



Verslag van de ledenvergadering van de Coöperatieve Vereniging van Bungalowgebruikers in het park "Sole Mio" U.A..

Vrijdag: 16 maart 2018
Aanvang: 20.00 uur
Locatie: De Biltsche Hoek te De Bilt

Aanwezig zijn de leden: 1(tel), 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31 en 33

De volgende leden hebben een volmacht afgegeven: 5, 7, 12, 15, 17 en 30

Afwezig zonder kennisgeving zijn de leden: 2, 16, 19, 20, 22, 24 en 32

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom, met name de heer Stammeijer die via een telefonische verbinding de vergadering bijwoont.

Kort bestuursverslag

De voorzitter geeft een korte terugblik op het seizoen 2017. Daarin werden we opgeschrikt door de ziekte van Natalie Tortarolo. Een langdurig traject van behandelingen is opgestart, hopelijk met het beoogde resultaat. Geconstateerd wordt dat de beheerders geweldig werk hebben geleverd aangezien huurders en eigenaren vrijwel niets gemerkt hebben van de hectische privésituatie.

Kort wordt stil gestaan bij het pachtcontract. Dat is uitgebreid besproken in de Bijzondere Ledenvergadering van 23 januari jl. (zie ook punt 15 van dit verslag). De onderhandelingen over het pachtcontract dienen te worden afgerond. Dan zal er ook weer geïnvesteerd gaan worden in de infrastructuur van het park.

Het vergroten van de huuropbrengsten is in 2017 succesvol gebleken. De financiële boekhouding heeft in 2017 plaatsgevonden met een extern administratiekantoor (4 Finenzz), Tevens is in een bijzondere ALV vgediscussieerd over een verdere huurprijsdifferentiatie. De verplichte voorjaars schoonmaak en de wisselschoonmaak zullen dit jaar verdere aandacht behoeven. Als TOP-park willen we huurders ook een TOP schoongemaakte bungalow aanbieden. Daarin mogen we geen concessies doen.

De termijn van de verhuuropdracht aan het verhuurkantoor eindigt na het seizoen 2019. Graag willen we de wensen en eisen ten aanzien van het verhuurkantoor nader gaan uitwerken zodat die bij het verstrekken van een nieuwe verhuuropdracht zullen gaan gelden. Voor zowel de schoonmaak als het nadenken over de rol van het verhuurkantoor vraagt de voorzitter nadrukkelijk aan leden om hierin actief te participeren.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Aangezien de secretaris op Sole Mio verblijft zal de heer Groen zorgdragen voor verslaglegging van deze ALV.

Ingekomen stukken

Er is door de heer Vesseur gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken voor een oplaadpunt voor elektrische auto's. Dat wordt besproken bij agendapunt 9 (commissie Infrastructuur & Park).

Er heeft recent een uitgebreide mailwisseling plaatsgevonden over de verplichte voorjaars schoonmaak 2018. Bij agendapunt 18 (Parkbeheer) zal hierop door het bestuur een toelichting worden gegeven.

Mevrouw Fassbender heeft bij het bestuur haar beklag gedaan over het illegaal snoeien van algemene beplanting op het park én van de privé beplanting bij haar bungalow. Het bestuur zal passende maatregelen treffen. Dit zal in de rondvraag verder worden toegelicht.

3. Vaststelling notulen vergadering d.d. 31 maart 2017

Vanuit de vergadering wordt gevraagd het aantal stemgerechtigde leden en afgegeven machtigingen zorgvuldig vast te leggen zodat bij eventuele stemmingen ook inzichtelijk kan worden gemaakt hoeveel leden er aanwezig zijn en hoe er gestemd is. De stemverhouding zal expliciet in de notulen worden opgenomen.

De heer Groot kan in punt 10 (Parkbeheer) de destijds op de vergadering verwoorde gevoelens, emoties en opmerkingen t.a.v. het parkbeheer onvoldoede terugvinden in het verslag. Besloten wordt de zin "Enkele leden plaatsen daar wat kanttekeningen bij..." te wijzigen in: "Enkele leden plaatsen daar kanttekeningen bij..."

4. Bespreking Jaarrekening 2017

De penningmeester neemt de jaarrekening door met de aanwezigen. In de toelichting zijn de belangrijkste ontwikkelingen aangegeven; het verhaal bij de cijfers. Daarna volgen de cijfers. Uit de daarop volgende opmerkingen en vragen uit de zaal blijkt dat de stukken zeer nauwkeurig zijn bestudeerd. Er wordt een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst over de jaarrekening en de aansluiting van de toelichting op de jaarrekening.

De heer Groot geeft aan het afdragen van IVA over het eigen gebruik vreemd te vinden omdat er geen inkomsten tegenover staan. De heer Urbanus geeft een uitgebreide toelichting. Hoe om te gaan met de IVA is in het verleden uitgebreid onderzocht, nieuwe(re) leden zijn hier wellicht niet geheel van op de hoogte. In Italië kent de fiscus alleen de Coöperatieve Vereniging. Als voor gebruik door leden géén IVA wordt afgedragen, worden er naast belaste diensten ook onbelaste diensten geleverd. Dan kunnen we de BTW over de kosten van de CV ook niet meer volledig verrekenen maar slechts pro rata. Dat is voor de vereniging ongunstig en derhalve niet wenselijk.

