

NIEUWSBRIEF NR.1



DE OUDE POTMARGE

Coöperatieve Jachthaven Exploitatievereniging U.A.

November 2016

Voorwoord

Beste leden van de coöperatieve vereniging van 'DE OUDE POTMARGE'

Na de algemene ledenvergadering, vorig jaar op 23 maart jl., die naar ons gevoel stroef verliep zijn de bestuursleden bij elkaar gekomen om het verloop van die avond tegen het licht te houden.

Het bestuur put weinig vrijwilligheidsvreugde uit de afgelopen ledenvergadering maar steekt daarbij de hand in eigen boezem.

We zijn tot de conclusie gekomen dat de algemene ledenvergadering zich niet leent voor het behandelen van (nieuwe)voorstellen dan wel het bespreken van (nieuwe)onderwerpen.

Het scheidt naar ons oordeel te veel verwarring en het brengt weinig concreets voor de coöperatie.

We hebben daarom het idee opgevat om jullie te gaan informeren over spelende zaken middels een nieuwsbrief.

De nieuwsbrief zullen we jaarlijks 1-maal versturen.

Wel hier is die dan 'NIEUWSBRIEF NR.1!!'.

Het bestuur.

Inhoud

1. Algemene mededelingen
2. Bestuursvoorstellen aan de leden
 - Procedure voorleggen van voorstellen van het bestuur aan de leden
3. Rechtsverhouding leden en coöperatie
4. Toekomstvisie vernieuwbouw schiphuizen:
 - Damwanden
 - Casco
 - Daken
 - Gevels
 - Goten
 - Deuren
 - Installaties
 - Terrein
5. De schiphuisdeuren
6. Meerjarenbegroting en ledenbijdrage
 - Ledenbijdrage
 - Meerjarenbegroting
7. Slotwoord

1. Algemene mededelingen

In de laatste ledenvergadering is voorgesteld de vergadering niet door de week maar in een weekend in te plannen.

De eerst komende ledenvergadering zal gehouden worden op zaterdag 18 maart locatie Scantryhal Hemrik Leeuwarden. Aanvang 15.00 uur.

Het komt regelmatig voor dat er zich in of bij uw schip iets voordoet wat de aandacht van de schipper vraagt. Bijvoorbeeld uw alarm gaat af in uw schip, u bent vergeten de verlichting uit te doen etc.

Om u te waarschuwen werkt het meest praktisch en efficiënt als uw 06 nummer te vinden is achter een raam van uw schip. Uiteraard bent u als lid vrij om dit wel of niet te doen.

Wij willen u er nogmaals op wijzen dat indien u een aanpassing/ toevoeging wil aanbrengen aan het schiphuis, zoals takels, zolders, elektra en deuren dit eerst voorgelegd moet worden aan de technische commissie.

Ingeval de technische commissie een ondeugdelijke aanpassingen/ toevoeging heeft vastgesteld zullen wij u hierover berichten en verzoeken dit in samenspraak met de technische commissie aan te passen.

2. Procedure voorleggen van voorstellen van het bestuur aan leden

In het verleden zijn de voorstellen, dan wel nieuwe ideeën van het bestuur in de jaarlijkse ledenvergadering ter goedkeuring aan de leden in stemming gebracht. Het bestuur vindt deze procedure met het nieuwe digitale tijdperk voor verbetering vatbaar.

We willen de leden bij de eerstvolgende ledenvergadering onderstaande aangepaste procedure ter goedkeuring voorleggen.

Nieuwe goedkeuringsprocedure:

- Leden worden middels een nieuwsbrief per e- mail of indien niet anders kan per brief in kennis gesteld van nieuwe voorstellen, dan wel ideeën die het bestuur in werking wil stellen;
- Gevraagd wordt aan de leden hierop te reageren, verbeteringsvoorstellen zijn uiteraard welkom;
- Na verwerking van de verbeteringsvoorstellen vraagt het bestuur per e- mail de leden om goedkeuring;
- Na telling van de stemmen informeert het bestuur de leden en wordt het voorstel al dan niet afhankelijk van de stemming in werking gezet;
- Voorstel weging stemmen: ja /nee. Meerderheid is een akkoord van de leden. Onthouding van stemmen wordt vermeld maar wegen niet mee.

3. Rechtsverhouding Leden en Coöperatie

Zoals U weet zijn wij een coöperatieve vereniging met een U.A.-aansprakelijkheid, maar wat houdt dit eigenlijk in?

Het doel van de vereniging is het behartigen van alle belangen van haar leden op het gebied van het beheer, het onderhoud en de eventuele vernieuwing van de jachthaven "De Oude

Potmarge" gelegen aan, de Holstmeerweg 10, 8936 AR te Leeuwarden, en hetgeen daarbij hoort.

De vereniging tracht het doel te bereiken door exploitatie van gemelde jachthaven en voorts door alle wettige middelen.

