

Stichting Recreanten Belangen Kruininger Gors (SRBKG)-RVT

NOTULEN BIJEENKOMST RAAD VAN TOEZICHT OP MAANDAG 15 FEBRUARI 2016

Locatie: Vergaderzaal in "Swinging.nl Music", Koningslaan 99,3067 TG Rotterdam (Alexanderpolder)
Tijd: vergadering 19.30 uur – 21.30 uur.

Aanwezig SRB: René Huijser, Arnold Vermeulen, Lien de Bruin, Franny Gijze

Afwezig m.k.g.: Corrie Tuinenburg.

Aanwezig RVT: J. van Gelder en L. Schoonmade (UNO), T. Mol (DVO), H. Spierings (Irishof), M. v.d. Boor (Larixhof), E. Kooijmans (Landzicht), H. Jansen (NIVON), A. Patijn en E. Boesjes (Het Nieuwe Land,) N. Giessen en J.v.Ameijden (Zomerkamp), E. Vleugels (Ons Buiten), R. Goedegebuur en

J. Kamp (Duinpan)

Afwezig RVT: H. Lesage (Dindoa), J. Madlener (DSS), J. van Burg (Duinoord), P. van den Bos (Hertenkamp).

OPENING

De voorzitter opent om 19.30 uur deze bijeenkomst en heet iedereen welkom.

AGENDA

Vanavond worden enkele duidelijke onderwerpen besproken over de komende veranderingen op het Kruininger Gors. Er is geen agenda opgesteld omdat bekend is dat alleen huurovereenkomsten en kampeerreglement besproken zullen worden. Het betreft de conceptversies van de nieuwe huurovereenkomst HARVO (gebaseerd op Recronvoorwaarden 2013 met uitbreiding voor opstalrecht), de nieuwe akte opstalrecht behorende bij de HARVO, het nieuwe kampeerreglement KG, en de overige reeds bestaande formulieren zoals overdracht, toetsing ed. Het bestuur SRB heeft het nieuwe kampeerreglement nog niet met Molecaten besproken. Als alternatief geldt de huidige gehanteerde en ongewijzigde huurovereenkomst zonder opstalrecht voor 1 jaar en volledig gebaseerd op de Recronvoorwaarden (zonder enige wijziging hierop).

MEDEDELINGEN

De afgelopen maanden zijn er diverse gesprekken geweest met Molecaten en ANWB. In het verdere traject blijft de ANWB alleen nog op de achtergrond meedenken maar niet direct participeren omdat zij ook vertegenwoordigd is in de Recron en hierdoor tegengestelde belangen geeft. Alle bestuurders (leden RVT) hebben op basis van vertrouwelijkheid de concepten toegestuurd gekregen welke vanavond worden doorgenomen en waar nodig worden toegelicht.

CONCEPT HUUROVEREENKOMSTEN MOLECATEN

Dit is al weer de 3^e versie van het oorspronkelijke document dat nu wordt doorgenomen nadat al eerdere punten zijn verwijderd en aangepast op basis van de gevoerde besprekingen. Hierbij hebben wij al een grote – en belangrijke inbreng mogen hebben. Er wordt zeker serieus naar ons geluisterd.

Vraag dhr. Schoonmade:

-Hij mist een stukje over welke afspraken gelden bij aan – en verkoop wat betreft afstand, prijzen enz. Graag ziet hij dit hierin vermeld.-

Antwoord voorzitter: Dit staat niet in de huurovereenkomsten maar in de nadere voorwaarden bij verkoop en in het nieuwe kampeerreglement. Er staan verwijzingen naar deze formulieren en voorwaarden in de huurovereenkomsten. De eigenaar komt na april/mei met zijn verdere toekomstplannen.

