

Verslag van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht

Datum: zaterdag 17 maart 2012

Plaats: Verenigingsgebouw De Halve Maan in Oostkapelle

De zon scheen een beetje in Domburg. Net als tijdens de vorige jaarvergadering. De lente kondigde zich aan en dat was ook te merken aan het goede humeur van veel mensen. Vooral ook bij de bezoekers van Verenigingsgebouw De halve Maan in Oostkapelle, waar zich een groot aantal leden van de Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht had verzameld. Het was de eerste keer dat ook daadwerkelijk gesproken kon worden over het 'nieuwe' Ruimzicht, want na jaren van bouwvergaderingen en financieel getinte bijeenkomsten ging het nu over een concreet gebouw: het nieuwe Ruimzicht was enkele maanden ervoor opgeleverd en veel eigenaren waren al helemaal klaar met het herinrichten en hadden al genoten van hun nieuwe onderkomen.

Opening

Achter de bestuurstafel; de vertrouwde gezichten: voorzitter Volker Hufschmidt en zijn twee trouwe secondanten Thieu van Dorst en Dick Simons. Vooral voor Volker Hufschmidt was de plaats achter de bestuurstafel deze keer anders dan anders: hij had aangekondigd te zullen terugtreden als voorzitter van de VvE en dus was hij aan zijn laatste vergadering op die plaats begonnen. Ook achter de bestuurstafel de heer F. Zwemer van Rijkse & Zwemer Accountants die de financiën zou behandelen.

Ingekomen stukken en mededelingen.

Er waren geen ingekomen stukken en ook nauwelijks mededelingen. Wel werden twee punten aan de agenda toegevoegd: een nieuwe stemformule en het hoofdstukje Verhuur en Beheer.

In het Standaardreglement en de Splitsingsakte staat omschreven dat de leden stemrecht hebben in de verhouding van de oppervlakte van hun appartement. Omdat dit erg onpraktisch is bij de stemmingen, stelt het bestuur voor om de telling van de stemmen als volgt te wijzigen. Alle leden krijgen 1 stem, met uitzondering van enkele eigenaren van samengevoegde appartementen; dat zijn de appartementen 42 en 45, die voortaan 3 stemmen krijgen en de eigenaren van de appartementen 1, 26, 48 en 50 krijgen ieder 2 stemmen.

Het voorstel werd met algemene stemmen aangenomen.

Notulen.

De notulen (het verslag) van de vergadering van 12 maart 2011 werden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en de schrijver ervan werd bedankt.

Jaarstukken en andere financiële zaken.

De heer mr. F. Zwemer gaf een toelichting op de financiële stukken, te beginnen met de Jaarrekeningen: een voor de 'oude VvE' en een voor de 'nieuwe VvE'. De heer Zwemer legde uit dat er verschil in administratie zit, omdat vroeger de VvE zelf ook verhuurde en de afrekening met de leden via de jaarrekening werd geregeld.

In de VvE Résidence Ruimzicht wordt niet meer door de VvE verhuurd en hoeft er aan het einde van het jaar niet meer verrekend te worden. De leden betalen de maandelijkse bijdragen en het bestuur moet zorgen dat de bijdrage voldoende is om de kosten te dekken.

Toen de Balans werd behandeld kwam - evenals vorig jaar - het onderwerp 'bergingen' weer ter sprake. De voorzitter en de heer Zwemer legden nog een keer uit waarom gekozen is voor de constructie die nu geldt. De bergingen zijn eigendom van alle eigenaren en degenen die er een hebben, hebben moeten betalen voor het gebruik. Even als vorig jaar werden er veranderingen voorgesteld, die vervolgens weer werden geamendeerd en die daarna weer van allerlei kanten werden becommentarieerd. Het leek een 'gebed zonder eind' te worden. Besloten werd dat het bestuur en de heer Zwemer de zaak nog eens zullen bekijken en proberen een volgende keer wellicht met een mogelijke oplossing te komen. Maar ook dat was vorig jaar als eens geopperd.

De heer Zwemer werd aan het einde van zijn financiële exercitie bedankt voor zijn uitleg en hij kreeg daarvoor een applaus.

Verantwoording bouwkosten.

