



STICHTING VEBENABOS

v e b e n a b o s - w e s t d u i n - g a l g e w e i

Badhuisstraat 181 4382 AM Vlissingen 0118-412129
www.stichtingvebenabos.nl info@stichtingvebenabos.nl

Jaarverslag 2023

Bestuur

In 2023 heeft het bestuur 4 maal vergaderd, op 4 maart, 10 juni, 2 september en 18 november.
Belangrijke punten waren:

1. **Organisatie**
 - a. Waarborgen van de continuïteit van de organisatie
 - b. Bestuurssamenstelling
 - c. Commissies bouw en groen
 - d. Begroting en meerjarenbegroting
 - e. Inmeting erfpachtkavels
2. **Groen en infra**
 - a. De toekomst van het beheer en eigendom rioolstelsel
 - b. Uitvoeringszaken groen
 - c. Uitvoeringszaken wegen, paden, infra
3. **Bouwzaken**
4. **Communicatie met de erfpachters**

Ad 1. Organisatie

- a. Waarborgen van de continuïteit van de organisatie

De diensten van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, die door Hans Eshuis en Angela van der Koppel worden geleverd, met betrekking tot het groenbeheer en inrichting van de parken, werden in 2023 voortgezet op het bestaande niveau van hun dienstverlening.

Van de diensten van VvE Beheer Zeeland werd ook in 2023 weer op dezelfde basis als het vorig jaar gebruik gemaakt. Thea Tange beëindigde medio november 2023 haar coördinerende en secretariële werkzaamheden voor onze stichting bij VvE Beheer Zeeland.

In de bestuursvergadering van 18 november namen we afscheid van haar met dank voor haar inzet en verwelkomden Femke Cornelisse die haar taken voor onze stichting heeft overgenomen bij VvE Beheer Zeeland.

Onze financiële administratie wordt nog steeds verzorgd door Colin Eckhardt van VvE beheer Zeeland.

Besloten werd vanaf dit jaar externe deskundigheid in te huren op het terrein van bouwplan begeleiding ter ondersteuning van de bouwcommissie bij het bouwtechnisch toezicht en oplevering bouwplannen. Met Kole Bouwadvies uit Nieuwdorp werden hierover vaste afspraken gemaakt.

De heer Eeke van der Veen is op voordracht van de VEZV in de vergadering van 4 maart 2023 benoemd als lid in de vacature van de heer Gerard van Mulken en nam diens taken over als voorzitter van de Bouwcommissie. De heer Gerard van Mulken bleef in de functie als penningmeester tot de vaststelling van de jaarrekening 2022. In de vergadering van 10 juni 2023 werd de heer Sjef Opdam benoemd als nieuwe penningmeester en is de heer Oeds Helmhout in diezelfde vergadering tot vice-voorzitter benoemd.

De heer van Mulken werd aansluitend benoemd als algemeen adviseur van het bestuur voor de periode van een jaar om de overgang van zijn taken goed te laten verlopen.

Na afloop van deze vergadering is afscheid genomen van Gerard van Mulken. Hierbij hebben we hem voor zijn grote inzet bedankt en werd stil gestaan bij de vele taken die hij gedurende zijn lange bestuursperiode(2010 -2023) voor de stichting als penningmeester en voorzitter bouwcommissie heeft vervuld. Vanuit een grote betrokkenheid bij de stichting als park Vebenabos erfpachter, heeft hij zijn deskundigheden ten dienste van onze stichting gesteld, waarvan wij dankbaar gebruik hebben gemaakt. De resultaten hiervan zullen deels zelfs “eeuwig” zichtbaar blijven.

In de vergadering van 18 november werden mevrouw Joyce Lubbers en de heer Oeds Helmhout herbenoemd als leden.

De voorzitter zal in de jaarvergadering van november 2024 aftreden en stelt zich niet herkiesbaar.

Per eind 2023 was het bestuur als volgt samengesteld:

Voorzitter, W.J. van Tatenhove, secretaris M.P. Oostdijk, penningmeester J.J.W. Opdam, vice-voorzitter O.O. Helmhout en als leden, mevrouw J. F Lubbers-Blad, Th. K.P.G. Roovers en E. v.d. Veen.

e. Commissies bouw en groen

In de eerste helft van 2023 zijn de bouwplannen voor het park Vebenabos beoordeeld door Gerard van Mulken als voorzitter van de bouwcommissie, samen met architect de heer Karel Fibbe aangevuld met de voorzitter van de resp. verenigingen van eigenaren.

