

Verslag van de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Lagoon Ocean Resort

Datum: Donderdag 24 juni 2010 om 17u
Plaats: Lagun, terras van Discover Diving

Aanwezigen:

Marguéríte Nahar	5A, met machtigingen voor 6A, 6B
John & Linden Weinseis	7A, met machtigingen voor 7B, 9
Randy & Tola Neuman	13, 6C, 8A, 8B, 8D
Annet Hartel	14A, met machtigingen voor 6D, 10A, 10B, 12A, 12B, 14B, 18
Hans Mons & Josée Zuiver	19A, met machtigingen voor 4A, 4B, 6EF, 9, 11, 17B, 19B

1. Opening

Voorzitter Hans Mons opent de vergadering om 17.00 uur. Randy Neuman komt iets later. Allereerst worden de machtigingen van de aanwezige eigenaren gecheckt. Alles is conform de afgegeven machtigingen.

Ingevolge artikel 11, lid 1 (Statutenwijziging) van de statuten van de VvE is het vereiste quorum voor het rechtsgeldig besluiten over statutenwijziging een twee/derde meerderheid van de leden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd, en voor het besluit zelf is wederom een twee/derde meerderheid van stemmen vereist. De bovenvermelde presentielijst in aanmerking genomen, is er ruimschoots quorum bereikt, hetgeen impliceert dat de wijzigingsvoorstellen in stemming mogen worden gebracht.

2. Verslag van de vorige vergadering

Het verslag wordt zonder wijzigingen met algemene stemmen goedgekeurd.

3. Verslag van het bestuur over 2009

De voorzitter deelt het bestuursverslag 2009 uit en geeft een korte toelichting.

4. Verslag van de penningmeester over 2009

Het financieel verslag wordt uitgedeeld, penningmeester John Weinseis geeft een korte toelichting. Er zijn verschillende overlopende posten die niet precies in te schatten zijn, omdat we daarvoor de bijbehorende documenten nog niet ontvangen hebben. Echter voor deze posten zijn reserveringen gemaakt in het budget.

Marguéríte Nahar: De eigenaren ontvangen zelf aanslagen voor de onroerendgoed belasting; de VvE is onroerengoed belasting verschuldigd over het gemeenschappelijke deel van het resort.

John Weinseis: De VvE is zich ervan bewust dat het onroerendgoed belasting zal moeten betalen over het gemeenschappelijke deel, echter de hoogte hiervan is nog niet bekend.

Annet Hartel: Hoe zit het met de achterstallige betalingen van de eigenaren?

Antwoord: Alleen Marc en Martine Lensink (18) hebben een achterstand van 4500 Naf. Er zijn verschillende verzoeken tot betaling aan hen gedaan, tot nu toe zonder resultaat. Alle andere achterstanden die er vorig jaar waren zijn inmiddels betaald. Iedereen heeft de bijdrage vanaf het moment van overdracht betaald.

5. Begroting voor 2010

De voorgestelde begroting is met de agenda aan alle eigenaren gestuurd. John Weiseis geeft een toelichting.

Randy Neuman: betaling aan Selikor. Nu krijgt iedere eigenaar afzonderlijk een rekening van 20 Naf per maand, hoewel individuele betalingen niet verschuldigd zijn. Aan de VvE zijn in het verleden rekeningen gestuurd voor de grote containers die op het resort worden gebruikt.

Marguérite Nahar: heeft een officiële klacht bij de betreffende autoriteiten ingediend dat de eigenaren vrijgesteld zouden behoren te zijn van betaling van de maandelijkse belasting van 20 Naf. Dit omdat het de individuele eigenaren niet is toegestaan om afzonderlijke afvalcontainers bij de appartementen te zetten. Dit verbod is opgenomen in de persoonlijke verplichtingen die opgenomen zijn in de betreffende koopaktes, om te voorkomen dat het resort een negatieve aanblik en uitstraling krijgt. Tot nu toe heeft Marguérite Nahar geen antwoord van de betreffende autoriteiten ontvangen.

Voorzitter: Verder is er een probleem met Aqualectra, vanaf februari krijgen we al geen elektriciteits rekeningen meer. Hij probeert dit zo spoedig mogelijk op te lossen.

Niemand van de aanwezige leden en geen van de machtigingen is tegen het accepteren van de begroting over 2010. De begroting voor 2010 is met algemene stemmen aangenomen.

6. Onderhoudsbijdrage voor 2011

Het voorstel is om met ingang van 1 januari 2011 de maandelijkse bijdrage met Naf 5 per maand te verhogen voor studios, met Naf 10 per maand voor appartementen en met Naf 20 per maand voor bungalows. Na de aanpassing wordt de bijdrage Naf 80 voor een studio, Naf 160 voor een appartement en Naf 320 voor een bungalow.

Niemand van de aanwezigen en geen van de machtigingen is tegen dit voorstel.

Het voorstel tot verhoging van de onderhoudsbijdrage is met algemene stemmen aangenomen.

