



Verslag bestuursvergadering op 20 juni 2022

Aanwezig: C.A. den Boer, voorzitter
G.H.J. Knopers, secretaris
T.P. Groen, park en infrastructuur
Mw. L. Verweij, public relations
M.J. Ploos van Amstel penningmeester
W.M. Middelburg marketing

1. Opening.
De voorzitter opent de vergadering waarin we weer live bij elkaar zijn. Willem is op ons park Sole Mio via het scherm verbonden.
2. Vaststelling agenda.
Agenda wordt conform vastgesteld.
3. Mededelingen.
Nout geeft aan recent op ons park te zijn geweest en een management walk around met Richard te hebben uitgevoerd. Hiervan is ook een verslag gemaakt en verspreid.
Conclusie is dat vrijwel alles in goede orde is bevonden.
4. Actiepunten vorig verslag 22 maart 2022
Besloten wordt dat het onderwerp "Roulatie commissieleden" niet als zodanig zal worden geagendeerd voor de ALV.
Henk gaat een datum prikken voor een bijeenkomst van het bestuur voor reflectie. Actie Henk.
Nout vervolgt de aanschaf van de AED voor ons park. Marinus zoekt op welke leverancier hiervoor opportuun kan zijn. Actie Nout.
Verder zijn de acties afgerond en/of komen de resultaten aan de orde in betreffende agendapunten.
5. Organisatie ALV oktober/november
De ALV wordt gepland voor vrijdag 2 december. Henk informeert de leden en start de voorbereidingen hiervoor. Actie Henk.
6. Verhuurkantoor
– De inrichting en beschrijving van de werkprocessen is afgerond en deze zijn verspreid.
– Verhuur 2022 tot nu toe (verhuuropbrengsten). De verhuur 2022 verloopt voorspoedig en de omzet bedraagt op dit moment rond €433.000,-, hetgeen circa 7,5% meer is dan in 2021. Omdat het jaar 2021 door corona beperkingen niet een volledig representatief jaar is geweest is er behoefte om de vergelijking ook te maken met de stand van het jaar 2019. Eenieder kan daar nog zelf naar kijken.
-- Verhuurkantoor, werk maken van digitale invulling, betreft automatische boekingen, inzicht beschikbaarheid en prijs, Willem geeft een demonstratie van de digitale informatie voorziening welke inmiddels is bereikt voor de verhuur. Hiermee wordt het boekingsproces voor het verhuurkantoor veel handzamer.

Ook kan er na verdere uitwerking actueel inzicht in de verhuur worden gegeven aan leden en potentiële huurders. Besloten wordt om nog niet over te gaan op volledig automatisch boeken door huurders. Reden hiervoor is dat het verhuurkantoor regie houdt op de verhuur en daarmee kan waken voor huurders die wat minder sporen met de doelstelling van ons park. Ook verhuur aan families en andere groepen kan hiermee wat worden geregisseerd.

Verder is door het verhuurkantoor geconstateerd dat er meer behoefte is aan afwijkende verhuurperiodes. Tot nu toe wordt dat bilateraal opgelost tussen verhuurkantoor en eigenaar. De themaweken leven nog niet echt onder de huurders. Hieraan zal nog wat meer aandacht worden gegeven door marketing, beheerders en een aantal eigenaren.

-- Fotoreportage bungalows, besloten wordt dat de eigenaren zelf foto's gaan aanleveren voor de site. Dit vergt enige regie van proces en inhoud. Willem maakt een voorstel en Henk gaat vervolgens de leden benaderen. Actie Willem / Henk.

Er wordt geen hinder ervaren van de verstoringen op Schiphol. Vrijwel alle huurders reizen per auto.

7. Stand van zaken Pachtcommissie / Gemeente / Bianchi

Het proces heeft afgelopen tijd vrijwel stil gelegen omdat de Gemeente geen initiatief nam en deze wel aan zet is om te komen tot een nieuw contract. Allerlei pogingen om de Gemeente te activeren, vanuit de Vereniging en advocaat Bianchi, hebben tot nu toe geen voortgang opgeleverd. Inmiddels is er een nieuwe burgemeester en Gemeenteraad gekozen en deze zullen het proces in gang dienen te zetten.

Evert Urbanus en Bianchi hebben de situatie besproken. Afsproken is dat Bianchi een kort dossier overzicht gaat opstellen en dat mee gaat nemen naar de burgemeester, om deze beter te leren kennen en te informeren over de stand van zaken en trachten te komen tot een vervolg. Daarnaast wordt gewerkt aan een felicitatie aan de nieuwe burgemeester en een voorstel om te komen tot een kennismaking van de Vereniging met deze burgemeester. Getracht wordt dat Nout en Evert dat eind juli, begin augustus gaan doen. Het juridische traject blijft taak van Bianchi, maar daarnaast zal er ook gewerkt dienen te worden aan een goede werkrelatie met de Gemeente.

