

Recreatiecentrum Aquaronde Lemmer

„Vereniging van Eigenaren Aquaronde“ 1993



Beste burenen,

Ik hoop dat jullie allemaal goed aan het nieuwe jaar zijn begonnen. We kijken uit naar een goed Aquaronde jaar met veel zon en ontspanning.

Uit de notulen van de eigenarenvergadering van 26 oktober weten jullie dat we buitengewone eigenarenvergadering moeten beleggen. De officiële uitnodiging met de agenda ontvangen jullie conform de statuten 2 tot 4 weken van tevoren. Hier alvast de plaats en tijd: Restaurant de Brekken, 29 maart 2025 om 14.00 uur.

We zullen drie onderwerpen bespreken:

- a) Verslagen van de kascommissie en de moderator, besluit over de jaarrekening, decharge van het bestuur,
- b) Verkiezing van een secretaris en
- c) Beantwoording van open vragen en bespreking van de uitgestelde moties.

Allereerst: We zijn blij dat we een kandidaat hebben gevonden voor de functie van secretaris en willen er nogmaals op wijzen dat in oktober de functies van voorzitter, vicevoorzitter en penningmeester opnieuw moeten worden ingevuld.

Betreffende a) Alle vragen met betrekking tot facturen en boekingen zijn verduidelijkt. Er waren geen bezwaren. Het bestuur bedankt de heer Peter Morath (AR 99) voor zijn moderatie.

Er zijn twee kwesties in het kasverslag waarover een besluit moet worden genomen:

1. Moet de reparatie van de toegang tot de haven Noord ten bedrage van € 2.933,28 worden betaald uit het algemene onderhoudsreserve of uit de subrekening voor haven Noord? Het Bestuur blijft bij haar voorstel om de kosten te dekken uit het “algemene onderhoudsfonds”, omdat het gaat om de toegang tot het VVE AR-terrein betreft.
2. De proportionele toewijzing van rente aan het reserveringskapitaal (2023/24 ter hoogte van € 112) aan de havensubrekeningen moet (pas) vanaf volgend jaar worden stopgezet. Ook de term “lening/krediet” zal dan niet meer worden gebruikt, omdat het juridisch gezien niet om een lening gaat, maar om subrekeningen die aangeven hoeveel de ligplaatseigenaren moeten sparen om de uitgevoerde werkzaamheden te compenseren of om te sparen voor de volgende reparatie. Voor haven Noord zullen de betalingen vanaf 2026 weer leiden tot een positief spaarbedrag. De hoogte van de reserveringsbetalingen voor beide havens moet opnieuw worden berekend.



Andere punten die door de kascommissie naar voren zijn gebracht:

3. De kascommissie stelt voor om een toeslag van 10% op de waterafrekening toe te passen (dit is ongeveer € 750,00) ter compensatie van factureringsfluctuaties van ongeveer +/- € 250,00. Aangezien de fout in de afgelopen 10 jaar gemiddeld slechts ongeveer 1,5% bedroeg (ongeveer +/- € 100,00), steunt het bestuur dit voorstel niet.
4. Planning van het onderhoudsfonds
Volgens de Nederlandse wetgeving moet een VVE een onderhoudsplan hebben. Daarbij moet jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het complex worden gereserveerd. Op basis van het plan dat in 2014 is opgesteld, met inachtneming van kostenstijgingen, bedraagt onze huidige herbouwwaarde ongeveer € 650.000,00. Wij reserveren jaarlijks € 13.800,00, wat veel meer is dan het wettelijk vereiste minimum.

Het bestuur zal het onderhoudsplan herzien in de herfst vóór de vergadering van eigenaren, zodat de noodzakelijke reserveringen kunnen worden vastgesteld. Op dit moment lijken de algemene reserveringen voldoende, maar de reserveringen voor de havens moeten waarschijnlijk worden verhoogd.

