

INFORMATIONSMØDET

Søndag den 13. februar 2011 afholdtes et informationsmøde på Kerteminde Skole, med deltagelse af 350 personer.

Bestyrelsen havde indkaldt til mødet idet handlen mellem Kerteminde Kommune og andelsforeningen nu er faldet på plads.

Formanden for bestyrelsen, Birger Munter, åbnede mødet med følgende indlæg:

”Velkommen til Ejere i Andelsforeningen af 21.11. samt lejerne i Kerteminde Sommerby.

Anledningen til dette møde er at ejer og lejerforholdet nu er et andet i sommerbyen end det var i 2010.

Vi er blevet grundejere.

Vi har i bestyrelsen glædet os meget til at kunne hæve sløret for de udfordringer/skuffelser og glæder som hele forløbet har givet os siden den 29. September, hvor vi første gang hørte om Kerteminde kommunns planer om salg af sommerbyens grund.

208.000 m² til en pris af 100 mill. kr. blev det spået. Ingen har til dato kunnet fortælle os hvor hulen kommunen har den pris fra.

Da vi i bestyrelsen hørte udmeldingen den 29.9., troede vi ikke vores egne ører.

Vi havde i december 2009 fået vedtaget en mulighed for udvidelse af bebyggelsesprocenten og arbejdede målrettet efter at få det på plads i en ny lokalplan. Vi fortalte om det på den seneste generalforsamling i sommerbyen og så blev det pludselig aktuelt for kommunen at sælge grunden.

Hvad gør man i sådan en situation – beder om et møde med udlejer, selvfølgelig.

Godt nok et nedslående møde.

Men hvordan kunne sådan en tanke opstå?, spurgte vi os selv

Vi vidste da godt at der år tilbage (2006) var tale om et salg, man da kommunen, på daværende tidspunkt fik den besked fra Statsforvaltningen at grunden skulle i udbud hvis man ville sælge og holdningen, den gang var, at det gør kommunen så bare ikke, for hvad kunne der så ikke ske af ulykker, sagde den daværende borgmester al snak om salg blev droppet.

Men nej, ikke med det nuværende bystyre – Jeg har læst i citat i avisen for nylig hvor der stod: i gamle dage ejede borgerne helheden, nu er borgerne kunder for det offentlige.

Havde vi tidligt forstået at politik ser sådan ud i dag, kunne mange frustrationer havde været undgået.

Men god ske lov, er det lykkedes til slut.

Vi er blevet grundejere.

Og hvordan gik processen så.

Oppositionen var vore venner (desværre er de kun 12) så vi måtte jo sidde som tilhørere på sæderne i byrådsalen den 14. oktober og overvære showet som, iflg. min erfarne sidemand, fra mødet, jo også endte 13-12.

Jo, grunden blev sgu sat til salg. I første omgang nægter man jo at tro at det kan være rigtigt !

Hvem kunne finde på at sælge en grund der giver 6 mill. kr. i afkast om året.

Som god demokrat arbejdede vi med gode saglige argumenter, mod salg af grunden og det lykkedes da både at involvere lokale og landspolitikere i sagen.

Tak for hjælpen derfra og ikke mindst det pres i alle lagde på lokalpolitikerne.

Med god "hjælp" fra kommunen blev det f.eks atter en gang stadfæstet at Statsforvaltningens ord fra 2006 stod til troende. Og selvom staten sælger deres grunde på en anden måde havde kommunen bestemt ikke til sinds at ændre på det faktum, selvom de kunne. Et økonomi-udvalgsmøde den 8.11. kunne ikke ændre på de aftaler flertallet havde.

Undervejs i hele processen gjorde vi i arbejdsgruppen opmærksom på den ene fatale fejl efter den anden – Jeg behøver blot at nævnte manglende tinglysningsmulighed på grunden for at sikre lejernes rettigheder for det tilfælde at en fremmed køber skulle gå konkurs. Det ville faktisk betyde at alle lejere på grunden kunne få deres kontrakter sagt op med 6 mdrs. varsel.

I det hele taget var den politiske proces, og det manglende samarbejde med flertalspolitikerne, slående.

Jo tak, bestyrelsen lærte virkelig meget om demokratiets vilkår i dagens danmark.

En af mine gode venner i landspolitik sagde engang: Vi skal blot kunne tælle til 90 (folketinget) og her i Kerteminde gælder det bare om at kunne tælle til 13, uanset hvad. Det fik vi lært, gang på gang.

Og vi fik ingen Bøgebjerg Strand situation og hvordan kunne det dog gå så godt ?

