

VTSS Verslag extra algemene ledenvergadering op 14 december 2016 in Steenwijk

Plaats: Fletcherhotel Steenwijk

Aanvang: 20.00 uur

Opening

Voorzitter Andries Slager heet de aanwezigen welkom en opent deze extra ingelaste ledenvergadering.

Afmeldingen:

Hanky Lok, Jenny de Boer, Jesse Niemeijer, Harry Bakker, Piet en Greet Adrichem, Gerard Burgers, Joanne Goddijn, Fam. De Lange, Fam. Dekker

Andries:

Aanleiding voor deze vergadering is de wijziging in het tenthuisreglement betreffende het eerste recht van koop door de SRV. We voelden ons daardoor overvallen. We hadden geen enkele aanwijzing dat dit er aan zat te komen. Afgelopen maandag hebben we een gesprek gehad met de advocaat. Daar werden we niet vrolijk van. Daar kom ik nog op terug.

We hebben het overleg van 23 november j.l. met de SRV opgeschort omdat we als bestuur vooraf wilden weten wat onze positie in deze is. Welke bezwaren en argumenten kunnen we aanvoeren, zowel juridisch als anderszins? Is het slikken of stikken of zijn er aanknopingspunten voor verder overleg met SRV.

SRV schijnt het volstrekt onbelangrijk te vinden hoe wij er als vaste Vlielandgangers en trouwe klanten in staan. Dat SRV de beslissingen neemt moge duidelijk zijn, maar dat ze de mening van de klanten negeren is onbegrijpelijk. Nogmaals, we waren als bestuur overrompeld.

De wijziging die de SRV in art. 14 doorvoert, daar krijgen wij of onze kinderen allemaal, vroeg of laat, mee te maken. De angel in de wijziging is dat we geen zeggenschap meer hebben over ons eigen tenthuis. Gedwongen winkelnering bij de SRV. En wat is het vervolg van deze actie? Wat zit erachter?

Hoe ziet de agenda eruit.

- 1. Wat heeft het bestuur gedaan**
- 2. Juridische mogelijkheden**
- 3. Wat gaat het bestuur doen?**
- 4. Vragenronde 1 en 2 etc.**
- 5. Peiling mening**
- 6. Diverse acties**

1. Wat hebben we als bestuur gedaan?

-Het overleg van 23 november met de SRV opgeschort

Wat voorligt is duidelijk, we willen **eerst intern (bestuur en leden)** over deze maatregelen overleggen. We hebben de SRV geïnformeerd over ons voornemen om een extra ledenvergadering te beleggen waarvoor we SRV-voorzitter Cees Potiek wilden uitnodigen om vragen van leden te beantwoorden.

-Informatie aan de leden (17-11-2016)

We ontvingen heel veel mail van de leden. Overwegend verontwaardiging, boosheid, leden die er met een gestrekt been in willen gaan, leden die geen mogelijkheden zien, leden die furieus zijn, leden die tot voorzichtigheid manen etc. Alle leden hebben als het goed is een reactie ontvangen op hun mail. Er waren zeer doordachte reacties bij die we hebben meegenomen in de vragen richting de juridisch adviseur.

-Uitnodiging Cees Potiek

Gepoogd Cees Potiek uit te nodigen voor uitleg. Emailadres onbekend en geen telefoonnummer waarop gereageerd werd. De directie ging niet in op onze uitnodiging en wilde geen mogelijkheid geven voor contact met Potiek. Jan handelt alles af, we konden de vragen van de leden aan hem sturen.

-Bestuurvergadering 21-11-2016

Zo snel mogelijk belegd:

Onderwerpen: Juridische ondersteuning
Inventarisatie vragen van de leden
Ledenvergadering voorbereiden

-Vragenlijst Jan van der Veen

We hebben de vragen per onderwerp gebundeld. Daarna in zijn geheel ter aanvulling aan de leden voorgelegd. Daarna verzonden aan Jan van der Veen

-Contact gezocht met advocaat

We hebben contact opgenomen met een advocaat van Plas en Bossinade. Afgelopen maandag hebben Theo en ik daar een gesprek gehad. Dit komt in het verloop van de vergadering aan de orde.

