

Recreatiecentrum Aquaronde Lemmer – Vereniging van Eigenaren

Verslag van moderator Peter Morath (AR99) over de buitengewone VVE-bijeenkomst

Op 1 november 2024 zijn de documenten bij de WSC onderzocht door de kaskommissie en een lid van het bestuur zoals besloten op de laatste algemene vergadering. De observaties en aanbevelingen zijn op 7 december 2024 met het bestuur besproken.

De meeste punten zijn door het bestuur aanvaard en zullen in het lopende boekjaar worden geïmplementeerd. Deze punten worden toegelicht in de nieuwjaarsbrief van het bestuur van 10 januari 2025. Er zijn verschillende beoordelingen van twee onderwerpen; Zoals aangekondigd door het bestuur zal hierover worden besloten in de vergadering die gepland staat op 29 maart 2025.

Daarnaast verzoekt de kaskommissie dat de Penningmeester bij toekomstige financiële controles aanwezig is om vragen te verhelderen en niet alleen facturen maar ook offertes te kunnen inzien.

Tijdens de besprekingen zijn de volgende resultaten bereikt:

1. Waterfacturering:

Door onjuiste metingen door individuele eigenaren of door het niet uitvoeren van metingen (bijvoorbeeld tijdens verkoop) en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke schattingen, waren er in individuele gevallen verschillen tussen het gekochte water en het water dat verder werd berekend. Om een eventueel verlies van de VVE-gemeenschap te compenseren stelt de kaskommissie een toeslag van 10% op de koopsom voor.

Dit punt zal in de vergadering in stemming worden gebracht – zie punt 3 in de nieuwjaarsbrief van het VVE-bestuur.

2. Werkelijke kosten/planning:

De betalingen in het boekjaar 2023-2024 zijn getoetst aan de aanwezige facturen. Deze zijn plausibel (hoewel de kosten van de website verrassend hoog waren). In de toekomst moeten verrassingseffecten worden vermeden, dat wil zeggen dat geplande activiteiten vooraf aan de leden moeten worden gepresenteerd, samen met een kostenraming.

Openstaande vragen over het boekjaar 2022-2023 zijn inmiddels achteraf opgehelderd. Deze vragen zijn ontstaan omdat er misverstanden zijn ontstaan over de geschiedenis van de kostenontwikkeling van de havenrenovatie: Aanvankelijk werden de kosten van 50.000 euro, gedocumenteerd in het havenprotocol van oktober 2019, geschat voor het aandeel ligplaatsen, waarvan 30.000 euro was bespaard en 20.000 euro als voorschot moest worden gepresenteerd. Op de eigenarenvergadering werd vervolgens afgesproken om concrete biedingen te verkrijgen. Deze zijn vastgelegd in de tussenrapportage van het bestuur uit mei 2021 en bedragen circa 84.000 euro ten laste van de Zuidhaven, waarvan 49.500 euro als voorschot gefinancierd zou worden. De financiering met de nieuwe bedragen per

havengebruiker, die binnen 10 jaar tot terugbetaling moet leiden, is vastgelegd in de notulen van oktober 2021. Volgens de factuur van april 2023 bedroegen de totale kosten (inclusief het aandeel van 13.000 euro voor 23 meter damwand, dat niet kan worden doorberekend aan de havengebruikers) ongeveer 96.000 euro. Het zou nuttig zijn geweest als de controle van de Kaskommissie een consistentere beeld had gekregen van de ontwikkeling van de bedragen, zowel ten koste van de haven als van de VVE als geheel en de desbetreffende besluiten. Als onderdeel van de moderatie werden de onderliggende aanbiedingen en facturen gepresenteerd. Er zijn geen formele boekingsfouten.

