

Verlag van de vergadering van de VvE Résidence Ruimzicht

Datum: zaterdag 16 maart 2013

Plaats: Sport- en Gemeenschapcentrum Schuttershof in Domburg

Het leek op een voetbalkantine: Sport- en Gemeenschapcentrum Schuttershof. Wat gebouw betreft een tamelijk troosteloos, door een wellicht wat depressieve architect in het verleden ontworpen doorsnee-pand, met op de juiste plaatsen toiletten en een bar en biljarttafel. Een autochtoon vertoonde op dat laatste meubelstuk die zaterdag zijn magere kunsten. Er was koffie met cake, een krentenbol of een bolus.

Het gebruikelijke kantinegeroezemoes kwam deze keer van een exclusief – zich doorgaans meer op golfbanen bezig houdend – gezelschap, waarvan de leden één gemeenschappelijk kenmerk hadden en hebben: ze mogen zich allemaal eigenaar noemen van een onderkomen in het mooiste appartementencomplex van Walcheren: Résidence Ruimzicht in Domburg.

Ze waren allemaal gekomen voor een van de jaarlijkse hoogtepunten in hun leven: de jaarvergadering van de Vereniging van Eigenaren. En dat ze het leuk vonden bleek wel uit de geanimeerde en ruime spreektijd die sommigen gebruikten om het beleid van het bestuur te ondersteunen dan wel van vraagtekens te voorzien. Alles natuurlijk zoals het dames en heren van stand – zoals heer Olivier B. Bommel placht te zeggen – betaamt: op een eerlijke en beschaafde manier.

Achter de bestuurstafel zaten drie Muskietiers luisterend naar de namen Van Dorst, Simons en Wegmann, en - als van ouds - ook de heer Zwemer van de mede naar hem genoemde Accountants- en Adviesgroep Rijkse en Zwemer. Hij was er voor een toelichting op de financiële stukken.

NB. Muskietier Till Wegmann zorgde voor vertalingen Duits-Nederlands en Nederlands-Duits.

Punt 1: Voorzitter Dick Simons heette natuurlijk iedereen welkom en verklaarde dat het besturen en managen van een VvE geen sinecure is en dat hem in zijn eerste jaar als voorzitter was gebleken dat het moeilijker is dan hij had gedacht. Er moesten nog veel dingen gebeuren en met name Thieu van Dorst had zich daarin vastgebeten en alles goed tot een einde gebracht.

Punt 2 van de agenda, het hoofdstuk **Ingekomen Stukken**, bleek een veelheid aan mededelingen, voorstellen, veranderingen en plannen te bevatten.

- Dit jaar (2013) zal in de week vanaf 2 december weer groot onderhoud aan het pand worden gepleegd.
- Het water in het gebouw schijnt nogal hard te zijn en de vraag is of daar maatregelen tegen genomen moeten worden. Hoe hard? Relatief hard. Moet er iets aan gedaan worden? Per appartement of centraal? Wateronthardingapparaten kosten per woning ongeveer € 1000 maar het zou ook centraal kunnen met een apparaat in de kelder. Dat zou dan zo'n €10.000 kosten.
De meningen liepen uiteen van 'onzin' tot 'erg prettig'. Thieu van Dorst zei te zullen bekijken wat het beste zou kunnen zijn. Hij zal er t.z.t. nog op terug komen.
- Vrij veel tijd werd vervolgens besteed aan het onderwerp 'afscherming balkon en wind en privacy'. Alle mogelijkheden van windschermen of andere oplossingen en ook alle wensen kwamen daarna in keurige, maar niet al te beknopte bewoordingen ter sprake. Mag iedereen iets voor zichzelf doen? Is het wel nodig? Als het centraal zou worden gedaan, zou een individu daar dan van mogen afwijken? Wordt de eenheid van uitstraling van het gebouw geen geweld aangedaan? Hoe waarborg je dat er geen schade aan het gebouw wordt aangericht?

Duidelijk werd, dat niet iedereen maar wat voor zichzelf mag en kan doen. In de statuten staat dat er een eenheid moet zijn. Dus zelf wat in elkaar knutselen is uit den boze.

