



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

Vrijdag: 15 september 2023
Aanvang: 20.00 uur
Locatie: De Biltsche Hoek te De Bilt

Aanwezig zijn de leden: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32 en 33.

Aanwezig en machtiging: 18, 29

Afwezig met kennisgeving en machtiging: 6, 7, 15, 20, 30

Afwezig met bel mogelijkheid: 16

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en geeft aan dat bij hem de ziekte MS is geconstateerd. Hierdoor wordt het voor hem lastig om het technisch voorzitterschap vanavond uit te oefenen. Dit zal worden ingevuld door de penningmeester, Marinus Ploos van Amstel. Deze geeft een voorstel voor verloop van de vergadering. Eerst zal het voorstel van het bestuur, door middel van vraag en antwoord, worden toegelicht, vervolgens komt het voorstel van de leden Stubbé en Stammeijer uitgebreid aan de orde. Dan zal er stemming plaatsvinden voor een dan nader te formuleren voorstel. Tenslotte is er ruimte om te evalueren wat er afgelopen tijd op het onderwerp pachtcontract is gebeurd.

2. Situatie pachtcontract

De plaatsvervangend voorzitter geeft aan dat de Coöperatieve Vereniging CV in de situatie verkeert dat het laatste pachtcontract op 31/12/2021 is afgelopen en er nu geen nieuw contract ligt. Om deze reden heeft het bestuur besloten om te stoppen met de inzet van de daartoe aangestelde pachtcommissie. Er is een andere aanpak nodig.

De gemeente heeft aangegeven dat zij bereid is om het afgelopen contract te verlengen tot 31/12/2026, waarbij alle daarin gemaakte condities van toepassing blijven, waaronder de verplichting van de CV om klein en groot onderhoud te plegen aan bungalows en infrastructuur. De pachtprijs dient wel naar boven te worden bijgesteld naar 160k€ - 170k€.

In feite is er momenteel geen andere mogelijkheid om het park al in 2024 te blijven gebruiken. Aangegeven wordt dat we deze mogelijkheid dienen aan te grijpen om onze positie voor de komende 3 jaar veilig te stellen. Parallel hieraan dient de CV met de gemeente in gesprek te gaan om te komen tot goede invulling en condities voor een langjarig nieuw contract.

Desgevraagd wordt uitgelegd dat we zonder dit aanvullend contract wel het standpunt hebben dat we het park kunnen blijven gebruiken, als we ook doorgaan met betaling van de pacht, maar dat dit door de gemeente kan worden bestreden. Uitkomst uit een dergelijke situatie kan dan via een langdurige en onzekere procedure bij de rechtbank plaatsvinden.

De keuze van de drie jaar verlenging (vanaf nu) is gebaseerd op de tijd die de gemeente meent nodig te hebben om het oude contract correct af te ronden en een nieuw contract voor te bereiden. Tevens zal dat gemaximeerd zijn door de resterende zittingsperiode van deze burgemeester. Voor wat betreft de hoogte van de pacht is de interpretatie gemaakt 2024 160k€, 2025 165k€ en 2026 170k€. Momenteel bedraagt de hoogte circa 130k€ en deze dient voor 2024 voor de inflatie nog te worden geïndexeerd.

Indien we niet over gaan tot het aanvullend contract ontbreekt voldoende zekerheid dat we in 2014 nog over het park kunnen beschikken. Feitelijk ontbreekt voor CV een keuze.

Desgevraagd wordt aangegeven dat het groot onderhoud bedoeld is voor instandhouding van de gebouwen en infrastructuur. Hieronder worden niet de verbouwingen gerekend. Het bestuur heeft in haar voorstel onder voorbehoud gekozen voor een getrapte stijging van de pachtprijs, omdat dat is geïnterpreteerd uit het voorstel van de gemeente en ook om het signaal af te geven dat het voor de CV geen sinecure is om direct naar 170k€ te gaan.

Naast de adviezen van advocaat Bianchi is er in 2018 en recent aan andere advocaten om een second opinion gevraagd. (De Flines 2018 en Ricci september 2023). Allen komen tot de conclusie dat het opstalrecht eindigt bij einde van het contract (31-12-2021) en dat 58 jaar achtereenvolgende pachtcontracten geen effect heeft voor de toekomst. Advocaat Ricci adviseert, evenals advocaat Bianchi om het verlopen contract te verlengen en vervolgens plannen te ontwikkelen voor een nieuw langdurig contract. Dit kan in samenspraak met de Gemeente geschieden. Door dit kortdurend contract, met verlenging tot 31-12-2026, is de huur van het terrein en het eigendom van de bebouwing (opstalrecht) veilig gesteld en kunnen we het park exploiteren.

