

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

25 februari 2012, Lagoon Ocean Resort, Curaçao

Aanwezigen:

Camilla Ferber-Gabold & Bernd Gabold	4A
Marguérite Nahar	5A, 6b 6c
Mark Downey & Ian Ryan	5C, 7 + machtigingen 7A, 11, 12B
Nanny Scholten & Jan Toebes	6EF + machtigingen 6D, 8C, 9
Toni Carter	12A + machtigingen 17
Annet Hartel	14A + machtigingen 10AB, 13, 16, 18
Martin Daniels & Ina Daniels	15AB
Hans Mons & Josée Zuiver	19A
Mieke Boeren & Frans Kuijpers	19B
Heleen Koster & Denise van der Velde	8B + machtigingen 4B, 7B, 8D, 17B

1. Opening

Geen van de zittende bestuursleden is aanwezig. De vergadering gaat akkoord dat Hans voorzitter van de vergadering is. De voertaal is Engels, indien nodig aangevuld met Nederlands of Duits.

Hans opent de vergadering om 14.00 uur. Josée maakt het verslag in het Nederlands, Mark in het Engels. De machtigingen worden gecontroleerd, alles is conform de laatste gegevens van John Weinseis. Mark vraagt of iedereen de presentielijst wil tekenen zodat officieel vastligt wie aanwezig is.

Er is onduidelijkheid over de agenda. We gaan uit van de agenda die op 17 januari 2012 is rondgestuurd, aangevuld met de agendapunten die op de gecancelde vergadering van 25 juni 2011 aan de orde waren en op de vergadering van 9 juli 2011 werden verdaagd naar deze vergadering.

Marguérite wil graag agendapunt Parkeerplaats Bahia Inn eerst behandelen. Akkoord.

2. Verslag van de vorige vergadering

Verslag vergadering 9 juli 2011. Marguérite en Annet waren als enige eigenaren aanwezig. Hans leest het belangrijkste voor: alle agendapunten worden verdaagd naar de volgende algemene ledenvergadering, vandaag dus.

3. Agendapunten 25 juni 2011

3a. Parkeerplaats Bahia Inn

Marguérite vraagt waarom Bahia Inn permanent 3 parkeerplaatsen mag innemen op het terrein van LOR? Martin: Peter Koster is eigenaar van een studio. Er zijn geen restricties voor het aantal gebruikte parkeerplaatsen per huis. Annet: Peter K. stelt dat hij volgens zijn koopakte recht heeft op 3 parkeerplaatsen. Hij zou die afspraak tonen op de vergadering. Heleen heeft geen gegevens hierover. Hans: nodig is flexibiliteit van de mensen op het resort zodat er genoeg plaats is. Marguérite: Als Peter 3 auto's mag neerzetten mogen andere mensen dan ook, dat is niet correct. Het is commercieel gebruik. Ze bracht als extra punt naar voren dat het gebruik van de parkeerplaatsen door Peter een meer permanent karakter heeft, terwijl het gebruik door de andere eigenaren tijdelijk van karakter is. Hij hoort geen parkeerplaatsen voor commercieel gebruik te blokkeren.

Hans: we hebben geen document hier, en we kunnen dus niets afspreken. Ian: we hebben geen probleem dus we moeten er geen creëren. Als er in de toekomst een probleem ontstaat moet er op dat moment gevraagd worden of een van de auto's verplaatst kan worden.

Annet merkte op dat het niet eerlijk is als een eigenaar zo veel parkeerplaatsen permanent in gebruik neemt.

3b. Verslag van het bestuur over de periode juli 2010 - mei 2011

Wordt behandeld bij agendapunt 4.

3c Verslag penningmeester over de periode juli 2010 - mei 2011: idem.

Wordt behandeld bij agendapunt 5.

3d. Mogelijkheid creëren in de statuten om te kunnen stemmen per email:

Wordt behandeld bij agendapunt 6.

3e. Mogelijkheid creëren in de statuten om mensen die achter zijn met betalen de mogelijkheid te ontnemen te stemmen.