Thieu van Dorst vertelde nog eens in het kort hoe het met de bouwkosten de afgelopen jaren is gegaan. Gebleken is uiteindelijk dat de totale bouwkosten € 7.760.000 hebben bedragen en dat daar nog ongeveer € 1.000.000 bij zijn gekomen aan bijkomende kosten zoals architect, notaris enz. Om de mensen niet met nog meer cijfers te vermoeien zei Thieu: "Laten we het er ophouden dat iedereen heeft betaald wat betaald moest worden en dat de bouwer bijna alles heeft gekregen waar hij recht op had."

De heer Zwemer had de gang van zaken in de loop van de tijd bijgehouden en gecontroleerd. Hij heeft geconcludeerd dat alles goed is gegaan.

Op dit moment is er nog een klein saldo in depot A en ook op de oude bankrekening. Als er uiteindelijk geld overblijft, zal dat worden terugbetaald aan de oude eigenaren.

Verslag kascommissie.

Namens de kascommissie liet Henk Weinans weten dat de commissie de financiën heeft doorgenomen en dat dat een complex en langdurig proces is geweest. Maar naar objectieve en controleerbare maatstaven kan niet anders geconcludeerd worden dan dat alles op bekwame en zorgvuldige wijze is gedaan. Thieu van Dorst werd bedankt en het voorstel om het bestuur op dit punt decharge te verlenen, **werd met algemene stemmen aangenomen.**

Ook de boekhouding 2011 was door de commissie onder de loep genomen. Volgens Weinans is die 'keurig ouderwets en deugdelijk' bijgehouden. Ook hier werd decharge gevraagd en middels een gul applaus verkregen. Mevrouw Helma Simons werd bedankt voor haar werk.

Aan het eind van alle financiële zaken zei de heer Zwemer nog dat de eigenaren die verhuren en tijdens de bouw de BTW per kwartaal verrekenend hebben, dat nu beter per jaar kunnen gaan doen. Dit omdat er niet veel BTW meer terug te vragen is en bovendien aan het eind van het jaar de definitieve huurafrekening wordt gemaakt.

Verhuur en Beheer

Namens de verhuurbemiddelingscommissie liet de heer M. Vrieling weten zeer tevreden te zijn met alles wat Minderhoud Verhuur en Beheer – in gewone taal: Krijn en Martijn – voor Ruimzicht hebben gedaan. Er is meerdere keren overleg geweest en ook dat is altijd in een goede en open sfeer gebeurd. Ook dat stemt tot grote tevredenheid, zei hij. Hij prees hen en zei dat ze echt begaan zijn met Ruimzicht.

Krijn Minderhoud verklaarde dat die complimenten aansluiten bij het gevoel dat hij en zijn medewerkers ook hebben. Ze zijn nog niet helemaal tevreden, ze willen het nog beter doen. "We zijn continu bezig alles in goede banen te krijgen: het schoonhouden van het gebouw, het toezien op orde, rust en netheid, het onderhandelen met leveranciers om onderhoudscontracten voor elkaar te krijgen en meer van die dingen." Verder hadden ze rookmelders vervangen, gevels gereinigd, extra controles uitgevoerd bij storm, vorst en sneeuw en een schuifpui opnieuw afgesteld.

Wat de verhuur betreft vertelde Krijn dat met Carnaval alles vol was, dat het met Pasen bijna vol is, dat mei en juni al goed bezet zijn, maar dat het hoofdseizoen nog wat achter blijft. Oorzaken van dat laatste zijn volgens hem: de economische tegenwind, de prijs van € 1000 per week, en het feit dat men later en korter boekt. Hij zei dat pas echt inzicht kan worden verkregen over een periode van 2 of 3 jaar. Maar hij liet ook weten over het algemeen zeer tevreden te zijn.

Onderhoudskosten e.d.

Thieu van Dorst vertelde dat de maandelijkse bijdrage aan de onderhoudscontracten, onderhoudskosten, servicekosten en dergelijke te laag zijn om de reservering voor de schilderkosten en de wettelijke reservering voor groot onderhoud te maken. In een email op 9 maart had hij een overzicht gegeven en daaruit bleek dat de begrote jaarkosten zodanig zijn dat er ongeveer €35.000 te kort ontstaat als de maandelijkse bijdrage niet groter wordt. Per 2013 zal het maandelijkse bedrag dan ook met 31 procent worden verhoogd.