Ook kwam het onderwerp geluidsoverlast nog ter sprake. Maar daar was eigenlijk toch niet al te veel over te zeggen.

Uiteindelijk werd geïnventariseerd wie een vorm van windbeschutting wilde: de families Weinans, Lodewijk, Gössing, Wegmann en Voskens staken hun handen op. In principe werd gekozen voor de oplossing zoals die bij fam. Lodewijk hangt; een grijs doek dat aan de balustrade gespannen is, geen moeilijke montage vereist en snel te verwijderen is.

De heer Voskens wilde ook graag een voorstel inbrengen, waarmee behalve de wind ook de geluidsoverlast van het straatverkeer opgelost wordt.

Het bestuur zal alles afwegen en met de betrokkenen verder bespreken.

- Gebleken is dat de vloeren van de galerijen los laten en niet schoon te maken zijn. Dat probleem is met de aannemer besproken. De aannemer heeft voorgesteld om een soort vloerbedekking op de galerijen te leggen. Het bestuur zal de oplossing beoordelen en op een locatie gaan bekijken.
- Ventilatoren in de parkeergarages maken nogal wat lawaai en verbruiken veel stroom. Er is een offerte aangevraagd om er een tijdschakelaar tussen te zetten. Dan gaan ze maar een paar uur aan en is er een besparing van het stroomverbruik te realiseren van ongeveer 75%.
- Enige onrust is ontstaan door het bericht van de gemeente over de WOZ-waarde voor 2013. Die is vele 10.000-den euro's hoger (soms tot 100.000 euro en meer) dan voor 2012. Desgevraagd zei een ambtenaar van de gemeente dat de woningmarkt in Nederland weliswaar slecht is, maar dat de vraag naar recreatiewoningen in Domburg erg groot is. Het bestuur zal bekijken hoe er gezamenlijk protest kan worden aangetekend.

Punt 3.

Notulen. Ze werden zonder op- en/of aanmerkingen goed gekeurd. De notulist werd bedankt.

Op dat moment in de vergadering werd de agendadiscipline even los gelaten. Eerst werd Punt 10 naar voren gehaald en daarna was er nog een 'tussenspunt' dat over de golfbaan ging.

Punt 10 heette 'Bergingen en de VvE'. Om voor het derde jaar weer veel discussie over de verantwoording van de bergingen in de jaarrekening te voorkomen, heeft het bestuur een oplossing bedacht.

Na overleg met de notaris en Henk Weinans stelt het bestuur de volgende oplossing voor. Die oplossing houdt in dat we de verplichting van de VvE om bij verkoop van een appartement het gebruiksrecht van de berging terug te kopen, indien de koper daar geen interesse in heeft, er af halen. Wel blijft het mogelijk om het gebruiksrecht, met toestemming van het bestuur, te verkopen aan een ander lid van onze vereniging. Het gebruiksrecht van een berging moet altijd verbonden zijn aan een appartement. Hiermee zal van de "gebruiksovereenkomst berging", artikel 5 lid 4, 5 en 6 vervallen.

Het voorstel om de terugkoopplicht cq het terugkooprecht uit de gebruiksovereenkomst te halen werd met meerderheid van stemmen aangenomen.

Het 'tussenspunt' betrof het feit dat er een plan is om op de golfbaan naast ons pand een nieuw clubhuis te bouwen dat net zo hoog zou worden als ons pand. Henk Weinans heeft zich met die zaak bezig gehouden en vertelt erover.

De Gemeente Veere heeft een nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgesteld waarin staat hoe hoog gebouwen mogen zijn, hoe uitgebreid ze mogen zijn, hoe ze er uit mogen zien enz. enz. Het clubhuis valt onder die nieuwe regels en dat zou betekenen dat het

met 20 procent zou mogen worden uitgebreid en dat het tot ongeveer 10 meter hoog zou mogen zijn.

Wel is bepaald dat woningbouw niet mag, dat alles wat wordt gebouwd 'golfbaan gerelateerd' moet zijn en dat de nieuwbouw landschappelijk een aanwinst moet zijn en aangepast aan het natuurgebied.

