



**B.B.R. „De Lommerbergen
„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“**

Nieuws update onderhandelingen

Landal

April-2018

Afgelopen februari hebben we u nog op de hoogte gebracht van de stand van zaken in de onderhandelingen met Landal. Gezien de status van de onderhandelingen brengen we u weer op de hoogte.

Status onderhandelingen Landal

Vorige keer berichtten we u dat Landal een financieel voorstel met verdeling op tafel had gelegd. Dit was naar mening van het bestuur onvoldoende acceptabel. We hebben dat schriftelijk met inhoudelijke punten teruggekoppeld aan Landal. In de tweede helft van april heeft het bestuur met Landal de gesprekken hieromtrent hervat, maar is nog geen overeenstemming bereikt. Wel zijn er een aantal punten en acties die uit dit gesprek volgen:

- Het is het bestuur duidelijk op welke punten vanuit Landal betreft de onderhandelingsruimte zit;
- Het bestuur heeft voor zichzelf de opdracht meegenomen om een alternatief/aangepast plan uit te werken om het totaal rendement voor de eigenaren te verbeteren.
- Het bestuur gaat weer met de Hooge Raedt Groep in gesprek om gezamenlijk toekomstbeeld en onderhandelingsstandpunten te bespreken.

Eind mei, begin juni willen we de genoemde stappen gezet hebben en vervolgesprekken met Landal voeren om vast te stellen of we de eindonderhandeling inzetten op het huidige plan of een aangepast plan wat we, onder voorbehoud, medio september aan de eigenaren willen voorleggen.

Jaarlijkse vergadering

De afgelopen jaren planden we meestal medio mei de jaarlijkse Algemene ledenvergadering. Gezien de fase van onderhandelingen met Landal schuiven we deze vergadering door naar later in het jaar. Voorlopig reserveren we 22 September. We laten u tijdig weten of deze datum definitief wordt, ook dan zal de locatie bekend gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,

Bestuur de Lommerbergen

Het bestuur,



**B.B.R. „De Lommerbergen
„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“**

Nieuws update onderhandelingen met Landal

Feb-2018

De laatste nieuwsbrief rondom de onderhandelingen met Landal dateert van zomer 2017. Hoogste tijd om u weer op de hoogte te brengen van de stand van zaken.

Status onderhandelingen Landal

In de laatste nieuwsbrief informeerden we u dat we de proef verbouwde bungalows hebben beoordeeld op zoek naar een effectiever investeringsniveau per bungalowtype. Dit ten behoeve van een net rendement met een lange termijn vooruitzicht. Tevens berichtten we u dat Landal de visie op het park en de centrale voorzieningen met ons deelden.

Eind september vorig jaar, vervolgden de gesprekken met Landal en hebben we de bevindingen van de proef verbouwde bungalows met Landal op locatie de Lommerbergen besproken. Landal nam uit deze meeting als opdracht mee om tot een aangepast plan te komen. Daarna zouden we over de financiële verdeling in gesprek gaan. In november vorig jaar zijn we ook aan tafel gegaan met de Hoge Raedt Groep (HRG). Dit is de eigenaar van de centrale voorzieningen en daarmee ook partij in de onderhandelingen. Dit was een prettig kennismakingsgesprek waarbij gezamenlijke beelden en belangen zijn uitgewisseld.

Ondertussen bleef het lang stil vanuit Landal, maar uiteindelijk vond begin februari een vergadering met Landal plaats. Echter, in plaats van een aangepast efficiënter plan, heeft Landal direct een financieel voorstel met verdeling op tafel gelegd. Dit voorstel is naar mening van het bestuur niet acceptabel en dat hebben we enkele dagen geleden schriftelijk met inhoudelijke punten teruggekoppeld aan Landal. Het voorgesteld te investeren bedrag met de voorgestelde verdeling zoals door Landal neergelegd, achten wij onvoldoende interessant voor de eigenaren. Landal benadrukt echter dat op de Lommerbergen de te verwachten exploitatiekosten voor hen te hoog zijn in verhouding tot de relatief lage omzet. Zij zien twee belangrijke oorzaken voor de hogere exploitatiekosten. Een eerste is dat door aflossing van de renovatie-lening uit 2007 het onderhoud van de bungalows de afgelopen 10 jaren strikt tot het noodzakelijke is beperkt, waardoor nu grotere investeringen noodzakelijk zijn. De tweede belangrijke oorzaak zien zij in fors hogere investeringen in de centrale voorzieningen, en dan vooral de noodzakelijke afbraak en herbouw van de technische ruimte en de receptie. Uiteraard worden daarnaast ook nog andere investeringen gedaan in de centrale voorzieningen door Landal die het park attractiever maken. De relatief lagere omzet zoeken zij vooral in het feit dat we weliswaar veel bungalows hebben, maar dat een groot aantal van deze bungalows een klein oppervlakte hebben waardoor de opvang van gasten beperkt is.