-Rechtsbijstandsverzekering

Voor het geval het tot een procedure mocht komen gaf de advocaat als advies om dit via een individuele rechtsbijstand verzekering van een van de leden te doen. Op dit moment hebben we met twee leden contact die hier mee bezig zijn. Als bestuur staan we uiteraard achter hen.

-Prijs Tenthuis

Met behulp van een lid uitgezocht wat een tenthuis kost. In het vervolg kan dit bruikbaar zijn.

Welke houding neemt het bestuur van VTSS tov SRV in?

We zijn vastberaden. Maar we willen behoedzaam en weloverwogen te werk gaan. We gaan door zolang er haalbare mogelijkheden zijn. Onze positie is niet sterk, we hebben helaas geen duurovereenkomst. Maar we hebben nog niet alles verloren.

2. Juridische mogelijkheden

In juridische zin hebben we eigenlijk niets in handen. Lettend op de Recron- voorwaarden hebben we een seizoenovereenkomst voor een jaar. Elk jaar geeft de stichting SRV ons, onder voorwaarden, toestemming om het tenthuis op te bouwen.

Op onze standplaatsen zijn de wetten van de huurbescherming niet van toepassing. We hebben geen duurovereenkomst met bijbehorende rechten. Achtereenvolgende jaarovereenkomsten gelden niet als doorlopend, ook niet als je er veertig jaar staat. Op dit punt bestaat er stevige jurisprudentie.

Een beroep hierop bij de rechter is eigenlijk kansloos.

Staan we dan helemaal met lege handen? Mogelijk niet.

Seizoenplaats

Op dit moment hebben we een seizoensplaats. Als je de Recron -voorwaarden voor de **seizoenplaatsen** leest worden zaken genoemd die niet van toepassing zijn op een tenthuis.

Volgens Art. 2 moet het kampeermiddel **verplaatsbaar** zijn.

De vaste plaats

Een vaste plaats is voor de tenthuizen meer voor de hand liggend. Hier wordt meer in geregeld. Als eigenaar sta je iets sterker.

Met betrekking tot ons pijnpunt staat er zelfs een interessant artikel in, art. 9.4.: **Het staat de recreant vrij zijn kampeermiddel zelf te verkopen dan wel de ondernemer of -na schriftelijke toestemming van de ondernemer- een derde hiervoor in te schakelen.**

Verder zijn er in het verband met de vaste plaats nog andere voordelen, waar we ook wat aan kunnen hebben. Nadelen zien we eigenlijk niet. Ook bij overlijden en schenking zullen bij de vaste plaatsen met de SRV afspraken moeten worden gemaakt.

Samengevat :

Toepassing van de Recron-voorwaarden voor een vaste plaats lossen ons probleem wat betreft de vrijheid van verkoop aan derden niet direct op, al is het is zeer goed mogelijk , waarschijnlijk zelfs, dat het eerste recht van koop dat de SRV zichzelf nu toekent ermee in strijd is. De praktische winst is echter klein, de SRV kan immers altijd een nieuwe overeenkomst weigeren (het contract geldt ook voor een jaar) en daarmee is het tenthuis onverkoopbaar. **Het hanteren van een maximumprijs is ook bij een vaste plaats niet-aanvechtbaar.** Dat geldt niet voor de hoogte ervan, daar valt in overleg en met argumenten wellicht iets aan te doen.

Waar legt het bestuur de focus op?