7. Statutenwijziging

Er is veel werk gestoken in de voorstellen voor statutenwijziging, waarvoor dank wordt uitgesproken. De wijzigingsvoorstellen zijn vooraf per email aan de leden toegestuurd. De leden hebben via de email reflector commentaar gegeven op de voorstellen, echter het commentaar was meestal van persoonlijke aard en niet uitvoerbaar ten gevolge van de bestaande wetgeving op dit gebied.

Hans Mons: voor een statutenwijziging moet er 2/3 van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. In totaal heeft de VvE 24 leden, waarvan 5 leden op de vergadering aanwezig zijn en 15 leden door een machtiging zijn vertegenwoordigd. Er is daardoor 83% van de leden aanwezig of vertegenwoordigd, ruim voldoende om te kunnen stemmen over statutenwijzigingen.

Wijzigingsvoorstel 7A beperkt het aantal machtigingen tot maximaal 6 per eigenaar.

Na enige discussie over de strekking van de wet, die er van uitgaat dat vermeden moet worden dat er een concentratie van stemmen bij een enkel persoon komt te liggen, stelde John Weinseis, gesteund door Randy Neuman, voor om het voorstel te amenderen zodat maximaal 4 machtigingen per eigenaren zijn toegestaan. Geen machtigingen voor buitenstaanders omdat dat in tegenstrijd met de wet is. Dit amendement van het voorstel werd met algemene stemmen aangenomen.

Na deze wijziging werd het voorstel om maximaal 4 machtigingen per eigenaar toe te staan in stemming gebracht. Het resultaat was: 48 stemmen voor, 2 tegen en 2

onthouding. De steminstructies die vooraf bij de machtigingen waren ontvangen zijn hierbij naar behoren in acht genomen. waarmee het geamendeerde voorstel is aangenomen.

Wijzigingsvoorstel 7B houdt in dat een buitengewoon lidmaatschap mogelijk wordt ingevolge de door artikel 2:74 BW geboden mogelijkheid om deel te nemen aan de VvE in de hoedanigheid van buitengewoon lid. Deze mogelijkheid staat uitsluitend open aan de huwelijks- en/of levens-partners van de bestaande leden, zijnde de appartementseigenaren. Soms is een eigenaar niet in gemeenschap van goederen getrouwd, in dat geval ligt het eigendom en daardoor het lidmaatschap van de VvE bij de partner op wiens naam het huis is geregistreerd. Als resultaat van deze voorgestelde wijziging wordt het mogelijk dat echtgenoten en levenspartners een machtiging kunnen houden en zelfstandig de vergaderingen kunnen bijwonen, waarbij het recht om te stemmen alleen ontstaat als de partner niet in staat is de vergadering bij te wonen. Het wijzigingsvoorstel behelst geen toename van het aantal stemmen per betreffende studio, appartement of bungalow..

Geen van de aanwezige eigenaren en geen van de machtigingen is volgens de betreffende steminstructies tegen dit voorstel, zoals ter tafel gebracht, om buitengewone leden mogelijk te maken. Daardoor is het voorstel voor buitengewoon lidmaatschap met algemene stemmen aangenomen.

8. Discussie over verbeterplannen

Via de email reflector is een levendige discussie over verschillende voorstellen op gang gekomen.

Randy Neuman: het lijkt een goed idee om de muur te verhogen in verband met de veiligheid, echter we hebben een brief van de overheid gekregen waarin gezegd wordt dat de muur moest worden weggehaald. Randy Neuman zal een kopie van de betreffende brief naar het bestuur sturen. De kust en de buitenrand van het resort is eigendom van de overheid. Volgens de wet moet toegang tot de kust voor iedereen te allen tijde mogelijk zijn. Newwinds heeft, op advies van hun advocaat, de overheid geantwoord dat daarmee de overheid aansprakelijk wordt als iemand daardoor van de rotsen valt. De overheid is tegen "gated communities", terwijl er wel steeds meer van dat soort gemeenschappen ontstaan op het eiland.

John Weinseis: het is de verantwoordelijkheid van het bestuur om gevaarlijke situaties te vermijden en zoveel als mogelijk ongelukken te voorkomen.

Hans Mons: het idee was om de muur overal even hoog te maken.

Uiteindelijk beslist het bestuur over de uitvoering van de verschillende verbeterplannen, voor zover die een bedrag van NAF 10.000 elk niet te boven gaan. Over uitgaven boven dat bedrag moet de ledenvergadering beslissen.

9. Diversen

Er is gevraagd of er een datum voor de volgende vergadering kan worden vastgesteld. Na inventarisatie van de antwoorden via de reflector is de 3e week februari 2011 gekozen voor de volgende ledenvergadering.

Hans Mons vraagt Randy Neuman hoe het staat met de landscaping. Randy heeft het voorstel dat Ruiz bij hem ingediend heeft, goedgekeurd. Uitvoering volgt zo spoedig als Ruiz hier tijd voor heeft.

John Weinseis vraagt aan Randy of het grote reclame bord van Newwinds weg mag.

Randy: OK.

Randy Neuman laat weten dat Peter Koster een appartement in gebouw 8 wil kopen en vraagt de vergadering hun mening hierover. De vergadering is van mening dat Peter

Koster het recht heeft dit te doen.

