

Notulen algemene leden en eigenaren vergadering op 26 november 2011

Locatie: restaurant de Zeeuwse Kust te Nieuwvliet-Bad.

Aanwezig: presentielijst bij secretariaat beschikbaar:

Deel 2 Overname infra van Roompot en onderhoud

Agenda deel 2:

- 1) Status onderhoud en infra, Diverse besprekingen met RP**
 - 1) Resultaten diverse initiatieven nav aanmaningen en verhuurbeding (SAVERKA)
 - 2) In eerste instantie is door RP een gedeeltelijke overname voorgesteld
- 2) Resultaten individuele procedures tegen RP (2 rechtszaken)**
- 3) Mogelijke consequenties voor hele park**
- 4) Conditie voor overnemen van Infra voorstel RP**
 - 1) 15,- per m², à 9027 m² = € 135.405,-
 - 2) Overname huurverplichting parkeerplaats
 - 3) Afspraken mbt evt. bezwaren ontwikkelingen in Nieuwenhovenspolder
- 5) Voorstel CVE**
 - 1) 1,- voor hele infra
 - 2) Betaling aan CVE van gereserveerde bedragen groot onderhoud € 191.365,-
- 6) Intentie overnemen of niet (stemming)**
 - 1) Interne overweging mbt rechtsvorm later te bepalen
 - 2) Instemming alle eigenaren in “echte” VVE structuur

Een algemene recapitulatie voor met name de nieuwe eigenaren/leden. E.e.a. is in diverse stadia tijdens dit deel van de vergadering ook de revue gepasseerd.

In de afgelopen jaren is de levering van diensten waarvoor wij jaarlijks parklasten betalen stelselmatig verminderd. Of het nu gaat om het uitgevoerde groenonderhoud, de staat van wegen en riolering of het beheer en toezicht op het park en het CAI zenderaanbod (wat niet wordt geleverd), Roompot doet steeds minder voor meer geld.

Na de overname van de infra door Roompot (2003) is de dienstverlening steeds verder verslechterd.

Ook al biedt het park voor o.a. nieuwe eigenaren ogenschijnlijk een acceptabele aanblik. De totale dienstverlening is in het verleden beter en vollediger in de praktijk uitgevoerd.

Volledigheidshalve: ook in het verleden waren er discussies over dit thema.

Daarnaast is de frustratie van veel eigenaren samengevat in het feit dat Roompot stelselmatig de gemaakte structurele afspraken niet of nauwelijks nakomt.

De Roompot reageert, alleen na sterk aandringen, op het verbeteren van details . Zoals bijvoorbeeld een strooibeurt van de door sneeuw en ijs spiegelgladde hellende inrit in de winter of een snoeibeurt na aangeven dat het zicht bij de inrit zeer wordt gehinderd en een groot gevaar is voor de spelende kinderen .

Soms wordt nauwelijks of niet gereageerd zoals bijvoorbeeld bij meldingen van vuil bij de containers, zwerfvuil op het park, maaien van de speelveldjes, staat van het schelpenpad, wateroverlast, goten en riolering, afwezigheid van een beheerder, inbraak(pogingen) etc.

Ook wordt niet gereageerd op een vernietigend onafhankelijk rapport van het openbaar groen en de onderhoudstoestand hiervan. (Rapport van Tuin & Landschapsarchitect Tom de Witte staat op het besloten deel van de website) Al met al zijn vele eigenaren het meer dan zat.

Dit heeft in de vergadering van 12 maart vorig jaar geleid tot het storten van een deel van de parklasten op een zogenaamde derden-rekening. Het overige deel is door de meeste leden betaald.

Dit heeft in het begin van het jaar geleid tot een reactie van Roompot middels het inschakelen van een advocatenkantoor en het versturen van brieven waarin gesommeerd werd te betalen.

En-passant is de verhurende eigenaren medegedeeld dat conform de koopakte alleen via Roompot verhuurd mocht worden. Dit op straffe van een boete en schadevergoeding.

Na actie en schrijven door het advocatenkantoor wat de CVE heeft ingeschakeld en met name door een actie van SAVERKA (samenwerkende verhuur kantoren) waarin via de media de misstanden zijn aangekaart en de NMA (anti-kartel en mededinging autoriteit) interesse toonden zijn er gesprekken gevolgd tussen CVE en Roompot-directie. Hangende deze besprekingen zijn de advocaten acties opgeschort.

Parallel zijn er door een aantal eigenaren individuele rechtszaken gevoerd.

Zaak 1 in Nederland. Hierin heeft een eigenaar succesvol het recht op parklasten aangevochten waarop Roompot aanspraak meent te maken. In onze koopcontracten staat dat Zeekraal VOF of diens rechtsopvolgers het recht hebben om parklasten te innen. Roompot heeft in deze zaak niet kunnen aantonen de rechtmatige rechtsopvolger te zijn en de eigenaar is hierbij in het gelijk gesteld. Hij hoeft geen parklasten te vergoeden. Roompot beweert in een informele reactie dat dit een administratief probleem is waarbij een volgende rekening namens de rechtmatige BV zal worden ingediend.