Er wordt gevraagd naar de toelichting op de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Gemeld is daar dat het dossier definitief kan worden gesloten op grond van de mededeling van de heer Bianchi daarover. De heer Noordzij geeft aan hierdoor niet gerustgesteld te zijn.

Vanuit de vergadering wordt verder gevraagd inzicht te geven in de ontvangen en de betaalde IVA. Doordat we nu weinig investeren is, zullen we nu per saldo IVA betalen. De aftrekbaarheid van de IVA op zaken die leden aanschaffen voor de bungalows wordt nogmaals onder de aandacht van het bestuur gebracht.

De penningmeester zal kijken of er wellicht een mogelijkheid is om de betaling door de vereniging te laten uitvoeren. Dat moet een oplossing zijn die voor iedereen werkt. Wellicht kan een creditcard of betaalpas op naam van de vereniging hier een oplossing bieden. Daarbij moeten we goed rekening moeten houden met de administratieve kosten en de tijdsbelasting die verband houden met verwerking van facturen zodat een ondergrens wenselijk blijft.

De hoogte van de voorziening contractbeheer (afvloeiingsregeling beheerders) is niet alle leden duidelijk. De penningmeester geeft aan dat voor de beheerders per gewerkt jaar er één maandsalaris (inclusief de sociale lasten) gereserveerd dient te worden. Dat resulteert in de huidige voorziening.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd naast de kolommen realisatie 2016 en realisatie 2017 een kolom toe te voegen met "begroting 2017". Die begroting heeft de ALV namelijk goedgekeurd. De Penningmeester verwijst naar de bijlagen waarin de begroting met de realisatie wordt vergeleken.

In de toelichting staat bij kosten aangegeven "direct op huisje vanaf 2017", gevraagd wordt naar wat dit inhoudt. De penningmeester geeft dat dit kosten zijn die niet meer eerst collectief

worden geboekt en daarna over de leden worden verdeeld. Het zijn facturen van EOLO die vanaf 2017 direct worden doorbelast naar de huisjes.

5. Verslag Commissie van Toezicht

De heer Ketellapper brengt namens de Commissie van Toezicht verslag uit. De commissie heeft met de penningmeester overlegd en er zijn enkele aanbevelingen gedaan die zijn opgevolgd. In zijn algemeenheid is de commissie van mening dat de boekhouding netjes geadministreerd wordt. De toelichting heeft volgens de commissie een duidelijke toegevoegde waarde. De commissie brengt haar dank uit aan de heer Ploos van Amstel voor het voeren van de administratie. Afgesloten wordt met de opmerking dat er géén accountantscontrole heeft plaatsgevonden.

6. Goedkeuring Jaarrekening 2017 en decharge van het bestuur

De vergadering volgt het advies van de Commissie van Toezicht en keurt de jaarrekening 2017 goed. Het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid.

7. Begroting 2018

De penningmeester geeft een korte toelichting op de begroting 2018 en de inzichten die er nu zijn. De penningmeester geeft aan dat in de begroting 2018 niet de ondertekening van het nieuwe pachtcontract is verwerkt. Als er getekend wordt, zullen er ook eenmalige registratiekosten verschuldigd zijn. Er zijn wellicht mogelijkheden om de registratiekosten aanzienlijk lager uit te laten vallen dan wel meer te spreiden in de tijd. De begroting 2018 wordt door de vergadering goedgekeurd.

8. Vaststelling financieel mandaat bestuur

Het bestuur stelt voor, met verwijzing naar art. 14 b van de Statuten, het bedrag waarboven door het bestuur geen verplichtingen (vallende buiten de vastgestelde begroting) mogen worden aangegaan zonder toestemming van de ledenvergadering, onveranderd vast te stellen op € 12.500,- per verplichting. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Ten aanzien van het pachtcontract wordt voorgesteld het bestuur te machtigen tot een éénmalige betaling van € 50.000,- tekengeld aan de gemeente Gera Lario. Deze machtiging zal voortduren tot de volgende Ledenvergadering doch tot uiterlijk 1 juli 2019.

Gevraagd wordt vanuit de vergadering om eerst het pachtcontract te bespreken (punt 16 van de agenda – juridische zaken pachtcontract) voordat het mandaat wordt verstrekt. Het bestuur gaat daarmee akkoord.

9. Commissies

De Commissie Infrastructuur en Park

Deze commissie bestaat uit de leden Mevrouw Verweij en de heren Urbanus en Groen. De heer Velgersdijk is gevraagd toe te treden tot de commissie en heeft hierop positief gereageerd.

Infrastructuur: Het uitvoeren van grotere infrastructurele zaken op het gebied van elektra, gas, water, riolering etc. zal gaan plaatsvinden als het pachtcontract verlengd is.