Voor het nieuwe contract is een openbare aanbesteding door de gemeente verplicht volgens de wet uit 1924. Volgens advocaat Ricci is er geen noodzaak tot een EU aanbesteding.

Door deze verzameling van opinies van drie advocaten kan er van worden uitgegaan dat de juridische positie t.o.v. de gemeente wel voldoende helder is.

De vergadering uit haar verbazing over de inschatting van de juridische positie van de CV. Eerder was steeds aangegeven dat er gesprekken met de gemeente werden gevoerd en dat de positie van de CV sterk was en nu staan we met de rug tegen de muur, omdat het eigendom van de bebouwing kennelijk is beëindigd.

De ontwikkelingen laatste maanden zijn als verrassend ervaren. De pachtcommissie werkte nog aan een contract voor langere termijn en nu ligt er een mogelijkheid van drie jaar voor. De oorzaak hiervan dient te worden gezocht bij de gemeente, die de afloop van het vorige contract niet heeft opgepakt en ook de voorbereidingen voor een nieuw contract heeft laten liggen tot juni van dit jaar.

Zij komen nu met een mogelijkheid van verlenging van het voorgaande contract, om dat op de juiste manier af te ronden en een nieuw contract voor langere termijn voor te bereiden. In juni is dat nog niet opgepakt, omdat er in de pachtcommissie geen eenheid van opvatting was en gevraagd is naar een second opinion, die nu (Ricci) voor ligt.

Inmiddels heeft de gemeente aangegeven een extern onderzoek te willen doen naar de economische waarde van het park. Overigens is dat voor de gemeente prudent, omdat zij de waarde dient te kennen voor de aanbesteding.

Na afloop van het vorig contract is op advies van advocaat Bianchi de CV doorgedaan met betalen van de pacht en het gebruik van het park. Ook zijn die pachtbetalingen door de CV geïndexeerd voor de inflatie. Bianchi heeft aangegeven dat deze situatie kon bestaan totdat de gemeente komt met concrete voorstellen. Dan prevaleren deze voorstellen. Dat punt is nu bereikt. Het niet acteren op deze voorstellen leidt tot verzwakking van de positie van de CV.

Er is teleurstelling omdat er inmiddels veel geld is uitgegeven aan advocaat Bianchi en het resultaat zich beperkt tot een verlenging tot drie jaar. Overigens ligt de reden hiervoor binnen de huidige opstelling van de gemeente.

Aangegeven wordt dat de huidige situatie vervelend is, maar dat bestuur en pachtcommissie hard hebben gewerkt om tot resultaat te komen en dat het magere resultaat, wat voor ligt, op conto komt van de gemeente.

Opgemerkt wordt dat de berichten tot voor kort positief waren en dat er nieuwe leden hebben ingekocht en dat ook leden recent geld uit hebben gegeven aan investeringen in de bungalows.

Besproken wordt de mogelijkheid dat een investeerder zich aan gaat dienen. De kans hierop wordt zeer beperkt geacht. De gemeente biedt nu een contract voor drie jaar en een investeerder zoekt voor langere termijn goed rendement en zal willen kopen. De gemeente heeft altijd aangegeven het terrein niet te willen verkopen. Dit heeft de burgemeester in de gesprekken van mei en juni bevestigd.

Aangegeven wordt dat met een tijdelijke verlenging van het afgelopen contract de problemen eind 2026 weer gewoon op tafel liggen. Echter is er dan wel tijd geweest om te komen tot een nieuw langdurig contract. Gevraagd wordt of er een mogelijkheid bestaat om het pijnpunt van de CV bij de gemeente te beleggen. De gemeente handelt dermate autonoom, dat daarvan weinig voordeel wordt verwacht.

Het bestuur geeft concluderend aan dat de tijdelijke verlenging van het afgelopen contract geen charmante oplossing is en dat het bestuur ook liever had gewerkt aan een nieuw contract voor bijvoorbeeld 30 jaar. De leden hebben het zich wellicht niet allemaal gerealiseerd, maar uit de second opinion wordt bevestigd, wat we eigenlijk al wisten en dat is dat het eigendom van de bebouwing eindigt bij de afloop van het contract. Met een allonge is het mogelijk om de einddatum uit te stellen tot 31-12-2026. Er is nu geen contract en dus ook geen zekere positie. Het is belangrijk om nu tijd te kopen, zodat er aan een oplossing kan worden gewerkt.

