

Nieuwsbrief Résidence Ruimzicht Domburg



nummer 19
1 augustus 2009.

Oosterhout 1 augustus 2009,

Geachte leden,

Hierbij ontvangt u Nieuwsbrief 19 met de laatste nieuwtjes.

Stand verkoop appartementen.

Zoals inmiddels bekend is bij u, zijn er nog twee appartementen te koop, nummer 24-38 en nummer 40. Door de voorspoedige verkoop is het bedrag van een rekening courant bij de Rabobank ook aanzienlijk lager geworden.

Nieuwe prijsstelling.

Vaak lopen zaken anders dan verwacht. Zo ook met de bouwsom van Ruimzicht.

U weet misschien nog dat we begonnen met een offerte van meer dan € 7.000.000 (zie verslag ledenvergadering van 7 maart 2009) waarna de aannemer met een aanbieding kwam van € 6.700.000 exclusief BTW en exclusief de sloop van het oude gebouw. Na weken van overleg over alle mogelijke bezuinigingen met de architect en de aannemer kwamen we na stevig onderhandelen op een prijs van € 6.200.000 inclusief sloop. Inmiddels hebben we een aantal bezuinigingen terug moeten draaien en zijn er ook wat extra kosten die niet in de aanneemsom zaten.

Aanneemsom na bezuinigingen	€ 6.200.000
1: Meerwerk conform verslag 7033.V6 060409, punt 3	€ 43.000
2: Kozijnpartij rond noodtrap -2 en -1	€ 23.235
3: Diverse meerwerken n.a.v. contractstukken	€ 1.304
4: Trap hellingbaan	€ 10.548
5: Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie	€ 16.982
6: Witte gevel, plint wel stucwerk ipv cementeren	€ 3.685
7: Wijziging prefab paalfundering in DPA paalfundering	€ 50.000
Definitieve aanneemsom	€ 6.348.755

Toelichting.

1: Betreft het poedercoaten van balkons en balkonhekken, het toch uitvoeren van een verwarmde inrit parkeergarage (veiligheid) en het samenvoegen van de vrije appartementen. Deze post was al in nieuwsbrief 17 gemeld.

2: In de twee parkeerlagen moeten er kozijnen geplaatst worden rond de noodtrappen. De brandweer eist dat de trappen 30 minuten rookvrij zijn.

3: Enkele kleine niet te specificeren kosten door aanpassinkjes van de architect.

4: Omdat er uiteraard een deur zit in de parkeergarage, beschouwt de gemeente dit als een mogelijke vluchtweg en worden we verplicht om een trap langs de oprit te maken.

5: Omdat we gekozen hebben voor het bouwen met logiesfunctie (in verband met de indeling van de appartementen) eist de brandweer dat er in elke ruimte een brandmelder komt; een met alarmfunctie en niet van de Gamma voor € 15 per stuk.

6: Tijdens de bezuinigingsronde hebben we ervoor gekozen om de witte gevels aan de Schelpweg te cementeren en te sauzen in plaats van te stucen. Nu moet de onderste laag wel gestuct worden met dit financiële gevolg. Het gevaar is aanwezig dat de welstandscommissie van de gemeente alsnog eist dat de gehele gevels gestuct worden.

7: Er was een bezuiniging mogelijk van € 100.000, nl het toepassen van prefab heipalen.

Latere onderzoeken hebben aangetoond dat dit niet verantwoord is naar de omgeving omdat

er grote kans op schade is en grote kans dat de bouw vanwege overlast wordt stil gelegd. Uiteindelijk hebben we een meerprijs bedongen van €50.000.

Deze meerprijs van € 148.755 ofwel € 177.018 inclusief BTW dient verdeeld te worden onder de “41 oude” appartementen.

Met u hopen wij uiteraard ook dat het hierbij blijft, maar we moeten beseffen dat een aantal wijzigingen op de bouwvergunning nog gemeld moeten worden bij de gemeente.

Contracten.

Inmiddels heeft het bestuur de tekst en de prijzen (bovengenoemd) van het overkoepelend aannemingscontract goedgekeurd. In de individuele aannemingsovereenkomsten die eigenlijk gedictieerd worden door Stiwoga, zitten nog enkele juridische onvolkomenheden die er na de bouwvakvakantie uit gehaald worden.

