



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

Notulen extra ledenvergadering van 29.1.2019

Aanwezig

63 leden
Ca 90 personen
9 afmeldingen

1. Opening en huishoudelijke mededeling

De extra ledenvergadering van de BFGR is om 20.00 u op 29 januari 2019 te Lelystad geopend door voorzitter Fred Kempers. De voorzitter vraagt de leden om rekening te houden met de bridge-avond die in het clubhuis wordt gehouden. Het is niet mogelijk om na afloop een drankje te halen.

De agenda zoals verspreid is als volgt iets aangepast:

1. Opening en huishoudelijke mededeling
2. Update werkgroep 'Toekomst FGR'
3. Vragen m.b.t. de presentatie
4. Inbreng van de leden
5. Rondvraag
6. Sluiting

De voorzitter vraagt of er vooraf vragen zijn over de agenda.

De heer Weijers vraagt om ingekomen stukken te behandelen. De voorzitter vraagt waar de heer Weijers op doelt. De heer Weijers doelt op de laatste van zijn verzonden mails aan het bestuur. Hierin heeft hij het bestuur gevraagd om een stemming te houden onder de leden over gebruik van het GEC, om ledenvergaderingen open te stellen voor alle bewoners en belanghebbenden en om voorafgaand aan de vergadering de punten aan te geven waarover het bestuur de mening van de leden wil peilen.

De voorzitter geeft aan dat deze punten bewust niet in de agenda zijn opgenomen en nu ook niet zullen worden opgenomen. Gelegenheid hierover verder te praten wordt in de rondvraag geboden.

De voorzitter geeft het woord aan Tom van der Wekken, voorzitter van de werkgroep 'toekomst FGR', onder dankzegging aan de leden van de werkgroep voor het vele werk dat in korte tijd is verzet.

2. Update werkgroep 'toekomst FGR'

De heer Weijers onderbreekt en vraagt om het voorstellen van de leden van de werkgroep. De heer Van der Wekken reageert met de mededeling dat de leden in het eerste infobulletin staan vermeld (verspreid op 26 december 2018).

Secretariaat :

S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

De heer Weijers geeft aan dat hij zich tijdens de ALV van 12 december 2018 heeft aangemeld voor de werkgroep. In de hectiek van deze avond heeft niemand van het bestuur meegekregen dat de heer Weijers zich in de vergadering heeft aangemeld. Naderhand heeft het bestuur geen bericht van de heer Weijers ontvangen waarmee hij zijn belangstelling voor de werkgroep kenbaar heeft gemaakt.

De presentatie van de werkgroep vindt u in de bijlage. Omwille van de leesbaarheid beperkt de notulist zich tot enkele aanvullingen die tijdens de presentatie zijn gegeven.

- De heer Van der Wekken geeft een korte toelichting op het gebruik van de website www.ruimtelijkeplannen.nl waar bestemmingsplannen gevonden kunnen worden. Wanneer u op een punt op de kaart klikt, geeft de site de 'plekinfo' weer die hierbij hoort en kunt u zien wat bijvoorbeeld de maatvoering is.
- Uit het meest recente overzicht van het aantal woningen blijkt dat er nog ruimte is voor maximaal 2 vergunningaanvragen voor woningbouw. Het ligt voor de hand dat het om de twee nog niet verkochte kavels aan de Eaglelaan gaat.
- Opvallend is dat uit de verkregen documentatie van de gemeente blijkt dat er niets is geregeld m.b.t. de overdracht in de toekomst van het door Unigolf ontwikkelde terrein aan de gemeente.
- In de verschillende koopcontracten die de werkgroep van bewoners heeft mogen inzien, staan wel verplichtingen van de koper richting Unigolf (gedogen exploitatie en eventuele uitbreiding van de golfbaan bijvoorbeeld). Er staan echter nergens verplichtingen van Unigolf richting de kopers. Een eventuele verplichting van Unigolf om een golfbaan in stand te houden kan dan ook niet aan de contracten worden ontleend.
- De presentatie eindigt met een samenvatting van het door enkele leden van de werkgroep gevoerde gesprek met wethouder Sparreboom.
- Duidelijk is dat beheer en onderhoud van de wijk voor rekening blijft van Unigolf, zo lang zij eigenaar zijn. De gemeente heeft weinig machtsmiddelen om Unigolf tot bewegen te dwingen.
- In het bestemmingsplan wordt een afwijking toegestaan van 10% op de maatvoering. Niet duidelijk was of dit ook betrekking heeft op het aantal woningen. Inmiddels heeft de gemeente bevestigd dat het aantal woningen onder het kopje 'maatvoering' niet behoort tot de 10%-afwijkingsregel bij maten.