Er waren wat vragen, maar iedereen stemde met de verhoging in.

Er werd ook nog even gesproken over de lengte van contracten. Het bestuur wantrouwt lange contacten, bleek toen. Het bestuur beloofde alles goed in de gaten te zullen houden.

Afscheid voorzitter Volker Hufschmidt.

Omdat de voorzitter te kennen heeft gegeven zijn functie ter beschikking te zullen stellen, werd hij aan het eind van de vergadering in de bloemetjes gezet. Dat gebeurde in de vorm van een interview dat Dick Simons hem afnam en waarin allerlei aspecten van zijn leven en zijn voorzitterschap ter sprake kwamen.

Zo vernamen de aanwezigen dat hij – door iedereen gezien als een zeer aimabel mens – inmiddels 73 jaar is (al zou je dat, aan zijn energieke optreden afgemeten, niet zeggen), dat hij in 1968 voor het eerst in Domburg kwam, dat hij speciaal Nederlands is gaan leren toen hij voorzitter werd en dat hij – na eerst een huis in Domburg gehuurd te hebben – in 1983 een appartement in Ruimzicht heeft gekocht.

Hij is twaalf jaar voorzitter van de Vereniging van Eigenaars geweest. Zijn eerste gevoel als hij vanuit Duitsland weer in Domburg komt is: “Je voelt je meteen weer thuis”.

Er waren cadeaus: bloemen voor Volkers vrouw Anna, een ligstoel voor op hun balkon en een aantal plaids in de kleur van de gevel van hun appartement.

Wat hij in de toekomst leuk vindt? “Naar Domburg te kunnen rijden en voor niets meer verantwoordelijk te zijn”, zei hij schaterlachend.

“We zullen jou gaan missen, Volker”, zei Dick Simons en dat dat door de aanwezigen werd onderschreven, bleek uit het klaterend applaus dat op die opmerking volgde.

In zijn dankwoord zei de (ex)voorzitter vervolgens dat hij dankbaar was voor de mooie woorden die waren gesproken, maar dat die mateloos overdreven waren. Hij herinnerde even aan soms moeilijke momenten, maar zei ook het allemaal graag gedaan te hebben “omdat jullie allemaal mij het vertrouwen hebben gegeven en ik bedank jullie voor dat vertrouwen, bijzonder Dick en Thieu. Hartelijk bedankt voor alles en een goede toekomst allemaal”.

Verkiezing nieuw bestuurslid.

Omdat met het vertrek van Volker Hufschmidt een vacature in het bestuur was ontstaan, moest een nieuw lid van het bestuur worden benoemd. Bijna unaniem werd, op voordracht van het oude bestuur, Till Wegmann tot bestuurslid gekozen. Hij bedankte voor het vertrouwen en zei zijn best te zullen doen. Dick Simons zal in het nieuwe bestuur voorzitter zijn. Ook hij zei zijn uiterste best te zullen doen.

Rondvraag.

Er kwam een aantal punten aan de orde:

- Aan de rechterkant van het gebouw is de tuin nog een rommeltje, maar daar wordt al aangewerkt.
- Wie wil kan nog een parasol voor zijn terras kopen. Ze kosten € 450 per stuk. Een aantal mensen gaf zich hiervoor op.
- De brandweer heeft gevraagd om een sleutelkluis in de entreehal. Uitgezocht wordt of dat nodig is en mocht het nodig blijken, dan zal centraal voor iedereen een nieuwe sleutel worden besteld. **De vergadering ging hiermee akkoord.**
- Nog resterende klachten moeten voor 25 maart bij Thieu van Dorst worden aangegeven (heeft door de late verschijning van deze notulen eigenlijk geen zin in deze opsomming).
- Er zijn inmiddels 3 kapotte ruiten geconstateerd. Iedereen werd verzocht dat goed te controleren en mocht er nog iets worden gevonden, dat door te geven aan Thieu van Dorst.
- Er was een verzoek om de muur bij de op/afrit van de parkeergarage te laten schilderen omdat het er nu een beetje shabby uitziet. De kosten zijn ongeveer €2000. Er waren maar twee tegenstemmers. **Dus dat wordt ook geregeld.**

Niets meer aan de orde zijnde sloot Dick Simons daarna de vergadering.