

Verslag van de eerste ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Lagoon Ocean Resort
op zaterdag 21 november 2009 om 15u. Plaats: Terras Discover Diving, Lagun, Curaçao.

Aanwezigen:

Wim & Myrelva Boks	WB, MB	7B
Tony Carter	TC	12A, volmacht voor 11, 12B
Mark Downey	MD	5B, 7C
Camilla Ferber-Gabold	CF	4A
Lydia & Nico Graaf	LG, NG	6D
Annet Hartel & Peter Verwoerd	AH, PV	14A, volmacht voor 10A, 10B, 18
Hans Mons & Josée Zuiver	HM, JZ	19A, volmacht voor 9, 17B, 19B
Marguérite Nahar	MN	5A
Randy Neuman	RN	13
Nanny Scholten	NS	6EF
John & Linden Weinseis	JW, LW	7A, volmacht voor 16, 17A
Peter & Thea Koster	PK, TK	pet.koster@planet.nl Volmacht voor 4A, 4B, 15A, 15B
Kenneth Isabella	KI	Fin. Controller van NWR
Robert da Costa	RC	rdacosta@interneeds.net Bussiness & legal advisor Randy Neuman
Giovanni Jimenez	GJ	Accountant

1. Opening 15:10

Hans Mons (HM) heet de aanwezigen welkom op 1ste vergadering van de VVE. We spreken af dat Engels wordt gesproken. Indien iemand niet alles begrijpt, wordt het vertaald in het Nederlands en/of Duits.

De presentielijst wordt uitgedeeld.

Voorstelronde van de eigenaren en de stemgemachtigden. Randy Neuman (RN) introduceert zijn adviseur Robert Da Costa (RC), zijn administrateur Kenneth Isabella en de accountant Giovanni Jimenez (GJ).

Er wordt een stemcommissie ingesteld die belast wordt met het tellen van de stemmen: Lydia Graaf (LG) en Mark Downey (MD).

2. Verslag van de projectontwikkelaar over het tot nu toe gevoerde beheer.

RN: Gebouw no. 8 is eind december 2009 klaar. Het terrein wordt opgeruimd, verfresten op gebouw 7 worden schoongemaakt. In januari 2010 wordt het parkeerterrein afgemaakt (asfalt en belijning). Ook het toegangshek wordt hersteld. De projectontwikkelaar doet nieuw grind plus de beplanting van nr 4 t/m 8. Verdere landscaping in het midden van het terrein is niet gepland, kosten landscaping in de middenruimte voor het nieuwe bestuur.

AH: Met Pasen waren er bewoners die buiten het hek moesten parkeren.

RN: Als alles klaar is, zijn de containers etc. weg en is er voldoende parkeerruimte.

AH: Worden er vaste parkeerplaatsen gemaakt? RN: Nee, dan blijft alles veel flexibeler.

AH: Wordt er een voorziening gemaakt dat het hek automatisch dichtgaat? RN: ja.

AH: Wat gebeurt met de kapotte 'pompen'? RN: Dat is onderhoud.

TC: Sommige toegangsdeuren zitten erg dicht bij de parking.

RN: Geen klachten over gehoord. Er zit 90 cm tussen. Er zullen geen stootbuizen geplaatst worden.

AH: Er is beloofd dat er bordjes zouden komen bij het zwembad. Waarom zijn die er nog niet?

RN: Bordjes zijn geen development, geen verplichting van de ontwikkelaar.

RN wil één bord bij het zwembad plaatsen (en betalen): "zwemmen op eigen risico".

HM: Hoe zit het met de afwerking van het beton rond het zwembad?

RN: Tegels zijn glad --> gevaarlijk. Iets dat hoger is, moet je laten aflopen waardoor alle troep in het zwembad

terecht komt.

JW: De kwaliteit van het zwembad is slecht, de afwerking behoort ook tot de constructie en is geen onderhoud! De projectontwikkelaar moet het wel afmaken.