Zaak 2 in Duitsland. Hierin heeft een eigenaar hetzelfde dossier aangevochten en een specificatie verlangd van de bestedingen of onderbouwing van de parklasten. Uiteindelijk is er in deze zaak geen inhoudelijke uitspraak geweest maar een schikking cq. betalingsregeling. De Duitse eigenaar is nu slechts een deel van een aantal jaren parklasten verschuldigd.

Uiteindelijk heeft Roompot in de afwikkeling van de briefwisselingen met het advocatenkantoor een bespreking voorgesteld met het bestuur van de CVE.

Bij deze bespreking waren dhr D. Hannewijk (operationeel directeur) en dhr H. van Koeveringen (Algemeen Directeur) aanwezig.

Tijdens de bespreking oppert de dhr van Koeveringe, nadat hij kennis nam van de onvrede mbt de diverse diensten de mogelijkheid om het parkonderhoud gedeeltelijk over te nemen.

Deze opmerking werd aan het einde van de vergadering opengelaten en als overweging door beide partijen meegenomen.

Na interne overweging en polsen bij eigenaren concludeerde het bestuur dat hiermee de discussies, vergeleken met de huidige situatie, alleen maar zouden uitdijen.

Na intern overleg en een zorgvuldige afweging van verschillende scenario's heeft het bestuur voorgesteld om de gehele infra van Roompot over te nemen. Dus inclusief alle verplichtingen. Hierop is een voorstel gekomen van RP om de infra tegen een bedrag van €15,- /m2 over te nemen. Totale kosten: minimaal €135.405,-.

Daarop is een tegenvoorstel door het bestuur van de CVE geopperd om de infra voor €1,- over te nemen met daarnaast een vergoeding van € 191.365,- voor de door de eigenaren gemaakte reserveringen. E.e.a. conform een eerdere opgave door de toenmalige projectontwikkelaar en beheerder.

De vraag aan de vergadering is om te vernemen of het bestuur deze weg door kan/mag blijven bewandelen. Of meent de vergadering dat er totaal geen draagvlak is voor de overname van de Infra.

Er volgen een aantal reacties en meningen vanuit de vergadering welke hier kort worden samengevat:

- Een eenheid in 80 verschillende meningen is een haast onmogelijke opgave. Betreffende eigenaar heeft persoonlijke vervelende ervaringen in een appartement situatie die vergelijkbaar is met wat wordt voorgesteld.
- Wat is goed onderhoud? Wat voor de een acceptabel is, is voor de ander niet goed genoeg. Hoe om te gaan met deze verschillen van inzicht. Nu één gemeenschappelijke “vijand” dan een interne onenigheid en discussies.
- Als tegenargument werd vanuit de vergadering geopperd dat er op vele plaatsen (appartementen) een dergelijke situatie bestaat m.b.t. gedeelde openbare of gemeenschappelijke ruimtes. Het argument van discussie is er misschien maar dat hoeft geen beletsel te zijn.
- Momenteel ligt de infra bij een professionele organisatie die er op is ingericht en bepaalde schaalgrootte heeft om een dergelijk park te kunnen onderhouden.

Reactie van bestuur: Een kritische grens is overschreden doordat Roompot (ook schriftelijke) afspraken en toezeggingen systematisch niet honoreert. Het is nu of doorgaan of ophouden. Momenteel dreigt er een onwerkbaar situatie te ontstaan met RP en worden zowel bestuur als de individuele eigenaren niet serieus genomen.

- Er zijn ook financiële risico's mee gemoeid. We zijn nu zeker van een bepaald bedrag wat wel wordt geïndexeerd maar daardoor ook beperkt is. Wanneer we het zelf in eigendom hebben zien we ons mogelijk voor grote kosten geplaatst. Een gedegen onderzoek naar de huidige situatie van wegen, riool en een goede inventarisatie of inschatting van de werkelijke kosten is van groot belang.

Reactie bestuur: De Roompot heeft een kostenoverzicht gemaakt en hieruit blijkt dat men geld tekort komt. Overigens staan hierin diverse zaken die niets met het park of onderhoud te maken hebben wat aangeeft dat dit overzicht niet realistisch is.

Inderdaad is een goede inventarisatie en kosten noodzakelijk. Omdat dit een behoorlijke inspanning en mogelijk wat kosten met zich meebrengt wordt de vergadering gevraagd of we de overname van de infra (als principe) wel willen. Als we nu al zeggen dit helemaal niet te willen overwegen kunnen we ons deze moeite in de vervolggesprekken met de RP besparen.

- We moeten dus de werkelijke kosten zien te achterhalen.
- Wat is de huidige werkelijke staat van de infra

De vergadering wordt gevraagd of het bestuur door moet en kan gaan met het onderzoek om de infra over te nemen. Tevens een mandaat krijgt om deze onderhandelingen met de Roompot verder te voeren.

Een uiteindelijke beslissing zal niet eerder dan in de algemene leden vergadering van 10 maart 2012 worden voorgelegd.

De stemming is unaniem en voor het verdere onderzoek en inventarisatie krijgt het bestuur unaniem de steun van de vergadering.

Het tweede deel van de vergadering wordt gesloten om 16:30