

19^e

Notulen van de negentiende Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars van het Numansgors, gehouden op vrijdag 22 mei 1987, in de "Torenstee", Raadhuisstraat 5 te Numansdorp, Gemeente Cromstrijen; notulist G.W.T. Brouwer.

1. Opening.

Wederom kan een ALV eerst een aanvang nemen, nadat een aantal leden alsnog voldoende machtigingen heeft verzameld om een quorum te bereiken. Daardoor kan de voorzitter, de heer V. Krauwer, pas om 21.05 uur de vergadering openen. Dan zijn 107 leden aanwezig of per volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter om de volgorde van de agendapunten enigszins te wijzigen.

Op de agenda staat het onderwerp bestuursaftreden - verkiezing niet vermeld, ondanks dat functionarissen op 19 december 1986, o) hun verzoek slechts tot aan deze ALV benoemd werden.)
Commissarissen en adviseurs hebben echter in de afgelopen periode zoveel steun en instemming ondervonden, dat zij alsnog besloten hebben om de normale ambtsperiode van 3 jaar aan te blijven. Zodoende kunnen zij in die periode een hecht fundament leggen voor de toekomst van onze vereniging. De vergadering gaat stilzwijgend met deze zienswijze akkoord.

De voorzitter wijst er verder op, dat individuele grieven en problemen niet op de vergadering aan de orde kunnen komen; onze vereniging heeft immers tot doel de behartiging van de gemeenschappelijke belangen en het beheer van de gemeenschappelijke bezittingen.

2. Ingekomen stukken.

De behandeling van een bij de administrateur binnengekomen brief van de heer Dekker wordt ondergebracht bij de rondvraag. Er zijn verder geen ingekomen stukken.

3. Vaststelling van de notulen 18e ALV, 19 december 1986.

De notulen worden zonder wijzigingen en opmerkingen goedgekeurd.

4. Vaststelling van de jaarstukken 1986 en het verslag van de controleur van de jaarstukken 1986.

De voorzitter deelt mee, dat de huidige RvC geen inlichtingen ten aanzien van het exploitatietekort van ongeveer f 81.000,-- bij het kantoor Overwater heeft ingewonnen, omdat zij geen toezichthoudende taak op de vorige administrateur heeft. Deze inlichtingen dienen rechtstreeks aan de ALV te worden gegeven, vandaar ook dat de heer Overwater ter vergadering aanwezig is.

De RvC is van mening een boekhoudkundig verschil in de jaarstukken ten aanzien van de kosten van de administrateur geconstateerd te hebben. Zij kan voor dit verschil geen aansluiting vinden. Op 21 november 1986 meldt kantoor Overwater immers, door middel van het indienen van de begroting 1987, nog te verwachten dat haar kosten op ongeveer f 81.000,-- zullen uitkomen. In de nu voor ons liggende jaarstukken is voor de overschrijding van f 13.342,--

noch door de ALV, noch door de RvC (zie pré-advies RvC bij de toelichting op de agenda) toestemming gegeven. Deze RvC weet met deze post geen raad en verzoekt de heer Overwater een en ander toe te lichten.

De heer Overwater moet helaas constateren, dat de RvC niet alleen geen contact met hem heeft opgenomen, maar hem zelfs niet formeel in kennis heeft gesteld van de inhoud van haar pré-advies. Als een der leden hem dat stuk niet ter hand zou hebben gesteld dan zou hij hier eerst nu kennis van nemen. Hij ervaart dit als onplezierig.

Ten aanzien van de inhoudelijke kant van deze zaak constateert hij een aantal feitelijke onjuistheden.

Het totale tekort van f 81.000,-- wordt in het pré-advies gesplitst in een A en B deel.