Asbest: Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de daken van een aantal verdachte bungalows. Van de onderzochte 11 bungalows is er in 10 bungalows asbest aangetroffen (waaronder de bungalows 34 en 35). De desbetreffende leden zijn hierover geïnformeerd. Mochten er één of meerdere leden tot vervanging van het asbestdak overgaan, dan zal de commissie hierin meekijken.

Collectieve vervanging kan vanuit kostenoptiek interessant zijn. Via beheer kunnen er dan enkele offertes worden opgevraagd. De mogelijkheid van eventuele subsidie zal dan nader worden onderzocht.

Bomensnoei: Op het park worden momenteel de bomen gesnoeid. Dat was niet alleen vanuit esthetisch oogpunt wenselijk maar ook vanuit verzekeringsoptiek noodzakelijk.

Oplaadpunt elektrische auto's: Via beheer wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om een oplaadpunt voor elektrische auto's op het park te plaatsen en wat daarvan de kosten zijn. De capaciteit van de huisjes zelf is niet geschikt om auto's van daaruit op te laden. Met het toenemende aantal (semi) elektrische auto's zou dit een mooie service aan huurders (en eigenaren!) kunnen zijn.

Grasmaaier: De grasmaaier heeft het vorig jaar begeven en ondanks de wat gevorderde ouderdom is besloten deze te laten repareren. We zullen ons wel gaan oriënteren op een andere grasmaaier zodat we snel kunnen schakelen als de grasmaaier weer storingen gaat vertonen.

Groenvoorziening op het park: Vanuit de Inspectiecommissie is gevraagd of de commissie Infrastructuur & Park de groenvoorziening rondom de bungalows (de zgn "privé-tuintjes") wil gaan beoordelen en eventuele wildgroei daarvan wil terugdringen. De commissie Infrastructuur & Park zal in overleg met de groencommissie een en ander in beeld gaan brengen en met eventuele voorstellen komen.

Verslag Inspectiecommissie (IC)

Mevrouw de Vries brengt verslag uit namens de IC. In de laatste week van oktober 2017 heeft de IC met haar adviseurs (verhuurkantoor en beheerders) de inspectie uitgevoerd. Geconstateerd mag worden dat de kwaliteit verder verbeterd is.

Voorgesteld worden de volgende speerpunten voor het verhuurseizoen 2019:

- In elke bungalow is een stofzuiger aanwezig (huurders vragen hier met regelmaat ook naar);
- Elke bungalow beschikt over minimaal twee zonnebedden of tuimelstoelen,

De zonnebedden zullen bij voorkeur collectief ingekocht gaan worden.

De voorzitter vraagt of iedereen het eens is met deze twee speerpunten dan wel of leden behoefte hebben aan een stemming hierover. De vergadering is het eens met de speerpunten.

In oktober 2018 zal de IC op de aanwezigheid van deze twee zaken gaan controleren.

Deze twee punten zullen dan voor 2019 als aanbeveling gaan gelden en in het jaar daarna als een verplichting gelden en aan de inventarislijst worden toegevoegd.

De IC heeft daarnaast nog een aantal punten onder de aandacht van het bestuur gebracht:

- Enquêteformulieren. Standaard bij het welkomstpakket afgeven.
- Groene aanplant bij de huizen en rondom de trapjes. Dat wordt door de commissie Infrastructuur en Park opgepakt (dan wel door de subcommissie groenvoorziening).
- Beschermhoezen kussens en matrassen. Lijken weinig te worden gebruikt. Gevraagd wordt wie er verantwoordelijk is voor het vervangen van de hoezen.
- Wisselschoonmaak. De IC stelt voor de bungalow direct na vertrek van huurders/gebruikers schoon te laten maken. De woning is dan weer direct verhuurwaardig.
- Eindschoonmaak/winterklaar maken. Waaruit bestaan die werkzaamheden, wat wordt er gedaan en wanneer gebeurt dit? Let daarbij op de terrasmeubelen, koelkast, buitenverlichting en stand van de verwarming. Tuinsets moeten schoon binnen worden gezet.

10. Benoeming Bestuursleden

De bestuursleden Mevrouw Verweij (PR), en de heren Ploos van Amstel (penningmeester), Knopers (secretaris) en Den Boer (voorzitter) zijn in 2015 aangetreden en conform de statuten thans aftredend. De bestuursleden hebben allen aangegeven beschikbaar te zijn

voor herverkiezing. Er zijn geen tegenkandidaten gesteld waardoor in de vergadering wordt besloten dat alle vier aftredende bestuursleden weer voor drie jaar herkozen zijn.

De heer Urbanus vraagt na te denken over een rooster met spreiding van de benoemingstermijn zodat niet het risico bestaat dat een (vrijwel) volledig bestuur in een jaar aftreed. Het bestuur vindt dit een goede suggestie.

11. Benoeming Commissie van Toezicht

De huidige commissie van Toezicht bestaat uit de heren Urbanus, Schmidt en Ketellapper. Zij zijn weer beschikbaar voor de jaarrekening 2018 en conform het voorstel worden zij benoemd.