De periode waarbinnen belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen is inmiddels afgelopen en Henk Weinans heeft een zienswijze ingediend. Hij raadde het bestuur aan om ook – als het plan definitief is vastgesteld – daar nog bezwaar tegen aan te tekenen. Hij zal dat zelf ook doen en hij zal de vinger aan de pols houden. Hij denkt dat het nog wel een paar jaar zal duren voordat er iets definitiefs op tafel ligt.

In de daarop volgende discussie bleek dat het bestuur van de VvE al met de golfclub en anderen (gemeente, projectontwikkelaar) heeft overlegd en ook heeft laten weten dat wij als Ruimzicht een stuk grond willen hebben bij voorbeeld van het parkeerterrein, Wordt vervolgd.

Punt 4.

De **financiële stukken** waren eerder beschikbaar gesteld aan de eigenaars en dus kon de heer F. Zwemer zich beperken tot wat kleine opmerkingen en het beantwoorden van een paar vragen. Hij gaf op de van hem bekende gedegen en vriendelijke wijze nog een paar toelichtingen. Nadat de daarop volgende vragen (en bijbehorende antwoorden) kennelijk naar ieders tevredenheid waren beantwoord, werden de financiële stukken met applaus door de vergadering goedgekeurd.

De heer Zwemer nam daarna nog even het woord. Hij herinnerde eraan dat hij aan Ruimzicht verbonden was, sinds het wettelijk noodzakelijk was geworden dat een VvE jaarlijkse financiële stukken moest publiceren. Hij zei het altijd met veel plezier te hebben gedaan, maar dat de nu voorliggende stukken zijn laatste klus voor Ruimzicht was geweest. "Ik ga met pensioen", zei hij. Voorzitter Dick Simons bedankte hem voor zijn jarenlange grote inzet.

Ook werd Hans Francke voorgesteld als opvolger van de heer Zwemer. Hij werkt al 20 jaar bij het bureau van Zwemer. Hij zal de belangen van Ruimzicht in financieel opzicht voortaan begeleiden.

Punt 5. Toelichting op de aankoop van perceel grond achter Schelpweg 22.

Toen bekend was geworden dat dat perceel te koop was, is namens het bestuur met de gemeente gebeld met de mededeling dat de VvE dat stuk grond wel wilde kopen en toen bleek bovendien dat de gemeente het ook wel aan ons wilde verkopen. Voorzitter Dick Simons zei in een toelichting dat daarna snel spijkers met koppen zijn geslagen. Simons: "Wij wilden dat hebben om zeggenschap over die grond te hebben, al was het maar omdat we niet weten wat de nieuwe eigenaar van Schelpweg 22 gaat doen." Hij beseftte dat eigenlijk toestemming van de eigenaren van Ruimzicht had moeten worden gevraagd, maar de tijd drong. Hij vroeg de aanwezigen achteraf om die toestemming en zei dat hij er wel formeel over wilde laten stemmen als iemand dat zou willen. Voordat er iemand reageren kon, zei Henk Weinans dat het besluit van het bestuur 'heel verstandig' was geweest. Iedereen onderschreef dat, want niemand wilde een stemming.

Punt 6. Verslag van de kascommissie.

Henk Weinans en Ad Peeters hadden de boeken van de Vereniging gecontroleerd en volgens woordvoerder Weinans "waren alle uitgaven verantwoord, was de boekhouding zeer inzichtelijk een goed bijgehouden, was alles onderbouwd, was de controle op maandelijkse inkomsten keurig bijgehouden en heeft iedereen altijd alles betaald". Helma Simons werd dan ook voor haar werkzaamheden geprezen en hartelijk bedankt.

Punt 7. Goedkeuring jaarrekeningen en décharge bestuur.

Unaniem keurden de aanwezigen de jaarrekeningen goed en déchargeerden zij het bestuur.

Punt 8. Onderhoud/reserveringen/servicekosten.

