

Verslag van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht

Datum: zaterdag 12 maart 2011

Plaats: Verenigingsgebouw De Halve Maan in Oostkapelle

De zon scheen in Domburg. Net als tijdens de vorige jaarvergadering. De lente kondigde zich aan en dat was ook te merken aan het humeur van veel mensen. Op straat waren veel vrolijke mensen te zien en dat gold ook voor de bezoekers van Verenigingsgebouw De halve Maan in Oostkapelle, waar zich een groot aantal leden van de Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht had verzameld om de vorderingen en alles wat daarbij komt kijken te bespreken van hun in aanbouw zijnde appartementencomplex in Domburg.

Opening

Achter de bestuurstafel; de vertrouwde gezichten: voorzitter Volker Hufschmidt en zijn twee trouwe secondanten Thieu van Dorst en Dick Simons. Volker Hufschmidt heet iedereen welkom, onder wie ook weer een aantal nieuwe eigenaren is. Hij constateert dat er 35 eigenaren aanwezig zijn en dat er 13 volmachten zijn verstrekt. Tot de ingekomen stukken wordt gerekend een aantal vragen van leden, die in het verloop van de vergadering aan de orde zullen komen.

Notulen.

De notulen (het verslag) van de vergadering van 29 mei 2010 worden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en de schrijver ervan wordt bedankt.

Jaarstukken en andere financiële zaken.

De heer mr. F. Zwemer van Rijkse en Zwemer Accountants geeft een toelichting op de financiële stukken, te beginnen met de Jaarrekening. Die is vrij simpel. Er zijn nauwelijks baten, maar vooral kosten. Die kosten komen, volgens een oude afspraak, voor rekening van de eigenaren van het oude Ruimzicht. Nieuw op de jaarrekening is een post die gaat over parkeerplaatsen en bergingen. Vooral die laatste zorgen voor nogal wat deining. Centraal in de discussie staat de vraag: wat gebeurt er met de berging als een eigenaar zijn appartement verkoopt. De berging is namelijk niet zijn eigendom. Hij heeft ooit € 10.700 betaald voor het recht om die berging te gebruiken. Het is dus niet zijn bezit.

Bij verkoop van zijn appartement krijgt de verkoper zijn geld voor het gebruik van de berging terug en de berging gaat als het ware terug naar de vereniging, die die berging dan weer aanbiedt aan een andere belangstellende. Sommige leden vinden dat de verkoper van een appartement de koper van zijn 'huisje' moet kunnen aanbieden dat hij ook het gebruik van de bijbehorende berging kan overnemen. Er zijn er echter ook die denken dat zo'n vrijkomende berging ook weer beschikbaar zou moeten komen voor mensen die op een wachtlijst voor zo'n berging staan.

Ter plaatse wordt het 'probleem' niet uit de wereld geholpen. Het bestuur zegt toe de volgende vergadering met een oplossing voor dit nijpende probleem te zullen komen.

De heer Zwemer gaat vervolgens vlot door alle andere financiële stukken (waaronder de Winst- en Verliesrekening) en geeft daar waar vragen waren gesteld tot tevredenheid stemmende antwoorden aan de vragenstellers. Er doen zich geen problemen voor en de heer Zwemer wordt bedankt voor zijn werk en voor zijn uitleg daarover.

Verslag kascommissie.

Namens de kascommissie (bestaande uit Henk Weinans en Ad Peeters) laat Henk Weinans weten dat de commissie alles heeft bekeken en dat de boekhouding volledig en accuraat is bevonden. Er is wel een vraag: is er controle mogelijk ten aanzien van het aantal uren dat een aantal adviseurs van het bestuur heeft gedeclareerd. Dick Simons geeft daarop een kennelijk bevredigend antwoord, want iedereen is tevreden. Mevrouw Helma Simons wordt met een gul applaus bedankt voor haar boekhoudkundig werk.

Er wordt vervolgens door de vergadering goedkeuring gegeven aan de Jaarrekening 2010 en het bestuur wordt gedechargeerd.

Henk Weinans en Ad Peters wordt gevraagd of zij ook volgende keer als kascommissie willen optreden. Hun bevestigend antwoord wordt met applaus ontvangen.

Naar aanleiding van een vraag wordt ook nog besloten dat voortaan op de rekeningen ook een IBAN (International Bank Account Number) zal worden vermeld.

Stand van zaken met betrekking tot de bouw.

Thieu van Dorst deelt mee dat vanaf 19 september van dit jaar zal worden begonnen met de oplevering van de appartementen. Dat gebeurt 'van boven naar beneden'. Half oktober zal dan het laatste appartement worden opgeleverd.

Er gaat een bijna onhoorbare zucht van opluchting en opwinding door de zaal. Het ultieme moment is dus in aantocht.

Volgens Thieu van Dorst is er nog wel een post van € 94.000 aan meerwerk weg te werken. Daaronder moeten gerekend worden zaken als het bij de sloop verantwoord wegwerken van asbest, maar ook het verwijderen van inventaris die sommige eigenaren rijkelijk in hun appartement hadden achtergelaten, het geluidsarmer maken van de autolift, verlichting op de terrassen die vergeten was in de bouwplanning en nog wat van zulke zaken.

Aangezien er in de pot nog maar € 61.000 voor deze onkosten is zal het tekort door de eigenaren moeten worden aangevuld. Bij die meerkosten is het tuinontwerp nog niet berekend.

Er zal ook een sleutelplan worden ontworpen waarbij ervan wordt uitgegaan dat elke eigenaar twee verschillende sleutels krijgt: een voor zijn eigen appartement en een voor alle gezamenlijke toegangen. Ook krijgt iedereen een afstandbediening voor de garage waarmee ook de autolift kan worden bediend.