Met de benoeming van de heer Eeke van der Veen heeft deze het voorzitterschap van de bouwcommissie overgenomen en adviseert Gerard van Mulken op verzoek van de Bouwcommissie en het bestuur van de Stichting over bouwzaken wanneer gewenst.

De bouwcommissieleden van de overige parken zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

In de loop van het jaar is besloten, om voor verbouw en nieuwbouw van panden in de parken een bouwdepot in te voeren, gebaseerd op de geraamde bouwsom alvorens toestemming kan worden verleend. In de bouwprocedure is dit als extra bepaling opgenomen.

Als bestuur willen we hiermee bereiken dat we voor het naleven van de verleende vergunningen en toestemmingen meer pro-actief kunnen handelen en discussies achteraf kunnen voorkomen.

In de groencommissie participeert als voorzitter vanuit het Stichtingsbestuur Joyce Lubbers-Blad. Dit werkt prima en geeft een korte lijn naar het bestuur.

De groencommissie bestaat uit Joyce Lubbers-Blad en Hans Eshuis van Bosch Slabbers aangevuld voor park Vebenabos met mevrouw Tineke van Oosten.

Op park Galgawei wordt het groenbeheer verzorgd door Ad de Haan en Hans Nuytinck in overleg en afstemming met Joyce Lubbers-Blad en Hans Eshuis. Op het park Westduin verzorgt Theo Roovers het groenbeheer ook in afstemming met beide eerder genoemden vaste groencommissie leden.

Orionis heeft ook in 2023 het groenonderhoud voor de 3 parken verzorgd. Met ingang van 2024 is dit contract door Orionis opgezegd, waartoe de mogelijkheid bestond.

Inmiddels is actie ondernomen om hiervoor een ander bedrijf te vinden welke dit onderhoud kan voortzetten. Met het hoveniersbedrijf mts. In de Bocht uit Grijskerke (de heer P. Marinussen) zijn inmiddels bindende afspraken gemaakt voor de komende 2 jaar.

c. Begroting en meerjarenbegroting

De opzet en de bewaking van de financiële zaken verlopen tot tevredenheid. De stukken worden opgesteld door VvE Beheer Zeeland en door WEA Accountants samengesteld. De jaarrekening 2022 werd in de vergadering van 4 maart 2023 unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

Aan de penningmeester en bestuur werd daarmee decharge verleend.

De begroting 2024 is vastgesteld in de vergadering van 18 november 2023, gebaseerd op datgene wat voorgaande jaren is gebeurd en wordt verwacht voor 2024.

Er worden geen grote investeringen voorzien voor dit komende jaar.

In de loop van 2024 zullen we extra aandacht besteden aan de meerjarenraming om de ontwikkeling van de kosten voor de nieuwe erfpachtcanon vanaf 2026 goed te kunnen beoordelen, tegen de achtergrond van de fors fluctuerende kostenstijgingen over de aflopende canonperiode.

e. Inmeting erfpachtkavels

Op basis van het in 2016 vastgestelde beleid wordt bij transacties en (ver)bouw de erfpachtkavel ingemeten op kosten van de koper of de (ver)bouwer. Bij voorgenomen transacties wordt ook gekeken of eventuele aanbouw(en) conform de voorschriften van de gemeente zijn gerealiseerd. Ook in 2023 zijn weer de nodige inmetingen gedaan. De meeste inmetingen waren het gevolg van een wijziging in de eigendomsverhouding. Op alle parken zijn één of meerdere percelen van erfpachter gewisseld. Helaas moeten we vast stellen, dat met enige regelmaat hierbij afwijkingen worden vastgesteld van de erfpachtoppervlakte en of oppervlaktes tuininrichtingen.

Wat vervolgens weer tot extra correctie werkzaamheden aanleiding geeft om de originele erfpacht situatie te herstellen.