De exploitatiekosten van gemelde jachthaven worden door de leden gemeenschappelijk gedragen. Hetgeen onder exploitatiekosten wordt gerekend, hoe deze kosten over de leden worden omgeslagen en dergelijk wordt geregeld in het huishoudelijk reglement artikel 1.2, en 2.2.

Lid van een vereniging zijn natuurlijke en rechtspersonen die gerechtigd zijn tot één of meer ligplaatsen in de jachthaven.

Het lidmaatschap is ondeelbaar. De rechten en verplichtingen uit het lidmaatschap voortvloeiende zijn vatbaar voor eigendomsovergang krachtens algemene of bijzondere titel. In geval van overlijden van een lid eindigt diens lidmaatschap per de dag van overlijden en treedt daarvoor in de plaats één van de erven.

De vereniging is juridisch eigenaar van het complex en kan derhalve via de notaris een overdracht doen welke op het kadaster kan worden ingeschreven. U als lid heeft het gebruiksrecht van de box en bent de economische eigenaar. Een economische eigenaar kan zijn eigendom niet overschrijven via een notariële akte en dit laten inschrijven bij het kadaster. Aangezien het Rijk toch 6% overdrachtsbelasting wil heffen moet de vereniging ieder jaar voor 1 februari een formulier Rechtsverkeer 6 invullen van de mutaties van het vorige jaar.

Er zijn leden in de veronderstelling dat wij een soort VvE zijn, maar een VvE heeft allemaal eigenaren die bij het kadaster staan ingeschreven en daar voldoen wij dus niet aan.

Wat een VvE is kunt u hieronder lezen.

Een **vereniging van eigenaars** (VvE) is in Nederland een [vereniging](#) van de eigenaren van de [appartementenrechten](#) van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De VvE zorgt voor het regelen van het onderhoud van het appartementsgebouw en alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren

Appartementsrechten

Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaars opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch ('van rechtswege') lid van die vereniging.

Wie een [woning](#) koopt, koopt in feite slechts de grond onder de woning en wordt door [natrekking](#) eigenaar van de woning. Bij woningen boven elkaar is dit niet mogelijk, omdat deze op/boven hetzelfde perceel grond staan. In die gevallen wordt de grond gesplitst in [appartementenrechten](#). De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond en door natrekking mede-eigenaar van het gebouw dat op die grond staat, en verwerft bovendien het exclusieve recht een deel van dat gebouw te gebruiken (het [appartement](#)).

De grond en het gebouw hebben nu dus meerdere eigenaren. Die eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars (vaak afgekort tot "VvE"). Dit betekent dat men door de koop van het appartement automatisch lid wordt en dus niet het lidmaatschap kan weigeren of opzeggen. Ook bij een [bungalowpark](#) kan sprake zijn van een VvE. Wanneer meerdere woningen samen deel uitmaken van één bouwkundig object (bijvoorbeeld omdat alle woningen gebouwd zijn op een parkeergarage), dan kunnen deze woningen worden verkocht als appartementsrecht. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waar lidmaatschap vrijwillig is.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte.

Sinds 1 januari 2010 is elke VvE verplicht zich in te schrijven bij de [Kamer van Koophandel](#). Daarnaast is ze vanaf 1 mei 2008 verplicht om een reservefonds in stand te houden voor het plegen van onderhoud. Hoe groot dit reservefonds moet zijn staat echter nergens beschreven, wel wordt door verschillende belangenorganisaties aanbevolen de jaarlijkse reservering te baseren op een [Meerjaren onderhoudsplan](#). Daarnaast is het bestuur van de VvE op grond van de [modelreglementen](#) verplicht de onderhoudsreserve op een aparte spaarrekening, op naam van de VvE te plaatsen.

Wetsvoorstel 2016

In een wetsvoorstel van minister [Stef Blok](#) van Wonen en Rijksdienst en minister [Ard van der Steur](#) van Veiligheid en Justitie, moeten Verenigingen van Eigenaren voldoende geld beschikbaar hebben voor noodzakelijk onderhoud en herstel van hun gebouwen. Daarvoor moeten zij beschikken over een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) of elk jaar minstens 0,5 procent van de herbouwwaarde van het appartementencomplex reserveren.

Wilt u meer weten over een VvE kijk dan eventueel op Wikipedia, nl: Vereniging van Eigenhuis.

4. Toekomstvisie vernieuwbouw schiphuizen

De zorg over het in stand houden van de schiphuizen op langere termijn speelt al langer.

Het bestuur schaaft zich niet achter de mening na ons de zonzvloed en wil ook voor de toekomstige generatie zorgen dat onze schiphuizen in goede staat en functioneel blijven.

Voor de waardevastheid is dit overigens ook in belang van de leden!

