

B.B.R. „De Lommerbergen”

„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“

Notulen van de ALV gehouden op 27 oktober 2018 te Bunschoten

1. Opening

De voorzitter Edwin van Steen opent de vergadering en heet een ieder welkom. Vanwege agendapunt 7. zijn er een aantal mensen vanuit Landal aanwezig. Dit zijn de afgelopen periode de gesprekspartners van het bestuur geweest in de onderhandelingen. Daarnaast is zoals gebruikelijk ook de parkmanager aanwezig.

2. Vaststelling agenda (en vervangende rondvraag)

De agenda wordt vastgesteld.

3. Notulen van de ALV d.d. 21 januari 2017

De notulen wordt ongewijzigd vastgesteld, met dank aan Michele.

4. Stichting onderhoudsfonds

In 2017 zijn er werkzaamheden verricht om de verzakkingen op te lossen bij de bungalows die op een talud staan. Hiervoor zijn extra kosten gemaakt die gevonden zijn binnen de beschikbare middelen door te prioriteren. De afgelopen jaren is er telkens in meer of mindere mate minder uitgegeven dan gepland was. Hetgeen hiermee opgebouwd is zal uiteraard geïntegreerd worden in de renovatiekosten.

5a. Financieel verslag 2017:

Over het financieel verslag 2017 zijn geen bijzonderheden te vermelden.

5b. Kascontrole

De kascommissie heeft de stukken over 2017 gecontroleerd en akkoord bevonden. De commissie stelt per brief voor de penningmeester en daarmee het bestuur voor het gevoerde financiële beleid te dechargeren. De vergadering gaat hiermee akkoord.

5c. Goedkeuring contributievoorstel en begroting voor 2018.

Piet Wenker geeft aan dat de begroting 2018 niet zal uitkomen op de vermelde bedragen voor de bestuurs- en renovatiekosten. Deze zullen beduidend hoger zijn. Deze kosten zijn tot op heden betaald uit de reserves aangezien de ledenbijdrage 2018 nog niet is geïnd. De incasso zal na goedkeuring door de vergadering zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Hij doet een oproep aan de leden om alsnog een machtiging af te geven en anders de nota bij ontvangst direct te betalen.

De bijdrage van € 50,-- per bungalow per jaar blijft ook voor het komende jaar gehandhaafd. De begroting 2018 wordt goedgekeurd door de vergadering.

Jan Vlassak vraagt naar de 1,25 miljoen dat inmiddels is gespaard door de leden. Dit bedrag staat gereserveerd en wordt ten behoeve van de renovatie vrijgegeven. Dit bedrag staat op een aparte rekening bij Landal en is op die wijze geborgd. Jan Vlassak vraagt of er een

rentevergoeding wordt afgegeven door Landal. Hier is niet met Landal over gesproken. De rente is laag bij de bank en zal hoogstwaarschijnlijk nihil zijn. Toegevoegd wordt nog door Jan Vlassak dat hij van mening is dat de bedragen gelabeld moeten worden en de bestemming ervan duidelijk moet zijn.

5d. Leden kascontrolecommissie en nieuwe reserve kandidaat

De positie van de heer Ouwehand wordt overgenomen door de heer Engelenberg. De commissie bestaat nu uit de heren Brinkhorst en Engelenberg. De heer Hoogenberg stelt zich als reserve lid beschikbaar voor 2019.

6. Bestuursverkiezing

De secretaris Michèle de Vink is aftredend en heeft zich niet verkiesbaar gesteld. Michèle zal aanblijven totdat een nieuwe kandidaat voor de functie van secretaris zich heeft aangemeld. Een ieder die deze functie wilt oppakken kan zich aanmelden via de mail aan de BBR de Lommerbergen (bbrdelommerbergen@gmail.com).

Jeroen Jacobs heeft zijn bungalow onlangs verkocht. Deze heeft een aantal jaren in de verkoop gestaan. Hij is bereid nog even aan te blijven als bestuurslid. De overige bestuursleden willen dit ook graag, gelet op het feit dat hij diep in de materie zit en daarmee een toegevoegde waarde binnen het bestuur heeft. Met meerderheid van stemmen gaan de leden akkoord met het aanblijven van beide bestuursleden tot aan de ledenvergadering van 2019.