Dit agendapunt niet behandeld.

3f. 'Volonteers to draft by rules and regulations'

Hieronder wordt verstaan, dat we volgens de statuten we een huishoudelijk reglement kunnen maken, of interne (resort) regels. Die hebben we niet, als we vinden dat dit nodig is kunnen we ze maken. Nanny heeft destijds een voorzetje gegeven. Mark stelt voor een commissie te benoemen die kijkt hoe dat op andere resorts geregeld is. Annet vindt dat we wel resortregels moeten hebben en zal een inbreng leveren. Mark: Liever niet de hele discussie via de reflector. Eigenaren kunnen rechtstreeks hun inbreng leveren aan de commissie.

Nanny en Mark maken een voorstel voor een huishoudelijk reglement dat daarna via de reflector bediscussieerd kan worden en op volgende vergadering vastgesteld wordt.

Nanny: wat doen we vervolgens met die regels? Hans: het moeten realistische regels zijn.

3g. Registration van de LOR-naam door één eigenaar

Hans: Het is niet duidelijk wat dat punt inhield. Marguérite legt uit dat het slaat op de registratie door Peter Koster van de domeinnaam Lagoon Ocean Resort. Annet haalt de geschiedenis op de via de reflector is bediscussieerd. Peter Koster heeft onze naam niet afgepakt maar registreerde de domeinnaam al voordat de VVE bestond.

Hans vraagt of het bestuur gepraat heeft met Koster over het overdragen van de domeinnaam aan de VVE? Er is geen bestuurslid aanwezig, dus details weten we niet. Heleen dacht dat het antwoord nee is. Annet zegt dat zij destijds een brief van het bestuur aan Koster over dit onderwerp vertaald heeft.

Hans vraagt of *Heleen wil checken of Koster bereid is de domeinnaam aan LOR af te staan, en wat hij daarvoor als vergoeding hebben wil. Heleen: akkoord.*

3h. Resultaten van de email discussie en stemming over het reclamebord van Bahia.

Marguérite: Het gaat om wat op het grote uithangbord van Bahia staat, grenzend aan onze parkeerplaats. Onze gasten zijn verward omdat ze denken dat zij naar Bahia moeten gaan. Hans: Bahia antwoordde op email discussie dat hij het bord niet weg wilde halen of veranderen. Hans: we laten het erbij.

3i. Voorstel van de vergadering van 9 juli 2011 om de jaarlijkse vergadering op de 3e zaterdag van februari te houden.

Hans stelt voor om dit te wijzigen in de 1e zaterdag na carnaval om te voorkomen dat de vergadering op carnavalszaterdag moet worden gehouden. Iedereen akkoord.

Besluit: De jaarlijkse Ledenvergadering wordt gehouden op de 1e zaterdag na carnaval.

Hiermee zijn alle punten van de 2011-vergaderingen behandeld.

4. Verslag van het bestuur over de periode juli 2010-mei 2011 (zie 'bestuursupdate')

4a. Selikor

Hans: We hebben een derde afvalcontainer (sushibak) nodig. We zijn er al 2 jaar mee bezig om die te krijgen: Selikor is een zeer bureaucratische organisatie. *Annet is er nu mee bezig en gaat ermee verder.* Bernd: Het tijdig buitenzetten van de bakken is een probleem, Tirso doet het niet altijd, Annet of Bernd doen het vaak zelf. Annet: Tirso deed er laatst veel tuinafval in. Hij loste het probleem zelf op en bracht het tuinafval weg. Martin: waarom geven we Tirso niet de opdracht om tuinafval altijd zelf af te voeren? Hans: hierover staat niets in het contract met Tirso. Josée: waarom een probleem maken als er geen is? Met een derde sushibak zijn er geen problemen meer.