RN zegt dat hij dit voor het eerst hoort.

HM: Er is een 'kleine' VVE voor huisnummer 6, komt die er ook voor 7 en 8? Eigenaren van 6 hebben splitsingsacte van hele resort in mandelig en individueel, is dit alleen relevant voor 6 of ook voor 7 en 8?

RN legt uit waarom er zulke aparte kleine VVE's nodig zijn. In de akte van splitsing van bv. no.6 staat dat al. Als projectontwikkelaar heeft RN dit al geregeld.

HM: Hoe staat het met de splitsing van het resort in gemeenschappelijke en privé gronden?

RN: De legale splitsingsacte is nu bij de notaris, daarna gaat hij naar het Kadaster, dan wordt de plitsing bekendgemaakt bij de eigenaars.

MD: Als wij ons gebouw (3 units) willen schilderen mogen we dan iedere kleur kiezen? RN: Nee.

MD: Wat als iemand zijn unit niet goed onderhoudt?

RN: Er kan een boete van 50.000 NAF worden opgelegd.

3. Financiële situatie; accountants rapport; gevolgd door een stemming.

De accountant geeft toelichting. Bij de accountantscontrole (t/m 31 oktober 2009) zijn geen onregelmatigheden gevonden. HM en JW hebben al inzage gehad in de periode daarna. Accountantsrapport wordt besproken. Onderhoud van zwembad is apart berekend.

Administratie kosten (aan New Winds, Naf 250 per maand) en accountants kosten zijn betaald.

Er waren extra kosten door de storm 'Omar' in oktober 2008.

De accountant benadrukt dat als het bestuur zelf de administratie gaat doen, er goed voor gezorgd moet worden dat rekeningen op tijd betaald worden, om problemen te voorkomen.

JW gaat dinsdag a.s. opnieuw naar de administrateur maar verwacht geen problemen. Het is een eenvoudige administratie. JW zal vooral letten op de rekeningen van water en electriciteit die vrij hoog lijken te zijn.

MB: er zit een fout in de huisnummering: Box moet zijn 7B, Weinseis 7A. Bijdrage klopt niet.

KI legt uit hoe het zit. Het rapport vermeldt bij eigenaren die 'bij' zijn met betalen niets. Alleen als er vooruit is betaald of er een betalingsachterstand is, staat het op dit overzicht.

MD: hoe zit het met de units die nog niet verkocht zijn?

RN: New Winds is na oplevering eigenaar. Een maand na oplevering begint New Winds met het betalen van de kosten wanneer ze nog niet verkocht zijn. Zelfde voor blok 8.

HM: Heeft JW dingen gezien die niet correct zijn? JW: nee.

JW: Er is geen slot op de bunker, er zijn dingen gestolen, de zwembadverlichting doet het niet.

RN: Het wás er! Als dingen kapot gaan of gestolen worden is dat voor de VVE.

Conclusies JW: We hebben van de administrateur van New Winds een goed maar globaal overzicht gekregen van de belangrijkste uitgaven en inkomsten. Dinsdag worden de verdere details bekeken.

HM: Stelt een stemming voor over decharge van het gevoerde financiële beleid van New Winds, zodat de financiën kunnen worden overgedragen aan de VVE.

'Motie' MD: we stemmen over de financiële situatie zoals nu gepresenteerd.

HM concludeert dat niemand tegen is. Het verslag wordt geaccepteerd, Lagoon Ocean Resort krijgt decharge voor het gevoerde financiële beleid zoals hier gepresenteerd.

4. Aftreden van het interim bestuur en kiezen van een nieuw bestuur en van een voorzitter.

Het interim bestuur, gevormd bij het passeren van de statuten op 14 juli 2009 en bestaande uit Hans Mons en Randy Neuman, treedt af. RN is niet herkiesbaar.

HM: De VVE moet nu een nieuw bestuur van maximaal 5 personen kiezen.