Een andere optie/voorstel is om nu niet in te gaan op het voorstel van de gemeente tot een tijdelijke verlenging, maar om nu samen met de gemeente te zoeken naar een langdurige oplossing. Risico hiervan is dat de gemeente nu niet mee gaat werken aan nu een nieuw langdurig contract, waardoor de positie van de CV gevaar loopt en er mogelijk in 2024 al niet kan worden verhuurd.

De overweging wordt aangereikt om de keuze van advocaat nog nader te bezien. De advocaten die de second opinion hebben geleverd zouden het dossier ook op kunnen pakken.

Gewaarschuwd wordt voor de risico's die ontstaan als we vlak voor essentiële besluiten een andere advocaat aan gaan stellen. Bianchi zit goed in het dossier en kan zich anders gaan richten als we met hem stoppen.

Gevraagd wordt of er in het verleden een mogelijkheid is geweest om het park te kunnen kopen. Dat blijkt niet het geval te zijn.

De mogelijkheid om de CV ook een waarde vaststelling (contra expertise) te laten uitvoeren wordt aangereikt, evenals de mogelijkheid om de verlenging van drie jaar te beperken tot een jaar. Dat laatste verhoudt zich niet met het feit dat na een aanbesteding de opzegging voor de CV twaalf maanden voor de einddatum dient te geschieden.

Aangegeven wordt dat de tijdgeest anders is dan twintig jaar geleden bij de toenmalige aanbesteding. Toen was er weinig concurrentie, maar nu verschijnen overal mooie resorts, bijvoorbeeld in Colico. De concurrentie bij aanbesteding kan nu veel groter zijn dan toentertijd.

Opgemerkt wordt dat de CV niet te krap hoeft te bieden. Er zijn eerder voorstellen geweest tot 200k€ per jaar na tientallen jaren. In het voorstel voor tijdelijke verlenging heeft het bestuur de bedragen, welke door de gemeente zijn benoemd, opgepakt in de bandbreedte van 160k€ tot 170k€. Indien er met de gemeente overeenstemming komt voor tijdelijke verlenging is er tijd om een goede hoogte van de pachtprijs nader te onderzoeken.

Hans Stubbé (mede indiener ander voorstel) memoreert dat een paar maanden geleden duidelijk werd dat de CV niet eigenaar van de bebouwing is na afloop van het contract. Nu is dat duidelijk en geeft dat veel emotie. Gezien het belang van deze zaak hebben twee leden een verre vliegreis gemaakt om bij de alv te kunnen zijn. De eerste second opinion in 2018 gaf de situatie inzake het eigendom al aan. Inmiddels is geconstateerd dat de pachtcommissie onvoldoende resultaat heeft bereikt. Opgemerkt wordt dat er ook vier bestuursleden deel uit maakten van deze commissie. Er is nooit reactie ontvangen van de gemeente op eerdere voorstellen van de CV. Pas op het moment dat Sebastiaan van Veen is gaan praten met de gemeente is er inhoudelijk contact. Over drie jaar dient er wel een goed plan te zijn. De pacht van momenteel 130k€ is een fors deel van de gemeente begroting. Met de voorliggende verlenging tot drie jaar heeft de gemeente haar positie gefinancierd en kan zij plannen met derden maken voor een exploitatie zonder CV Sole Mio.

Jan Stammeijer (mede indiener ander voorstel) geeft aan dat in geval er een stemming komt er toch een keuze dient te zijn tussen meerdere opties.

Een mogelijkheid is nu komen tot een verlenging tot maximaal één jaar en dan, aan de hand van rekenmodellen, met de gemeente komen tot een ander langdurig plan/contract. Bij doorrekenen zal blijken dat er best wel veel geld beschikbaar kan komen om een langjarig contract met een aanzienlijk hogere prijs aan te gaan. Deze rekenmodellen kunnen in samenspraak met de gemeente worden gehanteerd om tot een goed langjarig nieuw contract te komen. Eventueel kan dit worden voorafgegaan door een kortdurend contract ter overbrugging van één tot drie jaar. Opgemerkt wordt dat er dan ook afspraken gemaakt kunnen worden over de wijze waarop bij afloop van het nieuwe langdurige contract zal worden gehandeld.

Desgevraagd geeft Sebastiaan van Veen aan dat in Gera Lario momenteel gesproken wordt over actualiseren van plannen tot investeringen op sole mio, die ruim twintig jaar geleden ook aan de orde waren.