4b. Internet

Hans installeerde in oktober een krachtiger internetsysteem (Wi-Fi routers), daarna waren er geen problemen meer. Nu het resort zo vol is hangen er vaak 30-40 apparaten tegelijk aan, dat is ongeveer het maximum. Een nog grotere capaciteit is aanzienlijk duurder (duizenden Naf per maand). Het nieuwe bestuur moet maar aangeven of ze dit ervoor over hebben. Je zou mensen moeten vragen zich te beperken met internet gebruik. Mensen die via hun computer tv willen kijken kunnen beter een tv kopen. *Hans zal blijven kijken of het internet systeem nog verder valt te optimaliseren.*

4c. Verhogen van de muur langs het water

Destijds was er hierover een heftige discussie via de email reflector, het bestuur heeft de knoop doorgehakt en de muur laten verhogen. De veiligheid van het resort is hierdoor toegenomen. De vergadering spreekt haar dank hiervoor aan het bestuur uit.

4d. Zwembad

Sinds de installatie van een nieuwe zwembadpomp blijft het zwembad helder. Annet: soms komt er wit grind in, het water wordt dan troebel en er is dan meer chloor nodig. Martin: Tirso zou een logboek bij moeten houden. Annet: Het bestuur wordt geïnformeerd over de werkzaamheden. Er zijn soms gasten met oorproblemen. Heleen: Als de gasten zich beter afspoelen blijft de kwaliteit van het zwemwater beter. Idee: betaaldouche. Marguérite: Er zouden geen duikspullen in het zwembad moeten worden uitgespoeld. Ook moet er een afvoer komen voor het water uit de kraan, nu spoelt het afspoelwater het zwembad in. *Besluit: Het bestuur wordt aanbevolen om bij het zwembad een douche met een timer en een spoelbak voor het afspoelen van duikspullen te laten aanleggen. In huishoudelijk reglement komt een regel dat men geen duikpakken bij het zwembad ophangt. Alle aanwezigen waren het eens met dit voorstel.*

4e. Verzekering

Hans: De VVE heeft geen aansprakelijkheidsverzekering. Deborah heeft enkele maatschappijen gevraagd of een dergelijke verzekering kan worden afgesloten. Slechts bij één maatschappij was dat mogelijk, echter alle eigenaren zouden zich dan daar ook

moeten verzekeren. Daarbij is het gebleven. Marguérite heeft zelf een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor de huizen van Heliemar. Martin: Je hebt als eigenaar niet alles onder controle, kun je dat niet aan de VVE delegeren? Hans: Voor Nederlanders is er niet zo'n groot probleem, wij hebben niet zo'n claimcultuur. Marguérite: eigenaren zijn aansprakelijk voor wat (door bv. nalatigheid) in hun eigen huis gebeurt. Voor de gemeenschappelijke delen is het bestuur aansprakelijk. Als er echt iets gebeurt kunnen de kosten voor aansprakelijkheid aanzienlijk hoger zijn dan de kosten van een verzekering. Zij adviseert toch een verzekering voor het hele resort te nemen. *Marguérite belooft uit te zoeken welke verzekeringsmaatschappij dit wil doen en wat het kost.*

4f. Zwembad rand

Op de emailreflector vond een discussie plaats over ofwel schilderen van het beton ofwel tegels leggen. De laatste optie was erg kostbaar. Het bestuur stelde toen voor het beton te laten coaten en schilderen. Kosten ca. Naf 4000. Volgens Annet wilde het bestuur de zwembadrand laten verven.

Nanny: We kunnen advies vragen van een zwembadspecialist. Hans: We kunnen een commissie instellen die uitzoekt wat de beste oplossing is. Het bestuur mag volgens de statuten maximaal Naf 10.000 uitgeven aan één project, tenzij de Ledenvergadering toestemming geeft voor een hoger bedrag. Als het het leggen van tegels duurder uitvalt kan het bestuur pas na akkoord van de volgende ledenvergadering opdracht geven. Mark vroeg om deze discussie uit te stellen to bij het bespreken van de financiën en het budget voor het nieuwe jaar.