Er zal nog gekeken worden naar de mogelijkheid om voor de appartementen meerdere sleutels beschikbaar te maken. Eigenaren krijgen waarschijnlijk t.z.t. de gelegenheid aan te geven hoeveel extra sleutels zij willen hebben.

Er komt ook een brievenbus met standaardnaamplaatjes. Ook daarover wordt nog gecommuniceerd, bv. om ervoor te zorgen dat de namen goed gespeld worden.

Verhuurmogelijkheden.

Dick Simons geeft aan dat het uitgangspunt is geweest: "Kwaliteit koppelen aan maximale opbrengst". Er was een aantal gegadigden, maar uiteindelijk kwam er een shortlist waarop Roompot, P. Bommelé en Minderhoud Beheer en Verhuur terecht kwam. Het bestuur wil na veel wikken en wegen voorstellen in zee te gaan met Minderhoud Beheer en Verhuur, al waren de verschillen tussen de drie klein.

Gekozen is voor Minderhoud vanwege de bijzondere benadering die deze verhuurder voorstaat. Huurders worden gezien als gasten en ze worden bij aankomst en vertrek persoonlijk begeleid. Er zal nog wel het een en ander moeten worden besproken, want Minderhoud wil het liefst allemaal standaard appartementen met standaard interieurs. "En dat gaat niet bij ons", aldus een lachende Dick Simons.

Minderhoud heeft ook het Badpaviljoen in beheer en het bestuur heeft daar informatie over ingewonnen en te horen gekregen dat men zeer tevreden is. Minderhoud heeft berekend dat de opbrengst per jaar (uitgaand van 33 tot 36 weken) tussen de € 22.000 en € 27.000 bruto zou kunnen zijn.

Het bestuur vraagt de vergadering of het door kan gaan met de onderhandelingen met Minderhoud en krijgt daarvoor toestemming (zonder tegenstemmers/onthoudingen).

Aan de verhuurcommissie wordt toegevoegd M. Vrieling. Het hoofdstuk verzekeren moet nog bekeken worden. Iedereen zou dat afzonderlijk kunnen doen, maar misschien is collectief verzekeren ook mogelijk.

Ideeën over de tuin.

Het bestuur is in gesprek gegaan landschapsarchitect Pieter Jan van Hasselt. Het uitgangspunt van deze ontwerper is volgens Dick Simons: 'Niets doen waar niets nodig is en aanpassen waar behoefte aan is'.

Zoveel mogelijk zal de natuurlijke omgeving in het ontwerp worden betrokken. Aan de hand van duidelijke voorbeelden laat Dick Simons zien wat daarmee bedoeld wordt en met computeranimaties van enkele tuinen van appartementen zoals die er t.z.t. gaan uitzien is te zien hoe het zou kunnen worden.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het ontwerp is het gebruik van schanskorven. Dat blijken van draadstal opgetrokken korven te zijn waarin grote keien worden opgestapeld. Ze zijn heel duurzaam

en hebben een bijna artistiek uiterlijk. Ze worden vandaag de dag vooral ook gebruikt in nieuwbouwwijken in gemeenten die iets bijzonders willen doen ten aanzien van het uiterlijk van wijken.

Volgens Dick Simons is er nog geen idee van de kosten. Desondanks krijgt het bestuur toestemming om door te gaan met dit project (geen tegenstemmers/onthoudingen).

Even wordt daarna gesproken over de vuilcontainer die vroeger ergens op een hoekje stond. Dick Simons legt uit dat dat niet meer mag. Er moet een ondergrondse vuilnisopslag komen. Die is nu gelokaliseerd aan de linkerkant van het gebouw bij de hellingbaan. De gemeente Veere wilde eerste dat Ruimzicht dat moest betalen, maar heeft daarna aangegeven zelf de helft van de kosten voor haar rekening te zullen nemen.

Huishoudelijk reglement.

Iedereen heeft een ontwerp HR toegestuurd gekregen. Er moet een datum worden vastgesteld waarop het ingaat.

Er zijn echter nog al wat vragen en opmerkingen. Het bestuur zegt toe de verbeteringen en andere veranderingen te zullen verwerken.

Nog bekeken moet worden hoe het met gordijnen en dergelijke moet. Bijvoorbeeld: uniform of niet. Het gebouw moet naar buiten wel een ongeveer gelijke uitstraling hebben.

Na de aanpassingen zullen de leden een nieuw exemplaar van het HR krijgen. Daarna zal beslist worden op welke datum het in zal gaan.

Aansluitend aan deze discussie vertelt Dick Simons dat de website die jaren geleden op initiatief van Emiel van Hoeckel is opgezet, zal worden opgepoetst. Er komt een gesloten deel op, dat alleen bezocht kan worden door leden van de Vereniging van Eigenaren en waarop ook documenten komen zoals het Huishoudelijk Reglement en verslagen van bijeenkomsten.

Dan ontspint zich een discussie over domeinnamen waaruit blijkt dat er een verschil van mening is tussen bestuur en degene die de afgelopen tijd de website heeft bijgehouden. Wat er precies aan de hand is wordt niet duidelijk. Het bestuur zegt nu niet over de zaak te willen discussiëren omdat er belangrijker zaken moeten worden gedaan, zoals het klaarstomen van het nieuwe Ruimzicht voor de toekomst en het afhandelen van alles wat daar mee te maken heeft.

Er wordt nog gestemd over de vraag of men het eens is met het bestuur dat nu niet over de zaak zal worden gediscussieerd. De overgrote meerderheid staat achter dit bestuursvoornemen.

Van de Rondvraag wordt geen gebruik meer gemaakt en een datum voor een volgende vergadering kan nog niet worden vastgesteld.