Jeg tor at vi alle politisk fik lavet så meget uro at kapitalejerne holdt sig væk.

De der var på banen, holdt sig til os (bestyrelsen) og vi fik da talt med 3 aktuelle som vi ordentligt men pænt afviste, til sidst.

I den politiske proces er der mange politikere der har været på vores hold – Og de skal have mange tak for indsatsen – Det er godt at vide at vi har venner i politik, i denne sag.

OG HVORDAN KUNNE DET SÅ ALLIGEVEL LYKKES I DENNE SAG ?

Vi har erfaring nok i bestyrelsen til at vide at man ikke bare låner 100 millioner fra den ene dag til den anden.

Den 19. Oktober, efter byrådsmødet den 14., tog jeg kontakt til Den Danske Bank og den 26. Oktober holdt jeg møde med Den Danske Bank og Realkredit Danmark om opgaven.

Med til mødet bragtes en tidsplan for opgaven og en anmodning om at gå i gang med opgavn.

Den 9. November var banken og Realkredit Danmark klar med nogle krav til bestyrelsen og jeg tror ikke jeg siger for meget at det var vist kun os (huske de 5-10%) der troede på at vi

kunne opfylde de krav.

Så imedens tonerne gik højt og alle i lejere sørgede for at konfrontere politikerne med de berettigede krav der må stilles til demokratiets folkevalgte, tror jeg, at vi i bestyrelsen, da vi jo var meget tæt på dem, havde set i øjnene at her var et bjerg der ikke kunne bestiges.

Alle tilstedeværende ved at vi den 21. November var klar med en stiftende generalforsamling for vi skulle jo have en formelt godkendt låntager, hvis vi kunne låne pengene.

Der var flere store krav der skulle opfyldes:

Alene kravet om at 246 som minimum skulle indbetale 40.000 kr. hver så svært ud.

Vi holdt, som jo også alle ved, et noget kaotisk møde hvor vi kun kunne være der det halve af os, men vi havde ingen andre muligheder og mødet SKULLE gennemføres.

Og nu står vi her.

Det vil måske være relevant at nævne at den 24.11. havde 60 indbetalt – den 26.11. havde 144 indbetalt den 29.11. havde 182 indbetalt og fristen for bud var den 7.12. den 30.11. havde 247 indbetalt og bestyrelsen åndede lettet op – 1. etape var nået 1.12. 284 9.12. 291 og i dag er vi 310 andelshavere.

Skal vi sige at der mangler kun 64 og at de usikre kan få 2011 at overveje i.

Pudsigt nok er der blandt nogle af de tilbageværende mange kloge hoveder som vi har været i en længerevarende dialog med og som udviste stort engagement.

En enkelt foreslog faktisk at vi skulle byde 130 mill. men det blev uden hans indbetaling af andel.

Men det er godt vi har et frit land, med frie valg.

Efter etape 1. med andelsindskuddene fik bestyrelsen så lige en enkelt ”lille” opgave mere af långiver.

Det juridiske kontor, hos långiver, meddelte at vi for resten også vil have en pro-rata hæftelse.

Det gav godt nok kassereren går hår i hovedet og mange spørgsmål måtte besvares før at disse også var i hus.

Og det var de faktisk først efter budgivning.

Den 7. December gik kassereren op til mægleren og afleverede vores bud der lød på 81.760 kr. som var det vi havde nået at ”skrabe sammen”.

Niels tog sig lidt tid hos mægleren og vi alle håbede at MIRAKLET ville ske.

Og det gjorde det sgu.

Vi var eneste byder.

Långiver havde vurderet grunden til ca. 86 mill. kr. men vi havde dem ikke.

Bestyrelsen blev indkaldt til møde med borgmesteren og følge og fik at vide at kommunen godt ville gå ned til 95 mill. kr.

Men hvor skulle vi lige få dem fra ????

Vi havde arbejdet hårdt på at få stablet kapital på benene – forsøgt og fået accept fra jer lejere på at komme med et hemmeligt bud, mellem 80-100 mill. kr. men kunne ikke stille med mere.

Dog tog vi chancen på mødet og forhøjede vores bud til 83 mill. kr. (Mon ikke vi kunne finde de sidste ?)

Vi gik fra kommunen den 8. December og var helt klar over at det var det bud vi ansvarligt kunne byde.

Følgende tirsdag morgen modtog bestyrelsen et nyt forslag fra kommunen.

Nu var prisen 90 millioner og 7 millioner af dem var et sælgerpantebrev på fast 4% og 25 år med de første 5 år rente- og afdragsfrit.