Stichting Recreanten Belangen Kruininger Gors (SRBKG)-RVT

Vraag Dhr. Kooijmans:

-De heer Slager heeft toegezegd met een infrastructuurplan te komen, daarna kunnen wij hier wellicht op inhaken.-

Antwoord voorzitter: Dat kan zeker en komt t.z.t. nog ter sprake. De hoofdlijnen zijn wel bekend. Nieuw riool en waterleiding, nieuwe receptie, nieuw glasvezelkabelnet of Wifi netwerk, onderhoud en vernieuwing voetpaden en verlichting, nieuw multicourt. We kunnen dan daarop commentaar leveren en mogelijk nog invloed uitoefenen. We moeten wel rekening met het feit dat we mogelijk nu ook weer niet zo heel veel invloed kunnen hebben als we wel zouden willen en dat Molecaten mogelijk andere prioriteiten heeft. Er is ons wel toegezegd dat er naar de recreanten wordt geluisterd en mogelijk komt er nog een enquête.

Vraag Dhr. Goedegebuur:

-Er lopen een aantal dingen door elkaar omdat er diverse besluiten moeten worden gehanteerd en meerdere partijen en belangen zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Wat zijn de verschillen tussen de overeenkomsten en de belangrijkste bepalingen?-

Antwoord voorzitter.

Dit wordt nog nader uitgewerkt maar in grote lijnen:

Overeenkomst 1 jaar:

- geen Recht van Opstal en kan jaarlijks opgezegd worden door recreant en Molecaten.
- recreant is niet de rechtmatige eigenaar van het huisje (natrekking door Molecaten).
- huisje is altijd wel verkoopbaar. De nieuwe eigenaar krijgt de mogelijkheid om alsnog in te stappen voor de resterende lopende termijn van het Recht van Opstal (duurt vanaf 2017 altijd maximaal 20 jaar).
- kan in aanmerking komen voor herstructurering.
- recron voorwaarden: altijd de meest recente.

Overeenkomst 20 jaar:

- recht van Opstal met alleen voor recreant een opzeggingsmogelijkheid per 5 jaar. Molecaten kan tussentijds niet opzeggen en/of veranderingen doorvoeren; dit kan pas na 20 jaar.
- recreant blijft eigenaar van zijn huisje.
- notariskosten zijn volgens collectief tarief; hoe meer mensen meedoen hoe lager het tarief. Komt na korting ongeveer uit op ca € 175,- tot € 200,- bij ca 500 deelnemers. Dit is een instaptarief met een bijdrage van Molecaten wat alleen in 2016 geldt. Later zijn de kosten hoger en vervalt de bijdrage van Molecaten.
- recron voorwaarden 2016 blijven tijdens gehele looptijd gehandhaafd.

De overeenkomst wordt slechts gesloten met één persoon. Bij overlijden vervalt het huisje automatisch naar de partner of eventuele erfgenamen (normaal erfrecht). De huurovereenkomst kan door de (levens) partner voorgezet worden. Erfgenamen kunnen dit in principe ook maar dit gaat in overleg met Molecaten. Er bestaat de mogelijkheid om in de akte erfgenamen op te nemen als medekampeerders. Voor partners zullen geen kosten in rekening worden gebracht. Zij krijgen dan in principe het eerste recht om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan.

Het Recht van Opstal is niet overdraagbaar. Wel kan een opvolgende huurder, als Molecaten hiermee instemt, een nieuwe HARVO sluiten.

Er geldt geen zogenaamd huurbeschermingsrecht. Alleen de RECRON-regels (en wat er verder nog in het contract staat) gelden.

Stichting Recreanten Belangen Kruininger Gors (SRBKG)-RVT

Onderzocht zal worden of via een volmacht voor ondertekening van de HARVO akte gewerkt kan worden i.p.v. dat iedereen dit persoonlijk moet doen.

Onderverhuring (voor een aantal weken) is alleen mogelijk met toestemming van Molecaten volgens de bestaande regelingen (zie ook het nieuwe kampeerreglement).

Vraag Dhr Spierings:

-Is de verlenging van het kampeerseizoen van 1 april tot 1 oktober nog bespreekbaar ?-

Antwoord voorzitter: De openingstermijn is momenteel niet voor uitbreiding bespreekbaar. Dit kan alleen bij speciale verzoeken zoals twee weken voor de seizoensaanvang en in oktober in de herstvakantie (dit wordt min of meer gedoogd maar dit is niet officieel). Het wordt in de toekomst niet uitgesloten maar voorlopig is dit niet aan de orde. Wanneer deze termijn wordt verlengd komen er verschillende (extra) regels en formaliteiten (geen permanente bewoning, andere opzet en invulling structuur kampeerterreinen, andere voorzieningen) en kosten (extra kosten energie, meer kosten staangeld, kosten personeel receptie, meer toeristenbelasting, wellicht WOZ belasting, extra kosten huisvuil etc.) om de hoek kijken. Het wordt wel steeds genoemd door recreanten maar tot op heden hebben zich concreet niet veel mensen gemeld.