Op twee zaken:

1. De ondertekening van het contract. Op korte termijn valt de nieuw overeenkomst voor het seizoen 2017 op de mat. Voor het eerst moet deze ondertekend worden. Zonder meer ondertekenen geeft aan dat je het ermee eens bent. Op advies van een jurist dienen we de volgende aantekening op de overeenkomst te plaatsen:

Ik accepteer voor komend jaar de overeenkomst met de artikelwijzing 14.... Ik doe dit onder de voorwaarde dat er nader overleg plaatsvindt over dit artikel. Als er geen oplossing wordt gevonden behoud ik mij het recht voor om te procederen of om dit voor te leggen aan de Geschillencommissie Recreatie.

Alle leden zullen dit in een mail toegezonden krijgen.

2. De tenthuiseigenaren krijgen in het vervolg een vaste plaats ipv een seizoensplaats.

Hoe willen we dat doen?

De recronvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg tussen de Recron namens de ondernemers, ANWB namens de kampeerders en de Consumentenbond.

1. Als bestuur gaan we de ANWB en de Consumentenbond om advies vragen inzake de wijziging van seizoenplaats naar vaste plaats en naar de mogelijke strijdigheid van de de Recronvoorwaarden vaste plaatsen m.b.t. het eerste recht op koop.
2. We gaan met een delegatie naar Vlieland om overleg met SRV te voeren. De afspraak is voor 22 december gemaakt. We zullen daar aangeven dat we een vaste plaats willen.
3. Als SRV niet wil meewerken aan een vaste plaats dan wordt de zaak, afhankelijk van het ANWB-advies, aanhangig gemaakt bij de Geschillencommissie Recreatie.

Inmiddels hebben we vanmiddag laat de antwoorden van Jan van der Veen ontvangen op jullie vragen. Die worden (na verzoek van een aanwezige) eerst voorgelezen. Daarna is er gelegenheid voor een eerste vragenronde. Het bestuur zal die vragen na de pauze beantwoorden, daarna volgt een tweede ronde.

Vragen/ discussie

De vragen en antwoorden van de eerste, de tweede ronde en de rondvraag zijn hieronder samengevoegd:

Wat weten we eigenlijk van dat bedrag van 60.000 €. Is er werkelijk zoiets betaald? Het zijn maar verhalen, je kunt wel van alles zeggen.

Ook al is het via de tamtam, de SRV moet van wilde verhalen al lang op de hoogte zijn.

Opmerkelijk is dat in de antwoorden van de SRV gesproken wordt over “een geval”, verder is het inderdaad allemaal tamtam. Een magere aanleiding voor zo’n ingreep.

Is er een minimumprijs genoemd?

Nee, dat is niet het geval.

Die 60000 € is kennelijk een piek, maar is er ook bekend wat de gemiddelde verkoopprijs is over de laatste jaren?

De tamtam is hierin niet betrouwbaar.

Zijn de niet-leden ook geïnformeerd?

Niet-leden waarvan we de (vaak verouderde) contactgegevens hebben zijn allemaal op de hoogte gebracht. We hebben aangeboden om ze te blijven informeren. Enkelen hebben daar gebruik van gemaakt. Een aantal is lid geworden.

Wie zit er eigenlijk in het SRV-bestuur? Zijn dat allemaal Vlielanders?

Ja dat zijn allemaal Vlielanders.

Een van de aanwezigen maakt als ‘originale’ Vlielanders bezwaar: Het zijn allemaal import-Vlielanders. ☺

N.a.v. de antwoorden van de SRV op vragen van de leden:

. Bij overlijden: Wel tenthuis naar erfgenamen, maar niet de standplaats?

Mogelijk is hier sprake van een formeel voorbehoud. En tenthuis zonder standplaats is niets.

We doen navraag. Moet in protocol goed geregeld worden.

. Overeenkomst met SRV kent slechts een partij. Staat tenthuis altijd op een naam? Het is vaak van de familie. Nu het er zo op aan komt vraagt dit om een nauwkeurige registratie. We houden dit in de gaten en zullen daarover navraag doen bij de SRV. Dit is, net als schenkingen, typisch iets voor het protocol.

.De SRV zou expliciet vast moeten leggen dat eigen exploitatie niet aan de orde is.