12. Benoeming Ballotagecommissie

Deze commissie bestaat uit de heren De Vries, Van der Meer, Urbanus, Vesseur en Kapellen. In de vergadering worden ze conform het gedane voorstel weer benoemd.

13. Benoeming Inspectiecommissie

Deze commissie bestaat uit mevrouw de Vries en de heer Benard. Zij hebben aangegeven in deze commissie te willen blijven. Zij worden conform het voorstel benoemd.

14. Benoeming Commissie Infrastructuur en Park

Deze commissie bestaat uit mevrouw Verweij en de heren Urbanus en Groen. Er is een vacature en namens het bestuur is de heer Velgersdijk gevraagd voor deze commissie. Besloten wordt de heer Velgersdijk te benoemen als lid van deze commissie.

15. Vaststellen verslag Bijzondere Ledenvergadering d.d. 23 januari 2018

Onderwerp was met elkaar van gedachten te wisselen over een mogelijke huurdifferentiatie. Er heeft een prettige uitwisseling van ideeën plaatsgevonden.

Er wordt een vraag gesteld over blz 2, de 2^e zin ("Urbanus geeft aan dat....aangepast"). Het is niet geheel duidelijk wat daarmee wordt bedoeld.

De heer Urbanus geeft desgevraagd aan dat een aanpassing van het huishoudelijk reglement wellicht noodzakelijk is als het pachtcontract getekend is. Het is namelijk denkbaar dat in de relatie tussen de gemeente en de CV in het nieuwe pachtcontract meer toegestaan gaat worden dan in de relatie CV en leden. In de relatie CV en leden geeft het Huishoudelijk Reglement aan wat er is toegestaan. Als CV kunnen we dus richting de leden meer beperkingen opleggen dan de gemeente aan de CV oplegt. Of dat wenselijk is, zal nader worden onderzocht. Willen we dat niet, dan zal het Huishoudelijk Reglement aangepast moeten worden. Dit zal nog in het verslag worden toegevoegd. Verder zijn er geen opmerkingen zodat het verslag van de vergadering van 23 januari jl. hiermee wordt vastgesteld.

16. Parkbeheer

De penningmeester geeft hierop een uitgebreide toelichting. Het gaat met name om het schoonmaakbeheer.

In de ALV van 2017 is aangegeven dat we zouden onderzoeken wat we met de relatie met Mara (het schoonmaakbedrijf) kunnen en hoe we de voorjaars schoonmaak kunnen verbeteren. In die verkenning heeft de penningmeester opgetrokken met mevrouw Kint en de beheerders. Gedurende het seizoen is gekeken naar het proces. Wat doet het schoonmaakbedrijf, hoe rekent ze af en welke afspraken zijn er gemaakt? Er is een prijsafsprake maar er worden extra uren doorbelast met name bij vieze keukens en badkamers. Op het moment van ontvangst van de factuur kan dat echter niet meer worden gecontroleerd.

Na het verhuurseizoen is gekeken naar de inhoud. Hoe kunnen we voor 2018 nieuwe afspraken maken. Welke activiteiten vallen onder de voorjaars schoonmaak, welke rol speelt beheer daarin? Daarin gaat het niet alleen om de huidige rol maar ook om de beoogde nieuwe rol. Beheer komt nu niet toe aan een goede controle van de bungalow t.a.v. het schoon zijn maar ook niet t.a.v. controle op mogelijke gebreken.

In de gesprekken met Mara, waarbij we concrete vragen stelden over het schoonmaken, kwam irritatie bij Mara naar voren. Mara heeft het idee dat zij niet vertrouwd wordt. Toen kwamen we in een lastig pakket qua tijd. Wat moeten we doen voor het seizoen 2018? Nu opnieuw met Mara proberen te onderhandelen zal zeer waarschijnlijk gaan leiden tot een beëindiging van de werkzaamheden door MARA. Dan hebben we géén schoonmaakbedrijf meer en heeft de CV echt een groot probleem!

In januari/februari jl. heeft het bestuur het besluit genomen voor 2018 door te gaan met Mara op basis van de door Mara aangegeven voorwaarden. Voor de wisselschoonmaak komt dat neer op een bedrag van rond de € 70,- per keer. Voor 2017 was dat een bedrag van gemiddeld € 66,- per wisselschoonmaak. De kosten van de voorjaars schoonmaak zijn helaas wel substantieel hoger. De verwachting die gewekt is bij de vorige ledenvergadering dat we na de uit te voeren doorlichting er in 2018 financieel beter uit zouden komen, is helaas nog niet waargemaakt.

Controle in de nieuwe situatie is essentieel. Controle vóóraf naar hoe de bungalow is achtergelaten en een check ná de schoonmaakwerkzaamheden om te controleren of de bungalow tip-top is schoongemaakt. Controle i.c.m een juiste aansturing is nu in 2018 opgepakt. Aan de beheerders is aangegeven dat zij m.i.v. heden in de controle een aansturing een zeer belangrijke rol vervullen.

De heer Mahu jr. wil graag stil staan bij de hoogte van de kosten van de voorjaars schoonmaak. Die discussie speelt al geruime tijd. De kosten in 2018 zijn aanzienlijk hoger dan in 2017 hetgeen hij geen goed onderhandelingsresultaat vindt. Ook andere leden hebben moeite met de hoogte van de nieuwe tarieven van de voorjaars schoonmaak.