Vraag Dhr Spierings:

-Waarom is in het kampeerreglement de datum van overlastgevende werkzaamheden veranderd van 1 juni naar 1 juli?-

Antwoord voorzitter: Dit hebben wij al aan Molecaten gevraagd. Deze periode zou opgerekt zijn t.b.v. de klussende recreanten en zou tegemoet komen aan deze groep. Is hier echt veel vraag naar? is het nodig? Wij denken namelijk van niet. Buiten het seizoen (6 maanden) en binnen het seizoen (3 maanden) is er nu genoeg mogelijkheid tot bouwen/verbouwen. Oprekken van deze periode met nog een maand laat van de "rust periode" binnen het kampeerseizoen (2 maanden) niet veel over. Het zou eerder een verslechtering zijn van de kwaliteit dan een verbetering.

Vraag Dhr. Jansen:

-Wat verandert er voor de huisjes?-

Antwoord voorzitter: Er verandert in principe niets aan de huidige situatie (ruimtelijke ordening zoals afstanden tussen de huisjes ed), maar er moet wel worden voldaan aan de bestaande brandveiligheids voorschriften. Bij verkoop gelden de Bouwbesluitregels en het kampeerreglement. Bij 1 jarige contracten worden de RO eisen gedoogd (maar dit kan in de loop der tijd veranderd worden) en bij HARVO is het zeker dat dit gedurende de looptijd niet aangepast kan worden. Als u momenteel een huisje heeft hoeft u zich geen zorgen te maken. Wilt u volledige zekerheid dan adviseren wij HARVO.

Vraag Dhr. Spierings:

-De erfpacht van 20 jaar loopt nu af en het valt nu mee maar ik weet nog dat met destijds geruchtenresp. Voorstellen waren om na 2016 alles plat te gooien en opnieuw te beginnen. Kan er in de huurovereenkomsten geen zekerheid worden ingebouwd dat er na 15 jaar geen andere plannen zijn. In de reglementen wordt nu opgenomen dat bij eventuele veranderingen dit 2 jaar vooraf wordt verteld. Misschien kunnen wij voorstellen deze aankondigingstermijn naar 5 jaar te wijzigen.-

Antwoord voorzitter : Wij gaan dit meenemen ter bespreking.

Stichting Recreanten Belangen Kruininger Gors (SRBKG)-RVT

Vraag Dhr Spierings:

-is er een overzicht van de bomen die behoren tot de algemene groenvoorziening op de gronden van de recreanten ?-

Antwoord voorzitter: Dit is niet bij ons bekend. Hier zal bij Molecaten navraag worden gedaan.

Vraag Dhr. Schoonmade:

-Moet alles nog worden getoetst door een notaris of advocaat ?-

Antwoord voorzitter: Dit is vooraf door ons gedaan. Het zijn "normale" huurcontracten met niet echt veel bijzondere voorwaarden en het is ons duidelijk wat er bedoeld wordt. Ook is de ANWB hierbij betrokken geweest en zij hadden dezelfde opmerkingen als de stichting had. Natuurlijk bestaat er altijd de mogelijkheid voor een nadere toetsing door een advocaat maar wij denken dat dit weinig zal opleveren. Het is bovendien een kostbare zaak. Als de vergadering dit wil zullen we dat gaan doen. Alle aanwezigen geven aan dat het niet noodzakelijk is dat een advocaat er nogmaals naar gaat kijken.

Vraag vanuit de vergadering over verloop informatie

Molecaten heeft gezegd dat iedereen rond half maart een schrijven krijgt met alle benodigde informatie. In april is er een informatiebijeenkomst voor alle kampeerders op 't Gors. Later in het jaar kunnen de aktes dan worden opgemaakt. Deze bijeenkomst zal misschien worden geleid door een derde partij.