Op korte termijn verwachten we weer in gesprek te gaan met Landal omtrent een betere en acceptabele deal die we aan u als eigenaar kunnen voorleggen. Landal heeft nu expliciet aangegeven vaart te willen maken wat naar wij hopen de snelheid ten aanzien van het inplannen van onderhandelingsgesprekken positief zal beïnvloeden.



Jaarlijkse vergadering

De afgelopen jaren planden we meestal medio mei de jaarlijkse eigenarenvergadering. Gezien de fase van onderhandelingen met Landal wachten we momenteel nog even met het plannen van een vergadering totdat we een stap verder zijn in het proces en wij u een concreet voorstel kunnen voorleggen. Het is overigens nog steeds de ambitie om deze mijlpaal voor de zomer te bereiken. We houden u op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur,

Van: BBR de lommerbergen <bbrdelommerbergen@gmail.com>
Verzonden: zondag 9 juli 2017 13:16
Aan: BBR de lommerbergen
Onderwerp: Nieuws update onderhandelingen Landal Lommerbergen

B.B.R. „De Lommerbergen

„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“

Nieuws update onderhandelingen

Landal

Juli-2017

Onderhandelingen Landal van start

Na een relatief langzame start, is 21 juni jongstleden de onderhandelingen voor verlenging van de VME met Landal gestart. Gedurende een bezoek op het Landal kantoor in Zwolle hebben Jeroen Mol en Maas Brink de visie van Landal t.a.v. de Lommerbergen met een delegatie van het bestuur besproken. Hierbij passeerden ondermeer de plannen en ideeën ten aanzien van de centrale voorzieningen, uitbreidingen aan het zwembad, alsook het beeld op wat er aldus Landal met de bungalows zou moeten gebeuren. Dit beeld zit in lijn met de proefverbouwde bungalows. Alle plannen tot dusver zijn redelijk concreet maar volledig afhankelijk van de uiteindelijke totaal uitkomsten van de onderhandelingen tussen Landal en de Hogeraad Groep alsook Landal Wyndham (moedermaatschappij Landal) en de Bungaloweigenaren. Opvolging van dit overleg zal na de zomer plaatsvinden waarbij het vaststellen van de tijdslijnen voor onderhandeling tussen Landal en BBR de Lommerbergen een van de eerste prioriteiten is.

Bungalow evaluatie

In het voorjaar van 2016 zijn respectievelijk een 2 en 5 persoonsbungalow verbouwd zoals gepresenteerd tijdens de vergadering van mei dat jaar. In het kader van de onderhandelingen zijn we met een delegatie van het bestuur zaterdag 24 juni j.l. deze bungalows nogmaals gaan bezoeken, beoordelen vanuit de invalshoek als gast en als eigenaar. De elementen uit het bestek bijbehorend bij de bungalow zijn stuk voor stuk nagelopen en hebben we beoordeeld op prijsstelling, resultaat en noodzaak. Doel hierbij is om te zoeken naar het ideale punt tussen enerzijds de gastbeleving en anderzijds de bijbehorende investering. Een initieel beeld is inmiddels hieromtrent door het bestuur gevormd en wordt eveneens na de zomer met Landal besproken. Hierbij streven we als bestuur naar een effectiever investeringsniveau per bungalow type om uiteindelijk op een net rendement met een lange termijn vooruitzicht voor de bungaloweigenaren uit te komen.

Ingelegde reservering

Op de BBR vergadering van 21 januari jongstleden is ingestemd met het opbouwen van een reserveringsfonds voor de renovatie. De leden zullen gezamenlijk € 750.000,- per jaar extra doneren in het reserveringsfonds. Dit bedrag wordt sinds februari 2017 door een maandelijkse inhouding op de bijdrage van het aandeel van de huromzet van de eigenaren opgebouwd. Dit renovatiefonds zal vervolgens, als er een definitieve overeenkomst met Landal is gesloten over de wijze waarop onderhoudskosten en de renovatie over de jaren tot 2030 (of 2032) worden verdeeld, definitief ingebracht worden in het onderhoudsfonds. Per eind juli omvat het reserveringsfonds een opgebouwd saldo van € 375.000,-

Vervolgstappen

Ondanks dat dit we op dit moment nog niet veel meer concreets te melden hebben dan bovenstaande, wilden we u toch informeren over het feit dat er een concrete start gemaakt is met de gespreksvoering met Landal. Wanneer tijdslijnen en stappen voor onderhandeling concreet worden zullen we nader informeren.

Met vriendelijke groet,

Bestuur BBR De Lommerbergen