Bianchi heeft aangegeven dat er in de Italiaanse politiek nog wordt gewerkt aan de wet die een automatische verlenging van pachtcontracten met de overheid regelt. Hieruit ontstaat wellicht de situatie dat bij beëindiging van pachtcontracten alle investeringen van pachter dienen te worden vergoed. Hiermee wordt de drempel voor een eventuele beëindiging verhoogd en wordt daarmee een stimulatie tot voortzetting.

Ook ontstaat het idee om in onze nieuwsbrief een interview met deze burgemeester te plaatsen. Vraag daarbij is of de burgemeester ook in een andere taal kan worden gesproken. Dat gaan we Nathalie vragen. Actie Nout.

8. Marketing commissie

Willem geeft aan dat de resultaten uit de marketing commissie vrij beperkt zijn. Met name Richard draagt bij. Verder heeft hij veel zelf gedaan aan ontwikkeling van ideeën en ontwikkeling van de website. De resultaten zullen worden voorgelegd aan de ALV.

9. Infrastructuur punten / inspectie groenvoorziening / strandcommissie

De bomen snoei activiteiten zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Het regelmatig opruimen van het strand door Richard vergt nog wat aandacht.

Lastig is dat de Gemeente Sorico het voor haar strand wel goed regelt, maar de Gemeente Gera Lario dat voor haar strand niet oppakt. Dit onderwerp kan worden opgepakt met de nieuwe burgemeester tijdens gesprekken.

10. Felicitatie burgemeester en afspraak intentie overeenkomst

Nout geeft aan dat dit met Evert is besproken en ook in gang is gezet.

11. Evaluatie inspectie 2022 en acties

In maart 2022 zijn de inspecties gedaan en dat resulteerde in een aantal situaties van code oranje en rood. Gezien de korte tijd tot opening van het verhuurseizoen is door het bestuur besloten om samen met betreffende leden te komen tot verbetering van de meest essentiële zaken voor opening van verhuurseizoenen. Ondanks deze gerichte aanpak hebben enkele leden ervaren dat ze klem werden gezet en dat heeft hier en daar geleid tot verstoringen. Omdat anderzijds op deze korte termijn er onvoldoende mogelijkheden waren om meer op te lossen zijn er bij de Inspectiecommissie gevoelens ontstaan dat het bestuur te weinig opvolging heeft gegeven aan de constatering. Deze situatie heeft ook wat druk gelegd bij kandidaatstelling voor de Inspectiecommissie.

Conclusie is dat er in het traject van de inspecties en vervolg daarop meer tijd beschikbaar dient te zijn. Inspecties uitvoeren in oktober is lastig omdat veel bungalows dan nog zijn verhuurd.

Besloten wordt om inspecties begin november uit te voeren en de verhuur op 15 november, na aanschrijving code oranje en/of rood, te laten starten i.p.v. 1 november. Daarmee komt er tijd voor besluitvorming en informeren van betreffende leden en hebben die leden tijd de hele winter nog tijd om herstel uit te voeren.

Desgevraagd wordt aangegeven dat code oranje op een overgang van groen naar rood kan duiden. Echter is ook een directe overgang van groen naar rood mogelijk, als er significante mankementen (b.v. geen warm watervoorziening) aan de orde zijn.

Na afsluiten van het nieuwe pachtcontract zullen er naar verwachting initiatieven bij de leden ontstaan om te gaan investeren in de bungalows. Om dit richting te geven is er naast inspecties ook behoefte aan normering van de kwaliteit eisen, te stellen aan de bungalows. Deze zullen in hoofdzaak vooraf en dus binnenkort te dienen worden opgesteld en voorgelegd aan de leden. Hiertoe is behoefte aan een kwaliteitscommissie. Gezien de samenhang der onderwerpen wordt besloten tot de vorming van een Kwaliteitscommissie als opvolger van de huidige Inspectiecommissie. Teade gaat dit in samenspraak met Nelleke en Nathalie opstarten. Actie Teade. Loekie gaat Ine Kint vragen voor deelname aan deze start. Actie Loekie. Eventuele kandidaten voor de Inspectiecommissie worden gevraagd om even te wachten op de vorming en taakomschrijving van de Kwaliteitscommissie, alvorens verder te gaan met deze kandidaatstelling. Actie Henk.

In het kader van de beëindiging van deelname van Will aan de Inspectiecommissie zal met hem een vorm van bedanken in de ALV worden besproken. Actie Henk.

12. Commissies samenstelling / vacatures CvT en IC / Roulatie commissie leden

Na uitwisselen van de inzichten hierin wordt geconcludeerd dat voor een goede deelname aan de verschillende commissie met name kennis en ervaring op betreffende onderwerpen belangrijk zijn. In onze relatief kleine vereniging is dat niet ruim voorhanden. Kwaliteit van deelname prevaleert boven een gewenste periodiek roulatie. Besloten wordt om roulatie/wisselingen per situatie te gaan beschouwen.

Wat betreft de Commissie van Toezicht wordt besloten om Hans Schmidt te vragen zijn werkzaamheden hierin voort te zetten. Actie Marinus.