Om toekomstige onderhoudsmaatregelen te plannen, werd voorgesteld een inventarisatie uit te voeren en de financiële planning bij te werken. Dit voorstel werd door het bestuur aanvaard. Qua onderhoud kregen de rioleringen als topprioriteit aandacht. De leden van de kaskommissie en ook de moderator hopen dat het bestuur vóór de volgende algemene vergadering op de gebruikelijke manier de eerste resultaten van de inspectie zal ontvangen.

Tussenrapportage in de zomer kan informatie verschaffen. - Zie punt 12 in de nieuwjaarsbrief van het VVE-bestuur.

Om de transparantie te vergroten stelt de kaskommissie voor om toekomstige uitgavenbegrotingen te plannen en deze op de algemene vergadering te laten presenteren en vaststellen. De exacte procedure, ook met betrekking tot mogelijke ongeplande uitgaven, moet worden vastgelegd door het nieuwe bestuur dat in het najaar zal worden gekozen.

Verdeling van de boekhouding:

Om de controle te vergemakkelijken is voorgesteld om de boekhouding te scheiden, dat wil zeggen dat er in de boekhouding onderscheid wordt gemaakt tussen VVE-onderhoud, havenonderhoud en lopende kosten.

Het bestuur heeft echter aangegeven dat een verdere verdeling tussen VVE en havens juridisch niet mogelijk is, omdat de havens niet in de statuten staan vermeld. De bezittingen zijn dus uitsluitend eigendom van de bungaloweigenaren, elk 1/138. Hij stelt daarom voor om de huidige aanpak te handhaven. Dit is begrijpelijk.

4. Onderhoudskosten haven noord en haven zuid:

Het in rekening brengen van de algemene VVE-onderhoudsreserve met een factuur van 2933,28 euro voor de toegang, hekwerk en poort naar de haven noord leek niet opportuun, aangezien de enige gebruikers van deze toegang de gebruikers van de haven noord zijn. Het bestuur wil deze omboeking alleen uitvoeren als de algemene vergadering daarmee akkoord gaat – zie punt 1 in de nieuwjaarsbrief van het VVE-bestuur.

De rentekredieten die tot nu toe aan de havens zijn verstrekt, hebben geen enkele objectieve betekenis. Voor de toekomst heeft het bestuur de accountants opdracht gegeven om hierover niet meer te rapporteren. Het corrigeren van eerdere boekingen zou te tijdrovend zijn en niet in verhouding staan tot de creditering van de VVE-onderhoudsreserve.

De juridische verhoudingen tussen de VVE en de havens waren onduidelijk. Het bestuur heeft dit verduidelijkt – zie bijlage.

Er zijn besluiten van de algemene vergadering over onderhoudskosten, in het bijzonder over de terugbetaling van uitgestelde vorderingen. De bedragen voor ligplaatsgebruikers zullen waarschijnlijk omhoog moeten; Een voorstel hiervoor zal door het bestuur worden uitgewerkt in de eerstvolgende algemene vergadering (najaar 2025) - zie punt 4 in de nieuwjaarsbrief van het VVE-bestuur.

Bijlage: Overzicht van de havensituatie volgens bestuursinformatie vanaf 7 december 2024

- De ligplaatsen zijn ontstaan in het kader van de aanleg van het Aquaronde park nadat men beseftte dat een ander gebruik van de gebieden niet meer haalbaar was (oorspronkelijk waren daar meer woningen gepland).
- De waterpercelen zijn aangekocht door de betreffende ligplaatsgebruikers en de damwanden en steigers zijn gebouwd volgens het oorspronkelijke ontwerp.
- Er bestaan geen formele afspraken tussen de ligplaatsgebruikers (die geen VVE-lid zijn) en de VVE over gebruiksrechten (op het water en op het land). Er ontstond echter een gewoonterecht.
- De betaling van onderhoudskosten is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. De bedragen per ligplaatsgebruiker kunnen eenzijdig door de VVE worden vastgesteld, maar dit dient “met gevoel voor verhoudingen” te gebeuren. Voor toekomstige bedragen zie punt 4.