneigenlijke/niet passende druk van de kant van de BV Comes/Rabobank, het interim-management en evt. een potentiële koper. De verklaring hiervan moet zijn dat deze organisaties "krachten achter de schermen", a priori, zonder voorbehoud willen dat de VvE verdwijnt (zie punt 5). Helaas gebeurt veel rond de BV achter de schermen, waardoor wij en u steeds gissen moeten wat er nu weer aan de hand is. Deze situatie creëert onrust en wantrouwen bij de bewoners. Openheid in deze zaken zouden wij op prijs stellen. Voor zover u dit kunt bevorderen zijn wij u zeer erkentelijk.
3. Wij hopen dat u eventuele tijdsdruk van de kant van de BV Comes en de andere organisaties (bank, interim-management, potentiële eigenaar) betreffende uw onderzoek niet al te zeer voelt. Wij staan volledig achter u wat betreft het onderzoek.

Dit onderzoek kost tijd, kent (vele) fases (zie stuk notaris, zij schatte een jaar).

4. Is er wat u betreft nog een vertrouwensrelatie met de BV Comes (zie 1 en 2, informatie voorsprong, achterhouden van informatie)? Wij zouden het toejuichen als de BV Comes en bovengenoemde organisatie open kaart met u spelen. Nu verkeren veel leden en pachters in onwetendheid (zie 2) en zijn/worden daardoor wantrouwend t.o.v. de BV Comes en genoemde organisaties. (zie 5)
5. I.v.m. dit wantrouwen (zie 2,3 en 4): wilt u de BV Comes en de andere organisaties rechtstreeks en open vragen of zij de vereniging willen liquideren? Kunt u Comes BV "op de man af" vragen waarom exact de kavels op verenigingsgrond niet verkocht kunnen worden? Door deze rechtstreekse vragen kunt u de loyaliteit van de BV Comes t.o.v. de ledenraad testen.
6. Is het oprichten van een aparte vereniging van eigenaren, zonder de BV Comes een optie? Wilt u dit onderzoeken?
7. (zie 6) Hoewel de VvE de belangen niet behartigt van de pachters, stellen wij via deze brief de vraag aan U, aan BV Comes en het interim-management of meerjaren contracten met de pachters mogelijk zijn.



Wij beseffen dat uw onderzoek u veel energie kost. Tevens beseffen wij dat u op een of andere manier met de BV Comes (en interim-management en potentiële nieuwe eigenaar) moet samenwerken, hoe moeilijk dit ook kan zijn. Wij wensen u veel sterkte, moed en wijsheid toe.

Wij juichen het feit toe dat u het verloop van het onderzoek in uw nieuwsbrief toelicht. U kunt onze brieven en vragen gerust opnemen in uw nieuwsbrief, zodat een ieder weet welke personeelsleden actief proberen mee te denken en te informeren.

Wij hopen u met deze punten van dienst te zijn en tekenen, met vriendelijke groeten,

Fam. T. Dekker - v.Hees
Fam. R. Doornekamp - Kragting

De reactie van de ledenraad op de brief

Aan de families
T. Dekker- van Hees
R. Doornekamp - Kragting

Amersfoort, 3 september 2009

Geachte mevrouw van Hees, beste Thea,

Bij dezen reageren wij graag op uw brief van 24 augustus jl. Daar waar mogelijk zullen wij ook nu weer dankbaar gebruik maken van de door u aangesneden onderwerpen en die voor een volgende Nieuwsbrief gebruiken. U zult inmiddels gemerkt hebben dat een aantal van de door u aangeroerde zaken al zijn opgenomen in de Nieuwsbrief 3. Bij de beantwoording zullen wij de volgorde uit uw brief aanhouden.