HM geeft de namen van de 5 kandidaten:

Kandidaat voorzitter: Hans Mons (19A) (geen andere kandidaten)

Bestuursleden: John Weinseis (7A), Deborah Strano (12B, niet aanwezig), Nanny Scholten (6EF), James Newberry (9, niet aanwezig). Indien hij gekozen wordt stelt John Weinseis zich beschikbaar om penningmeester te worden. HM deelt stembriefjes uit en geeft uitleg over de stemprocedure.

PK stelt vragen over de geheimhouding. HM: alleen de stemcommissie heeft inzage. De voorzitter krijgt alleen het resultaat, de stembriefjes worden daarna vernietigd.

Na het uitbrengen van de stemmen en een korte pauze volgt de uitslag van de stemcommissie.

Alle vijf voorgestelde bestuursleden zijn gekozen.

5. Discussie over onderhoud en beheer van het resort.

Voorzitter HM: Het doel is een prachtig en heerlijk resort te hebben. Het bestuur maakt lijst van wat er gedaan moet of kan worden. Er zal worden gesproken met Tirso en Hairo. De leden van de VVE kunnen voorstellen doen via de email reflector. Echter, niet alles kan meteen gedaan worden, en de financiën laten niet alles zomaar toe.

JW: Het zwembad is nooit schoon. Wat kan daar aan worden gedaan?

RN: Ik gaf wel instructies maar die worden niet altijd opgevolgd door Tirso.

MD: Kunnen voorstellen voor verbeteringen via de reflector worden gedaan? HM: Ja.

JW: Voor zover nuttig/noodzakelijk en betaalbaar kunnen we die verbeteringen in gang zetten.

HM: De eigenaren die er zijn kunnen nu al erover praten. Op verschillende punten zijn verbeteringen nodig. Het voltooiën van de bouw zal meehelpen om de kwaliteit van het resort te verbeteren. Het bestuur zal hier veel aandacht aan besteden.

6. Onderhoudsbijdrage.

De huidige maandelijkse onderhoudsbijdrage is Naf 75 voor een studio, Naf 150 voor een appartement en Naf 300 voor een bungalow. De voorzitter stelt voor om deze bedragen nu zo te laten.

Dit heeft instemming van de vergadering.

7. Begrotings voorstel van het nieuwe bestuur. Stemming.

JW: We hebben nog niet voldoende inzicht om een begroting op te stellen. Dinsdag zien we de boeken. Zodra er meer bekend is wordt een prioriteitenlijst opgesteld en komt dit op de reflector. Nu geen stemming hierover.

8. Rondvraag

AH: we hebben regels in de statuten van de VVE, en er staan regels voor de mandeligheid in onze koopakte. Als er tegenstrijdigheden zijn, welke regels gelden dan?

HM: In de koopaktes staan regels voor een vergadering over mandeligheid, deze kunnen anders zijn dan een vergadering van de Vereniging van Eigenaren.

MN: alles wat de gemeenschappelijke delen betreft is wettelijk geregeld.

RN: De VVE gaat over het beheer van het resort, de vergadering over mandeligheid over het gemeenschappelijke bezit.

HM vraagt MN om dit te bekijken en aan ons te verduidelijken.

HM: De volgende algemene ledenvergadering moet plaatsvinden vóór 1 september 2010. Juni 2010 lijkt een geschikte tijd. Een voorstel nieuwe vergaderdatum zal gaan via de email reflector, dan hebben ook de niet-aanwezige leden inspraak.

De voorzitter dankt de eigenaren die in zo groten getale zijn gekomen.

RN: Dank aan allen. Niet alles was altijd eenvoudig. LOR kan een grote familie worden. Hij vergelijkt LOR met een diamant. Wenst het beste aan het nieuwe bestuur.

9. Sluiting

Om 17:30 uur sluit de voorzitter de vergadering.

Notulen: Josée Zuiver en Nanny Scholten

Voorzitter: Hans Mons

