

## Notulen van de algemene vergadering van de VVE LOR

*Datum: 7 januari 2016*

*Aanwezig: zie bijlage*

*Plaats: Lagoon Ocean Resort, Curaçao*

### 1. Opening

De Voorzitter, Walter de Koning, opent de vergadering. Geconstateerd wordt dat het volgens de Statuten vereiste quorum (tenminste 9 eigenaren) aanwezig is. De machtigingen worden geïnventariseerd. Zie het overzicht in de bijlage.

Aan de agenda worden toegevoegd (agendapunt 7):

- Septic tank
- Gebruik bleekmiddel bij schoonmaak
- Gebruik Skype bij het houden van vergaderingen
- Sterkte internetsignaal

### 2. Regels voor het stemmen

Omdat er onduidelijkheid was over de regels voor het stemmen heeft Meyer Law & Mediation op verzoek van het Bestuur een memo "Toelichting op de organisatie en werkwijze van de VVE LOR" gemaakt, dat nu ter discussie is. De notaris is – anders dan aangekondigd – niet aanwezig omdat de kosten daarvan te hoog werden. Wel is afgesproken dat achteraf vragen per e-mail voorgelegd kunnen worden. De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met het memo + bijlage.

Tijdens de bespreking komt aan de orde:

- In het memo (par 2.2) is opgenomen dat leden van de VVE (de eigenaren) zich mogen laten vertegenwoordigen en dat wet en statuten geen eisen stellen aan de persoon; de gevolmachtigde hoeft dus geen lid te zijn. Is dat wel juist? Dit wordt nagegaan. Als het bovenstaande juist is, is het dan tevens juist dat het aantal machtigingen van een niet-lid ongelimiteerd is? Dit wordt eveneens nagegaan. Actie **Bestuur**.
- Besproken wordt dat het gewenst is dat een echtgenoot / niet eigenaar, kind, juridisch gevolmachtigde een eigenaar kunnen vertegenwoordigen.
- Opgemerkt wordt dat dominantie van één partij bij stemmingen tijdens een vergadering niet gewenst is. Anderzijds dat als iemand zijn vertrouwen geeft aan een andere persoon, er geen reden is om dat ter discussie te stellen.
- Is het mogelijk om 'digitaal aanwezig' te zijn? Met andere woorden: is het mogelijk om de vergadering (deels) via Skype, Gotomeeting of een vergelijkbaar programma te organiseren? Het **Bestuur** zal nagaan wat toegestaan is en wat technisch mogelijk is.

Besluit: de vergadering gaat akkoord met het memo + bijlage. Het Bestuur zal de antwoorden op de vragen per mail geven.

### 3. Notulen van de algemene vergadering op 28 februari 2015

Er zijn geen opmerkingen over de tekst van de notulen. Besluit: de notulen worden vastgesteld.

Naar aanleiding van de notulen wordt besproken:

- Waarom en wanneer was er een bewaker? Dat was in reactie op diverse inbraken in de loop van 2015. De bewakers zijn 3 weken actief geweest
- Komt er nog een sealing op de tegelvloer rondom het zwembad? Daar wordt binnenkort in voorzien
- Waar kan men de sleutels van de voetgangersdeur halen? Bij Bernd Gabold of Peter Koster. Er moeten er nog een aantal worden bijgemaakt. **Actie Bestuur**
- Waar kan men remotes kopen? Bij Cribal, Schonegevelstraat 72, tel. (599-9) 869-2472

Omdat er tijdens de vorige vergadering geen quorum was, worden de relevante besluiten van de vorige vergadering tijdens de vergadering vandaag opnieuw genomen. Walter de Koning deelt mee dat hij bereid is een volledige periode van 3 jaar (in plaats van 1,5) voorzitter te zijn. Besluiten:

- De vergadering stemt in met de financiële rapportage over 2012-2014. De vergadering verleent decharge aan het Bestuur
- De begroting 2015 wordt vastgesteld, inclusief het budget voor verbeteringen en het besluit om de onderhoudsbijdrage in 2015 niet te verhogen
- De vergadering benoemt Walter de Koning tot voorzitter en penningmeester en Hens de Jong tot bestuurslid voor de periode van 1 maart 2015 tot en met 28 februari 2018
- De vergadering stemt in met de lijst met verbeteringen als genoemd in het verslag van 28 februari 2015.