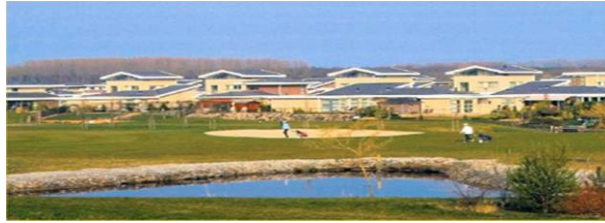
Secretariaat :

S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

3. Vragen m.b.t. de presentatie

De heer Jager: in de sheet staat t.a.v. de maatvoering 'wordt verder onderzocht', is hier al iets over bekend?
Antwoord: de gemeente heeft bevestigd dat maatvoering niet voor het aantal woningen geldt.

De heer Vos: Zijn er al juristen ingehuurd en heeft de werkgroep naar de juridische structuur van Unigolf bij de Kamer van Koophandel gekeken?

Antwoord: op beide vragen is het antwoord 'nee'. Het inhuren van een jurist leidt tot hoge kosten, deze worden niet gemaakt zonder de leden hierover te raadplegen. De werkgroep wil ook de eventuele opdracht aan een jurist duidelijk hebben. Bij onduidelijkheid of het onderzoeken van meerdere opties door een jurist loopt de rekening snel op.

Mevrouw Schepers: dit alles lijkt het resultaat van verliezen bij Unigolf. Wij zijn de dupe van het ondernemersrisico van Unigolf. Stel dat de exploitatie van de golfbaan realistisch is, verdwijnt het probleem dan?

Antwoord: dat is de vraag, dit is ook meer het terrein van de Golfclub.

Uit de zaal komt de opmerking dat er ook cijfers op te vragen zijn bij Kamer van Koophandel. Reactie: dat is niet zo maar gezegd, het gaat hier om een kerstboom aan BV's.

De heer Porsius: laat weten dat het voor de werkgroep een optie is om mee te denken over het vinden van een exploitant voor de golfbaan.

De heer Albersen: hoe zit het met een alternatieve aanwending van het terrein van de golfbaan, door bijvoorbeeld plaatsing van zonnepanelen? Dat zou gebruikt kunnen worden om de verliezen te compenseren. Zie ook wat er bij GC Harderwold gebeurt.

Antwoord: hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig, daar kan natuurlijk bezwaar tegen gemaakt worden.

De heer Weijers: aangegeven wordt dat Unigolf heeft voldaan aan de verplichting voor een 18 holes en par 3 baan. Waar baseert u dat op?

Antwoord: de aanleg van de baan is uitgevoerd. Unigolf heeft zich niet contractueel verplicht voor het in stand houden hiervan.

De heer Brocken: in de sheets wordt melding gemaakt van enkele opties vanuit de Golfclub, bijvoorbeeld model Dronten etc. Zijn deze ideeën verder uitgewerkt of wordt dit gedaan?

Antwoord: het bestuur van de Golfclub heeft ons gevraagd mee te denken, dit heeft nog geen vervolg gekregen.

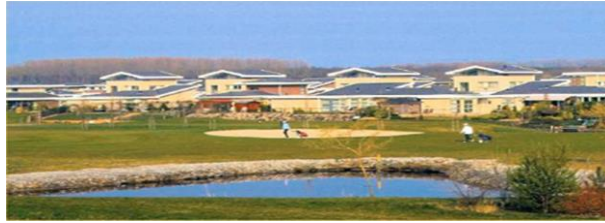
Secretariaat :

S.H.M. Hoozenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

De heer Brocken vervolgt: ongeveer 30% van de leden van de Golfclub woont op het Flevo Golf Resort, er is een gedeeld belang. Ik zou graag één plan zien richting de gemeente van beide verenigingen, zowel Golfclub als de bewonersvereniging. Is de bewonersvereniging een VVE?