7. Presentatie renovatieplan

Hieronder volgt een korte weergave van hetgeen besproken is rond het renovatieplan. Bijgevoegd voegen we de presentatie, waarin meer gegevens en bedragen staan vermeld.

De stand van zaken en een terugblik van afgelopen jaar wordt gepresenteerd door Edwin van Steen. De presentatie sheets zullen worden gemaïld c.q. per post worden verstuurd. Voorts zal er op 10 november 2018 een stemming plaatsvinden in Bunschoten omtrent de renovatie. Voor degene die vandaag een volmachtverklaring willen afgeven is er ook een mogelijkheid om het formulier vandaag te ondertekenen en in te leveren.

Landal heeft in samenspraak met het bestuur een visie op De Lommerbergen ontwikkeld. Onderdeel hiervan is een sterkte-zwakte analyse. Deze visie lag ten grondslag aan de onderhandelgesprekken die tussen Landal, De Hooge Raedt Groep en het bestuur zijn gevoerd. Uitgangspunt was uiteindelijk bij alle partijen dat er een plan moest komen waardoor het park toekomstbestendig werd, ook na de looptijd van een nieuwe VMO. Dus tot na 2034. Edwin adviseert om deze analyse thuis eens rustig door te nemen.

De centrale voorzieningen zullen een investeringsboost krijgen vanuit Landal/HRG van 7 miljoen euro. Daarnaast zullen ze gedurende de looptijd nog 6 miljoen euro in onderhoud investeren zodat het park de komende 16 jaar up to date is en blijft.

Er zijn 2 proefbungalows gerenoveerd. Deze geven een goede indruk van hetgeen we met alle bungalows gaan doen bij de op handen zijnde renovatie. Edwin van Steen licht vervolgens de investering toe omtrent de renovatie en geeft aan waar de middelen vandaan komen en hoe deze gefinancierd en besteed worden. De financiële impact van de renovatie in totaal maar ook per bungaloweweigenaar wordt aan de hand van een aantal sheets nader toegelicht.

Op grond van de prognoses van de huromzet na renovatie, kan de conclusie getrokken worden dat de huurpenningen 2021 ten opzichte van de daadwerkelijke huurpenningen 2017 een verwachte stijging van 10% doormaken. We mogen verwachten dat dit uiteindelijk ook tot een hogere verkoopprijs van de bungalows gaat leiden.

Johan Bosman merkt op: hadden de sheets ons niet vooraf toegezonden kunnen worden zodat we ons hadden kunnen inlezen/voorbereiden. Edwin van Steen geeft aan dat de presentatie nog in ontwikkeling was. Het was tevens te prematuur deze gegevens te verstrekken zonder verdere toelichting. Het bestuur tracht juist de presentatie aan de eigenaren te beperken tot relevante zaken, om daarmee de materie begrijpelijk te houden.

Financiering t.b.v. liquiditeit

Het bestuur heeft in een eerdere fase bij de leden gevraagd of er bereidheid zou zijn eventueel geld beschikbaar te stellen en de vorm van obligaties om liquide middelen te genereren tijdens de renovatie. Piet Wenker bedankt de leden die hier op in zijn gegaan, maar vooralsnog lijkt het goedkoper en eenvoudiger om via de bank een financiering af te sluiten. Je hebt immers 1 partij/aanspreekpunt. We hebben een aanbod op tafel van 4,5 miljoen tegen 3,3 % vast gedurende de looptijd van de lening. De ING verstrekt de lening aan het Onderhoudsfonds onder securatie/verpanding van de huurpenningen.

Jan Vlassak vraagt wie verantwoordelijk is voor de lening en hoe er afgelost wordt. Piet geeft aan dat deze voldaan wordt uit het Onderhoudsfonds. Zowel Landal als de eigenaren lossen deze af, tegen de 35-65 verhouding.

