

VHG - Bestuur - Structuur 101 – Welkom document nieuwe leden (versie nov 2021)

Inhoudsopgave.

De volgende hoofdstukken zijn opgenomen in dit document:

- Inleiding
- Organisatie
- Contracten
- Taken en verantwoordelijkheden
- Onderhoud
- Eigen gebruik
- Financiën
- Solfonds
- RAL-nummers
- Resume



Inleiding.

Allereerst van harte welkom als eigenaar op het mooie bungalowpark “de Veluwe Hoevegaerde” aan de Krachtighuizenweg 38, te Krachtighuizen, gemeente Putten. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u gekozen heeft voor ons park en hebben er alle vertrouwen in dat u hiervan geen spijt krijgt. Als eigenaar bepaalt u met uw stemrecht namelijk mede het beleid van “de Coöperatie Veluwe Hoevegaerde”. Om de nieuwe leden enigszins wegwijs te maken binnen ons park is dit document opgesteld.

Omdat u eigenaar bent van één van de accommodaties op het park, bent u contractueel ook lid geworden van de Coöperatie, de vereniging van eigenaren. In dit document willen wij u in hoofdlijnen op weg helpen met het reilen en zeilen op ons park. Het park is opgericht in 1995. Daarvoor maakte het terrein onderdeel uit van de “Poolse Driesten” en bestond volgens oude kaarten voornamelijk uit heide. Om de belangen van de eigenaren van de bungalows te behartigen is in 1996 de Coöperatie Veluwe Hoevegaerde v.o.f. opgericht. De Coöperatie heeft een eigen website, te vinden onder: <https://www.bungalowpark-veluwsehoevegaerde.nl>, waar U veel informatie terug kunt vinden, onder andere: algemene informatie, bestuur, info voor leden, Beheer BV, contact gegevens, enz. Onder het kopje “info voor leden” kunt u informatie vinden over: statuten, regelingen, contracten, documenten, verslagen van de Algemene Leden Vergaderingen, nieuwsbrieven, infobladen, etc. Het park is in principe een verhuur park maar binnen het park kennen we verharende en niet verharende eigenaren, waarbij de verharende eigenaren hun accommodatie verhuren via Roompot.

De algemene verhuursite van het park is te vinden onder:

<https://www.roompot.nl/vakantieparken/nederland/gelderland/de-veluwe-hoevegaerde>

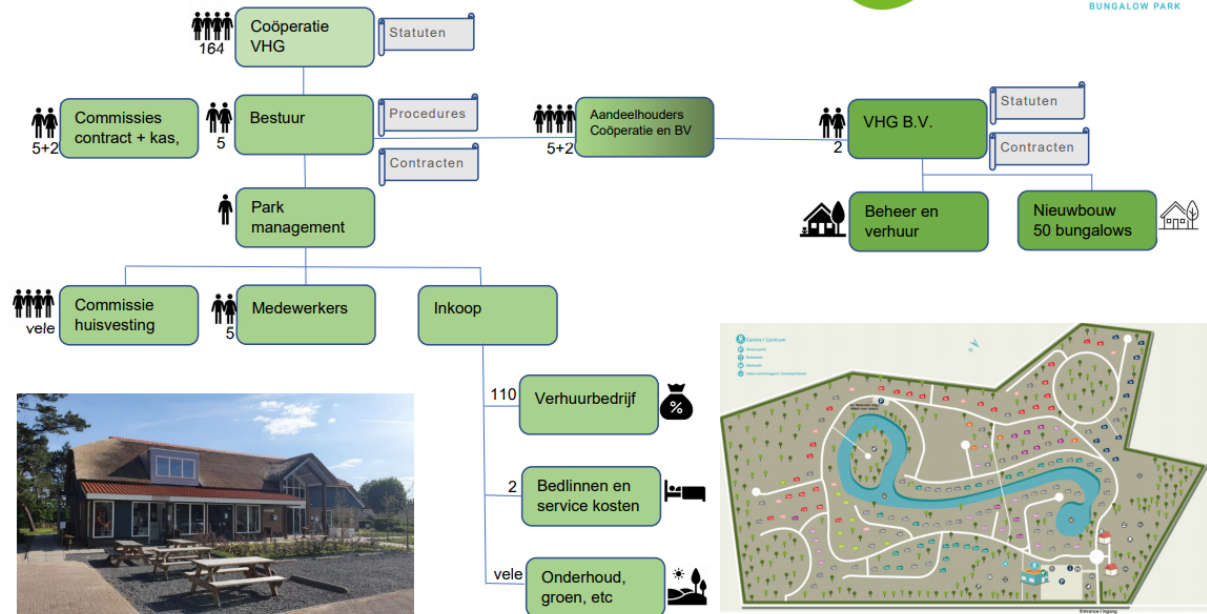
De lay-out van dit welkomdocument is overeenkomstig de periodieke infobladen en geeft extra informeren over: organisatie, contracten, taken en verantwoordelijkheden, onderhoud, eigen gebruik, financiën en solfonds. Indien u verharende eigenaar bent, heeft u een contract getekend met Roompot, dat de verhuur van uw accommodatie zal regelen. Als het goed is heeft u van Roompot ook toegang gekregen om als eigenaar in te loggen op dat deel van de site waar u informatie kan vinden over huurafrekeningen, eigen verblijf kan boeken, enz.