1. Sinds begin augustus heeft de ledenraad drie maal zonder administrateur vergaderd. Ook in de komende periode zal er afhankelijk van het onderwerp door de ledenraad bepaald worden of er al dan niet in aanwezigheid van de administrateur vergaderd wordt. Rob Comes heeft aangegeven zich hiermee te kunnen verenigen. De juridisch adviseur is expliciet gevraagd naar een onafhankelijk advies en de opdracht is toegesneden op de problemen van de VvE.
2. Wij zijn het met u eens, dat het voor de VvE goed is als de stemmenverhouding wijzigt en wel bij voorkeur ten gunste van de individuele eigenaars. In onze gesprekken met de BV is dit ook ons uitgangspunt maar wij hebben hierin geen directe zeggenschap. We hopen met u, dat de pachters uiteindelijk meer zekerheid geboden kan worden.
3. De ledenraad pleit bij de BV en het interim management steeds voor een hoge prioriteit ten aanzien van een goede communicatie met alle recreanten op het park (de VvE-leden en de pachters). Net als u zijn wij afhankelijk van de informatie van de (vertegenwoordigers) van de BV. Het interim management team heeft de ledenraad

toegezegd een tweede brief naar alle recreanten te sturen. Dit is inmiddels gebeurd. Ook staat een informatie-bijeenkomst gepland.

4. De ledenraad is zich er bewust van dat het onderzoek veel tijd kost. De druk ontstaat vooral door de onzekerheid wat er met de BV gebeurt. Zowel Rob Comes als het interim management geven aan dat de bank potentie in de BV ziet, als er op niet al te lange termijn ontwikkelingen plaatsvinden die de liquiditeitspositie van de BV verbeteren.
5. De relatie die ledenraad met de BV heeft, heeft als uitgangspunt het behartigen van de belangen van de VvE-leden. Alle handelingen van de ledenraad zijn dan ook op deze belangen gericht. Daar ligt dan ook de primaire loyaliteit van de ledenraad. De mededelingen van de BV en het interim management team zullen steeds op hun waarde voor die VvE-belangen worden geschat. De vraag waarom de BV de appartementsrechten op Egelshoek 1 niet wilde verkopen is in de nieuwsbrieven behandeld.
6. Iedereen kan een vereniging oprichten zodra er twee personen lid worden. Het oprichten van vereniging van eigenaars is alleen mogelijk als deze vereniging eigendom bezit. In ons geval kan dat dus niet, omdat de VvE, waar u en ik lid van zijn al eigenaar is van het VvE-gebied. De 25 individuele leden kunnen wel een belangenvereniging oprichten. Maar de ledenraad vindt dat op dit moment onnodig omdat het niet bijdraagt aan een beter resultaat van de onderzoeksfase.
7. Op 13 september a.s. heeft het interim management team een vergadering met de alle recreanten van Bungalowpark De Egelshoek belegd. Daar kunnen de pachters de vraag stellen m.b.t. meerjarencontracten. De ledenraad juicht een langdurig pachtcontract toe, maar de VvE is in deze geen partij.

Wij hopen dat het bovenstaande u weer wat meer duidelijkheid heeft verschaft in de zo snel wijzigende situatie waarmee we in ons park geconfronteerd worden. Wij wensen u en de andere leden van onze vereniging veel sterkte in deze onzekere tijden. Op de komende ALV

hopen wij in onze voorstellen meer duidelijk en zekerheid voor de toekomst te kunnen bieden.

Met vriendelijke groet,
namens de ledenraad,

Martin Palte (voorzitter)

Het Interim Management Team.

In nieuwsbrief 2 hebben we u al op de hoogte gesteld dat de BV een management team heeft ingeschakeld. Dit IMT bestaat uit 4 personen. In de tweede brief van de BV aan de recreanten zijn de leden van dit team al bij naam genoemd. Volledigheidshalve geven we hier nogmaals alle namen:

Dhr. Clément Maussen, financieel economisch medewerker van Bedrijfsvitaal BV,
Dhr. Jappe Eggink, makelaar OG bij Maas RecreatieBedrijfsMakelaardij bv.
Dhr. Remco den Ouden, medewerker bij Maas RecreatieInterimManagement bv.
Dhr. Ed van Manen, eigenaar van Het Kleine Bos en beheerder op King's home bv. Daarnaast verzorgt zijn vrouw Esther Hols namens het IMT en de BV de verkoop van de kavels aan de pachters.



Beleidswijziging.

