

Commissieverslag 28 september 2023

Beste Leden,

Alvorens verslag te doen van ons bezoek bij de advocaat, Bianchi een paar observaties van de commissie;

- De gepresenteerde eenzijdige huurverlenging 2022 is gedateerd in februari 2022. We zijn het alweer vergeten, maar dat was nog in de Covid lockdown, maar belangrijker, dat was nog onder de vorige burgemeester! Alle speculaties en verhalen dat de huidige situatie ontstaan is door een nieuwe burgemeester zijn daarmee ontkracht. De voorgaande burgemeester heeft de koers, genoemd in de overweging van de huurverlenging, ingezet.
- We stellen vast dat huidige burgemeester geen gebruik gemaakt heeft van een tweede eenzijdige huurverlenging voor 2023 (en verder). Onze inschatting is dat een drijfveer is voor de spoed achter de tijdelijke overeenkomst. Ze zijn nu immers in een bestuurlijk default.
- In het internetonderzoek van Roel op trefwoord "Sole Mio" wordt aangegeven dat ons terrein aangegeven is als "overloop terrein". Dat lijkt zoiets als onze uiterwaarden en kan dus gebruikt worden als waterberging. Wij kennen dat verschijnsel al, het is al twee keer gebeurd in 50 jaar, maar we gaan dat natuurlijk naar de gemeente wel gebruiken. Voor een investeerder een behoorlijke belemmering, zoiets als: "Pachtgrond, hou er rekening mee dat het kan onderlopen!"
- We willen graag exact weten wat op dit moment in het kadaster in Como is ingeschreven voor het opstalrecht. De actie is uitgezet en zodra de kopie inschrijving is ontvangen zullen we die publiceren op de site. Er lijkt wat tegenstrijdigheid bij de registratie in het kadaster in 2003.

Verslag van ons (Sebastiaan, Roel en Willem) gesprek met de advocaat, Bruno Bianchi en zijn zoon Andrea Bianchi op 27 september 2023 te Como.

- André spreekt goed Engels, zodat de conversatie betrekkelijk eenvoudig verloopt. Onze indruk is dat hij een soort stageloopt en zich klaarstoomt voor de bedrijfsopvolging.
- Van tevoren is onze brief van 23-9, de verlenging 2022 en een concept opvolgbrief brief van ons aan de burgemeester per mail opgestuurd naar de advocaten.
- We leggen uit wat de opdracht van de ALV aan ons team is: Zoek een zakelijke oplossing voor Sole Mio, met behoud van de huidige beperkte juridische rechten. We gaan zelf de gesprekken en voorstellen met de gemeente maken en zullen dat juridisch afstemmen i.v.m. het verlies van mogelijke rechten.
- We bespreken ons gesprek met de burgemeester aan de hand van onze brief van 23-9.
- Ook de advocaat is nooit op de hoogte gesteld van de eenzijdige verlening 2022. Ze betwijfelen of het juridisch juist is. Wij geven daarop aan dat het naar onze mening geen zin heeft hier tijd en geld aan te besteden. Aanvechten geeft een onnodig conflict over iets wat achter ons ligt. Uiteraard gaan we wel het niet informeren gebruiken tegen de gemeente.
- Zij hadden ook niet begrepen dat de aan hun genoemde overeenkomst voor 3 jaar zou aanvangen in 2023. Gezien ons gesprek met de burgemeester heeft Bianchi positief geadviseerd op ons voorstel de gekozen weg van de burgemeester te volgen. Dat extra jaar, 2026, heeft weinig extra toegevoegde waarde. Als we geen langdurige overeenkomst kunnen sluiten, zal dat jaar niet veel schelen en maakt het voor derden alleen maar lastiger. Ook hier geeft een conflict weinig winst.
- We gaan echter niet het voorstel van de burgemeester geheel volgen, ons aanbod 1 jaar naar voren halen. We houden ons aanbod 2024 (160K), 2025 (165K) gewoon vast en zijn alleen bereid voor 2023 een verhoging tot 150K aan te bieden.
- We zijn ons bewust dat het ALV mandaat anders is (3X 170K).
- Over het bestemmingsplan is het juridisch advies positief en eenduidig. Het expliciet noemen van het terrein met bebouwing maakt een andere bestemming zelfs op middellange termijn onmogelijk. Het is recent aangenomen en zonder extreem andere omstandigheden moet je uitgaan