De voorzitter zal aan de heer Slager vragen of al bekend is wie deze gesprekken zal leiden. Hij vraagt aan de verenigingsbestuurders wel om hun leden goed voor te bereiden.

Op de vraag uit de vergadering of deze huidige concepten die nu besproken zijn al openbaar gemaakt mogen worden, antwoordt de voorzitter dat is niet is toegestaan en ook niet wenselijk is. Het zou alleen maar verwarrend kunnen zijn als er meerdere versies in omloop zijn. Alle kampeerders krijgen alle definitieve overeenkomsten en toelichtingen zelf per post toegestuurd.

Vraag Dhr. Kooijmans

-Hij vraagt of de heer Slager in zijn "april" brief enkele positieve punten kan opstellen voor de toekomst om de animo te prikkelen van nieuwe bewoners.-

Antwoord voorzitter: we zullen dit zeker aanbevelen.

Vraag vanuit de vergadering:

-Wat gebeurt er wanneer te weinig bewoners overgaan tot Recht van Opstal?-

Antwoord voorzitter: Er blijven twee keuzemogelijkheden voor de huurovereenkomsten. Bij HARVO worden de (notaris) kosten dan wel veel hoger. Molecaten heeft dan minder zekerheid dat er veel kampeerders blijven recreëren op de lange termijn. Mogelijk heeft dat invloed op het niveau en tempo van de verbeteringen en investeringen in de toekomst.

-Vraag hoe het nu zit met asbestverklaring, schone grond, sloop ed. ?-

Antwoord voorzitter: De recreant dient bij de verwijdering de wet - en regelgeving (waaronder artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 en het Asbestverwijderingsbesluit 2005) in acht te nemen. Dit is wettelijk bepaald. Daarnaast bestaat het Bouwbesluit incl. de Brandveiligheidseisen waarin weer andere regels worden gehanteerd. Dit laatste moest eigenlijk al veel eerder maar doordat er erfpacht was afgesproken is dit in de tijd opgeschoven. Het is dus niet nieuw. Bij sloop moet worden voldaan aan de regels (asbestverklaring en eventueel onderzoek- verwijdering) en kunnen aantonen waar het afval is gebleven en wat de kwaliteit was (afvalstromen overzicht).

Een “schone grond” – verklaring is alleen noodzakelijk als er een vermoeden van verontreiniging is of als dit uit de asbest inventarisatie blijkt.



www.srbkg.nl <https://www.facebook.com/SRBKG>

Stichting Recreanten Belangen Kruininger Gors (SRBKG)-RVT

Vraag Dhr Spierings

-Hij vraagt of de perceelgrenzen opnieuw worden vastgesteld en wat de kosten zijn.-

Antwoord voorzitter: Wanneer er geen verandering heeft plaatsgevonden in de afgelopen 20 jaar worden de huidige maten (zoals bekend bij kadaster en Molecaten) gehandhaafd. Is er tussentijds aangebouwd of zijn er andere wijzigingen dan kan er opnieuw opgemeten worden (op verzoek van recreant). De kosten kunnen echter fors oplopen bij nieuwe inmetingen door kadaster (wettelijke vastgestelde tarieven ; kan wel € 500 of meer zijn.

De voorzitter zal aan de heer Slager vragen hoe dit in zijn werk gaat en van wie het initiatief moet uitgaan als het niet klopt.

CLUBGEBOUWEN

De heer van der Pol heeft doorgegeven dat hij nog niets heeft gehoord van de activiteiten voor 2016 binnen de verenigingen. De aanwezigen zeggen hieraan te werken en wachten op een uitnodiging van de heer van der Pol.

Hierna wordt nog wat gebrainstormd over o.a. onderhoud strand, voetbalvelden, zwembad enz. Dit zla een vervolg krijgen in een eventueel vervolgbijeenkomst als de definitieve plannen van de toekomstvisie bekend zijn.

SLUITING

René Huijser sluit deze bijeenkomst om 21.50 uur en vertrouwt er op dat alle voorzitters op 29 februari a.s. aanwezig zullen zijn voor de volgende bijeenkomst in 't Gorspaviljoen waarbij Molecaten zal aansluiten met de heer Slager en de heer van der Pol.