De overschrijdingen ten aanzien van deel A, verbandhoudende met baggeren en oeverwerkzaamheden, vindt de RvC akkoord, omdat hiervan tijdens de ALV van 7 mei 1986 melding werd gemaakt. De heer Overwater twijfelt aan de juistheid van deze zienswijze, omdat op die datum slechts een overschrijding van ongeveer f 31.000,-- - dus niet een bedrag van f 60.000 - besproken werd. De in het pré-advies aangevoerde overwegingen lijken hem onjuist.

Ten aanzien van de overschrijdingen onder het hoofd "kosten administrateur" (punt B) wordt door de heer Overwater gemeld, dat het bedrag van f 81.000 een cijfer is dat tot stand kwam tijdens de begrotings -en beleidsvoorbereidingen van augustus 1986, toen het er nog geenszins op leek, dat de kosten overschreden zouden worden. Helaas heeft zijn kantoor inderdaad verzuimd dit cijfer in later opgestelde stukken aan te passen.

De heer Overwater betreurt het, dat de RvC nu deze toonzetting aanneemt, zeker omdat zijn kantoor in de afgelopen periode alle medewerking heeft gegeven bij het vervaardigen van de jaarstukken. Zij had immers haar werkzaamheden op 31-12-1986 onmiddellijk kunnen beëindigen.

Zoals blijkt twijfelt overigens niemand eraan, dat de gedeclareerde uren werkelijk gemaakt zijn. Alle additionele uren houden verband met de extra commissarissen -en ledenvergaderingen in 1986, werden separaat gedeclareerd en geaccordeerd door de toenmalige RvC.

De heer Overwater gaat twifelen aan de goeder trouw van de opstellers van het pré-advies, indien hij op pagina twee van dat advies leest: "... noch toestemming is gegeven door de ALV, noch door de RvC...". De betreffende declaraties zijn gedateerd 13-11-1986 en zijn ondertekend door de voorzitter van de RvC.

De heer Overwater besluit zijn betoog met de constatering, dat de behandeling van deze zaak door de huidige RvC onjuist en tendentius is.

Het spijt de voorzitter, dat de heer Overwater denkt, dat de RvC hem met opzet enig onrecht wil aandoen. De RvC is ervan uitgegaan geen toezicht te willen uitoefenen op een administrateur die zij de facto zelf naar huis heeft gezonden. Er wordt inderdaad niet aan getwijfeld, dat de uren gemaakt zijn. Men zat echter met een te verkrijgen boekhoudkundige aansluiting. De voorzitter constateert nu, dat deze aansluiting door de heer Overwater gegeven is en stelt aan de ALV voor het pré-advies van de RvC als volgt te

wijzigen:

"..met betrekking tot het algehele financiële beleid adviseert de RVC de toenmalige RVC te déchargeren voor het gehouden toezicht, de toenmalige Administrateur te déchargeren voor het gevoerde beleid..."

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Bijkerk verduidelijkt de voorzitter, dat de betrokken rekeningen al betaald zijn; het ontbrak de RVC echter aan voldoende inzicht in de juiste toedracht. Dat inzicht is nu door de heer Overwater gegeven. Hiermee is de zaak voor de RVC rond.

De heer Kalverkamp vindt het niet netjes, dat de RVC de goede reputatie van kantoor Overwater op deze wijze ter discussie heeft gesteld. Gezien het feit, dat de RVC na de uitleg van de heer Overwater zeer snel terugkrabbelt, is hij van mening, dat excuses op zijn plaats zijn. De heer Vermeulen steunt deze mening, zeker daar waar de RVC wist, dat de betreffende nota's voor akkoord waren getekend door de heer Breeman.

De voorzitter verduidelijkt nogmaals, dat de RVC juist niet de declaraties ter discussie wil stellen; die waren juist. Waar het om gaat is de incorrecte verslaggeving, waarin de aansluiting mist. Hij stelt, dat de RVC aan haar taak voldaan heeft om te melden "wat er niet klopte" en vindt dan ook excuses niet nodig.