Antwoord: samenwerking met de Golfclub is er. De BFGR is geen VVE.

De heer Brocken vervolgt: staan we als VVE niet sterker?

Antwoord: vanuit juridisch oogpunt vermoedelijk niet.

De heer Brocken: is het mogelijk om een VVE op te richten?

Antwoord van de voorzitter: het is heel lastig om achteraf mensen te verplichten bij te dragen aan een nieuw op te richten VVE. Dit is geen gemakkelijke, snelle oplossing.

Willem Bakker: de gemeente heeft altijd gezegd graag een golfbaan binnen de gemeente te hebben, is dat nog steeds zo?

Antwoord: ja, de gemeente is voor een golfbaan. Maar wil hierin niet investeren als zijnde een gemeenschappelijke voorziening. Zij willen wel faciliteren, maar niet financieren.

4. Inbreng van de leden

Het bestuur hecht eraan langs deze weg iets recht te zetten: de heer Vos heeft naast de hieronder genoemde sprekers eveneens spreektijd aangevraagd, wanneer de leden van de werkgroep níet bezig zouden zijn met inwinnen van juridisch advies en waardevermindering van de woningen. Beide punten worden door de werkgroep geadresseerd. De heer Vos heeft eveneens informatie over deze punten gedeeld met de werkgroep (en bij de vragenronde met de leden gedeeld). De communicatie hierover met de heer Vos is niet helemaal vlekkeloos verlopen, waarvoor inmiddels excuses zijn aangeboden.

De heer Weijers krijgt het woord:

- De heer Weijers geeft aan dat hij een aantal zaken heeft ingediend bij het bestuur. Waaronder het in stemming brengen van het niet langer gebruikmaken van het GEC. De heer Weijers vindt dat wordt bijgedragen aan het verlies van Unigolf, omdat er geen huur wordt betaald. Hij zal andere leden vragen hem te steunen en een ALV bij elkaar roepen, conform de statuten. De heer Weijers vraagt naar het aantal leden van de vereniging. Antwoord: dat zijn er 232.
- De heer Weijers vindt dat alle bewoners niet alleen voor een BBQ moeten worden uitgenodigd, maar ook voor het delen van nieuws vanuit de bewonersvereniging en dus toegang moeten krijgen tot de ledenvergaderingen. Dat geldt ook voor andere belanghebbenden, zoals leden van de Golfclub die elders wonen.
- Samen met de heren Van der Zande en Overwater is de heer Weijers bij de gemeente geweest. Er zijn 32 vragen door hem bij de gemeente ingediend. Na 5 februari verwacht de heer Weijers een nieuwsbrief te gaan verspreiden met onder meer antwoord op deze vragen.
- Met een beroep op de WOB heeft de heer Weijers bij de gemeente gevraagd naar alle stukken die betrekking hebben op afspraken met Unigolf van de afgelopen 30 jaar.

Secretariaat :

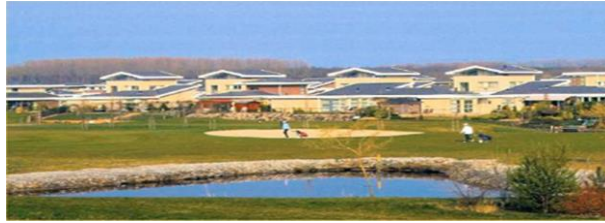
S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort

Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

- De heer Weijers zal een aantal vragen aan het bestuur indienen via de mail van de secretaris en een verzoek doen om dit met de leden te delen evenals de antwoorden hierop, met het oog op transparantie.
- De heer Weijers wil een statutenwijziging voor de BFGR doorvoeren. Hij is van mening dat gesprekken met derden door het bestuur van de BFGR altijd in aanwezigheid van twee leden van het bestuur moeten worden gevoerd. Vervolgens wil hij dat deze gesprekken worden vastgelegd en dat deze vastlegging aan de leden wordt gecommuniceerd.

De heer Brocken vraagt zich af of de heer Weijers een eigen werkgroep is begonnen. Hij geeft aan zijn handtekening onder het Burgerinitiatief terug te trekken. De heer Weijers bevestigt dat dit zal worden aangetekend. De heer Weijers vindt dat het Burgerinitiatief een groter belang heeft dan de bewonersvereniging. Dat wordt door enkele aanwezigen bestreden. In bestuurlijk opzicht heeft het Burgerinitiatief bij de gemeente een sterkere positie.