Zou inderdaad wenselijk zijn, maar moeilijk te bereiken.

Juridisch

Is het niet verstandig om een jurist om een second opinion te vragen? Dan krijg je een breder beeld.

We hebben advies gevraagd aan een goed advocatenkantoor. Daarnaast hebben we via en van de leden meer professioneel advies gekregen. Alle adviezen zijn eensluidend. Het advies van de ANWB (uit 2011) heeft voor een deel betrekking op dit probleem, ook dat heeft dezelfde strekking. Een second opinion is niet nodig.

Rond de rechtsbijstand zijn veel klachten over de kwaliteit. Ze zouden ook snel geneigd zijn om te schikken. Kunnen we niet gewoon een advocaat inhuren en als er te weinig in kas is lappen?

Dat laatste kan altijd nog en zal ook wel moeten, want de bodem van de kas zal snel in zicht zijn als het op procederen aankomt. Als dit aan de orde is komen we er in de jaarvergadering op terug.

Het idee om een beroep te doen op de rechtsbijstand is aangedragen door onze advocaat.

De rechtsbijstandsverzekering vergoedt doorgaans de kosten van een advocaat naar keuze als het op procederen aankomt. Daarmee zouden we de kwaliteit kunnen waarborgen.

Nu het niet direct op procederen aankomt is dat niet aan de orde. Voor de geschillencommissie geldt dit overigens niet, dat zou eventueel kunnen met een advocaat van de rechtsbijstand zelf. Maar in dat geval ligt de ANWB en de Consumentenbond meer voor de hand.

Waarom geen rechtsbijstandverzekering voor de vereniging zelf? Die is onbetaalbaar. Toevoeging door de oud secretaris: Dit is in het verleden grondig uitgezocht bij verschillende maatschappijen. Het ging niet zozeer om de betaalbaarheid, maar het was gewoon onmogelijk. Verenigingen zien ze als een te groot risico.

Aan het eind van de vergadering is er een intensieve gedachtewisseling over de inzet van een eigen advocaat. Er zijn leden die een onmiddellijk inzet wenselijk achten. (Eerst met advocaat onze gedachten goed op papier, vervolgens gedegen overleg, de advocaat meenemen naar het overleg met de SRV). Een jurist zou het overleg zakelijk kunnen houden en voorkomen dat er teveel en te vroeg wordt weggegeven. Andere leden zien een rol voor een jurist ook als wenselijk, maar meer op afstand, als procesbegeleider/adviseur. Ook wat betreft de noodzakelijke dossieropbouw (in verband met eventuele vervolgstappen) is dit nodig. Weer andere leden zien de huidige stand als juridisch duidelijk. Eerst in overleg, daarna kijken wat de juridische behoefte is.

Het bestuur acht een direct juridische benadering van de SRV in deze fase niet wenselijk. Dat kan averechts werken. Nu we de eerste fase van de juridische advisering achter de rug hebben en het overleg op gang komt, willen we (via de leden) de ANWB en de Consumentenbond inschakelen. Met name bij de ANWB zitten juridische specialisten.

Als de kwaliteit er om vraagt kunnen we alsnog zelf probleemgericht juridisch advies “kopen”. Dat zullen we zeker doen. Over een jurist “op afstand” valt zeker iets te zeggen. We nemen dit in overweging. Het kostenaspect speelt hierbij natuurlijk een rol.

We moeten meer toe naar een gesloten overeenkomst, met meer zeggenschap en geen gedwongen winkelnering.

De Recron-voorwaarden zijn leidend. Daar moeten we het mee doen, meer zit er nu niet in.

Overleg SRV

Hoe ga je het gesprek in? Het is beter om de motieven van de SRV te achterhalen en proberen te begrijpen. Dat zal meer ruimte maken dan wanneer je de hakken in het zand zet. Die ruimte heb je nodig. Daaraan wordt door een ander lid toegevoegd, dat de ervaring met het bagagevervoer leert dat confrontatie op zich terecht is, maar wel een eigen effect heeft.