Uitgestelde moties van de vergadering van eigenaren:

4. *Hoe zijn het bungalowpark Aquaronde en de havens noord en zuid opgedeeld in wateroppervlak en grondoppervlak?*
Zie kadastrale kaart.
5. *Welke functies zijn aan de afzonderlijke gebieden toegekend?*
Er zijn drie categorieën: 138 eigendomspercelen, 17 + 6 ligplaatsen (alleen water), en alle overige delen behorend tot de VVE (paden, groenvoorzieningen, steigers buiten de eigendomspercelen).
6. *Hoe is de verdeling van de bijdragen van deze gebieden in het reserveringsbudget voor groot onderhoud geregeld, en hoe zou dit er de komende decennia uit moeten zien?*
Er is juridisch gezien slechts één onderhoudsfonds, maar er zijn subrekeningen voor de twee havens om ervoor te zorgen dat de ligplaatseigenaren hun aandeel in de kosten dekken.
7. *Welke bijdragen aan de onderhoudsreserveringsfondsen zijn er per gebied nodig?*
Op basis van het plan uit 2014 wordt vóór de vergadering een nieuwe berekening gemaakt.



8. *De jaarlijkse RAL-bijdragen zijn in verhouding tot de jaarlijkse kosten uitzonderlijk laag. Haven Noord en Zuid moeten daaraan bijdragen.*

De RAL-bijdragen dekken de lopende kosten. De eigenaars van ligplaatsen zijn geen lid van de VVE, tenzij ze ook huiseigenaar zijn. De vergadering van eigenaren kan vrij beslissen over de bijdragen van de ligplaatseigenaren.

9. *Samenwerking met een professionele vastgoedbeheerder, gezien het aangekondigde aftreden van een aantal bestuursleden en de gewenste verjonging van het huidige overgebleven bestuur.*

De vergadering van eigenaren zal hierover beslissen. Het huidige bestuur gaat ervan uit dat er met 138 eigenaren voldoende betrokken burens zijn die op vrijwillige basis de VVE verantwoord kunnen blijven beheren.

10. *Met betrekking tot het servicecontract: het onderdeel groenvoorziening verdient speciale aandacht. Dit betreft het professioneel snoeien en voorkomen dat de fraai aangelegde fasen 1 t/m 7 overwoekerd raken. Daartoe moet worden afgesproken dat elk jaar in rustige perioden, in het najaar en het voorjaar, een aantal plantvakken gefaseerd wordt verwijderd, de vakken worden schoongemaakt en opnieuw worden beplant.*

De groenvoorziener zal hiervoor zorgen.

11. *Vuil drinkwater: Dit is in ieder geval gemeld bij bungalows AR 055 en AR 116. Onderzoek naar waterkwaliteit/waterleidingen is wenselijk in alle bungalows.*

Vanwege eerdere klachten over roest in dezelfde bungalows werd in 2018 een onderzoek uitgevoerd door Vitens. Hieruit kwamen geen structurele problemen naar voren. Het advies was toen om water dat lang stil heeft gestaan enkele minuten te laten doorstromen alvorens het te gebruiken. Een nieuw onderzoek is mogelijk, waarbij bij het nemen van monsters rekening moet worden gehouden met het bovenstaande advies.

12. *Het uitvoeren van een rioolinspectie door een gespecialiseerd bedrijf om mogelijke huidige of toekomstige breuken en verzakkingen te identificeren.*

Het bestuur zal offertes aanvragen en rioolinspecties plannen op locaties waar verzakkingen zichtbaar zijn.

13. *Kleine wegreparaties: Herstel van straatwerk bij onder andere bungalows AR 131 en AR 091, evenals schaderapportage.*

Het bestuur vraagt om nauwkeurige schaderapporten, zodat de kleine reparaties door WSC kunnen worden uitgevoerd als onderdeel van de serviceovereenkomst. Voor grotere reparaties kan het nieuwe bestuur indien nodig offertes aanvragen en deze in stemming brengen op de volgende algemene vergadering.



14. Inspectie en reparatie van de regenwaterafvoerputten, waarvan er veel zijn verzakt, en van de afvoerpijpen.

Zie het antwoord op punt 12.

15. Huurprijzen voor de havens Noord en Zuid. Wie stelt deze vast en hoe worden de liggeldtarieven elk jaar bepaald?

De ligplaatsen zijn privé-eigendom.

16. Vanwege het gezamenlijke gebruik van het park Aquaronde door alle ligplaatseigenaren HN/HZ dient een jaarlijkse bijdrage aan de kosten van de serviceovereenkomst te worden betaald.

Zie punt 8.