Zoals bekend wordt er een garantieregeling afgesloten met Stiwoga, waarvoor iedere eigenaar t.z.t. een certificaat ontvangt.

Bij de voorwaarden zijn de volgende betalingstermijnen voorgeschreven:

- 5 % zodra met de bouw wordt begonnen (aanbrengen eerste damwand),
- 10% na het gereedkomen van de 1^e keldervloer,
- 6 % na het gereedkomen van de 2^e keldervloer
- 4% na het gereedkomen van de ruwe dakvloer van de parkeergarage,
- 15% na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privégedeelte,
- 15% na het gereedkomen van het buitenspouwblad van het privégedeelte,
- 20 % na het waterdicht maken van het dak van het hoofdgebouw,
- 5 % na het gereedkomen van de afwerkvloeren,
- 10% na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk,
- 10% bij de oplevering van het privégedeelte, waarvan 5% even in deposito blijft staan.

Voor deze betalingen ontvangt u een faktuur van de aannemer, die **BINNEN 14 dagen** betaald moet worden omdat er anders een rente van 8% in werking gaat.

Overigens eist de aannemer (en Stiwoga) dat de gezamenlijke eigenaars verantwoordelijk zijn voor wanbetalers.

De eerste termijn kunt u verwachten in de 2^e week van oktober.

De andere termijnen zullen tijdens de ledenvergadering van 12 september bekend worden gemaakt omdat dan de aannemer meer zicht heeft op de planning van de bouw.

Schelpweg 22.

Het huis naast de inrit van de parkeerkelder van Ruimzicht is verkocht aan een “ons welgezinde koper”, waarmee we denken dat de angel uit de bezwaarprocedure is getrokken. Het bestuur is bij deze verkoop betrokken geweest en heeft een bijdrage van € 20.000 moeten toezeggen om de transactie mogelijk te maken. Gezien het belang nu (bezwaarprocedure) en later het gevaar van overlast met de mogelijke gevolgen, heeft het bestuur deze beslissing genomen.

Ledenvergadering.

Vrijdagavond 11 september geeft Raab Karcher een presentatie over de mogelijkheden samen met Mevr. Pluijlaar van Optimodi. Er zal uitleg gegeven worden over het informatiepakket dat u inmiddels ontvangen heeft.

Het bestuur stelt voor om de ledenvergadering dan ook vrijdagmiddag 11 september te houden in de showroom van Raab Karcher in Middelburg.

Als er veel leden zijn die niet op vrijdag kunnen (en wel op zaterdag) blijft de vergadering op zaterdag. Wij verzoeken u uiterlijk op 9 augustus te melden als u op vrijdag niet kunt.

Tijdens de vergadering zal notaris M. Hes aanwezig zijn om de aangekondigde machtigingen te laten tekenen.

Hiermee machtigt u het bestuur om een lening af te sluiten bij de Rabobank, (met accountant Zwemer) betalingen doen uit de gezamenlijke rekening, bij de aannemer garant te staan voor eventuele wanbetalers onder de leden en daarvoor betalingen te doen uit de gezamenlijke rekening. Ook zal in deze machtiging een regeling komen hoe de gezamenlijke leden om moeten/mogen gaan met wanbetalers en wat de sancties zijn.

Dit was het weer.

Laat me nog even vermelden dat het bestuur (samen met Joep) nog steeds heel veel tijd aan de nieuwbouw en samenhangende zaken besteedt en dat het soms heel frustrerend is hoe weinig vordering er gemaakt wordt, drie stappen vooruit, twee stappen achteruit en vaak ook omgekeerd.

Het voordeel is dat inmiddels onze know-how flink vergroot is doordat we betrokken zijn geweest, vaak initiatieven moesten nemen en ideeën moesten aandragen bij bouwtechnische zaken, vergadertechnieken, bouwpreizen, architectuur, financieringsvraagstukken, verkoop van appartementen, verkoop van een woonhuis, prijsonderhandeling, juridische vraagstukken, contractvorming, financiële overzichten, notariële problemen, fiscale vraagstukken, ruling, enz.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van de VvE Résidence Ruimzicht,

Thieu van Dorst.