Organisatie.

In het hierna aangegeven schema is de organisatiestructuur van de Veluwe Hoevegaerde aangegeven inclusief onderlinge relaties, functies, taken en aantal personen.

VHG - Bestuur - Structuur - Organisatie – Nr. 100 versie oktober 2021-EM



Het hoogste besluitorgaan van de Coöperatie wordt gevormd door de leden, die de visie, beleid en financiën bepalen binnen de kaders van de statuten. De leden stemmen tijdens de Algemene Ledenvergadering op basis van een meerderheid en kiezen de leden van het bestuur, die verder zorgdragen voor de exploitatie.

Het bestuur stelt vast en werkt samen met commissies voor onder andere contracten en een onafhankelijke kascommissie, die jaarlijks de jaarrekening van de coöperatie controleert en een advies uitbrengt naar de leden over de goedkeuring van de jaarrekening.

Het bestuur werkt samen met de parkmanager, medewerkers en vele vrijwilligers en met ingekochte diensten zorgen zij samen dat het park dagelijks operationeel en aantrekkelijk blijft. Om de kwaliteit van de accommodaties die verhuurd worden op pijl te houden, worden deze na een bepaalde periode (8 á 10 jaar) heringericht. Indien er interesse is binnen eigenaren of er een aangepaste vraag vanuit de markt komt, kan worden heringericht en wordt de commissie huisvesting gevormd, die adviseert over verbetervoorstellen om zodoende de accommodaties op voldoende niveau te houden. Deze verbetervoorstellen worden ook aangeboden aan niet verharende leden, die op vrijwillige basis ook aanpassingen van hun accommodaties kunnen laten uitvoeren.

Opvallend zijn de vele inkoopaspecten van de Coöperatie, zoals verhuurbedrijf, bedlinnen, schoonmaak, onderhoud, groen, fietsenverhuur, legionella bestrijding, wifi, gas, elektra etc. Veluwe Hoevegaerde Beheer B.V. verzorgt het onroerende goed voor de Coöperatie binnen de kaders van de statuten en verzorgt de exploitatie van het centrumgebouw en toekomstige uitbreidingen, en legt jaarlijks verantwoording af aan de aandeelhouders, zijnde het bestuur van de Coöperatie.



Contracten.

Om de onderlinge verplichtingen vast te stellen zijn er bindende contracten opgesteld op verschillende niveaus. Veel van deze contracten zijn te vinden op de eigenarensite van de Coöperatie onder info leden.