van de genoemde bestemming. (vakantiepark, met max 40 bungalows + beheer woning (Zie servizio tecnico 23 09 2023).

- In onze conceptbrief aan de burgemeester is al een alinea opgenomen dat wij graag snel in de gelegenheid worden gesteld om tot een uitwerking van bestemmingsplan te komen. Deze alinea moet sterker geformuleerd worden. Andrea komt met een advies.
- In het kader van een noodzakelijke waardering van de overeenkomst voor de gemeente komt toch de eigendomsdiscussie van de bungalows ter tafel. In ieder geval was Andrea niet op de hoogte van het slooprecht conform artikel 9 in het 1991 contract en het verdwijnen van dat artikel in 2003. Grondwettelijk zou slopen in Italië altijd mogen (is dat waar??) maar het contract regelt een oplevering “in going concern”. Dus alles opleveren in normale in gebruik status. (de onderhoudsplicht) . Dit vraagt nog wat nader onderzoek.
- We besluiten dit deel van de bijeenkomst met de afspraak dat Andrea onze conceptbrief aan de burgemeester aanvult en zo nodig corrigeert op het Italiaans. Rond 3 oktober ontvangen wij het aangepaste concept, om vervolgens na Commissie en Bestuur akkoord het te voor te bespreken met de burgemeester op zaterdag 7 oktober. Na mondeling akkoord wordt vervolgens onze brief, via de advocaat, officieel aangeboden aan de gemeente.
- Ondertussen heeft Sebastiaan op 28 september de burgemeester op de hoogte gebracht van deze marsroute. Vervolgens nog enige korte vragen, ter verduidelijking van de verhoudingen.
- Bianchi communiceert via de mail naar alle leden van de CC. De CC communiceert via de mail naar Bianchi met een persoon, tot nader bericht via Willem.
- Alle rekeningen uit het verleden van Bianchi worden/zijn afgerond en de CC gebruikt een twee handtekeningen systeem voor goedkeuringen van toekomstige nota's. Zelf denken we aan de introductie van PO's (Purchase order), waarmee preventief inzicht gegeven kan worden in kosten.
- Over het eigendom van het voorterrein maakt Bruno Bianchi zich geen zorgen. De gemeente heeft dit afgehandeld en gezien het geringe belang voor “het waterschap” lijkt dit een hamerstuk. Advies is dit probleem bij de gemeente te laten.
- Volgens eigen zeggen is Bruno Bianchi van 2004/2005 onze adviseur. Hij was niet betrokken bij het vigerende contract 2003.

- Het is extreem onwaarschijnlijk dat de gemeente de grond zou willen verkopen. Onze jaarlijkse betalingen gaan in de gemeentelijke lopende rekening en daarvan worden salarissen etc. betaald. Bij een verkoop ineens dient de opbrengst projectmatig te worden besteed. Dat zou direct de resultatenrekening van de gemeente in grote problemen brengen.
- De gemeente moet Europees aanbesteden als de financiële impact dat noodzakelijk maakt. De Europese limiet ligt op 5,3 miljoen. Een Europese aanbesteding is voor de gemeente als Sole Mio niet wenselijk. Extra kosten aan beide zijden. We hebben gesteld dat de wens van een lange looptijd voor ons beperkt wordt door die aanbesteding. In formule: prijs X looptijd < 5,3 mln. Met andere woorden: de prijs bepaalt de looptijd!