

Nieuwsbrief nr. 6

27 oktober 2009

Correspondentie en gesprekken met het de heer Jappe Eggink.

Op 8 oktober ontving de ledenraad een brief van de Heer Eggink. Deze is in de ledenraadsvergadering van 10 oktober besproken. Dat heeft geresulteerd in een schriftelijk antwoord en in een uitnodiging van de heer Eggink om bij de volgende ledenraadsvergadering van 17 oktober aanwezig te zijn. De heer Eggink is op de uitnodiging ingegaan. Hierna vindt u de beide brieven en een korte samenvatting van de ledenraadsvergadering van 17 oktober.

De brief van de Heer Eggink dd. 8 oktober 2009.

Geachte heer Palte, beste Martin,

Naar aanleiding van het schrijven namens de Ledenraad d.d. 20 september stuur ik hierbij een reactie namens de BV.

Zoals reeds, besproken leek het mij bij het beantwoorden van de vorige brief praktisch om gezamenlijk tot invulbare oplossingen te komen. Als Ledenraad hebben jullie mij echter verzocht concrete voorstellen te doen. Onderstaand zal ik per openstaand punt een beschrijving geven van de door mij als vertegenwoordiging van de BV's voorgestelde invulling. Gedurende het onderzoekswerk zijn er enkele zaken aan het licht gekomen, die wellicht toch nog een mondeling toelichting behoeven.

Onze uitgangspunten liggen naar mijn mening niet ver van elkaar af, maar dienen voor beide partijen op een goede manier verwoord te worden.

Parkvergoeding voor nieuwe leden



In eerste instantie is gesproken over het sluiten van een extra overeenkomst voor nieuwe leden van de Vereniging van Eigenaren voor het beheer van het park tegen een bepaalde vergoeding.

Na onderzoek en diverse gesprekken met de ledenraad en het huurdercollectief heb ik gezocht naar een oplossing voor het regelen van de aanvullende overeenkomst.

Wat voor zowel de huidige leden en voor ons als BV's duidelijk moet zijn, is dat de gemaakte afspraken betreffende de parkvergoeding geen discussie opleveren in de toekomst. Voorts is het van groot belang dat de gemaakte afspraken een continu karakter hebben en niet onderhevig zijn aan besluiten van de Algemene Vergadering.

Voorts heb ik reeds geluiden gehoord dat de nieuwe leden niet positief zijn over de verschillen in betalingsverplichting van de huidige leden en de nieuwe leden. Zij voorzien een scheefgroei binnen de vereniging. Om de continuïteit te kunnen waarborgen en interne onrust te voorkomen, zie ik een oplossing in het vestigen van een erfdienstbaarheid voor de nieuwe leden voor het recht van overpad van de bij de BV behorende entree van het park naar het terrein

van de Vereniging van Eigenaren. Voorts worden dan tevens de onrust die zou kunnen ontstaan op termijn tussen huidige en nieuwe leden hiermee opgelost, daar een en ander dan strak geregeld is.

Na onderzoek van de mogelijkheden is mij echter het volgende opgevallen: De huidige erfdienstbaarheid betreffende het recht van overpad is gevestigd ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en het inmiddels vervallen kadastrale perceel 158. Wat hierbij opvalt is dat het recht niet is gevestigd op de Vereniging van Eigenaren, maar ten laste en ten behoeve van de individuele appartementsrechten.

Wat vervolgens is opgevallen, is het feit dat In het geval dat de tenaamstelling van de appartementsrechten overeenkomt met de tenaamstelling van de percelen die zijn voortgekomen uit het perceel 158, de erfdienstbaarheden door vermenging (heersend en dienend erf in één hand) teniet gegaan zijn. Voor zover dat niet het geval is (gelijke tenaamstelling) dan zouden wij voor elk appartementsrecht dat in de BV zit afstand kunnen doen van de erfdienstbaarheid. Dit betreffen dus de appartementen die eigendom zijn van Bungalowpark de Egelshoek BV.

Bij verkoop van een appartementsrecht kan dan dus (na opheffing van de erfdienstbaarheid of constatering dat deze door vermenging teniet is gegaan) een nieuwe erfdienstbaarheid worden gevestigd. met daaraan verbonden nieuwe regels aan de nieuwe leden van de Vereniging.

Namens de BV stel ik voor dat wij op basis van een nieuw te vestigen erfdienstbaarheid een en ander regelen. De rechten die de huidige leden van de Vereniging hebben, kunnen hierin eveneens gewaarborgd worden. In de te betalen vergoeding voor de nieuwe leden zou dan eveneens de overhead kosten van de BV's kunnen worden verdisconteerd. Een en ander zou kunnen worden geregeld middels een notaris.