De penningmeester verwijst naar de zojuist gegeven toelichting. Het traject is net uitgebreid besproken en toegelicht. Het resultaat is helaas voor niemand bevredigend. De voorjaars schoonmaak is inderdaad aanzienlijk duurder geworden en de kosten van de wisselschoonmaak vallen gemiddeld iets hoger uit.

Het bestuur is zelf ook niet gelukkig met de huidige uitkomst. De penningmeester geeft aan het te betreuren dat het in de afgelopen tijd niet gelukt is al te komen tot het gewenste resultaat, te weten lagere kosten tegen minimaal dezelfde kwaliteit van de schoonmaakwerkzaamheden.

De prijs voor de voorjaars schoonmaak is géén vrij onderhandelde prijs. Het is ook geen prijs waarvan het bestuur vindt dat we daar achter kunnen staan gerelateerd aan de uit te voeren activiteiten. We zullen dat gezien de ontstane situatie nu echter moeten accepteren.

Daar waar de voorjaars schoonmaak eens per jaar wordt uitgevoerd en wij een groot aantal wisselschoonmaken per seizoen kennen, is de financiële impact van de verhoging van deze tarieven groter en daar moeten we in 2018 met hulp van enkele leden echt mee aan de slag om in 2019 daarvan de mogelijke resultaten te zien.

De penningmeester heeft mevrouw Kint over de stand van zaken en over het genomen bestuursbesluit geïnformeerd. Mevrouw Kint kon zich niet vinden in deze uitkomst en heeft middels een recente mail daar ook haar onvrede over geuit. Ook andere leden hebben hun moeite geuit over de tariefstelling voor 2018. Het bestuur kan de teleurstelling begrijpen maar

ziet op dit moment helaas geen mogelijkheid de schoonmaakwerkzaamheden voor het verhuurseizoen 2018 structureel anders te gaan organiseren.

Vanuit de vergadering worden vragen gesteld over het aantal bestede uren aan de schoonmaak. Die lijken zeer hoog te zijn. De penningmeester geeft aan de discussie te willen richten op het resultaat van de schoonmaakwerkzaamheden en niet te willen sturen op het aantal minuten of uren dat het schoonmaakbedrijf bezig is.

De heer Stubbé verwijst naar een recent onderzoek in Nederland naar de kwaliteit van schoonmaak op vakantieparken. Die is sterk ondermaats. Dit onderzoek heeft grote aandacht in de media gehad. Redelijkerwijs mag verwacht worden dat Nederlandse huurders met deze kennis in het achterhoofd ons bungalowpark kritisch zullen gaan beoordelen. We hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid vanuit de CV. Als een eigenaar zelf zijn bungalow slecht schoongemaakt heeft en een ontevreden huurder zet dat op social media dan zullen alle eigenaren dat gaan voelen: het park is dan niet schoon! We moeten daarin dus geen risico lopen. Het is riskant om aan 33 verschillende eigenaren te vragen volgens een vastgestelde standaard schoon te gaan maken. Dat is een stuk eenvoudiger als je dat bij één partij legt.

De heer Kaufman geeft aan zich te ergeren aan de gevoerde discussie over de schoonmaakkosten. Het is nu vijf over twaalf en er wordt gedaan alsof we nog tot een nieuwe aanpak voor 2018 kunnen besluiten. Veel belangrijker is het nieuwe pachtcontract. Dat zal tot een flinke lastenstijging leiden. Hij stelt voor het bestuur de benodigde ruimte te geven. De heer Ketellapper sluit zich hierbij aan. Jammer dat in 2018 het beoogde resultaat niet kon worden behaald. Hij vindt het goed om sterk op controle van de schoonmaak in te zetten en nu te gaan onderzoeken hoe we voor 2019 de schoonmaak anders kunnen regelen tegen lagere kosten en minimaal dezelfde kwaliteit.

De voorzitter wil de discussie over de schoonmaak 2018 afronden en brengt het navolgende voorstel daarover in stemming:

De vergadering gaat ermee akkoord dat:

- Er m.i.v. heden een strakkere aansturing plaats gaat vinden door de beheerders van het schoonmaakbedrijf en de beheerders voeren daarbij een nauwkeurige controle uit op de schoonmaakwerkzaamheden;
- de kosten voor het verhuurseizoen 2018 van de voorjaarschoonmaak worden conform de eerdere opgave vastgesteld op € 375 (4P) en € 475 (6P) waarbij de kosten van de wisselschoonmaak gemiddeld ca € 70 zullen gaan bedragen;
- de voorjaarschoonmaak 2018 voor eigenaren verplicht is conform hetgeen in de ALV van 2017 werd besloten;
- In de instructie naar huurders én eigenaren (!) wordt vastgelegd dat de bungalows niet voor 14.00 uur beschikbaar zullen worden gesteld;
- Een in te stellen "Commissie Schoonmaak" zal zoeken naar één of meerdere alternatieve schoonmaakbedrijven voor 2019;
- Met één of meerdere geselecteerde schoonmaakbedrijven en met Mara zal onderhandeld worden over de tariefstelling 2019 voor de voorjaarschoonmaak en de wisselschoonmaak waarbij gestreefd wordt in 2018 proef te draaien met één of meerdere andere schoonmaakbedrijven.