Het bestuur heeft zich gebogen over het borgen van de duurzaamheid van de schiphuizen voor de langere termijn (30 jaar). Daarbij is ook de haalbaarheid van volledige nieuwbouw meegenomen in de wegging.

We gaan jullie in de ledenvergadering van 18 maart 2017 inhoudelijk hierover verder informeren.

We kunnen alvast melden dat het bestuur bezig is met het opstellen van een plan van aanpak waarbij alle aspecten van de schiphuizen worden meegenomen zijnde:

- Damwanden
- Palen
- Loopsteigers
- Casco
- Daken
- Gevels
- Goten
- Deuren
- Installaties
- Terrein

Over alle bovenstaande onderwerpen zal in het plan van aanpak een duurzaam onderhoudsvoorstel worden uitgeschreven waaraan gekoppeld een meerjarige onderhoudsbegroting.

Hoeveel meerjarig, 5 jaar, 10 jaar, 15 jaar is afhankelijk van onze financiële mogelijkheden en de urgente noodzaak van onderhoud.

We gaan begin dit jaar de verankering van langsdamwand naast het parkeren aanpakken. De ankers blijken bij een onderzoek een half jaar geleden allemaal doorgeroest waardoor de damwand is gaan zetten.

We gaan dit duurzaam herstellen door naast het aanbrengen van een nieuwe verankering ook nu er ontgraven moet worden achter de damwand een extra houten grondkering aan te brengen.

Gezien we hierbij de beplating van de kopgevels van de schiphuizen moeten verwijderen is het plan deze te vervangen.

Hiermee denk het bestuur voor lange tijd hier geen onderhoud meer hieraan te hoeven plegen en de toekomstige beschikbare financiële middelen te kunnen aanwenden voor duurzaam onderhoud voor andere zaken.

Zoals bekend staat de gevel aan de parkeerzijde van het 14 meter schiphuis behoorlijk uit het lood. Bedoeling is deze in recht te zetten. De huidige schoorpalen hebben een stabiliteit functie. Een andere oplossing hiervoor wordt nog onderzocht.

Deze winter worden nog daar waar nodig de loopsteigers vernieuwd.

Verder zullen de regenwaterafvoeren midden steiger worden gecontroleerd op doorlaat in dakleer, worden de daken nagelopen (zeker na een storm) en worden de palen nagelopen.

5. De schiphuisdeuren

De schiphuisdeuren, de achillespees van ons complex. Dit probleem begint een dermate vorm aan te nemen dat i.v.m. veiligheid het bestuur daar geen verantwoordelijkheid meer voor wil en kan nemen.

Johan en Menno hebben diverse opties bekeken waaronder een oplossing om de deuren te laten schuiven.

Schuiven is de mooiste oplossing maar brengt nogal wat ingrijpende detail aanpassingen met zich mee en dus ook hoge kosten. Verder neemt schuiven ook ruimte in beslag waardoor de vrije lengte van het schiphuis verminderd.

De oplossing wordt nu gevonden in vervangen van het veer en armmechanisme van de deuren. De deuren zelf blijven dus gehandhaafd.

Het nieuwe armmechanisme zal langer uitgevoerd worden dan het huidige en de nieuwe veren zullen langer en sterker zijn.

Hierdoor is het kantelmoment van de deur veel sneller bereikt en zal de bediening van de deur veel minder kracht kosten.

Verder is geconstateerd dat deuren t.o.v. de rails scheef gemonteerd zijn. Dit verklaart het scheef trekken van de deuren en zelf in enkele gevallen het uit de rails vallen van de deuren.

Bij het vervangen van het veer en armmechanisme zal dit opgelost worden door de tussenkolom van de schiphuizen eerst uit te vullen tot dezelfde maat is verkregen als de zijkolommen alvorens het veer en armmechanisme wordt gemonteerd.

Er wordt nu eerst een demomodel gemaakt. Na gebleken goed functioneren worden prijzen opgevraagd voor nieuwe veer en armmechanismen en het opnieuw monteren van de deuren. Doel is alle kanteldeuren tegelijk aan te pakken. Of dat kan is afhankelijk van de beschikbare financiële middelen.

Het bestuur sluit niet uit dat in de ledenvergadering van 18 maart a.s. voor de deuraanpassing een eigen bijdrage aan de leden zal worden gevraagd.

6. Meerjarenbegroting en ledenbijdrage

Het bestuur wil bij de volgende ledenvergadering aan de leden voorstellen om de jaarlijkse indexering van de ledenbijdrage weer in te voeren.

In de volgende ledenvergadering zullen wij u een meerjarenbegroting presenteren die gekoppeld is aan het plan van aanpak genoemd in hoofdstuk 4.

7. Slotwoord

Het bestuur hoopt met deze nieuwsbrief de leden vooruitlopend op de ledenvergadering van 18 maart a.s. alvast geïnformeerd te hebben over een aantal zaken die spelen en om een besluit vraagt van de leden.