Vervolgens wordt door de vergadering bij acclamatie besloten:
- de jaarstukken 1986 goed te keuren,
- Bestuur en Commissarissen te déchargeren voor het door hun gevoerde beleid,
- het exploitatietekort van f 80.675,87 te dekken conform de adviezen van de controleur van de jaarstukken, zoals overgenomen in het pré-advies van de RVC.

5. Mededelingen van de voorzitter.

De voorzitter gaat uitgebreid in op de consequenties voor de leden voortvloeiende uit de aankoop van hun appartement en het daarmee impliciet samenhangende afsluiten van een contract met de Ambachtsheerlijkheid. Dit contract bepaalt in grote mate de reglementen voor onze vereniging. Dit houdt in, dat, hoezeer wij dit in bepaalde gevallen ook zouden willen, wij reglementen niet kunnen wijzigen zonder de toestemming van onze contractpartner.

Anders is dat ten aanzien van de interne -kleine- reglementen, zoals het huishoudelijk reglement en havenreglement. Maar de RVC moet tot de conclusie komen, dat deze reglementen momenteel van onvoldoende juridische kwaliteit zijn. Wij zullen dan ook moeten werken naar de geest van de reglementen. Het blijft de vraag of de RVC met voorstellen zal komen de reglementen te wijzigen, omdat zij geen behoefte heeft aan nog meer regels en niet als politiemans wenst op te treden.

Vervolgens staat de voorzitter stil bij het probleem van de permanente bewoning. Hij verduidelijkt waarom de VVE in deze in het vervolg "geen standpunt" kan hebben. Zij dient namelijk uit te gaan van 200 leden-recreanten met een - zoals het contract met de Ambachtsheerlijkheid vereist- vaste woonplaats elders.

Verhuren is in het Burgerlijk Wetboek geregeld en staat iedereen dus vrij, mits conform de bepalingen van het contract met de Ambachtsheerlijkheid. Anders is dat voor wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke bezittingen. Hier adviseert de Ballotagecommissie of een toekomstige huurder bereid is zich te houden aan de reglementen dienaangaande. Ook hier zal de RVC simpel en rechtlijnig optreden.

Bijna hetzelfde geldt voor "verbouwen". Ook dat is in het BW geregeld en mag; mits in overeenstemming met de Gemeentelijke regelingen. En in laatste instantie na verkregen toestemming van de Administrateur.

En natuurlijk mag niemand gemeenschappelijke gedeelten "in gebruik nemen". Men mag het gemeenschappelijk bezit van 200 eigenaren niet aantasten. De enige instantie die over zo'n zaak kan beslissen is de ALV. Verzoeken dienaangaande dienen dan ook via de administrateur te lopen.

Naar aanleiding van een opmerking van de heer van Steenoven, over de ballotageprocedure in het verleden, verklaart de voorzitter dat onder het huidige regime slechts geballoteerd zal worden op basis van de wettelijk geoorloofde criteria:

-staat vast dat een ballotant aan zijn financiële verplichtingen zal kunnen voldoen?

-is de ballotant voornemens zich te houden aan reglementen en statuten?

Op een vraag van de heer Bijkerk antwoordt de voorzitter, dat bij "verhuur" de eigenaar te allen tijde verantwoordelijk blijft.

De voorzitter bevestigt aan de heer Den Ouden, dat het voor Bestuur en RVC in een aantal gevallen moeilijk is een hard standpunt met betrekking tot de gemeenschappelijke bezittingen in te nemen, omdat de -kadastrale- tekeningen soms afwijken van de werkelijke situatie.

6. Verslag omtrent beheer.

De heer Peek, verantwoordelijk voor het beheer van het park, licht, in een krachtig betoog, toe, dat na een periode van onzekerheid het beheer van het park nu op de goede weg zit. Er was zijns inziens voldoende ruimte om het beheerdersechtpaar met een schone lei te laten beginnen. Zij zijn gemotiveerd bezig en de heer Peek heeft alle vertrouwen in hun toekomstige prestaties.