13. Afstemming verhuurtarieven 2023

Marinus geeft aan dat er een opwaartse druk op de verhuurtarieven 2023 komt. Door de inflatie worden onze kosten hoger. De verhuurtarieven van vakantieparken vertonen een sterke stijging. Ook onze tarieven volgden min of meer de inflatiepercentages.

Door deze actoren is het gewenst dat ook onze tarieven naar boven worden aangepast en doordat de inflatie plotseling vrij hoog is, is er behoefte om de tarieven in 2023 met hogere percentage aan te passen dan in voorgaande jaren werd gedaan. Het bestuur stemt hier mee in en Marinus en Teade zullen op basis van de Nederlandse inflatiecijfers van juli 2022 een voorstel voor verhuurtarieven 2023 formuleren. Omdat in het voor- en naseizoen de verwarming in de bungalows wordt gebruikt zal ook worden overwogen om op de verhuurprijzen hiervan een energietoeslag te hanteren. Actie Marinus/Teade.

14. Beheerders

– controle wisseling huurder bungalow

Besloten wordt om het wel/niet uitgevoerd hebben van de controle op de bungalow bij wisseling op te nemen in het nieuwe enquêteformulier. Actie Willem.

-- Een betere controle op het park, dat huurders bij elkaar willen komen prima, maar maak gebruik van eigen sanitair, geen campers, tenten, extra slaappleaats of welke privileges dan ook.

Nout heeft de voorgelegde situaties nagevraagd bij Nathalie en zij gaf aan dat er niet in campers of andere kampeervoorzieningen op het park is geslapen.

Wel zijn er regelmatig groepen eigenaren of huurders die verspreid zijn over meerdere bungalows, waarbij het sociaal verkeer zich bij een bungalow concentreert. Dat is niet te voorkomen. Mocht dat leiden tot een onredelijk gebruik van een bungalow, zullen de beheerders daar wat van gaan zeggen.

Besloten wordt dat het verhuurkantoor de mogelijkheid krijgt om vooraf een borg te vragen als er een risico van mogelijk misbruik wordt verwacht. Dit zal na voorlegging aan de ALV in de verhuurvoorwaarden worden opgenomen. Actie Marinus.

– Kwaliteit en volledigheid werkzaamheden

In de management walk around heeft Nout geconstateerd dat vrijwel alles op orde is. Zie hiervoor ook het verslag hiervan.

-- Zwembadje op zondag, een grote menigte die gebruik maken van het zwembadje, loop er even ter controle naar toe en zeg dat het privaat is voor Sole Mio, er staan 2 bordjes aan grote palen misschien kan dit wat subtieler aan het hek.

De borden zijn aangepast.

Een aantal van bovenstaande punten zijn door een lid/eigenaar gemeld en vervolgens geagendeerd en besproken. Geconstateerd is dat dit een goede route is voor meldingen van mogelijke verbeterpunten op ons park. Dat zal in de ALV nog naar voren worden gebracht. Actie Henk.

15. Rondvraag

Het salaris van de beheerders wordt elk jaar, conform arbeidscontract, aangepast aan de prijsindex. Deze prijsindex zal naar verwachting fors stijgen door met name de stijging van de prijzen van energie.



De energiekosten van de beheerders worden echter in hoofdzaak betaald door de werkgever (energie woning en brandstof auto). Dit wordt niet als evenredig ervaren. Besloten wordt besloten om dit met de beheerders te bespreken. Actie Marinus.

Willem heeft vernomen dat het in Frankrijk zo is geregeld dat het bestuur aansprakelijk kan worden gesteld voor ongevallen bij zwembaden, waarbij sprake is van onvoldoende afscherming van de toegang voor kinderen. Een dergelijke situatie is voor ons peuterbadje ongewenst. Uitgezocht zal worden welke veiligheidsmaatregelen hiervoor nodig zijn en op welke wijze de aansprakelijkheid is geregeld. Actie Nout.

16. Sluiting 21.29 uur.

Actiepunten:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Datum reflectie bestuur | Henk |
| 2. Aanschaf AED | Nout |
| 3. Informeren leden ALV 2 december | Henk |
| 4. Fotoreportage bungalows | Willem/Henk |
| 5. Meertalig zijn burgemeester | Nout |
| 6. Kwaliteitscommissie opstarten | Teade |
| 7. Ine Kint vragen kwaliteitscommissie | Loekie |
| 8. Kandidaten inspectiecommissie reflecteren | Henk |
| 9. Bedanken in ALV lid Inspectie commissie | Henk |
| 10. Hans Schmidt CvT continueren | Marinus |
| 11. Verhuurtarieven 2023 formuleren | Marinus/Teade |
| 12. Controle bungalow wisseling opnemen enquêteformulier | Willem |
| 13. Mogelijkheid borg in verhuurvoorwaarden | Marinus. |
| 14. Melden verbeterpunten door leden ALV | Henk |
| 15. Prijsindex inflatie bespreken met beheerders | Marinus |
| 16. Veiligheid peuterbad, aansprakelijkheid | Nout |