Thieu van Dorst herinnerde eraan dat tijdens de vorige jaarvergadering al een kostenverhoging van 31 procent was voorspeld en goed gekeurd. Hij zei nu dat, na een jaar functioneren, beter inzicht is verkregen in de werkelijke kosten en dat deze kosten mede door inspanningen van Krijn en Martijn (van baddomburg.com) een stuk verlaagd zijn.

Vanaf januari van dit jaar is de begroting van de onderhoudskosten 15% gestegen t.o.v. de eerste begroting en moeten de maandelijkse afdrachten aan de VvE dus ook met 15 procent omhoog. Omdat al een kwart van het jaar voorbij is zullen de afdrachten met ingang van april 20 procent hoger worden. Het bestuur hoopt dat percentage per 1 januari 2014 weer naar 15 procent te kunnen verlagen.

Punt 9. Afwikkeling bouw.

Thieu van Dorst vertelde dat er sinds de oplevering van het gebouw problemen met de openbare ruimte zijn geweest, vooral door de autolift en de brandmeldinstallatie (BMI). Voor deze 2 problemen is aan ingenieursbureau Grontmij opdracht gegeven om de deugdelijkheid van deze installaties te onderzoeken.

Inmiddels is het rapport van de autolift klaar en daaruit blijkt dat het geluid van de autolift, zoals dat in de bovenliggende appartementen te horen is, binnen de wettelijke normen valt.

Van de brandmeldinstallatie is alleen nog een voorlopig rapport, het blijkt dat daar nog enkele onvolkomenheden in zitten.

Thieu vertelde ook dat er nog steeds een bedrag van bijna € 100.000 is ingehouden op de bouwsom. Dat bedrag staat nog steeds in depot A bij notaris Herwig in Vlissingen. Hiervan is € 41.000 van algemene zaken (met name autolift en BMI) en de rest van individuele zaken. Een deel van deze bedragen zal binnenkort betaald worden. Als alles uit depot A is betaald aan de aannemer, blijft er nog een saldo over van € 3.600 over. Het bestuur hoopt dit jaar alles met de aannemer financieel af te wikkelen en ook met de "oude" leden, dus depot A en de administratie van de oude VvE.

Na vragen over de reden dat er zo'n brandmeldinstallatie in Ruimzicht gemonteerd is gaf hij nog enige uitleg ten aanzien van het gebouw. Omdat er appartementen verhuurd worden is het gebouwd als "gebouw met een logiesfunctie". Dat houdt in dat in elke ruimte een brandmelder moet zijn. Maar als de voorwaarden die door de brandweer zijn gesteld aan de bouw zo streng zijn dat die brandmelders in de praktijk zo snel reageren als nu vaak gebeurt (dus: afgaan) dan blijft er een probleem. Dit zelfde probleem speelt in heel Nederland bij bejaardenhuizen, verzorgingstehuizen, appartementsgebouwen, hotels enz.

Punt 11. Verhuur en beheer 2012 en 2013.

Uit onderzoek is gebleken dat de bezettingsgraat in 2012 ruim 50 procent is geweest. Er hebben zich geen noemenswaardige incidenten voorgedaan. Onder de verhuurders is een enquête gehouden, die door eigenaren van 17 appartementen is ingevuld. Via gastenboeken is gebleken dat aandachtspunten moeten zijn de prijs, de autolift, ramen die niet open kunnen en de grootte van appartementen.

Martijn de Roos van baddomburg.com (de beheerder van ons perceel) meldde dat nu al 40 procent meer geboekt is dan vorig jaar rond deze tijd. Ook zei hij dat het online boeken toeneemt en dat gasten, die eerder al hadden geboekt, weer willen komen. De beheerders willen ook flexibele wisseldagen invoeren, vooral op verzoek van gasten. Hij gaf verder nog een overzicht van tal van andere werkzaamheden die waren verricht zoals assistentie bij schoonmaken e.d.

De waardering van gasten? Via booking.com kreeg Résidence Ruimzicht een 9,4. Eerlijkheidshalve moet daarbij gemeld worden, dat er nog niet veel reviews zijn geweest.