Naar aanleiding van de veel gehoorde opmerking dat ons park zonder beheerder zou kunnen, stelt de heer Peek:

- Bij de opzet van ons park is altijd uitgegaan van een op het park wonende beheerder. De daaruit voortvloeiende toezichthoudende functie was voor velen van ons een belangrijke overweging om een appartement te kopen.

- Een park met een geschatte waarde van zo'n 45 miljoen eist een oppasfunctie.

- Door de beheerder worden veel onderhoudstaken uitgevoerd. Zou dit door derden gebeuren, dan zou dat zeer kostenverhogend werken.

Tot slot vraagt de heer Peek om een positieve opstelling van de leden, om zodoende het beheer ook in de toekomst goed te kunnen laten functioneren.

7. Presentatie nieuw extern administratiekantoor.

Er bestaat bij de vergadering geen behoefte vragen te stellen naar aanleiding van de schriftelijke presentatie van het door de VVE aan te stellen externe administratiekantoor Van der Hoek en Blok. Dit bureau zal slechts de boekhouding van de VVE gaan verzorgen. De voor de heer Koenen bekende vraag "Wat kost dit", zal bij het agendapunt begroting 1987 behandeld worden.

8. Begroting 1987.

Met dank aan de administrateur en de adviseur in deze, de heer Brouwer, voor het samenstellen van een begroting welke de voorzitter voor het eerst "snapt", introduceert de voorzitter de behandeling van de begroting.

Hij stelt vervolgens, dat door hem gemaakte berekeningen laten zien, dat ieder lid voor een bedrag van f 21.000,-- eigenaar is van het algemene bezit. Een exploitatiepercentage van zo'n 10% oftewel f 2.100,-- lijkt daarbij alleszins redelijk. In vergelijking met voorgaande jaren is er nogal wat gewijzigd, zeker bij de posten administrateur en beheer.

Op verzoek van de voorzitter geeft de heer Peek een nadere toelichting op deze posten. Het extern administratiekantoor zal in 1987 f 13.500,-- exclusief BTW gaan kosten. Dit als antwoord op de openstaande vraag van de heer Koenen.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Den Ouden met betrekking tot de reserveringen onder artikel 31 voor groot onderhoud havens en geulen, deelt de heer Peek mee, dat de cijfers waarmee de reserveringen onderbouwd zijn, staan vermeld in door externe deskundigen opgestelde rapporten. Het bepalen van deze bedragen blijft natuurlijk moeilijk, maar ervaringscijfers geven aan, dat onze uitgangspunten redelijk goed zijn.

Vervolgens wordt de begroting 1987 bij acclamatie goedgekeurd.

9. Benoeming Ballotagecommissie.

Met het voorstel van de RvC om de heren Mosselman (voorzitter), Kalverkamp en Van Ijzerloo te benoemen in de Ballotagecommissie gaat de vergadering unaniem akkoord.

10. Voorstel verontreinigingsheffing afvalwater.

Ook dit, in de toelichting op de agenda beschreven voorstel (heffing voor leden met een hoofdverblijf elders via de VVE) wordt na enige discussie ongewijzigd goedgekeurd. Mevrouw van Dorssen vraagt zich wel af of de kosten voor de VVE

opwegen tegen de voordelen van de individuele leden. De heer Bijkerk wijst nog op een aantal oneffenheden in de stellingname van het Zuiveringsschap.

11. Voorstel afsluiting tennisbaan, recreatieruimte en botenloods.

De heren Kalverkamp en Koenen zijn van mening, dat voor een besluit als dit een 2/3 van 2/3 meerderheid nodig is, omdat je immers het doel van bepaalde ruimte wilt wijzigen. Van aangewezen werkplaatsruimte naar recreatieruimte. De voorzitter is het met deze mening niet eens. De reglementen hebben betrekking op meer ingrijpende wijzigen.

De hierna volgende detaildiscussie wordt grotendeels opgelost door de vraag van mevrouw Revelman: "Wat is in een recreatiepark het verschil tussen een recreatieruimte en een hobby-werkplaats?" Men is overigens van mening, dat als iedereen kinderen en huisdieren wat beter in bedwang zou houden, dit soort maatregelen niet nodig zijn.