Voor de Coöperatie Veluwe Hoevegaerde is er het document "statuten Coöperatie" uit 2015 waarin de kaders van de Coöperatie zijn vastgelegd, kwaliteitsdocumenten (VHG, locatie, type, volgnummer en -omschrijving) waarin de spelregels binnen bestuur, eigenaren en medewerkers zijn aangegeven, contracten met de verhuurorganisatie Roompot, zoals commissionairsovereenkomst met wederzijdse verplichtingen en overeenkomst administratie voor de afspraken van het voeren van de administratie voor het park. In 2021 heeft de ALV besloten met ingang van 2022 het verhuren van de accommodaties uit te besteden aan Roompot. Met deze verhuurorganisatie is een garantie overeenkomst afgesproken voor de minimaal te realiseren huuromzet voor 2022. Ook zijn er contracten met onderaannemers voor: bedlinnen, schoonmaak, onderhoud, groen, fietsenverhuur, legionella bestrijding, wifi, gas, elektra, etc. En uiteraard de contracten voor ons volprezen restaurant New Live.

Voor Veluwe Hoevegaerde Beheer B.V. is er het document "Oprichting Beheer B.V." uit 2014 waarin de kaders van de B.V. zijn vastgelegd. De BV heeft een eigen directie die jaarlijks zijn beleid ter goedkeuring voorlegt aan de aandeelhouders waaronder het bestuur van de Coöperatie. De relatie tussen de Coöperatie en Beheer BV zijn toegelicht in het document "Verhouding Coöperatie en Beheer" uit 2020

Voor de eigenaren geldt dat ze allen een eigendomsbewijs van hun onroerend goed bezitten dat is vastgelegd in het register van het kadaster. Voor het gehele park is een bestemmingsplan van de gemeente rechtsgeldig, met daarin de mogelijkheden en onmogelijkheden van het terrein.

Verder beschikken de verhurende eigenaren over een commissionairsovereenkomst met Roompot over de verhuur van hun accommodatie.



Taken en verantwoordelijkheden.

Om het park operationeel te houden zijn er taken en verantwoordelijkheden in de eerder genoemde documenten opgenomen, waarvan hier een samenvatting op hoofdlijnen is aangegeven:

Voor de taken en verantwoordelijkheden tussen eigenaren, Coöperatie en verhuurorganisatie geldt in principe dat de eigenaren onderhoudsplichtig zijn voor de binnen- en buitenzijde van hun accommodatie, zowel voor de roerende als onroerende goederen. De Coöperatie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de wegen, terreinen van de coöperatie, terreinen van de eigenaren, gebouwen van de Coöperatie, opstallen, openbare verlichting, bebording, groenvoorziening, zwembad etc. De verhuurorganisatie verzorgt alleen de administratie die nodig is om dit operationeel te houden.

Voor de taken en verantwoordelijkheden tussen de Coöperatie en Beheer B.V. geldt in principe het volgende. In 2014 is met instemming van de leden Beheer B.V. als ontwikkelaar opgericht om te voorkomen dat de leden en het bestuur aansprakelijk zouden zijn bij problemen en financiële

risico's. Het is daarom dat vergaderingen van het bestuur en die van Beheer B.V. gescheiden zijn. Dat betekent ook dat de Coöperatie niet verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het park. De directie van Beheer B.V. bestaat momenteel uit twee bestuurders, en is verantwoordelijk voor het te voeren beleid.

In de statuten is vastgelegd dat minimaal een directeur van Beheer lid moet zijn van het bestuur van de Coöperatie. De bestuursleden van de Coöperatie zijn toezichthouders als aandeelhouders van Beheer BV. De leden van de Coöperatie hebben geen directe invloed op het beleid van Beheer B.V. Uiteraard zal er door de directie altijd getracht worden om in goed overleg met het bestuur, de vertegenwoordiger van aandeelhouders, te treden. Er zal dus regelmatig een Algemene Vergadering van Aandeelhouders met het bestuur worden gehouden.

Alle bezittingen werden eigendom van Beheer B.V. en dus niet van de leden van de Coöperatie. Beheer moet conform de statuten een directe uitvoering geven aan de ontwikkeling van de bouw van o.a. bungalows. Het bestuur controleert Beheer B.V.: bekijkt de jaarstukken, beoordeelt, stelt vragen en heeft er vertrouwen in dat alles wat tot nu geregeld is in het belang is van de Coöperatie en is ervan overtuigd dat Beheer B.V. zijn werkzaamheden zo goed mogelijk uitvoert.



Onderhoud.

Binnen het park moet onderhoud worden uitgevoerd door verschillende partijen. De uitgangspunten voor het onderhoud zijn vastgelegd in het Park regelement en het Huishoudelijk regelement, beide uit 2014.