Er wordt nog opgemerkt dat er sprake lijkt van tegenstrijdige belangen tussen het Comité Burgerinitiatief en de BFGR.

Hierna spreekt de heer De Monchy. Voor de precieze inhoud van zijn boodschap verwijzen wij u naar de bijlage, die met zijn instemming wordt verspreid. Als één van de eerste bewoners en mede initiatiefnemers van de bewonersvereniging, hecht hij aan snelheid van handelen richting gemeente en Unigolf. Maar ook aan het intact laten van de contacten met deze partijen. De heer De Monchy geeft enkele punten van zorg aan, waaronder de voor buitenstaanders (en nieuwe leden) gecreëerde verwarrende situatie doordat de heer Weijers in zijn petitie uitspraken van de voorzitter van de BFGR aanhaalt.

De voorzitter van de BFGR reageert op wat is gezegd door de heer Weijers:

- Er wordt inderdaad geen huur aan het GEC betaald, de BFGR betaalt echter wel gewoon voor de consumpties. Een niet ongebruikelijke gang van zaken bij een horecagelegenheid.
- Het bestuur proeft veel wantrouwen bij de heer Weijers. Wij proberen zo goed mogelijk en zo breed mogelijk te communiceren. En we zijn er voor de leden. Informatie staat ook op website van de bewonersvereniging, de informatiebulletins worden langs deze weg ook aan niet-leden ter beschikking gesteld. Dit is aan de heer Weijers gecommuniceerd. Het bestuur voelt zich niet geroepen om niet-leden bij ledenvergaderingen te betrekken.
- Het bestuur spreekt met alle partijen en communiceert dit met de leden, er wordt verslag van gedaan. Het kan in alle redelijkheid niet van het bestuur verwacht worden dat dit dezelfde dag nog wordt gecommuniceerd.
- Het bestuur zowel als de werkgroep willen de snelheid erin houden. Wel willen we eerst afbakenen waar onze rechten zitten, dan eventueel verder acteren.
- De voorzitter doet een herhaalde oproep om wanneer er gebrek aan vertrouwen is, dit uit te spreken. Zo kunnen we dit hopelijk wegnemen.

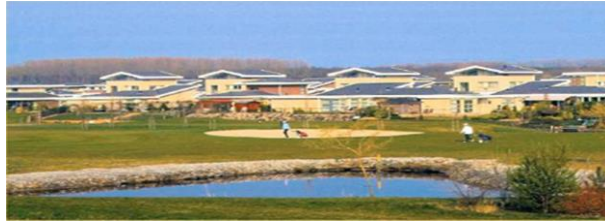
Secretariaat :

S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

De heer Weijers zegt dat het niet om wantrouwen gaat, maar om transparantie. En hij meldt voor de duidelijkheid dat verspreiding van de suggestie dat het bestuur van de BFGR en de Golfclub onder één hoedje spelen met Unigolf niet van hem komt. De voorzitter constateert dat iemand anders kennelijk het mailadres van de heer Weijers hiervoor heeft gebruikt.

De heer Weijers reageert: als er sprake is van wantrouwen, dan komt dat door het gebrek aan transparantie en tijdige communicatie. De voorzitter geeft aan dat van samen optrekken geen sprake is van de kant van de heer Weijers.

Het tijdsverloop is als volgt: op 7 december is aangetekend schrijven verzonden door Unigolf aan de Golfclub, op 9 december is dit door het bestuur van de Golfclub aan hun leden gecommuniceerd, vervolgens is ook op 9 december door het bestuur van de BFGR een mail naar de leden BFGR verstuurd.

De voorzitter vervolgt: in de nieuwsbrieven die namens het Comité Burgerinitiatief zijn verspreid staat een flink aantal suggestieve passages over het bestuur. Op deze manier is de heer Weijers bezig de BFGR te schaden.

5. Rondvraag

De heer Nijssen: mist gezamenlijk optrekken van de BFGR en het Comité, wie gaat er bewegen? In deze bijeenkomst lijkt het of BFGR en Comité elkaar afvallen. Er worden naar buiten toe twee verschillende verhalen verteld.