Het voorstel van RvC wordt goedgekeurd met acceptatie van een borgsom van f 10,-- voor de sleutel.

12. Rondvraag.

Het door de heer Dekker namens een aantal duitssprekende leden ingediende verzoek (zie 2 ingekomen stukken) om onze verhandelingen ook in die taal uit te geven, wordt niet gehonoreerd. Wel wordt aan bereidwillige leden gevraagd hier de helpende hand te bieden. De RvC zal in het vervolg meer duidelijkheid geven door beter te gaan beschrijven waarover gestemd moet worden.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Dekker deelt de voorzitter mee, dat een aanzienlijk bedrag van de uitstaande vorderingen op leden inmiddels is geïncasseerd, via de mogelijkheden welke de VVE heeft bij verkoop van huizen. De heer Peek legt uit, dat in deze gevallen de VVE eerst de noodzakelijke toestemming tot verkoop geeft, nadat alle uitstaande vorderingen, waaronder ook herinneringskosten, rente, aanmaningskosten, volledig betaald zijn of bij de verkoop verrekend zullen worden.

De voorzitter bevestigt n.a.v. een vraag van de heer Den Ouden, dat de naheffing 1986 inderdaad f 134,20 per lid zal bedragen.

Op een vraag van de heer Den Ouden benadrukt de voorzitter, dat de taken van het nieuwe administratiekantoor zuiver boekhoudkundig en zeker niet beleidsmatig zullen zijn.

De voorzitter wil gezien het uitgangspunt - niet in het gemeenschappelijk belang - niet ingaan op de suggestie van de heer Mosselman om nog twee extra vlaggen aan te schaffen.

De heer Peek zegt toe te bezien in hoeverre een voorstel van mevrouw Bolwijn om de schelpenpaden door grindpaden te vervangen haalbaar is. Bij het herstel van de paden zal ook de onaanvaardbare en gevaarlijke "helling" uit een aantal paden gehaald worden. Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Veeneman kan de voorzitter meedelen, dat er binnenkort een glascontainer achter de

botenloods geplaatst zal worden.

De heer Brouwer heeft helaas moeten constateren, dat de RvC een pré-advies heeft opgesteld, waarbij de motivatie achter haar adviezen aan de vergadering volstrekt onjuist is. Ook na aandrang van hem, in zijn functie van controleur van de jaarstukken, heeft de RvC niet gemeend het pré-advies te moeten wijzigen. Hij is van mening, dat de RvC hierdoor het kantoor Overwater ten onrechte in een kwaad daglicht heeft gesteld. Bovendien is het op zijn minst bestuurlijk onbehoorlijk, wanneer u -uw onjuiste uitgangspunten ontdekkende - niet wil ingaan op een verzoek van de heren Kalverkamp en Vermeulen om uw excuses aan te bieden. De heer Brouwer heeft dan ook te weinig vertrouwen in deze voorzitter van de RvC om verder als controleur, notulist en adviseur aan te blijven.

Naar aanleiding van deze opmerkingen distantieert de heer Barentsen zich van het pré-advies van de RvC. Hij was hier niet van op de hoogte. De heer Krauwer verduidelijkt, dat het pré-advies tot stand is gekomen zonder overleg met de adviseurs.

Zowel de heer Vermeulen als de heer Mosselman wijzen de voorzitter op de intermenselijke verhoudingen en omgangsvormen, waarmee hij rekening zou hebben moeten houden bij zijn stellingname ten opzichte van de heer Overwater. De voorzitter erkent, dat hij slechts naar de cijfers heeft gekeken en geen aandacht heeft besteed aan deze verhoudingen. Indien dit verkeerd is overgekomen, dan biedt hij daar zijn excuses voor aan.

13. Sluiting.

Om 11.08 uur sluit de voorzitter de vergadering met dank aan alle leden voor hun participatie.