Harry Pollemans licht toe waarom er €10.030 inleg per bungalow wordt gevraagd. Dit bedrag is ongeveer 1/3 van de totale renovatie per bungalow. Er wordt o.a. een nieuwe keuken, vloer, badkamer etc geplaatst. Dit bedrag zal begin 2019 betaald moeten worden.

Mogelijke herontwikkeling en uitbreiding

Harry Pollemans geeft vervolgens een nadere toelichting op de mogelijke herontwikkeling van de 2P bungalows en de daarvoor in de plaats komende nieuwbouw bungalows. Zoals bekend en eerder is aangehaald in voorgaande vergaderingen is er een overschot van 2P bungalows op de Lommerbergen. Daarentegen is er vraag naar grotere bungalows en bungalows voor minder valide personen.

Met de gemeente Reuver heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden. De gemeente wil graag medewerking verlenen. Wel dient voor het bouwen de normale procedures gevolgd te worden ten aanzien van vergunningen e.d.

Inmiddels hebben we ook al een architectenbureau benaderd om een globale indruk te krijgen.

Edwin van Steen ligt nogmaals toe hoe nu verder. 10 november a.s. zal dit voorstel in stemming worden gebracht. Bij een meerderheid van stemmen worden de contractuele stukken opgemaakt. Landal wenst uiteindelijk wel dat 95% van de VMO's door de eigenaren getekend worden, voordat de plannen uitgevoerd gaan worden.

De nieuwe VMO zal per 1-1-19 ingaan.

Samenvattend houdt het plan in:

- 16 jaar contract tot 2035;
- Aanzienlijke upgrade centrale voorzieningen;
- Eenmalige bijdrage €10.030 renovatie inleg per bungalow;

- 32 2P bungalows herontwikkeling;
- Toekomstvisie ook na 2035 voor het Park;
- Optie tot 1 % extra bonus huurverdeling bij 10% huromzet boven prognose;
- Optie op uitbreiding park met ongeveer 60 extra woningen.

Al met al is het bestuur van mening dat het plan dat nu voorligt een goede toekomst biedt voor het park, met daarbij gunstige financiële ontwikkelingen voor alle betrokken partijen. De verwachting is dat de investering die nu gevraagd wordt van de eigenaren zichzelf uiteindelijk terug gaat verdienen en in ieder geval tot 2035 een net rendement genereert.

Vraag en antwoord:

32 bungalows worden wellicht uit de verhuur gehaald en afgebroken maar er is wel 10.030 door de eigenaren ingelegd, komt dat terug?

De eigen bijdrage zal uiteindelijk verrekend worden met de nieuw te bouwen bungalows.

Hoe komt u aan de aanneme dat de huur gaat stijgen?

Dit is door een gespecialiseerde afdeling van Landal nauwkeurig berekend. Uiteindelijk blijft het een prognose en geen garantie.

Landal investeert 13 miljoen in de centrale voorzieningen. Heeft het bestuur inzage in de besteding daarvan?

Het bestuur is daar zeker bij betrokken.

Gaat de bonus van boven de 10% huromzet voor alle jaren gelden?

Ja.

Wordt de €10.030 verrekend met de reeds gedane inhouding/reservering huurpenningen?

Nee die € 10.030 is extra naast de inhoudingen.

Kunnen we over 2 weken weer bij elkaar komen voor vragen n.a.v. de sheets op de presentatie en vervolgens dan weer 2 weken later komen om te stemmen?

Nee dat is niet mogelijk. U krijgt alle info spoedig na de vergadering toegezonden.

Worden er "tenders" (inschrijvingen/aanbestedingen) met betrekking tot de renovatie verricht (offertes opgevraagd bij verschillende aannemers/leveranciers)?

Ja dat wordt zeker gedaan. Het bestuur zal ook nadrukkelijk bij de aanbestedingen betrokken zijn.

Wordt de algehele buitenzijde van de bungalows ook aangepakt/gerenoveerd?