De heer Jager geeft aan: bij alle verhalen is er maar één waarheid, die keuze moet worden gemaakt en lijkt aanstaande.

De heer Vos: dat er nog geen jurist is ingehuurd door de BFGR baart hem zorgen, hij heeft informatie met het bestuur gedeeld dat er wel kans op planschade is. Ook weet hij dat de exploitatie van de golfbaan in een aparte BV wordt gedaan, hij verwacht dat die failliet gaat. En dat zou een goed moment zijn om de baan over te nemen. Hij pleit daarom voor het direct inhuren van een jurist.

Voor wat betreft de exploitatie van de golfbaan: de heer Vos heeft gesproken met een ervaren exploitant. Het zelfstandig exploiteren is een illusie, een bredere exploitatie zou wel mogelijk zijn. Bijvoorbeeld in combinatie met wellness o.i.d.

Antwoord van de heer Van der Wekken: inhuren van een jurist is duur, dan moet je wel weten waar je precies mee aan de gang wil. De vraag is ook of Unigolf de bewuste BV wel failliet zal laten gaan: het stopzetten van de exploitatie van de golfbaan en verder niets meer doen zullen de verliezen aanzienlijk doen afnemen.

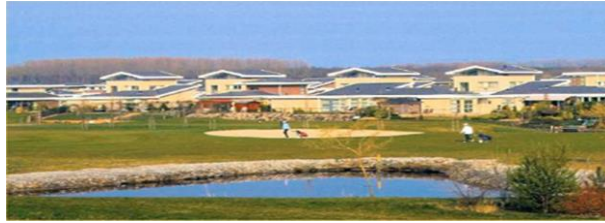
Secretariaat :

S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741



Bewonersvereniging FlevoGolfResort

De heer Vos vervolgt: duidelijk is dat de verplichtingen van Unigolf richting de kopers flinterdun zijn. Hij ziet graag uitgezocht of Unigolf aansprakelijk gesteld kan worden voor waardevermindering van de woningen. Als dat zo is, moet een claim worden ingediend.

De heer Weijers: is van mening dat als de BV van Unigolf klapt de gemeente de mogelijkheid heeft om bestuurlijke dwang uit te oefenen.

Hij zegt dat het Burgerinitiatief met iedereen wil samenwerken, maar alleen vanuit dit initiatief en voor alle bewoners en belanghebbenden. Hij vindt dat de betrokken partijen zich allemaal hebben terug getrokken in de ivoren toren.

De heer Weijers heeft gehoord dat een voorwaarde voor subsidieverstrekking van de EU zou zijn dat het clubhuis zou moeten worden verbouwd naar acht appartementen als het gebruik eindigt. Zo niet, dan moet subsidie worden terugbetaald.

Ten slotte zegt de heer Weijers dat ook het Comité zaken aan het uitzoeken is m.b.t. de exploitatie van de golfbaan en welke opties er zijn.

Mevrouw Bulterman: hoeveel mensen van Zijerveld, nazaten van de eigenaar van Unigolf, zijn er lid?

Antwoord van de voorzitter: voor zover wij weten zijn zij niet woonachtig op het Flevo Golf Resort noch lid van de bewonersvereniging. Olga meent dat vijf van hen lid zijn van de Golfclub en bij de laatste vergadering aanwezig waren. Antwoord: wij hebben geen inzage in wie lid is van de Golfclub.

De heer Jager: roept op tot het vaart zetten achter het helder krijgen van de positie van de bewoners.

6. Sluiting

De voorzitter rondt de vergadering af, onder dankzegging aan iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en bijdrage.

Lelystad, 11 februari 2019

F. Kempers
Voorzitter

S.H.M. Hoohenkerk
Secretaris

Bijlagen:

- Presentatie werkgroep 'toekomst FGR'
- Toespraak van de heer De Monchy

Secretariaat :

S.H.M. Hoohenkerk, Albatroslaan 57, 8241 CC Lelystad.

☎06-52031003, email: secretaris@bfgr.nl

www.bfgr.nl

Bankrekeningnummer NL55 SNSB 0927 831 813 t.n.v. Bewoners FlevoGolfResort
Geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40656741