De hoogte van het bedrag zal nader vastgesteld dienen te worden en is afhankelijk van de nadere invulling van de lopende contracten.

Invulling nieuwe overeenkomsten
Voor wat betreft de invulling van de contracten voor onderhoud en afval zijn wij op dit moment druk bezig om daar een gepast voorstel voor te maken. Een en ander is afhankelijk van lopende afspraken met externe partijen en de interne invulling daarvan. Wij zullen zo spoedig mogelijk invulling hier aan geven. Wij zullen hierbij rekening houden met de termijn, verlengingmogelijkheid en de wijze van beëindigen

Gedurende eerdere besprekingen is voorts nog gesproken over het verzoek namens de BV aan de Ledenraad om mee te willen werken aan kostenbesparingen voor de BV in het kader van de 'BTW problematiek, zonder dat hiervoor negatieve gevolgen zullen optreden voor de VvE. In de invulling van de contracten tussen de BV en de VvE zal hier nader invulling aangegeven worden.

Voor wat betreft de invulling van het aanvullende contract heb ik reeds bovenstaand aangegeven hoe wij dit zien.

Rol administrateur/continuïteit Vennootschap
Het verhaal omtrent de continuïteitswens van de BV is gezien de Verenigingstatuten lastiger in te vullen. Democratie is een cruciaal punt in de Vereniging van Eigenaren. Om toch de continuïteit van de BV te waarborgen om bijvoorbeeld de verhuurbaarheid van de eenheden in eigendom te waarborgen, dient er een wijziging van de statuten plaats te vinden. Wij hebben op dit moment toestemming van de administrateur om deze eenheden te verhuren. Het is verder de intentie om de verhuureenheden die in eigendom zijn van de BV's te verkopen. Echter gedurende die periode moeten wij dit wel gewaarborgd hebben, anders zitten wij binnen afzienbare periode wederom in dezelfde slechte financiële situatie als nu. Wij zouden derhalve de splitsingsakte gewijzigd willen zien in een mogelijkheid voor de BV om de verhuureenheden die nog in eigendom zijn, te verhuren.

Verder stellen wij voor dat de Vennootschap een zetel krijgt in de Ledenraad, dan wel bouwcommissie. Op deze manier heeft de Vennootschap alle mogelijkheid om te horen wat er speelt in de Vereniging en hierop anticiperen. Op dit moment zijn er echter termijnen gekoppeld aan de zetel in de Ledenraad. Voor de

Vennootschap zouden wij echter deze termijnen willen laten vallen.

Voor wat betreft de rol van de Administrateur in het kader van de toestemming bij verkoop het volgende. Wij stellen voor dat in het Huishoudelijk Reglement wordt gewijzigd dat in geval de Administrateur beslist geen toestemming te verlenen voor een verkoop, dit allereerst bevestigd en akkoord bevonden dient te worden door de Ledenraad. Dit teneinde de rechten van verkoper te waarborgen.

Eerste recht van koop

Voorts is er gesproken over het eerste recht van koop. Door jullie is gemotiveerd aangegeven dat jullie hier niet mee in te kunnen en willen instemmen. Wel wil ik voorstellen een meldingsplicht aan de vennootschap op te leggen, zoals reeds besproken. Reden van deze wens was om de uitstraling van het park te kunnen waarborgen bij verkoop van eenheden die eigenlijk niet meer voldoen aan de kwaliteitsnormen. Om dit bereiken is het een idee om bij twijfel van het kwaliteitsniveau van een recreatie-eenheid de Ledenraad, dan wel bouwcommissie een uitspraak te laten doen of de onderhoudsstaat nog voldoende is, dan wel aan de eisen voldoet. Wij zijn ons bewust dat dit een lastige exercitie is en dat dit onderhevig is aan discussie. Een en ander zou kunnen worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement, dan wel Ver(nieuw)bouwreglement.

Ik ga er vanuit een en ander juist en volledig beantwoord te hebben en zie een reactie graag tegemoet.

Graag tot een toelichting bereid.

Jappe Eggink

De brief van de voorzitter dd. 11 oktober 2009.

Geachte heer Eggink, beste Jappe,

De brief van het Interim-management van 8 oktober j.l. eindigt met de woorden, dat er van wordt uit gegaan dat één en ander nu juist en volledig beantwoord is. De ledenraad heeft de brief in haar vergadering van 10 oktober besproken en kan deze menig helaas niet onderschrijven.

Slechts op onderdelen (bijv. eerste recht van koop) konden wij voorstellen en uitgangspunten uit onze brief herkennen.

De door ons geformuleerde uitgangspunten en de inhoudelijke voorstellen worden door het interim-management kennelijk in meerderheid terzijde geschoven, zonder dat de moeite genomen wordt hierop inhoudelijk te reageren. Wij voelen ons dan ook nauwelijks serieus genomen.