Det tilbud var brugeligt, kunne vi godt se. Så nu skulle der handles.

Vi afholdt en bestyrelsesmøde om eftermiddagen og krævede at vi fik et pantebrev på 8 millioner. Vi vidste jo faktisk ikke hvor vi skulle skaffe de sidste 1.260 mill. kr. fra.

Den halve time vi ventede var lang og vi fik en indrømmelse på 500.000 som vi accepterede.

Så den endelige pris blev på 90 millioner og med følgende finansiering:

1. prioritet RD 34,4 mill. kr. ydelse 5,53% årligt, 30 år
2. prioritet DB 35,0 mill. kr. ydelse ca. 7% årligt, 21 år
3. prioritet Kertemindes kommune 7,5 mill. kr. rente og afdragsfrit i 5 år.
Herefter ydelse 7,3% i 20 år.
4. Udbetaling fra Andelshavere 12,4 mill. kr.

Udover dette er der givet en driftskredit fra Danske Bank på 5 mill. kr. hvor restudbetalingen, ca. 700.000 op til de 90 mill. kr. er trukket.

Den 16. December blev handlen konfirmeret i byrådet, men vi var ikke færdige for vi havde jo ikke disse pro-rata hæftelser på plads endnu.

Så der var en advokat der var noget nervøs, men det er jo historie nu, hvor den del også er i orden.

I løbet af Januar/februar er de der blevet indbetalt til Kommunen og nu står vi så her og kan fortælle historien.

Og hvad er der så sket efter handlen – jo såmænd – Kommunen tager sig af opkrævningerne i 2011 så vi har tid til at få administrationen til at falde på plads og den næste god oplevelse blev at kommunen skal vedligeholde vores veje, de næste 4 år.

Det pynter også på budgettet.

Og angående budgettet og økonomien, så var ambitionen fra vores side, at de lejekontrakter som vi tidligere havde med kommunen som udlejer, skulle finansiere vores køb og drift i de kommende år.

Og det er også lykket. Det er således at de kommende 3 års budgetter, der er udarbejdet,

dækker renter, afdrag og drift af andelsforeningen.

Bestyrelsen vil oplyse de andelshavere som endnu har gamle kontrakter vil blive kontaktet af Niels for at få ændret kontrakten til en ny kontrakt.

Tilslut vil jeg på bestyrelsens vegne sige tak for den opbakning der har været i hele processen. Ikke mindst det pres i har været med til at lægge på de 13 i byrådet.

Vi har haft en god sag, der var værd at kæmpe for, vi var fokuseret, vi vandt den og det er jo det vigtigste.

Alle ved at der kommer en hverdag efter denne for bestyrelsen og jeg "livsoplevelse" og vi vil også fremadrettet slås for os andelshavere og se så at komme med, resten af jer, der står udenfor.

Ved udarbejdelse af dette indlæg var jeg igennem ca. 1000 mails fra jer fra den 29.9. til nu og der har været mange rigtige gode mails og ganske få "kloge åge" mails.

Men de har også deres ret – blot mærkeligt at de så ikke er med i fællesskabet når det skal være.

Der vil fremadrettet blive afholdt generalforsamling i Andelsforeningen, med alt hvad det indebærer af budgetvedtagelse m.v. og det samme vil ske for Sommerhusforeningen hvor jeg allerede nu, kan afsløre at bestyrelsen vil undersøge om det er muligt at nedlægge sommerhusforeningen nu da vi har en andelsforening med over 80 % opbakning.

Jeg håber dette indlæg har afdækket nogle af jeres spørgsmål men nu er der mulighed for at spørge igen.

Tak for ordet."

Efter dette indlæg var der mulighed for spørgsmål og der var spørgsmål til vedtægterne. Disse spørgsmål henviste bestyrelsen til den kommende 1. generalforsamling i foreningen, idet vedtægterne er blevet godkendt af långiver, hvilket bestyrelsen anså for at være vigtigst i første omgang.

Der var spørgsmål til andelsprisen fremover. Bestyrelsen svarede at prisen på de 40.000 kr. er gældende i 2011 og at prisen på andelen vil blive reguleret hvert år på generalforsamlingen.

Der var lidt debat om den kommende lokalplan som bliver bestyrelsens næste store opgave. En lokalplan som vil give mulighed for en højere bebyggelsesprocent og højere mindstebebyggelse, nemlig 60 m2.

Der blev forelået en fælles flagdag for købet af grunden. Dette forslag fik mange klapsalver.

Efter at der blev budt på en øl eller vand, sluttede mødet i god stemning ca. 12.30.

Birger Munter (ref).