Nee dit is onderzocht maar wordt veel te duur en is bovendien te arbeidsintensief/kostbaar om het te onderhouden. Beter is dan om af te breken /nieuw te bouwen maar het financiële plaatje gaat er dan heel anders uitzien. Het zal veel hoger en duurder uitpakken.

Waarom is hier gekozen voor de verdeling 35/65 terwijl het Vennenbos uitgekomen is op 40/60?

Lommerbergen en Vennenbos verschillen op enkele gebieden met elkaar. Het verschil is o.a. als volgt:

- Lommerbergen heeft 115 2P bungalows, Vennenbos geen enkele.

- 10 jaar geleden heeft bij Vennenbos een soortgelijke extra eenmalige dotatie plaatsgevonden in het onderhoudsfonds, onder andere daardoor staan zij er financieel beter voor. Bij Lommerbergen is een lening aangegaan die vervolgens gedurende de looptijd van de VMO is afgelost uit het onderhoudsfonds.
- Bij Vennenbos heeft door het hoge aantal 2P woningen op De Lommerbergen de huuropbrengst altijd al 20% hoger gelegen dan op De Lommerbergen.
- Het Vennenbos heeft 4% meer bungalows waardoor dit een hogere huromzet genereert.
- Op De Lommerbergen investeert Landal 1,5 miljoen euro meer in de centrale voorzieningen.

Gaan we op de Lommerbergen ook een bijzondere waterattractie bouwen?

Ja, ook op De Lommerbergen wordt ruim 1,2 miljoen euro geïnvesteerd in het zwembad.

Hoe kijkt Landal aan tegen energie neutrale woningen omdat in de toekomst het gas eraf gaat?

De nieuw te bouwen bungalows zullen zeker energieneutraal zijn. Gekeken is ook naar de bestaande bungalows, echter dit is economisch gezien op dit moment niet realiseerbaar. De nieuwste ontwikkelingen op dit gebied worden nauwgezet gevolgd, en waar mogelijk in de toekomst, mits financieel haalbaar en uitvoerbaar, opgevolgd/uitgevoerd.

Hoe gaat het stemmen eruit zien als we maar 2 weken de tijd hebben?

Het voorstel wordt door de leden aangenomen als er op de volgende vergadering door de meerderheid (> 50%) van de aanwezigen (inclusief volmachten) voor het renovatieplan stemt. Indien daarna de VMO wordt opgesteld en 95% getekend retour komt wordt de renovatie daadwerkelijk opgestart.

Gestreefd wordt om voor 1-1-2019 alles retour te hebben gekregen.

Mettertijd moet beoordeeld worden wat er gaat gebeuren met de bungalows waarvan de eigenaren de VMO niet ondertekend hebben. Moeten deze uit de verhuur worden gehaald?

Zijn de golfplaten op de daken van asbest?

Nee, deze zijn niet van asbest.

Huisjes zijn te klein en daarmee ook de ruimtes in vergelijking met andere parken. Is het dan wel verstandig te investeren?

De doelgroep van de Lommerbergen komt voor het vermaak op het park en niet voor de grootte van de bungalows. Renovatie is de basis voor het welzijn van het verblijf van de gast, de “trigger” is de plaza, daar komt het publiek met name voor.

Gaat de herontwikkeling van 32 2P bungalows in absolute zin meer huuropbrengst genereren?

Ja, de praktijk laat zien dat gasten sneller in een nieuwbouwbungalow willen vertoeven.

Indien de VMO getekend is ligt dit dan 15 jaar vast?

Ja. Daar zal alleen een wijziging op komen bij mogelijke herontwikkeling. Als dat doorgaat zal de verdeling voor de overige bungalows hetzelfde blijven. Hierdoor zal een deel van de bungalows wegvallen waardoor de verhouding voor de overige gunstiger zal uitvallen. Wijzigingen zijn overigens altijd mogelijk, al dan niet middels stemming in een ALV.

Waarom wordt er tot 2028 hoge stortingen gedaan in Onderhoudsfonds en daarna lagere bedragen?