Daarnaast constateren wij dat uit de brief wantrouwen spreekt, waarin afspraken slechts dan als zodanig worden erkend als zij onwrikbaar in juridische vormen en teksten gegoten zijn.

Alsof deze op enige termijn dan niet te veranderen zouden zijn als één van de partijen daarop zou aansturen. Op deze wijze wordt een toekomst gecreëerd die gebaseerd is op wantrouwen en macht.

Dit is niet de wijze van omgang die de vereniging met de familie Comes in de afgelopen 25 jaar heeft gehad en het is ook niet de wijze van omgang die we voor de toekomst willen. Wij gaan in onze reactie steeds uit van een gezamenlijk belang zolang dit mogelijk is. Een strijd tussen BV en VvE dan wel het opkloppen van belangentegenstellingen binnen de VvE tussen het meerderheidsbelang en het minderheidsbelang wijzen wij af als contraproductief voor de toekomstige samenwerking.

In het vervolg geven wij nog een korte inhoudelijke reactie op de gedachten van het interim-management zoals in de brief neergelegd.

Allereerst wijzen wij er op dat wij bereid zijn een totaalpakket voor te leggen aan de ALV. In de ALV van 26 september j.l. hebben wij de mogelijkheid open gelaten dat wij nog in 2009 daartoe een extra ALV uitschrijven. Wij hebben daarop en op de inhoudelijke lijn zoals neergelegd in onze brieven van 6 en 20 september 2009 fiat van de ALV verkregen. Dit betekent:

- Wij zullen blijven vasthouden aan onze vijf uitgangspunten. Dit met dien verstande dat we bereid zijn aan de ALV voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement (b.v. terzake van melding verkoop; bevoegdheden administrateur en invulling ledenraad) voor te leggen. Deze dienen dan

wel nog concreet uitgewerkt te worden. De tijd daartoe wordt wel erg beperkt.

- Wij zijn niet bereid om de Splittingsakte te wijzigen. Deze is voor ons een gegeven. In een nader overleg zijn we bereid dit nader toe te lichten.
- Deel van het eerder genoemde totaalpakket is de verlenging van de huidige contracten. Wij hebben er begrip voor dat u nog niet in staat bent hieraan invulling te geven maar dit betekent wel dat daarmee de procedure vertraagt.
- De regeling van parkkosten, die u in de brief globaal uitwerkt, speelt zich o.i. geheel af buiten de competentie van de VvE. Ook heeft zij o.i. nu en in de toekomst geen gevolgen voor de huidige individuele leden. Mochten wij dit niet goed hebben begrepen dan horen wij dit graag van u.

In het voorgaande hebben wij aangegeven dat nader overleg zinvol zou kunnen zijn. Wij bevestigen daarom de telefonische uitnodiging om zaterdag 17 oktober a.s. onze extra ledenraadsvergadering bij te wonen. De vergadering is gepland van 10.30 – 12.30 in het kantoor op de Egelshoek.

In afwachting van uw reactie op onze uitnodiging en vertrouwend op een goede afloop,
Met vriendelijke groet namens bestuur en ledenraad VvE Bungalowpark De Egelshoek

Martin Palte (voorzitter)

Korte samenvatting van de ledenraadsvergadering dd. 17 oktober 2009.

De heer Eggink is blij dat hij de mogelijkheid krijgt om mondeling de zaak met de ledenraad kan toelichten.

Vooraf wil de ledenraad weten hoe nu precies de positie van de heer Eggink en het IMT is. Uit deze discussie zijn onderstaande punten van belang:

- Als eerste heeft Marco de heer Eggink benaderd voor King's Home. Samen zijn zij naar de Bank gegaan waarna het IMT is gevormd.
- Marco is zelf niet aanwezig enerzijds vanwege zijn gezondheid, anderzijds omdat in een contract tussen Bank, Marco en het

IMT dit is vastgelegd. De heer Eggink zit in deze vergadering dan ook namens Marco

- De besluiten worden in overleg met Marco genomen. Er lopen geen directe directieven vanaf de Bank naar de heer Eggink.
- De prioriteit voor het IMT is de continuïteit van de BV. De tweede taak is de problemen met de Bank op te lossen.
- De BV kan wel appartementsrechten op E1 verkopen maar wil dit niet zolang er geen garanties zijn voor de continuïteit van de BV. Wanneer de BV geen meerderheid meer heeft in de VvE, dan kunnen er dingen gebeuren die niet in belang van de BV is. De BV weet dat dit niet in de bedoeling van de huidige ledenraad ligt, maar wil dit ook voor de langere toekomst veilig stellen.
- Deze garanties zoekt BV in afspraken over de vijf punten zoals vermeld in de briefwisseling die we vandaag hopen te behandelen.