4g. Collectief schilderen van de buitenkant van de huizen

In de huidige situatie bepaalt de eigenaar zelf of en wanneer zijn huis geschilderd moet worden. Er is een voorstel van het bestuur om dit collectief te laten doen door de VVE, twee of 3 units per jaar. Hier is geen geld voor, de maandelijkse bijdrage zou moeten worden verhoogd. Er volgt een discussie waarin verschillende meningen naar voren worden gebracht.

Annet vindt het belangrijk voor het aanzien van het resort, en een oplossing in geval eigenaren het onderhoud minder serieus nemen.

Nanny stelt dat de eigenaren van gebouw 6 hun eigen gebouw willen laten schilderen: ze vinden het nodig en hebben hiervoor geld opzijgezet.

Ian stelt een aparte reservering voor het gemeenschappelijke schilderwerk voor, buiten het normale budget van de VVE.

Hans heeft aan John gevraagd met hoeveel hij voorstelt de maandelijkse bijdrage te verhogen, John vond dat het nieuwe bestuur daar een antwoord op zal moeten geven.

Hans vraagt of de aanwezigen kunnen instemmen met het voorstel de buitenkant van de gebouwen collectief, in fasen, te laten schilderen door de VVE. Alleen Nanny + machtigingen stemt tegen. Voorstel aangenomen.

4h. Nachtverlichting

Er is een electrotechnicus ingehuurd om het probleem op te lossen. Er zijn geen bewegingsmelders geplaatst zoals het plan is geweest. Annet vertelt hoe het is gegaan. Er is nu 's nachts verlichting aan de buitenkant van de huizen. Probleem is nog, dat de stroom uitvalt wanneer het regent. Dit moet nog worden opgelost.

4i. Resort onderhoud

Hans: nieuw contract voor resort onderhoud is aan Tirso gemailld, er is nog geen antwoord.

Annet vat samen wat van Tirso wordt verwacht, het huidige contract is voorlopig (120 uur per maand voor 1600 Naf) en kan elk moment worden opgezegd. Er wordt gesuggereerd dat Tirso niet op eigen initiatief problemen opspoort en oplost.

In april moet het nieuwe bestuur de afspraken met Tirso evalueren en nieuwe afspraken maken.

Martin vraagt waarom het sproeisysteem zo vaak overdag aanstaat, het stinkt erg.

Oplossing: alleen 's nachts sproeien, in verband met de waterdruk steeds 2 secties tegelijk.

Marguéríte stelt dat er een waterzuivering op moet komen i.v.m. de hygiene.

Besluit: sproeisysteem alleen 's nachts laten werken tussen 00 en 07 uur en Tirso te vragen dit in te voeren. Actie nieuwe bestuur: onderzoek waterzuivering.

Martin vraagt of het mogelijk is de water- en electriciteitsmeters uit het zicht te werken met deuren voor de water- en electrameters.

5. Financiën 2010-2011

Hans vraagt commentaar op de voorgelegde stukken. Marguéríte stelt dat haar maandelijkse bijdrage niet correct is, en dat ze daar al eerder met John over heeft gesproken, zonder dat dit nu op de juiste wijze in de stukken staat.

De leden spreken hun waardering uit voor het werk van John en danken hem voor het werk.

Ian ziet geen buitengewone uitgaven in het overzicht. Er zijn weinig mogelijkheden om te besparen. Hij stelt dat we niet voldoende reserves hebben om de benodigde werkzaamheden zoals vandaag besproken, uit te voeren. Naar zijn mening moeten we de maandelijkse bijdrage verhogen.

Hans ziet een gestage afname van de reserve met ca. 5000 Naf per jaar.

Annet noemt de kleinere verbeterprojecten zoals opknappen palapa's, nieuw zwembadmeubilair, waarvoor geen budget is.

Ian vindt dat we rekening moeten houden met kosten voor geplande vernieuwing en vervanging.

Hans stelt voor dat deze vergadering besluit over verhoging van de maandelijkse bijdrage. We hebben geen idee van de kosten van onze wensen.