Door verhurende en niet verhurende eigenaren dienen de volgende werkzaamheden voor onderhoud te worden uitgevoerd: buitenschilderwerk gevels en kozijnen in vastgestelde kleuren, dakbedekking zoals riet of pannen, bestrating op eigen erf en terras met door bestuur vastgestelde materialen en vormgeving, installaties zoals keuken, cv, douche, etc.

Door verhurende eigenaren dienen de volgende werkzaamheden voor onderhoud te worden uitgevoerd: minimaal voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door het bestuur en de verhuurorganisatie, zoals de binnen- en buitenzijde zijde van de accommodatie, vaste indeling van binnenruimtes per poule, acuut ontstane gebruiksschade die negatief is op verhuur (laten) repareren, vaste inventaris per poule, (gedefinieerd voor keuken), stoelen, banken, tv, sauna, kleuren, etc. onderhoud vloer, apparatuur, inventaris, meubilair, bedden, kasten, etc., veelal middels een herinrichting, schoonmaken via een vaste schoonmaakdienst.

Door de Cooperatie dienen de volgende werkzaamheden voor onderhoud plaats te vinden: wegen, voetpaden en parkeerplaatsen, binnen- en buitenzwembad, receptie, minimarkt, fietsenverhuur, wasserette, speeltuin, tennisbaan, adventure baan, jeu de boules, sportvelden, air-trampoline, bomen, gras, sierplanten en waterpartijen, milieupunt, dierenweide, kwaliteitscontrole op onderhoud, administratie en financiële afhandeling van het onderhoud. Dus zeer veel gemeenschappelijke werkzaamheden om ons park op een hoog kwaliteitsniveau te kunnen handhaven, waar we met zijn allen in bijdragen en daarna van kunnen genieten.



Eigen gebruik.

De accommodaties op het park kunnen door de eigenaren, inclusief familie en vrienden of door klanten van Roompot worden gebruikt. Voor alle eigenaren geldt dat het gebruik gebonden is aan

de regels van het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat het gebruik gekoppeld is aan recreatie dus dat het niet is toegestaan om de accommodaties permanent te bewonen. De niet verhuurende eigenaar mag maximaal 150 dagen per jaar in zijn bungalow aanwezig zijn, terwijl dit voor verhuurende eigenaren 220 dagen is. Zowel de gemeente als de Coöperatie zullen hierop toezien. Voor de verhuurende eigenaren is hun accommodatie voor eigen gebruik inclusief familie en vrienden vastgelegd in de commissienairsovereenkomst en te reserveren via de site van Roompot. Om oneigenlijk gebruik van de commissienairsovereenkomst te beperken is de periode vastgesteld op maximaal 12 weken per jaar, waarbij bij overschrijding hiervan het externe klant tarief moet worden betaald, dat met vastgelegde inhoudingen gedeeltelijk via de poule opbrengst weer terugkomt bij de eigenaar. De eigenaren kunnen gratis gebruik maken van de faciliteiten op het park, zoals bijvoorbeeld het binnen- en buitenzwembad.



Financiën.

Om het park operationeel te houden worden uiteraard kosten gemaakt die beheerst moeten worden. Dit geldt zowel voor de Coöperatie als voor Beheer B.V.

Voor de Coöperatie geldt dat hiervoor jaarlijks een begroting wordt opgesteld die tijdens de Algemene Ledenvergadering wordt aangeboden aan de leden, die hierover kunnen stemmen: wel/niet akkoord. In de begroting staan alle kosten zoals onder andere: personeelskosten, huisvestingskosten, wettelijke verplichtingen, onderhoudskosten, etc. Tevens zijn de opbrengsten aangegeven zoals: jaarlijkse parkbijdrage eigenaren, balie verkoop, verhuur van fietsen, tennis, adventure golf, etc. De coöperatie heeft geen winstdoelstelling, dus in principe dienen de kosten en opbrengsten in evenwicht te zijn. Door het bestuur wordt deze begroting gebruikt als stuurmiddel gedurende het jaar. Na afloop van het jaar wordt een jaarrekening opgesteld die door de verhuurorganisatie, kascommissie, bestuur en de onafhankelijke accountant wordt gecontroleerd en zo nodig bijgesteld, en ter acceptatie aan de leden voorgelegd tijdens de Algemene Ledenvergadering. De leden verstrekken hierbij decharge aan het bestuur over deze jaarrekening, waarna de jaarrekening wordt vastgesteld en door de accountant wordt gepubliceerd.