Parkvergoeding:

- De heer Eggink legt uit dat het IMT nog steeds geen onderbouwing (d.m.v. een concept begroting) kan leveren van de hoogte van de gewenste parkvergoeding en van het onderhoudscontract. De voornaamste oorzaken zijn:
 - Nog geen besluit omtrent de "overhead beheer". Binnen zeer korte termijn komt hierover een stuk opgesteld door Marco.
 - Het wachten en onderhandelen over offertes van externe leveranciers van parkonderhoud.
- De heer Eggink constateert dat de erfdienstbaarheid tussen het VvE-terrein en het voorterrein niet met de vereniging is overeengekomen maar met alle individuele eigenaars van appartementsrechten Omdat de BV langdurig eigenaar is van het voorterrein en van 76 appartementsrechten is de erfdienstbaarheid tussen deze 76 appartementsrechten en het voorterrein komen te vervallen.
- Tussen de 26 individuele eigenaars en de BV als eigenaar van het voorterrein is en blijft de erfdienstbaarheid nog wel van kracht.
- Als de BV haar appartementsrechten gaat verkopen, zal er tussen de BV als eigenaar van het voorterrein en de nieuwe eigenaar van het appartementsrecht een nieuwe erfdienstbaarheid moeten worden gevestigd.

- Dit biedt de mogelijkheid om aan deze nieuwe eigenaar beheerskosten te vragen in de vorm van kosten van recht van overpad.
- Als dus de nieuwe eigenaren voor dit recht moeten betalen, staat de VvE hier formeel buiten. De huidige 26 individuele eigenaren hoeven dus niet voor het recht van overpad te betalen.
- Het voordeel van deze oplossing is, dat de BV direct met de verkoop kan starten en niet hoeft te wachten tot er overeenstemming met de VvE is bereikt. Een probleem is misschien wel dat VvE met een twee soorten leden te maken krijgt wat tot onrust binnen de VvE kan leiden.
- De ledenraad bevestigt desgevraagd dat zij nog steeds bereid is aan een ALV voor te leggen dat er een beheerscontract met VvE wordt gesloten, waar bij de huidige leden worden uitgezonderd. Wanneer deze leden hun appartementsrecht verkopen, gaat de nieuwe eigenaar ook voor het beheerscontract betalen.
- Gezien de korte tijd die er nog maar is voor de eerstvolgende geplande ALV stelt de voorzitter dat de BV snel een beslissing moet nemen over welke oplossing de BV kiest: het beheerscontract of de nieuwe erfdiensbaarheid

Rol van de administrateur.

- De ledenraad benadrukt nog eens dat een wijziging van de splitsingsakte niet aan de orde is.
- De ledenraad is voorstander van een situatie waarin de Ledenraad de rol van administrateur krijgt. Zij ziet dat hiermee de VvE democratischer geleid kan worden.
- De ledenraad is van mening dat de BV onder voorwaarden een (permanente) zetel binnen de ledenraad kan krijgen.
- Zowel het vorengenoemde als de regeling van toestemming voor verhuur kan wellicht via een wijziging van het HHR geregeld worden.

Eerste recht van koop.

- De bedoeling van deze voorwaarde is dat het IMT/de BV hiermee vooral de

verwaarlozing van kavels en opstallen tegen wil gaan.

- De ledenraad wijst dit recht af, maar wil wel een meldingsplicht via het HHR regelen. Tevens zou dan hierin ook aanwijzingen voor verbeteringen kunnen worden opgenomen.

BTW problemen.

- De LR wil dit blijven doen zoals nu bij de aanschaf van "Smiley".
- Bij de doorbelasting aan eigenaars van appartementsrechten moet indien nodig wel rekening gehouden worden met de verdeling in categorieën (afhankelijk van de grootte van de kavels). Dit wordt gezien als een boekhoudkundig en oplosbaar probleem

Tot slot

- Er wordt afgesproken dat de ledenraad een concepttekst zal opstellen voor aanpassing van het HHR. De Heer Eggink zal deze tekst laten toetsen door de notaris.
- Volgende ledenraadsvergadering, waarvoor de heer Eggink ook is uitgenodigd, zal worden op 31 oktober a.s.

Stand van zaken

1. het onderhoud
 - Het machinepark zal zodanig worden verkocht dat het huidige onderhoud niet in gevaar komt.
 - Na 01-11-09 valt de verantwoordelijkheid voor de onderhoudswerkzaamheden onder de Heer van Manen samen met "Frank".
2. de verkoop
 - Op E2 zijn er 2 overgedragen. Er lopen nog 5 onderhandelingen.
 - De pachters hebben zich verenigd in een huurderscollectief gevormd.
 - Op E1 zijn er 24 aspirant kopers.

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.