Op 26 augustus is Martin Palte door dhr. Jappe Eggink benaderd of de ledenraad op heel zeer korte termijn met hem om de tafel kon zitten over een voorstel, dat hij namens het IMT en de BV aan de VvE wilde doen. De volgende ochtend om 8.30 uur zijn 3 leden van de ledenraad in gesprek gegaan met de dhr. Eggink. Het voorstel

van het IMT/BV luidt dat zij bereid is om over te gaan tot verkoop van de appartementsrechten op E1. Wel stelt het IMT/BV daar een aantal voorwaarden aan.

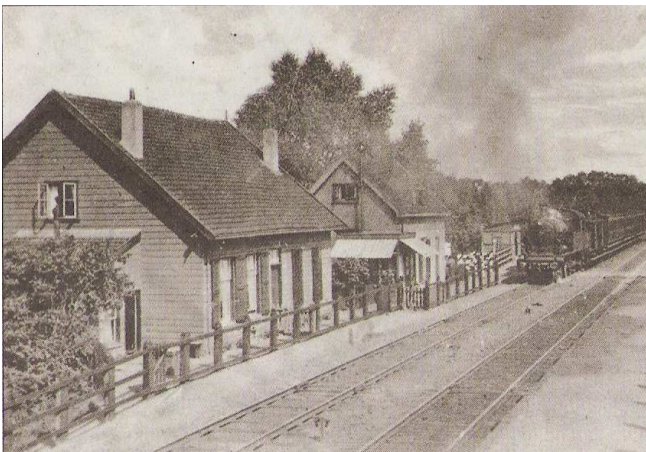
De aanwezige ledenraadsleden hebben kennis genomen van het voorstel en alleen toegezegd, dat zij het op de volgende vergadering van de ledenraad zullen bespreken.

In deze nieuwsbrief kunnen we er inhoudelijk nog niet op ingaan, omdat het voorstel een grondige bestudering vereist. In de volgende nieuwsbrief hopen we u volledig te kunnen informeren.

De ledenraadsleden waren van mening dat dit een grote en onverwachte beleidswijziging van de BV is. Dhr. Eggink gaf aan dat het ook veel inspanning heeft gekost, maar dat deze wijziging wel noodzakelijk is. De onderzoeken en de besluitvorming over de toekomst van de VvE en de eventuele realisatie van die besluitvorming duren minstens anderhalf jaar en die tijdsperiode is voor de BV te lang om de liquide positie van de BV te verbeteren.

De ledenraad heeft dezelfde dag nog bij de jurist dhr. Bas v. Susante geïnformeerd of de adviesaanvraag aangepast kan worden. De belangrijkste vragen betreffen nu vooral de risico's die de VvE en de individuele leden lopen, mocht het toch nog onverhoopt misgaan met de BV.

Omdat de jurist niet met de beantwoording was begonnen, kon de VvE een nieuwe gewijzigde opdracht opstellen onder dezelfde condities. Dat is dezelfde dag nog geregeld.



Station Hollandsche Rading (bron Vierklank 25 juli 2009 ingezonden door fam. Bal, bung. 49)

De oorspronkelijke opdracht bestond uit een inleiding, de visie, doel en uitgangspunten van de Akties, middelen, vragen aan de adviseur en eisen aan het advies. De volledige opdracht heeft in de nieuwsbrief nr.1 gestaan.

Alle onderdelen van de opdracht, m.u.v. natuurlijk de vragen aan de adviseur, zijn niet of niet noemenswaardig gewijzigd.

Hieronder staan om die reden alleen de vragen uit de vernieuwde opdracht.

- *Welke risico's lopen de VvE en de individuele leden van de VvE als de BV(=grootste eigenaar, 75%) failliet gaat, wordt overgenomen of als een derde partij (bijv. een projectontwikkelaar) wordt binnengehaald om de liquiditeitsproblemen het hoofd te bieden. Dit 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? Hoe kunnen de belangen van de huidige individuele leden van de VvE het best worden veiliggesteld.*
- *Op welk moment kan het voortbestaan van de VvE ongewenst (dus afgezien van opheffing door de leden zelf) in gevaar komen?*
- *Is het juist dat het verschil tussen het juridisch eigendom (van het park door de VvE) enerzijds en het economisch eigendom (van het appartementsrecht van een individuele eigenaar) anderzijds, consequenties heeft voor de mate waarin individuele eigenaars risico lopen indien het voortbestaan van de VvE in gevaar komt.*
- *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?*

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.