Marguéríte denkt dat we de nog te ontvangen bedragen snel moeten innen.

Volgens Martin is het financiële overzicht niet geheel geactualiseerd, hij mist zijn laatste bijdragen. Mogelijk is het deficit veel kleiner dan in het overzicht. Hij maakt een globale berekening en komt op de volgende bedragen:

200 Naf per maand voor een appartement, de helft voor een studio en het dubbele voor een bungalow. Daardoor ontvangt de VVE ruim 16.000 per jaar extra.

Hans stelt voor hierover te stemmen (in de agenda stond dat hierover gestemd zou worden). Zonder tegenstemmen werd aldus besloten. Ingangsdatum 1 april 2012.

Besluit: Verhoging per 1 april 2012 van de maandelijkse bijdrage tot 200 Naf per appartement, 100 Naf per studio en 400 Naf per bungalow.

Heleen wil alsnog een voorbehoud maken omdat ze de verhoging eerst met Peter wil bespreken. Eén onthouding dus, achteraf.

Hans vraagt goedkeuring van de vergadering voor het gevoerde financiële beleid van de penningmeester in 2010 en 2011. Marguérite maakt een voorbehoud voor de betalingen van Heliemar. Verder akkoord.

6. Voorstel de statuten te wijziging zodat stemmen per email mogelijk wordt.

Marguérite stelt dat de lokale wet dat niet toestaat, en zij kan het weten! Er zijn inmiddels uitzonderingen gemaakt voor bedrijven. Maar wij als vereniging vallen niet onder die uitzonderingen. Volgens haar hoeven we hierover dus niet te stemmen: de notaris zal zulke wijzigingen van de statuten niet opnemen.

7. Verantwoordelijkheid voor de buitenkant van de huizen

We spraken reeds over het gemeenschappelijk laten schilderen van de huizen (zie ook 4g).

Martin vraagt een stemming om te peilen of men de huizen individueel dan wel door de VVE wil laten schilderen. Annet denkt dat collectief laten schilderen goedkoper is. Mark vindt het ook beter als de VVE dit doet om te voorkomen dat iedereen zelf 'het wiel gaat uitvinden'. Nanny wil dit juist niet omdat zij zelf willen bepalen wanneer hun huis geveerd moet worden. Marguérite denkt dubbele kosten te krijgen als ze zelf schilderen én een extra bedrag aan de VVE moeten betalen. Mark deed al veel aan het uiterlijk van het huis, de dubbele kosten zijn niet te voorkomen omdat we nog niet weten wanneer e.e.a. van start gaat en we tot die tijd zelf het onderhoud moeten doen.

Hans vraagt of er iemand op tegen is als de VVE in de toekomst het schilderen van de huizen gaat organiseren. Nanny en haar machtigingen zijn tegen. Voorstel is aangenomen.

Ian voegt nog toe dat er geen geld en geen plan is, *het nieuwe bestuur moet een begroting en een werkplan maken waarover in de volgende ledenvergadering wordt gestemd. Uitvoering dus ook pas na februari 2013. Akkoord van de vergadering.*

8. Volgende vergaderdatum van de VVE

16 februari 2013

9. Verkiezing nieuw bestuur

Penningmeester John Weinseis trekt zich terug per 1 maart in verband met de verkoop van zijn appartement.

Deborah Strano en James Newberry hebben zich teruggetrokken en zijn herkiesbaar. Marguérite heeft haar kandidatuur ingetrokken, zij verkoopt binnenkort haar studio. Zij stelt zich wel belangeloos beschikbaar voor de VVE als adviseur in juridische aangelegenheden.

Martin Whiteley stelt zich kandidaat als voorzitter.

Toni Carter stelt zich beschikbaar als bestuurslid.

Ian Ryan gaf tijdens de vergadering aan dat hij zich beschikbaar stelt als bestuurslid. Alle aanwezigen gaan akkoord.