We hebben gekozen voor gestaffelde bedragen. De eerste periode hogere en daarna lagere doteringen aan het onderhoudsfonds.

Wat betekent het dat de optie Parkuitbreiding kosteloos wordt overgedragen aan de VVE? Gaat de VVE dan woningen ontwikkelen?

Landal heeft destijds een optie genomen op het stuk grond naast het Park en voor die optie betalen zij jaarlijks. Door die optie over te dragen krijgen wij als leden de zeggenschap wat ermee gebeurt. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Wel zijn er oriënterende gesprekken gestart met de gemeente en Landal.

Dragen de 2 persoonsbungalows minder aan de verhuuropbrengst bij en krijgen ze naar verhouding te veel uitbetaald?

Een factor is dat de renovatiekosten voor de 2P bungalows verhoudingsgewijs hoger uitvallen dan een 4P of 6P bungalow. We hebben om die reden ervoor gekozen het bedrag per bungalow voor ieder type gelijk te stellen, zijnde € 10.030.

Wanneer moet het bedrag van € 10.030 voldaan worden en is dit bedrag aftrekbaar?

Voor de inkomstenbelasting vallen de bungalows onder beleggingen en daardoor in box 3. Als u de overeenkomst heeft getekend kunt u de verplichtingen in mindering brengen op de WOZ waarde. Voor vennootschappen kan dit ten laste van het resultaat worden gebracht. Als iedereen meewerkt kunnen we wellicht ook een mogelijkheid bieden om in 2018 dit bedrag te betalen.

Uitgangspunt is dat de € 10.030 in januari 2019 voldaan moet worden. Dit bedrag zelf is dus niet aftrekbaar.

Stel je bent eigenaar van een 2P bungalow die voor sloop/herontwikkeling in aanmerking komt. Kunt u uitleggen wat het verschil is tussen:

- 1. Eigenaar willen blijven van een 2P bungalow?*
- 2. Opgaan in een nieuwe/deel-eigendom van een nieuwe 10 persoonsbungalow?*

Er is eigenlijk geen verschil. Als u nu eigenaar bent van de 2P woning zal u dan deeleigenaar worden van een grotere woning. Wel moet u als eigenaar dan investeren in de nieuwe woning. De gesprekken zijn dat deze woning dan in een nieuwe poule terecht komt die buiten de VMO opereert. U ontvangt dan de werkelijke huurinkomsten voor die poule.

Verdere opmerkingen-reacties:

Een mevrouw uit het publiek geeft aan dat het Vennenbos een succes is geworden na de renovatie; huromzet substantieel gestegen; gastwaardering fors toegenomen. Zij juicht de renovatieplannen Lommerbergen toe!

Een meneer uit publiek geeft aan inzake een opmerking over het afgeven van een garantierendement door Landal als voorbeeld: je eigen onderneming starten gaat ook altijd met prognoses, hier is ook nooit sprake van garanties!

Een mevrouw uit het publiek bedankt het bestuur dat met Landal een principeakkoord is bereikt en dat Landal bereid is tot 2035 de verhuur op zich te nemen.

Tot slot wordt aangehaald dat toen Park Roekenbosch (voormalig Center Parcs), niet heeft gerenoveerd, verhuurorganisatie Landal de stekker eruit trok. Het park ging vervolgens naar Hogenboom VakantieParken, deze is ook afgehaakt. Het COA heeft het gehoord, echter vanwege daling aantal asielzoekers is dat gestopt. Nu wonen er veel gastarbeiders. De Gemeente Venray eist een fatsoenlijk toekomstplan anders zal het park teruggegeven worden aan de natuur en zijn de eigenaren hoogstwaarschijnlijk hun investering kwijt. Dit moet niet onze toekomst zijn!

Het bestuur adviseert om voor het plan te stemmen en een huurstream te genereren voor de komende 15 jaar.

Edwin deelt nog mede, dat als iemand nog vragen heeft deze ook gemaïld kunnen worden naar bbrdelommerbergen@gmail.com.

De Voorzitter Edwin van Steen bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.

Secretaris BBR,
Michèle de Vink