#### 4. Financiën 2015 en 2016

Het Bestuur heeft in november 2015 een prognose van de beschikbare middelen per 1 januari 2016 opgesteld. Walter de Koning deelt mee dat de bezittingen van de VVE ca 10.000 NAF bedragen, bestaande uit 7.500 NAF op de bankrekening en ca 2.500 NAF te vorderen op eigenaren.

Besproken wordt:

- Er is eigenlijk onvoldoende geld in kas voor het opvangen van calamiteiten. Het is daarom beter om niet 20.000 NAF beschikbaar te stellen voor verbeteringen, maar 10.000 NAF. Dit wordt dan besteed aan kleine zaken, lopende kosten.
- Er is algemene instemming met een verhoging van de onderhoudsbijdrage met 5%, mede gezien het feit dat dit de eerste verhoging in 3 jaar is.
- Het zou goed zijn om extra middelen te storten in de kas van de VVE. Deborah Strano stelt voor om dit te doen via een extra, eenmalige storting, zodat de verkoopwaarde van een unit niet door een hogere maintenance fee beïnvloed wordt. De eenmalige bijdrage zou gekoppeld moeten zijn aan een specifiek benoemde investering. Dit voorstel komt terug bij agendapunt 7.

Besluit:

- De vergadering neemt kennis van de prognose van inkomsten en bestedingen in 2015
- De vergadering stemt in met een verhoging van de onderhoudsbijdrage met 5%
- De vergadering stemt in met de Begroting 2016, met dien verstande dat er 10.000 NAF aan het Eigen Vermogen wordt toegevoegd en er slechts 10.000 NAF beschikbaar is voor verbeteringen.

#### 5. Benoemen kascommissie

Een kascommissie controleert de uitgaven die het Bestuur heeft gedaan. De kascommissie moet volgens de Statuten bestaan uit 2 personen.

Besluit: de vergadering benoemt **Hans Mons en Sharon Cheyne** tot leden van de kascommissie 2015.

## 6. Veiligheid

### 6.1 camera's

Het Bestuur is er niet in geslaagd om in 2015 bewakingscamera's te laten installeren. Peter Koster en vervolgens Walter de Koning lichten de gang van zaken in 2015 (zoals ook verwoord in de bijgevoegde stukken) toe. Bahia heeft voor eigen rekening op diverse plaatsen op het resort camera's geïnstalleerd. Peter Koster deelt mee dat hij zijn offerte opnieuw indient bij de vergadering.

Besproken wordt:

- diverse leden benadrukken het belang van camera's
- voorstel-Bahia: wat moet er – in aanvulling op de al geïnstalleerde camera's – nog extra gebeuren? Er zouden nog enkele camera's bijgeplaatst moeten worden.
- voorstel-Bahia: kan men de beelden inzien? Ja, maar alleen als daar aanleiding toe is. Kan dat op afstand (internet?). Nee, dat kan niet.
- is er verschil in kwaliteit van de camera's die worden aangeboden? Ja, de camera's van het voorstel-Hartel zijn digitaal en leveren een scherper beeld. Zij zijn ook op afstand te bekijken. De beelden van het voorstel-Bahia zijn minder scherp, maar voor gebruik door LOR wel voldoende
- Voorstel-Bahia: kunnen er extra (door de eigenaar zelf geïnstalleerde) camera's worden aangesloten? Ja, dat kan.
- Voorstel-Hartel: heeft onze WiFi voldoende capaciteit? Nee, er zal een extra investering nodig zijn van enkele duizenden NAF. De precieze kosten zijn onbekend.
- Voorstel-Hartel: is er een maandelijkse fee voor onderhoud nodig? Het voorstel is op dit punt onduidelijk.
- Voorstel-Bahia: wat zijn de kosten? Dat is 7.775 NAF eenmalig en 225 NAF per maand (excl OB)
- Hoe verloopt de opvolging als er problemen zijn? In het voorstel-Hartel zal de eigenaar zelf een aantal zaken regelen; Bernd Gabold zal (gratis) assistentie verlenen. In het voorstel-Bahia zal Bahia de opvolging verzorgen (de maandelijkse fee is mede bedoeld voor dergelijke kosten)
- Voorstel-Bahia: wie heeft toegang tot de beelden? De politie, Bahia, de eigenaar. Andere eigenaren hebben geen toegang tot de beelden van een eigenaar
- Komt de politie daadwerkelijk in actie? Ja, de politie reageert. Bij de laatste inbraak zijn er twee mensen opgepakt.