Josée vindt het jammer dat geen van de (voorgestelde) bestuursleden Nederlands spreekt. Annet biedt aan hiermee te helpen indien nodig.

De stemcommissie bestaat uit Annet en Martin Daniels.

Annet bespreekt de stemprocedure en controleert nogmaals het aantal uit te brengen stemmen van aanwezige leden en machtigingen. Er wordt schriftelijk gestemd.

Totaal aantal mogelijke stemmen is 62. Iedere kandidaat heeft 32 stemmen nodig om te worden verkozen.

De uitslag van de bestuursverkiezing is:

Martin Witeley is met 62 stemmen verkozen als voorzitter.

Toni Carter is met 62 stemmen verkozen als bestuurslid.

Ian Ryan is met 62 stemmen verkozen als bestuurslid.

Deborah Strano en James Newberry hadden minder als 32 stemmen en zijn niet herkozen.

Deborah en James worden bedankt voor al hun werk in het bestuur.

Martin is gekozen tot voorzitter van het bestuur. Ian en Toni zullen een van de komende dagen bespreken wie penningmeester wordt en wie secretaris.

Hans sluit de vergadering om 18:15 uur.

Notulen door Josée Zuiver en Mark Downey

Voorzitter: Hans Mons
1 maart 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Mons', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Besluitenlijst:

1. Besluit: De jaarlijkse Ledenvergadering wordt gehouden op de 1e zaterdag na carnaval. De eerstvolgende ledenvergadering is op zaterdag 16 februari 2013.
2. Hans vraagt of er iemand op tegen is als de VVE in de toekomst het schilderen van de huizen gaat organiseren. Nanny en haar machtigingen zijn tegen. Voorstel is aangenomen. Het nieuwe bestuur moet een begroting en een werkplan maken waarover in de volgende ledenvergadering wordt gestemd. Uitvoering dus ook pas na de volgende ledenvergadering. Akkoord van de vergadering.
3. De maandelijkse bijdrage aan de VVE wordt per 1 april 2012 verhoogd tot 200 Naf per appartement, 100 Naf per studio en 400 Naf per bungalow. Dit punt is met algemene stemmen aangenomen. Na de stemming maakte Heleen een voorbehoud omdat ze het eerst met Peter wil bespreken.
4. Hans vraagt goedkeuring van de vergadering voor het gevoerde financiële beleid van de penningmeester in 2010 en 2011. Marguéríte maakt een voorbehoud voor de betalingen van Heliemar. Verder akkoord zonder tegenstemmen.
5. De vergadering van 25 februari 2012 heeft als nieuwe bestuursleden gekozen:
Martin Witeley (voorzitter),
Toni Carter (bestuurslid),
Ian Ryan (bestuurslid).
Deborah Strano en James Newberry zijn niet herkozen.

Actiepunten:

1. Nanny en Mark maken een voorstel voor een huishoudelijk reglement waarop in de volgende vergadering gestemd kan worden.
2. Heleen checkt of Peter Koster bereid is de domeinnaam aan LOR af te staan, en wat hij daarvoor als vergoeding hebben wil.
3. Het bestuur wordt gevraagd om bij het zwembad een douche met een timer en een spoelbak voor het afspoelen van duikspullen te laten aanleggen. In huishoudelijk reglement komt een regel dat men geen duikpakken bij het zwembad ophangt. Alle aanwezigen waren het eens met dit voorstel.
4. Marguéríte zoekt uit welke verzekeringsmaatschappij voor de VVE een aansprakelijkheidsverzekering wil afsluiten en wat dat kost.
5. In april moet het bestuur de afspraken met Tirso evalueren en nieuwe afspraken maken.
6. Het sproeisysteem moet zo worden ingesteld dat het alleen 's nachts werkt tussen 00 en 07 uur.
7. Actie bestuur: onderzoek waterzuivering voor het dripsysteem.
8. Annet gaat verder met de aanvraag voor een derde afvalcontainer.
9. Hans zal blijven kijken of het internet systeem nog verder valt te optimaliseren.