De manier van benaderen van de SRV vraagt inderdaad aandacht. We moeten wel zien dat de wijze waarop ze met ons omgaan het vertrouwen niet bepaald stimuleert. Het is trekken en sjoeren. Daarbij is het goed dat we van onze kant ook duidelijk blijven.

Bij het overleg met SRV niet om vaste plaats vragen, maar gewoon uitgaan van die vaste plaats.

Bestuur kan zich hierin vinden. Wel moeten de (kennelijke) bezwaren en argumenten van de SRV tegen een vaste plaats boven water komen. Dat is nodig voor het vervolg. Het een sluit het ander niet uit.

Toevoeging: Directeur van der Veen heeft verschillende malen gezegd dat hij er ook van uit gaat dat het om een vaste plaats gaat mis we dat bij de rechter aankaarten.

Als de SRV zegt te willen voorkomen dat een tenthuis een beleggingsobject wordt, kunnen we dan niet op dit punt in gesprek met ze? Kijken of dat op zich niet valt aan te pakken.

Een ander lid: De erfpacht geldt nog steeds als argument. De SRV zou duidelijkheid moeten geven over hoe dat precies zit. Welke invloed heeft de hoogte (of de verhoging) van de maximumprijs hierop?

De SRV voert het beleggingsobject en de effecten op de erfpacht (SBB) aan als argumenten. Het is goed om beide punten apart te belichten en te kijken wat eraan te doen valt. Wat de erfpacht betreft zou dit wellicht kunnen door compensatie in de tarieven.

Bij de verkoop van een tenthuis is het nodig dat je een paar keer helpt met op- en afbouwen.

Mag je daar ook een prijs voor berekenen?

Het is een van de dingen die je zomaar zou vergeten. Zeker een punt.

Zou het dalen van de prijzen van de tenthuizen een daling van de huurprijzen geven?

Dat is niet te voorspellen.

Men streeft naar een mooie camping. Jarenlang wordt de investering in tenthuizen aangemoedigd.

Dat zal nu veranderen. Het niveau zal omlaag gaan.

Dit argument zullen we zeker inbrengen bij de SRV.

Hoe zijn ze 6 jaar geleden eigenlijk aan die maximumprijs van (toen) 25000 € gekomen?

Een toenmalig bestuurslid: Toen was er al tamtam over flinke prijzen. Ze hebben toen gekeken naar wat een huisje zou moeten kosten. De voorzitter (makelaar/aannemer) heeft daar een schatting van gemaakt.

Is een overgangsregeling, bijvoorbeeld van een jaar of drie, niet mogelijk? Het geeft gelegenheid tot afbouw, mensen die willen verkopen kunnen dat doen, de nieuwe koper weet waar hij/zij aan toe is. Dit is een overweging die we meenemen naar de SRV.

Peiling mening vaste plaats.

Het bestuur stelt voor om de SRV te vragen om in plaats van een seizoenplaats een vaste plaats te krijgen.

Formeel kan op dit moment geen voorstel worden ingediend omdat dit een bepaalde tijd van tevoren bij de leden bekend moet zijn. In de jaarvergadering gaan we dit voorstel formeel aan de orde stellen.

Uitslag van de stemming: Voorstel unaniem (35) aangenomen

ANWB Consumentenbond

Zij er leden die tevens lid zijn van de ANWB of Consumentenbond?

Het bestuur zou graag willen zien dat zij advies vragen aan de ANWB of Consumentenbond.

Twee leden melden zich. Een als lid van de ANWB, een van de Consumentenbond.

Er is 1 lid (mogelijk 2) die via de rechtsbijstand naar de geschillencommissie kan gaan.

Het bestuur ondersteunt dit lid (of deze leden).

Oproep meedenken meerdere leden juridisch advies gevraagd.

Sluiting

Notulen: TB