Punt 12. Fietsenstalling. Resultaten enquête. Voorstel.

Het bestuur heeft geïventariseerd hoeveel fietsen er zijn en hoeveel daarvan in de daarvoor bestemde ruimtes zijn geplaatst en hoeveel in de eigen berging van eigenaren. Tot nu toe zijn er nog geen problemen geweest, maar die zouden kunnen ontstaan als de eigenaren fietsen worden aangevuld met fietsen van huurders.

Bekeken wordt of er extra fietsplaatsen kunnen worden geschapen. Voorlopig zal nog op de oude wijze worden doorgedaan, maar het zou al goed uitkomen als verhuurende eigenaren hun fietsen zouden meenemen in de periodes dat hun appartement verhuurd is. Voorzitter Dick Simons appelleerde aan een solidariteitsgedachte van iedereen: met z'n allen trachten de eventuele problemen te helpen oplossen. Krijn Minderhoud zei dat het handig zou zijn als degenen die een paar weken niet komen hun fiets in de tweede parkeergarage zouden zetten, dan zouden de fietsen van huurders in de eerste parkeergarage kunnen.

Vanuit de vergadering werd om goede fietsenrekken gevraagd. Het bestuur is daar al mee bezig. Het bestuur vroeg aan de eigenaren om – net als in het oude Ruimzicht – hun fietsen te voorzien van hun appartementsnummer.

Punt 13. Onderzoek door Grontmij.

Is al ter sprake geweest bij punt 9. Resultaten onderzoek komen op de website.

Punt 14. Huisdieren.

Huurders mogen geen huisdieren meenemen. Eigenaren worden verzocht er goed op te letten dat zij hun hondjes niet een hele middag alleen laten als ze zelf weggaan. De kans bestaat dat die beestjes dan al die tijd blijven blaffen.

Punt 15. Commissie wijze mensen.

De commissie die een paar jaar geleden is opgericht bestaat momenteel uit mevrouw Boisdard en de heren Weinans en Wegmann. Functie van de commissie is het bestuur advies geven als er problemen zouden zijn.

Till Wegmann zei dat hij niet langer lid van de commissie kan zijn, nu hij in het bestuur zit. Voor hem moet dus een opvolger worden gevonden. Die blijkt inmiddels ook gevonden: oud-voorzitter Volker Hufschmidt (die de vergadering wegens omstandigheden niet kon bijwonen) is gevraagd om tot de commissie toe te treden en hij heeft 'ja' gezegd.

Punt 16. Reclame m.b.t. de verhuur.

Het reclamedoek bij de garage-ingang gaat weg. In plaats daarvan komt er een parkeerbord bij de garage-ingang en een reclamebord bij de afvalcontainer te staan.

Punt 17. Rondvraag.

Ter sprake kwam de soms gevaarlijke situatie die kan ontstaan bij het uitrijden van de garage. Fietsers en wandelaars zou er op gewezen moeten worden dat er een uitrit is. Gesuggereerd werd Veilig Verkeer Nederland daar naar te laten kijken.

Ook werd voorgesteld voor degenen die de garage uitrijden bolle spiegels, die ook elders wel worden gebruikt, te installeren, zodat ze kunnen zien wat er aan komt.

Het bestuur beloofde dat alle suggesties zullen worden meegenomen.

Voorzitter Dick Simons vertelde nog dat uit kadastraal onderzoek is gebleken dat ons grondgebied groter is dan we dachten. Daardoor zouden we misschien met de nieuwe eigenaar van pand Schelpweg 22 – wiens auto nu eigenlijk gedeeltelijk op ons terrein staat – een deal kunnen maken waardoor hij die auto daar kan laten staan en ons in ruil daarvoor recht van overpad geeft bij een stukje grond van hem. Zo zouden wij dan een

pad hebben, dat als toegangspad zou kunnen dienen voor een fietsenstalling die wij op ons eigen terrein zouden kunnen maken.
De vergadering vond dat een prima idee.

Punt 18. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde sloot de voorzitter vervolgens de vergadering.

hvr08.04.2013