Voor Beheer B.V. geldt dat deze ook een jaarrekening opstelt, deze tijdens de Algemene Aandeelhouders vergadering aanbiedt en toelicht, en indien nodig bijstelt n.a.v. vragen van de aandeelhouders. Ook hier wordt de jaarrekening door de onafhankelijke accountant opgesteld en door de aandeelhouders gecontroleerd en goedgekeurd.



Het solfonds.

Het doel van het solfonds ofwel solidariteitsfonds is om voor verhuurende eigenaren de kosten binnen de poules, net als de opbrengsten, eerlijk te verdelen. Het fonds wordt gevuld met een bijdrage per kwartaal van verhuurende eigenaren, waarbij de hoogte van het bedrag per poule kan

verschillen. In 2016 heeft de ALV ingestemd met een voorstel dat controleerbaar en beheersbaar moet blijven. De basis van het solfonds is om te zorgen dat verhuur - bij gebreken van de accommodatie - altijd doorgang kan vinden zonder de accommodatie tijdelijk uit de verhuur te halen.

Binnen het solfonds vallen: reparaties en noodzakelijke vervangingen van inventaris en inboedel, zoals stoelen, tafel, bed of gordijnen, etc., ontstaan door het gebruik van accommodaties door gasten, dus niet door veroudering of slijtage, met een maximum per geval van € 150 exclusief btw en ook vervangen van kleine inventaris zoals bestek, potten, pannen, serviesgoed, etc., maar ook schoonmaak van vlekken in gordijnen, tapijt, muren etc. maar exclusief reguliere schoonmaak na verhuur.

Buiten het solfonds vallen: collectieve investeringen/vervangingen van meubilair en andere zaken, uitbreiding van de bestaande inboedel/inventaris, groot onderhoud t.g.v. slijtage, lekkage en vervanging, schilderwerk binnen en buiten, vervanging vloerbedekking, vervanging cv-ketel en/of expansievat, badkamerinrichting, collectieve vervanging box spring, matrassen of matrashoezen. Bedragen boven de € 150 (excl. btw) per geval zullen in overleg met de eigenaren worden gerepareerd en komen ten laste van de desbetreffende eigenaar. Met uitbesteding van reparaties wordt zorgvuldig omgegaan om uitgaven te besparen. Dit is onderwerp van regelmatig overleg tussen bestuur en de parkmanager. Investeringen/voorstellen tot collectieve vervangingen worden ter goedkeuring aan de verharende leden in de ALV voorgelegd.



Overzicht RAL-nummers voor eigenaren die het schilderwerk zelf uitvoeren.

Alle houtwerk hoogglans.

Gelderse Hoeve:

Groen: RAL 6012 Deuren, ramen en luiken
Wit: RAL 9001 Kozijnen
Rood: C6-65-35 Luiken

Veluwe Hoeve:

Groen: RAL 6004 Meterkast en deur berging
Wit: RAL 9001 Terrasdeur, voordeur en kozijnen
Vorstrand: RAL 7031 Buitenzijde onderrand
Buitenwanden RAL 9010 Keimverf

Log home:

Groen: RAL 6004 Deuren
Wit: RAL 9001 Kozijnen
Buitenwanden HS5 Boonstoppel kleur

Bungalows:

Boeiboorden RAL 9001 hoogglans





Resumé.

Wij vertrouwen erop dat dit document u wat meer inzicht heeft gegeven in het reilen en zeilen van ons park. In het totaal is het een hele organisatie waarbij iedereen zijn steentje bijdraagt en we elkaar nodig hebben om het park een succes te laten zijn. Mocht u nog vragen hebben dan kan u altijd contact opnemen met de secretaris van de Coöperatie te bereiken op het bekende E-mail adres aangegeven op de site.