Er zijn twintig leden aanwezig en zes leden hebben een volmacht afgegeven zodat er zesentwintig stemmen uitgebracht kunnen worden.

Eerst worden de voorstemmen geteld van de aanwezigen: zeventien van de twintig aanwezigen zijn vóór het voorstel. Van de zes volmachten worden er twee voorstemmen uitgebracht zodat er per saldo negentien leden voor gestemd hebben. Daarmee is het voorstel aangenomen.

Er dient met enkele leden een verkenning plaats te gaan vinden van één of meerdere alternatieve schoonmaakbedrijven. Dan kunnen we een nieuwe aanbesteding doen waarbij de prijs/kwaliteitverhouding een belangrijke rol zal spelen. Van belang is die nieuwe partij(en) al in 2018 te laten proefdraaien naast Mara zodat we een alternatief voor 2019 krijgen. Dan kunnen we ook registreren met hoeveel personen er wordt schoongemaakt en hoelang ze met een bungalow bezig zijn etc.

Mevrouw De Vries en de heer De Waard melden zich aan voor de Commissie Schoonmaak. Namens het bestuur zal de heer Ploos van Amstel hierin zitting nemen.

17. Juridische zaken betreffende het Pachtcontract

In de Bijzondere Ledenvergadering van 23 januari jl. heeft er al een terugkoppeling plaatsgevonden. In 2015 waren we redelijk ver met het afronden van het pachtcontract. Echter door de problematiek rondom de eigendom van het voorterrein is dat stil komen te liggen. Er is een inventarisatie gemaakt van de in onze optiek openstaande punten. Die zal naar de gemeente worden verzonden. De hoogte van de nieuwe pachtvergoeding van €140.000 op jaarbasis is er daar één van. Daar dient een korting van €10.000 op gegeven te worden totdat de pachtovereenkomst voor het voorterrein is geregeld. Ook de eenmalige vergoeding van € 50.000 wordt vooralsnog gesplitst en wordt pas volledig betaald als we ook de gewenste pachtovereenkomst voor het voorterrein hebben afgesloten. Verder wordt onderzocht of we de registratiekosten kunnen reduceren door i.p.v. 50 jaar uit te gaan van 5 x 10 jaar. De gemaakte inventarisatie lijkt een goede basis te bieden voor een afronding van de onderhandelingen met de gemeente.

De bestuursleden Den Boer en Groen behandelen dit dossier en vanuit de leden hebben zij ondersteuning van de leden Urbanus en Stubbé.

De heer Stammeijer heeft in een mail voorgesteld een aparte commissie hiervoor in te stellen. Dat heeft niet de voorkeur van het bestuur. Een korte peiling onder de leden leert dat hieraan ook geen behoefte bestaat.

Vanuit de vergadering wordt het bestuur gevraagd om de leden meer inzicht te verschaffen in het nieuwe pachtcontract. Veel leden weten mogelijk niet wat erin staat. Het is een belangrijk contract dat voor de CV en de leden flinke financiële consequenties heeft. Sinds 2012 loopt al de discussie met de gemeente. Voorgesteld wordt dat de CV nu pas op de plaats maakt.

De heer Urbanus geeft aan dat hij begrijpt dat leden, gezien de trage besluitvorming, uitstel van het afsluiten van een nieuw pachtcontract voorstellen. Echter dat kan zeer gevaarlijk zijn. In 2021 loopt het huidige contract af. Hij schetst hoe dat de vorige keer ging.

Belangstellenden die het terrein willen pachten kunnen zich melden bij de gemeente.

Partijen mogen inschrijven en enveloppen kunnen bij de gemeente ingeleverd worden. De vorige keer kwamen er hoge biedingen binnen. De CV heeft het recht om het hoogste bod te matchen en zit daar dan aan vast. Dat willen we niet nog een keer. Liever een paar jaar eerder van €110.000 naar € 140.000 dan dat we in 2021 van € 110.000 naar (stel) € 200.000 gaan. Daarom moeten we nu tot afsluiting van een nieuw contract gaan komen. Waarom 50 jaar? Omdat we anders elke periode als het contract verlengd wordt, heel veel meer gaan betalen aan pacht maar ook aan forse kosten van de advocaat.

De heer Stubbé geeft aan dat er al een concept is, we moeten niet gaan vertragen. Hoe dichterbij 2021 hoe meer het gaat dringen. Wel geeft hij aan geen probleem te hebben met

het ter beschikking stellen van de stukken aan de leden. Slimme oplossingen graag aan het bestuur melden en niet aan iedereen e-mailen.