Jan Stammeijer geeft aan dat conform hun voorstel het beter is om in samenspraak met de gemeente nu te werken aan een langdurig nieuw contract. Met de voorliggende verlenging tot drie jaar heeft de gemeente de mogelijkheid om met andere investeerders plannen te ontwikkelen voor veel meer grootschalige oplossingen (tot 100 eenheden verblijf accommodatie) . Uit de vergadering komt de opmerking dat dit niet reëel is. Gera Lario is relatief klein en onbekend als vakantieplaats. Voor een veel grotere omvang dan huidig sole mio zal naar verwachting weinig belangstelling zijn.

Uit de vergadering komt de oproep om nu met de gemeente verder te gaan met het voorstel tot verlenging tot drie jaar. Vervolgens goed voor te bereiden op de komende openbare aanbesteding, waarbij de CV zoveel mogelijk in gaat spelen op de wensen van de gemeente. De huidige situatie wordt als te kwetsbaar ervaren om deze nog langer voort te laten bestaan. Naast de financiële aspecten wordt ook aandacht gevraagd om in sociale aspecten tot nadere samenwerking te komen met de bevolking van Gera Lario. De CV kan aan de gemeente vragen wat hun wensen aan sole mio zijn. Opties zijn bijvoorbeeld wat meer huisjes bouwen (tot 40), investeren in het gemeentelijk zwembad, schoolbus o.i.d.. Voorgesteld wordt om in de CV een klein comité samen te stellen die hier uitvoering aan gaat geven.

3, Voorstel en stemming

Besloten wordt om het voorstel te formuleren waarover de vergadering gaat stemmen.

Het voorstel luidt dat aan het bestuur mandaat wordt gegeven om met de gemeente te gaan onderhandelen over een verlenging van het afgelopen contract tot maximaal nog drie jaren (31-12-2026), waarbij de CV toelegt om het normale en buitengewone onderhoud aan bebouwing en infrastructuur te zullen verrichten bij een pachtprijs van maximaal 170k€ per jaar. Deze positie zal vergezeld gaan met geformuleerde voorstellen van de CV aan de gemeente voor een contract voor langere duur.

Er vindt hoofdelijke stemming plaats over dit voorstel en het resultaat is dat er zeventien (17) stemmen voor zijn, er zijn negen (9) stemmen tegen en er zijn zes (6) onthoudingen. Hiermee is door de ALV besloten om dit voorstel aan te nemen en aan het bestuur het mandaat te geven.

Daarnaast wordt besloten dat er een commissie komt met Sebastiaan van Veen, Roel Westhoff, Willem Middelburg en Henk Knopers die voorstellen gaat formuleren voor een langdurig contract met de gemeente. Deze commissie krijgt geen mandaat en zal de door haar geformuleerde voorstellen ter besluitvorming voorleggen aan de ALV.

Wel wordt de kanttekening geplaatst bij de mogelijke haalbaarheid van de voorstellen van deze commissie. Immers zijn er in het verleden al vele voorstellen geformuleerd, maar nog niet geëffectueerd.

4. Rondvraag

Stammeijer vraagt of er een wijziging gewenst is in de samenstelling van het bestuur. Dit voorstel wordt door de ALV niet opgepakt.

Stubbé vraagt of er geïnvesteerd kan worden in de bungalow van de beheerders voor bestrijding van m.n. optrekkende koude. De penningmeester geeft aan dat dit reeds in gang is gezet en dat dit jaar geïnvesteerd wordt in concrete toepassingen hiervoor.

Mw. Stubbé vraagt of er mogelijkheden zijn om advocaat Bianchi aansprakelijk te stellen voor het niet functioneren. Aangegeven wordt dat deze mogelijkheid wellicht beperkt is en dat de inzet van Bianchi op dit onderwerp nog wel eens nodig zou kunnen worden als het een ongewenst verloop krijgt.

Mw. De Vries vraagt om een wat meer intensieve communicatie over de ontwikkelingen van een nieuw pachtcontract richting de leden.

Naar aanleiding van de vraag van dhr. Kaufman wordt met volledige instemming van de vergadering het agendapunt “decharge pachtcommissie” toegevoegd. Vervolgens gaat de voltallige vergadering akkoord met de decharge van de pachtcommissie en wordt onder dankzegging aan de leden van deze commissie, de pachtcommissie opgeheven.

Niets meer aan de orde zijnde wordt de vergadering rond 23.00 uur gesloten.