Besluit:

- De vergadering wil een goed werkend systeem met bewakingscamera's en opvolging op het resort
- De vergadering kiest voor het voorstel-Bahia. Het **Bestuur en Peter Koster** zullen overleggen over de realisatie.

### 6.2 rapport Sands Agency

Er zijn in 2015 ca 5 inbraken geweest. Tot nu toe gaat het om eenvoudige criminaliteit (gelegenheidsdieven). Uit een rondgang (overdag) over het resort blijkt dat diverse eigenaren / gasten tijdens hun afwezigheid eenvoudige veiligheidsmaatregelen zoals het afsluiten van ramen en deuren, lang niet altijd nemen.

Besproken wordt dat de nieuw aangebrachte voetgangersdeur regelmatig openstaat. Het **Bestuur** zal hier actie op ondernemen.

Besluit: de eigenaren nemen kennis van het rapport. **Allen** zullen benadrukken bij de gasten dat het belangrijk is om de ramen en deuren af te sluiten als men afwezig is, ook overdag.

## 7. Verbeteringen

### 7.1 Septic tank

Veel dank aan degenen die zich hebben ingespannen om de riolering en septic tank weer in orde te krijgen. De oorzaak van de recente problemen is vermoedelijk een combinatie van niet-legen en doorspoelen van zaken die de riolering verstoppen.

Het is belangrijk om de septic tank regelmatig te legen. Tevens zijn aanvullende voorzieningen zoals een inspectiepijp en een hefboom nodig. Martin Whiteley heeft een tekst op Reflector geplaatst over de zaken die wel / niet doorgespoeld kunnen worden. Mark Downey heeft deze – iets aangepast – beschikbaar voor zijn huurders.

Besluit:

- Het **Bestuur** wordt gevraagd het regelmatig legen van de septic tank in te plannen en aanvullende voorzieningen (inspectiepijp, hefboom) te laten installeren
- **Mark Downey** zal de tekst voor gasten doorsturen; **allen** zullen die gebruiken voor hun gasten

### 7.2 Gebruik bleekmiddel bij schoonmaak

Dit punt wordt meegenomen in de tekst voor gasten als bedoeld onder 7.1

### 7.3 Gebruik Skype bij het houden van vergaderingen

Digitaal vergaderen bevordert de opkomst en de mogelijkheid om besluiten te nemen.

Besluit: het **Bestuur** zal nagaan of het mogelijk is om de volgende VVE-vergadering te organiseren met Skype of een vergelijkbaar programma

### 7.4 Sterkte internetsignaal

De sterkte van het internetsignaal is de laatste jaren een aantal keren opgewaardeerd, maar dat blijkt niet voldoende om de groeiende vraag op te vangen. Het signaal is op diverse plaatsen te zwak. Hans Mons licht toe dat een extra probleem is dat het beton van de units het signaal deels blokkeert.

Besproken wordt:

- Een goed werkende WiFi is van groot belang voor zowel eigenaren als gasten

- De situatie is te verbeteren door het installeren van extra accesspoints. Hans Mons schat dat het zou moeten gaan om 8 extra punten.
- De huidige installatie is feitelijk verouderd. Het rendement van vernieuwing naar de huidige technische standaard wordt echter beperkt door de niet-moderne mogelijkheden van Curaçao zelf.
- Bernd Gabold heeft een kabel en telefoon via UTS laten aanleggen. Hij benadrukt dat dat prima functioneert. Anderen hebben wisselende ervaringen met UTS, maar het is vermoedelijk toch de beste optie.

Besluit: het **Bestuur** zal nagaan wat de mogelijkheden zijn om het internetsignaal te verbeteren.