De heer Urbanus geeft aan dat het voorgestelde nieuwe contract nog uitgaat van een pachtcontract. Het huidige contract bestaat uit een opstalrecht en een pachtrecht. Verder heeft de gemeente nog enkele opmerkingen en ook wij hebben nog opmerkingen op het concept. Als we iets gaan verspreiden, wil hij wel het redelijk definitieve verhaal gaan verspreiden. Bij 50 jaar of 5 x 10 jaar zullen ook de registratiekosten lager uit gaan vallen.

De heer M. Brenninkmeijer meldt dat bij een contract voor 50 jaar er t.a.v. het afsluiten van een hypotheek wellicht meer mogelijkheden gaan ontstaan voor de CV.

Vanuit de vergadering wordt aandacht gevraagd voor de communicatie over het pachtcontract en het zicht op een duidelijke tijdslijn. De voorzitter zegt toe voor 30 juni a.s. te komen met een briefing en mogelijk een plan B.

De heer Groot vraagt om het concept-pachtcontract te mogen inzien. De voorzitter zegt toe dat er inzage zal worden gegeven in wat er nu is. Dat is dan nog niet het definitieve concept zoals dat de commissie voor ogen staat en ook nog niet met de aanvullingen zoals de heer Urbanus die heeft aangegeven. Het contract zal derhalve zeker nog wijzigingen gaan ondergaan. Het uiteindelijke contract zal ter definitieve goedkeuring aan de leden worden voorgelegd zodat die zich dan daarover kunnen uitspreken.

18. Verkenning wensen t.a.v. verhuurkantoor na 1 november 2019

In de vorige vergadering is aangegeven dat we na willen denken over de commerciële wensen t.a.v. het verhuurkantoor. Vraag is aan de leden wie hiervoor ideeën heeft en welke mensen hierin willen participeren.

Aangegeven wordt dat vanuit de commissie Verkenning Vergroting Huuropbrengsten is besloten tot een website in vier talen met duidelijke doelgroepen. Daarbij is ook nagedacht over doelgroepen en welke internet communities voor ons interessant zijn, hoe komen we daarmee in contact etc. Het gaat niet alleen om de inhoud van de website (het gevonden worden) maar steeds meer om zaken als hoe kunnen we gebruik maken van bloggers, hoe kunnen we met name in voor- en naseizoen onze doelgroepen bereiken en de verhuur stimuleren? Het is zaak actief op zoek te gaan naar de gewenste doelgroepen en deze in contact met Sole Mio te brengen. Hierdoor gaan we uit een grotere vijver vissen. Gevraagd wordt na te denken over de toekomst van het verhuurkantoor, welke commerciële mogelijkheden willen we zien wij om ervoor te zorgen dat er in het voor- en naseizoen meer huurders naar het bungalowpark komen?

De heer Ketellapper meldt zich en zal met de heer Groen dit nader gaan verkennen in de "Commissie Verhuurkantoor".

19. Verhuur

- a. Commissie Verkenning Verhoging Huuropbrengsten/ website
De website is bijna klaar. Vandaag is de Italiaanse boekingsmodule getest. De Italiaanse teksten moeten nog worden geplaatst. De zoekfunctionaliteit is met de nieuwe website fors vergroot, dat is echter passief.
Wat we nu moeten doen is actief mensen, doelgroepen gaan benaderen. (wordt opgepakt door Commissie Verhuurkantoor)
Vanuit de vergadering wordt gevraagd naar visitekaartjes, promotiemateriaal en folders om zo het park onder de aandacht te kunnen brengen. Dat zal verder worden opgepakt door bestuur.
- b. stand van zaken verhuur 2018
De heer De Waard geeft eerst een korte terugblik op 2017.
Belangrijkste conclusies:

- De verhoging van de huren in het hoogseizoen heeft tot significant hogere verhuurinkomsten geleid in 2017 t.o.v. 2016;.
- Aantal verhuringen is iets gestegen;
- Voorseizoen 2017 was goed, vanaf 2^e week juni liepen we uit t.o.v. 2016;
- De schouderweken zijn minder zichtbaar, is dus geen prijsissue;
- De boekingskosten zouden wel verhoogd kunnen worden van de huidige € 22 naar een gangbaar bedrag van € 25 of € 26 per boeking;
- Er is weinig vraag naar 6-persoonsbungalows buiten de schoolvakanties;
- Het aantal bungalows waar huisdieren zijn toegestaan zijn te beperkt, waardoor soms verzoeken tot huur niet kunnen worden gehonoreerd;

Ten aanzien van de verhuur in 2018 geldt:

- Start was heel erg goed;
- De verhuur blijft nu wat mager en sinds midden januari jl. is het erg stil;
- Krachte op arbeidsmarkt leidt ook tot meer annuleringen tijdens boekingsproces omdat kandidaat-huurders uiteindelijk geen vrij krijgen;
- Boekingsmodule is vrijwel klaar en hopelijk gaat de site snel de lucht in. Dat kan wellicht een impuls geven aan de verhuur.

c. verhuurprijzen 2019

Geen noodzaak die nu vast te stellen. De verdere ontwikkelingen wachten we nog af. Als zes weken voor 1 november a.s. de huurprijzen bekend zijn, is dat prima.