Marguéríte Nahar is ook van mening dat je niemand kunt verbieden om een huis op Lagoon Ocen Resort te kopen. Wel vindt zij dat, ook na de aankoop, het bezwaarlijk blijft dat Peter Koster de domeinnaam lagoonocanresort.com gebruikt. Als je dat intypt kom je direct op de website van Bahia.

Randy: daar is waarschijnlijk weinig aan te doen. We kunnen hem vragen die domeinnaam niet meer te gebruiken.

Hans Mons deelt mee dat hij per 1 juli stopt als voorzitter en als bestuurslid. Hij kocht het huis als vakantiehuis, maar heeft als hij hier is meer dan een volledige dagtaak aan de VvE.

Randy Neuman: wat kunnen we doen in zo'n korte tijd? Een bestuur zonder voorzitter is een ongewenste situatie. Er zou een nieuwe vergadering moeten worden uitgeschreven.

Hans/Marguéríte: Als de voorzitter aftreedt is de rest van het bestuur verantwoordelijk, en uiteindelijk de ledenvergadering.

Randy: er zijn veel taken en bevoegdheden die moeten worden overgedragen. We zouden kunnen stemmen over een nieuwe voorzitter.

Marguéríte: Hans heeft geen permissie nodig om op te stappen. Echter het is niet toegestaan om tijdens deze vergadering een nieuwe voorzitter te kiezen omdat (1) dit niet vooraf in de agenda was aangekondigd en (2) één of meer personen zich verkiesbaar moeten stellen voor deze functie. De wet zegt dat we geen stemmingen kunnen houden over zaken die niet vooraf zijn aangekondigd in de agenda, tenzij de stemming unaniem is en alle leden aanwezig zijn op de vergadering, of de gelegenheid hebben gehad om zich schriftelijk hierover te uiten. Tijdens deze vergadering kunnen we geen nieuwe voorzitter kiezen.

10. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 18:35 uur.

Notulen: Josée Zuiver

Voorzitter: Hans Mons
28 juni 2010



Besluitenlijst:

1. Met algemene stemmen zijn de notulen van de ledenvergadering van 21 november 2009 aangenomen en goedgekeurd.
2. Met algemene stemmen is de begroting voor 2010 aangenomen en goedgekeurd.
3. Met algemene stemmen is de verhoging van de maandelijkse onderhoudsbijdrage aangenomen en goedgekeurd. Met ingang van 1 januari 2011 wordt de maandelijkse onderhoudsbijdrage:
 - Naf 80 voor een studio
 - Naf 160 voor een appartement
 - Naf 320 voor een bungalow
4. Met 48 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 2 onthoudingen is de volgende statutenwijziging aangenomen:

“Voeg toe aan het eind van Artikel 7 Lid 5:
Een lid kan voor maximaal vier medeleden als vertegenwoordiger in de ledenvergadering optreden.”
5. Met algemene stemmen is de volgende statutenwijziging goedgekeurd en aangenomen:

“Voeg een nieuw Lid 7 toe aan Artikel 4 met de volgende inhoud:
Ingevolge de door artikel 2:74 BW geboden mogelijkheid is het mogelijk om deel te nemen aan de VvE in de hoedanigheid van buitengewoon lid. Deze mogelijkheid staat uitsluitend open aan de huwelijks- en/of levens-partners van de bestaande leden, zijnde de appartementseigenaren.”

Bijlagen:

1. Lijst van aanwezigen, lijst van afwezigen en lijst van machtigingen
2. Jaarverslag van het bestuur (goedgekeurd en aangenomen)
3. Begroting voor 2010 (goedgekeurd)
4. Financieel verslag over het afgelopen fiscale jaar (goedgekeurd en aangenomen)

Bijlage 1 bij het verslag van de ledenvergadering op 24 juni 2010 van de Vereniging van Eigenaren Lagoon Ocean Resort

Aanwezige leden: Marguérite Nahar (5A), John Weinseis (7A), Randy Neuman (13, 8ABC, 6C), Annet Hartel (14A), Hans Mons (19A)

De volgende leden waren afwezig: Per Hjort Christensen (4B), Camilla Ferber-Gabold (4A), Mark Downey (5B, 7C), Walter de Koning (6A, 6B), Lydia Graaf (6D), Nanny Scholten (6EF), Wim Boks (7B), Chris Botterweg (8C), James Newberry (9), Henk Verharen (10A, 10B), Catherine Fellows (11), Toni Carter (12A), Deborah Strano (12B), Tita Phelipa (14B), Martin Daniels (15A, 15B), Scott McKechnie (16, 17A), Richard Newton (17B), Marc Lensink (18), Mieke Boeren (19B)

De volgende leden waren door een machtiging vertegenwoordigd: Per Hjort Christensen (4B), Camilla Ferber-Gabold (4A), Walter de Koning (6A, 6B), Lydia Graaf (6D), Nanny Scholten (6EF), Wim Boks (7B), James Newberry (9), Henk Verharen (10A, 10B), Catherine Fellows (11), Toni Carter (12A), Deborah Strano (12B), Tita Phelipa (14B), Richard Newton (17B), Marc Lensink (18), Mieke Boeren (19B)