#### 7.5 verbeteringen 2015

De vergadering bedankt het Bestuur voor de diverse verbeteringen die in 2015 zijn gerealiseerd.

#### 7.6 verbeteringen 2016

De vergadering heeft prioriteit gegeven aan bewakingscamera's (zie agendapunt 6.1), de septic tank (7.1) en het internetsignaal (7.4).

Besproken wordt:

- er zijn gezien de gewenste versterking van het Eigen Vermogen (zie agendapunt 4) slechts weinig middelen beschikbaar voor verbeteringen in 2016.
- de kosten van de bewakingscamera's (11.500 NAF in 2016) kunnen niet uit de beschikbare middelen worden gefinancierd

Besluit: een eenmalige storting door de eigenaren van in totaal 11.500 NAF, waarbij de eigenaren bijdragen volgens de verdeelsleutel als nu al bestaat voor studio's, appartementen en bungalows. Het **Bestuur** zal dit bedrag per eigenaar uitrekenen en bij de eigenaren innen via een factuur.

## 8. Huisregels

Tijdens de vergadering in 2012 is besloten tot het opstellen van huisregels, waaraan is bijgedragen door Mark Downey, Nanny Scholten en Hans Mons.

Besproken wordt:

- de vergadering ondersteunt de noodzaak van het hebben van huisregels
- in de huisregels wordt ook gesteld dat huisdieren alleen toegestaan zijn na schriftelijke toestemming van het bestuur en dat huisdieren altijd aan de lijn moeten. Er zijn nu 6 honden op het terrein en sommige eigenaren vinden dat niet prettig. Anderzijds is er op dit moment sprake van geen echte overlast.
- de vergadering heeft er geen behoefte aan om tijdens de bijeenkomst de huisregels gedetailleerd te bespreken. Opmerkingen zijn welkom bij Mark Downey en Nanny Scholten.
- Grace Newton stelt voor om het met deze tekst een jaar te proberen en zo nodig te veranderen als daar behoefte aan is.

**Besluit:**

- de huisregels worden ongewijzigd vastgesteld.
- Allen geven hun opmerkingen door aan Mark Downey en/of Nanny Scholten. Evaluatie tijdens de volgende VVE-vergadering

**9. Rondvraag**

Grace Newton wijst op de douche die dankzij en door Martin Whiteley is gerealiseerd. Veel dank aan Martin Whiteley!

Peter Koster geeft aan dat hij vindt dat het voegen van de tegels rondom het zwembad niet goed gebeurd is. Diverse eigenaren zijn dat niet met hem eens.

De voorzitter sluit de vergadering.

Voorzitter:

Secretaris:

Walter de Koning

Walter de Koning

### Bijlage: Aanwezigen tijdens de algemene vergadering VVE LOR op 7 januari 2016

Naam	Unit	Machtigingen van	Aantal stemmen (incl machtigingen)
Martin Whiteley	12A	--	2
Sharon Cheyne en Murray Burke	18	--	4
Peter en Thea Koster	7A, 7B, 8B	Jim Walsh / 16 Jerry en Katherine Plas / 8D Per en Suzan Hjort / 4A James Newberry / 9	15
Hans Mons en Jose zuiver	19A	Mieke Boeren en Frans Kuijpers/ 19B (deel van de vergadering tevens Crescel Cijntje / 6C)	4 (5)
Mark Downey	5B, 7C	--	3
Grace en Richard Newton	17B	--	2
Catherine en Cajh Fellows	11	--	4
Scott McKechnie	17A	--	2
Bernd Gabold	4A	Annet Hartel en Peter Verwoerd / 14A Nanny Scholten / 6EF Lydia en Niek Graaf / 6D	7
Deborah Strano en Jim Winslow	12B	--	2
Crescel Cijntje (deels)	6C	--	1 (0)
Walter de Koning en Helie Nahar	5A, 6A	Hens de Jong / 6B	4
<b>12 eigenaren (van 26)<sup>1</sup></b>			<b>54 stemmen (van 66)</b>

<sup>1</sup> Bahia heeft per 1 januari 2016 appartement 7B gekocht zodat er thans 26 (ipv 27) verschillende eigenaren zijn. Het quorum is 1/3 van het aantal leden en blijft dus 26/3=9 leden.