De heer Ketellapper mist informatie zoals: welke huurders komen er, zijn er vaste huurders, hoe lang huurt men, waar komen ze vandaan, nationaliteiten etc.

De heer de Waard geeft aan over die informatie te beschikken. Deze zal in een volgende presentatie worden meegenomen. Leuk feit is dat in de eerste twee weken april er geen Nederlanders op het park zitten, alleen maar Duitsers.

20. Rondvraag.

- De heer Ketellapper meldt dat sommige CV-ketels aan vervanging toe zijn. Hij verzoekt na te denken over een mogelijke collectieve vervanging. De Commissie Infrastructuur & Park zegt toe een inventarisatie uit te laten voeren naar de ouderdom van de ketels in de verschillende bungalows.

Verder informeert hij of het juist is dat de zichtlijn op het meer vanuit de bungalows vrijgehouden moet worden van struiken. Dat is een punt voor de commissie Infrastructuur & Park waaronder ook de subcommissie groen valt. Er is destijds in de ALV een regeling over privé-tuinen goedgekeurd. Mogelijk moet daar alsnog paal en perk aan gesteld worden dan wel dienen er andere afspraken gemaakt te worden. De commissie gaat dit verder onderzoeken en zal gewenste wijzigingen aan de ALV voorleggen.

- De heer De Waard vraagt aandacht voor de communicatie vanuit het bestuur. Op sommige mails aan het bestuur wordt geen reactie gegeven terwijl een en ander wel in onderzoek is.

Het lijkt hem verstandig de ontvangst formeel te bevestigen en een indicatie aan te geven wanneer er een inhoudelijke reactie wordt gegeven. Dan weet het lid ook wat de status is en wanneer hij antwoord kan verwachten. Het bestuur vindt dit een goede suggestie en neemt deze graag over.

- De heer Schmidt vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de door huurders af te geven borg. De voorzitter geeft aan dit te bespreken met de beheerders en het verhuurkantoor.
- De heer Groot vraagt naar de noodzaak van aanpassing van het huishoudelijk reglement. In zijn beleving zijn er veel afspraken gemaakt die een aanpassing noodzakelijk maken.

Vanuit het bestuur wordt voorgesteld dat onder te brengen in een in te stellen commissie Huishoudelijk Reglement. Vanuit de vergadering is daarvoor op dit moment weinig animo zodat er vooralsnog geen aanpassing gaat plaatsvinden.

- Mevrouw Fassbender heeft een mail naar het bestuur verzonden over het illegaal snoeien van parkbeplanting alsmede beplanting rondom haar bungalow. Het bestuur heeft dit uitgezocht en intern besproken. Het desbetreffende lid zal hierop worden aangesproken. Snoeien op het park mag uitsluitend gebeuren door de beheerder c.q. de commissie groenvoorziening dan wel onder regie van de beheerder. Leden mogen absoluut niet zelf de op het park aanwezige beplanting en bomen snoeien. Vanzelfsprekend dienen leden zich niet bezig te houden met de privé-beplanting en bomen van andere leden.
- Mevrouw Groot vraagt naar de blauwe map of die bijgewerkt kan worden. De voorzitter meldt dat de heer Mahu heeft aangegeven dat hij zijn map volledig van een update heeft voorzien. Vanwege gezondheidsredenen lukt het de heer Mahu helaas niet de stukken te vermenigvuldigen en te verspreiden onder de leden. De voorzitter geeft aan dat hij en zijn echtgenote dat graag op zich willen nemen. De stukken zullen worden afgeleverd in Italië bij de beheerders. Die stukken zullen dan door de beheerders aan alle eigenaren verstrekt worden die dan zelf voor het vervangen en aanpassen van de in de blauwe map aanwezige informatiebladen moeten zorgen.

21. Om 23.30 uur sluit de voorzitter de vergadering.

ACTIEPUNTENLIJST - ALV 15 maart 2018

1. Onderzoek naar verruiming mogelijkheden betaling via CV ivm IVA. penningmeester
2. De mogelijkheid van eventuele subsidie asbestverwijdering. Cie infrastructuur
3. Stofzuiger en twee zonnebedden voor het verhuurseizoen 2019. bestuur
4. Beleid en inspectie privé tuintjes Cie infrastructuur
5. Rooster met spreiding van de benoemingstermijn bestuursleden secretaris
6. Uitleg noodzaak wijziging HHR bij nieuwe voorwaarden gemeente bestuur
7. Samenstellen en starten commissie schoonmaak penningmeester.
8. Communicatie pachtcontract en het zicht op tijdslijn voor 30 juni a.s. voorzitter
9. Starten "Commissie Verhuurkantoor" bestuurslid Groen
10. Visitekaartjes, promotiemateriaal en folders bestuurslid PR
11. Formele afhandeling mail leden secretaris
12. Borg bespreken met de beheerders en het verhuurkantoor voorzitter
13. Distributie update blauwe mappen voorzitter
14. Update van het enquêteformulier en wijze van verspreiden bestuur
15. Inventarisatie ouderdom cv ketels Cie infrastructuur