



## Verslag van de bijzondere ledenvergadering van Coöperatieve Vereniging van Bungalow Gebruikers in het park "Sole Mio" U.A..

Dinsdag: 23 januari 2018  
Aanvang: 20.00 uur  
Locatie: De Biltsche Hoek te De Bilt

Aanwezig zijn de leden 1,3,4,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17,18, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30 , 31 en 33.

Afwezig met kennisgeving zijn de leden 2, 5, 6, 7, 19, 20, 24 en 28

Afwezig zonder kennisgeving zijn de leden 22 en 32

### 1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet eenieder van harte welkom. Dhr. Stammeijer is aangesloten middels de conferentie telefoon.

### 2. Vaststellen agenda

Besloten wordt om agendapunten 3 en 4 in andere volgorde te behandelen.

De vragen voor de rondvraag worden geïnventariseerd en zijn de volgende:

Van der Meer : stand van zaken pachtcontract. Staat reeds geagendeerd.

Vesseur : oplaadpunt elektrische auto's en vervanging cv ketels.

Benard : situatie Nathalie

Schmidt : asbestdaken en borg.

### 3. Stand van zaken nieuwe pachtcontract, update

Het nieuwe pachtcontract is nog niet getekend. Na de ALV van maart 2017 had de Gemeente nog niet voldoende de beschikking over het voorterrein en kon dat vervolgens niet aan de CV (Coöperatieve Vereniging Sole Mio) verpachten. Advocaat Bianchi heeft in opdracht van de CV een brief aan de Gemeente gestuurd over een splitsing in de tijd , pachtsom en tekengeld, gekoppeld aan de verpachting van het voorterrein. Deze brief is nog niet beantwoord. Bianchi heeft de gemeente al wel een herinnering gestuurd.

Er is in april 2017 onduidelijkheid gerezen over bestemmingsplan en mogelijkheden tot uitbouw van bungalows na tekening van het pachtcontract. Inmiddels is het bestemmingsplan er weer bij gezocht en is deze onduidelijkheid geëlimineerd. Wel moest het geldend bestemmingsplan in september nog worden gepubliceerd.

Tevens heeft in Gera Lario medio 2017 de burgemeester verkiezing plaatsgevonden, waardoor het contact met de Gemeente vrijwel minimaal was. Inmiddels is de heer Del Re herkozen tot burgemeester.

De voorzitter heeft in oktober 2017 getracht de burgemeester te spreken, maar deze hield overleg af. Mw. Verweij heeft recent de burgemeester gesproken en deze heeft aangegeven meer inzicht te willen verkrijgen in de investeringsplannen van de CV en heeft voorgesteld dat de CV een soort investeringsplan opstelt, samen met de Geometrico van de Gemeente. Besloten wordt dat na terugkomst van bestuurslid Groen de zaak wordt geïnventariseerd en er weer contact met de advocaat wordt opgenomen.

Stammeijer adviseert om individuele investeringsplannen van de leden ook te inventariseren opdat er een meer duidelijk beeld komt. Urbanus geeft aan dat investeringen en bouwplannen ook effecten binnen de Vereniging zullen hebben en dat het Huishoudelijk Reglement daarvoor mogelijkerwijze nog dient te worden aangepast. Wel wordt er voor gepleit om de investeringsplannen richting Gemeente niet te gedetailleerd laten zijn, opdat er bewegingsvrijheid blijft.

Wel is van advocaat Bianchi schrijven ontvangen waarin deze aan de CV mededeelt dat oude belastingclaims van de Demaniale qua grondslag zijn verjaard en niet meer kunnen worden opgelegd. Hiermee is de belastingclaim van circa €400.000,- van tafel en kan dit ook in de jaarrekening 2017 worden vermeld.

Desgevraagd wordt aangegeven dat de declaraties van advocaat Bianchi weinig inzicht geven in zijn werkzaamheden, maar dat zonder zijn inzet niet het resultaat was bereikt, welke tot op heden is bereikt.

#### 4. Inventariseren meningen en visies van de leden op het onderwerp: differentiatie verhuurprijzen en kwaliteiten bungalows op Sole Mio

Er is via mail al inbreng geleverd van diverse leden en verhuurkantoor, voorafgaand aan de vergadering.

In een korte introductie heeft dhr. Stubbe zijn ideeën toegelicht. Daarna is een discussie ontstaan over de mogelijkheden van differentiatie.

Deze discussie werd gevoerd over de volgende twee stellingen.

- a. vrijheid in gebondenheid, minimale kwaliteit en vastgestelde laagste verhuurprijs en verder vrijheid in kwaliteit en prijs.
- b. volledig coöperatief met vaste prijzen en minimale kwaliteit in twee categorieën.

Tevens is aangegeven dat er al wordt gewerkt aan een geleidelijke algemene verhoging van verhuurprijzen en verhuuropbrengst zonder verdere differentiatie. Dit proces zal worden ondersteund met een nieuwe website, met boekingsmodule en een meer actieve marktbenadering.

Inzake differentiatie en het benoemen van kwaliteitsverschillen is geconstateerd dat subjectieve criteria per persoon verschillend kunnen zijn en dat de kwaliteitsbeleving van huurders ook weer anders kan zijn dan van eigenaren. Alleen objectieve criteria, zoals ligging van bijvoorbeeld de eerste twee rijen aan het meer zijn wel te onderscheiden, maar de vraag blijft of een dergelijke differentiatie ook voldoende meerwaarde voor de CV en haar leden op gaat leveren.

Conclusie voor dit moment is dat vooral het coöperatieve van onze vereniging van belang is en er geen aanleiding is om op dit moment een verdere vorm van differentiatie door te zetten. Aangezien differentiatie een onderdeel van de werkgroep "verhogen huuropbrengsten" is, gaan wij als werkgroep weer verder met de ingeslagen koers van live brengen van de nieuwe site, nadenken hoe de doelgroepen zoals die benoemd zijn, benaderd kunnen worden. Er valt immers veel te winnen in meer verhuur in voor- en naseizoen.

In de bespreking werd ook ingebracht hoe lang het contract met het verhuurkantoor loopt en of de leden met elkaar kunnen nadenken over wensen die er zijn ten aanzien van de functie van het verhuurkantoor. Aangegeven is dat het contract tot eind oktober 2019 loopt en dat daarmee het verhuurseizoen 2019 het laatste jaar van het huidige contract is. Afgesproken is dat het formuleren van wensen ten aanzien van het verhuurkantoor op de ALV van 16 maart als punt op de agenda komt te staan. Op basis van de bespreking in de ALV kan het bestuur dan bezien op welke wijze hieraan een vervolg wordt gegeven in termen van een aantal leden die gezamenlijk de richting waarin de werkzaamheden van het verhuurkantoor zich kunnen ontwikkelen, gaan uitwerken

## 5. Rondvraag

Inzake het onderwerp laadpaal voor elektrische auto's zal het bestuur bij de beheerders en het verhuurkantoor benadrukken dat er geen oplaad faciliteit op het park aanwezig is (daarvoor kan de stroom van een bungalow niet worden gebruikt). Het bestuur zal onderzoeken of er een mogelijkheid is om achteraan op het park een laadpaal neer te zetten, waarmee de huurders en eigenaren betaalt de auto kunnen opladen.

De eventuele vervanging van de cv ketels zal nader worden uitgezocht door de commissie infrastructuur park en indien nodig komt er een voorstel voor de ALV.

De laatste berichten over de gezondheid situatie van Nathalie worden gedeeld.

Inzake het onderwerpen asbestdaken wordt aangegeven dhr. Groen de uitkomst van het onderzoek hieromtrent zal verspreiden onder de eigenaren waarvan het dak is onderzocht. Indien de eigenaren die hun dak willen vervangen, in de offerte aanvraag en uitvoering samen op willen trekken om te kijken of dit een financieel voordeel oplevert, dit natuurlijk wordt aangemoedigd en dat de leden daartoe onderling elkaar kunnen opzoeken

Het onderwerp borg komt aan de orde in de komende ALV.

## 6. Sluiting

Om 21.30 sluit de voorzitter de vergadering en dankt eenieder voor de constructieve inbreng.