Ad 2. Groen en infra

a. De toekomst van het beheer en eigendom rioolstelsel

Het riool in het park Vezenabos is in 2022 gerelined.

De vestiging van het recht van opstal voor de gemeente Veere is gepasseerd in 2022.

De wateroverlast, die na de rioolaanpassing is ontstaan op het lager gelegen parkeerterrein is in de eerste helft van 2023 in overleg met de gemeente Veere en de aannemer opgelost.

b. Uitvoeringszaken groen

Voor het park Vezenabos ligt het door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten opgestelde bosbeheerplan 2021-2030 ten grondslag aan de jaarlijkse werkplannen. Het aantal verzoeken van erfpachters in het park Vezenabos om bomen te kappen, te snoeien e.d. vertoont al jaren een stijgende lijn. Er wordt voorrang gegeven aan bomen die in het kader van de zorgplicht aangepakt moeten worden. Ook konden weer de nodige verzoeken om openhaardhout worden gehonoreerd.

Bij de parken Galgawei en Westduin werd het groenbeheer conform het laatste werkplan door Orionis uitgevoerd.

Om reden dat Orionis niet meer voldoende personeel heeft om het uitbestede groenonderhoud op een verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren heeft Orionis besloten om de onderhoudscontracten met

diverse partijen, waaronder ook Stichting Vebenabos, per 1 januari 2024 op te zeggen. Dit geldt voor alle groenonderhoud, maai- en snoeiwerkzaamheden op alle drie de parken.

Een gesprek met Orionis heeft niet geleid tot het continueren van het contract. (zie verder ad1.c)

Het bestuur is akkoord gegaan om het parkeren bij en door de erfpachters van Vebenabos 21 en 22 te regelen middels een recht van erfdienstbaarheid. Met het concept van de akte werd ingestemd en de notaris is verzocht om e.e.a. verder begin 2024 in gang te zetten.

c. Uitvoeringszaken wegen, paden en infra

Zoals elk jaar zijn op beperkte schaal schelpenpaden in het Vebenabos voorzien van een nieuwe schelpen laag en werden de bermten waar nodig hersteld.

De schouwstrook op de grond van Staatsbosbeheer, grenzend aan ons terrein bij de parken Galgawei en Westduin, wordt enkele malen per jaar gemaaid op kosten van de Stichting.

Dit gebeurt in overleg met Staatsbosbeheer.

Ad 3. Bouwzaken

Het Beeldkwaliteitsplan en de bouwprocedure zijn op een aantal punten gewijzigd en aangevuld. In de bestuursvergadering van 2 september is besloten tot externe begeleiding van bouwplannen. Kole Bouwadvies verzorgt sedertdien in nauw overleg met de Bouwcommissie deze ondersteuning voor bouwtechnisch toezicht en de oplevering van de bouwplannen waar nodig. De kosten die Kole Bouwadvies in rekening brengt worden doorbelast naar de betreffende erfpachter. In de Tariefstelling Bouwprocedure zijn deze kosten opgenomen. De erfpachter kan de facturen van Kole Bouwadvies ook rechtstreeks ontvangen en voldoen i.v.m. mogelijke verrekening van btw.

Besloten is om grond-water warmtepomp in de parken niet toe te staan die de warmte uit de grond onttrekt. De gewone lucht-water warmtepomp valt onder de opstal en is wel toegestaan.

Voor het bepalen van de hoogte van het verplichte bouwdepot bij bouw/verbouw van de recreatiewoningen is inzicht in de aannemingsovereenkomst nodig. Bij het niet overleggen daarvan wordt het bouwdepot gesteld op het maximumbedrag van € 50.000,00 alvorens de gevraagde toestemming tot bouw/verbouw wordt verleend.

In 2023 werden voor de parken Galgawei en Vebenabos diverse bouwaanvragen ingediend en afgewerkt of zijn nog lopende in verband met afwijkingen of overleg over de juiste uitvoering van de plannen.

Ad 4. Communicatie met erfpachters

In 2023 zijn drie Nieuwsbrieven aan alle erfpachters verstuurd met info over bouwzaken, groen, infra en andere actuele punten.

Onze website, waarop alle informatie over BKP-en bouwzaken, tarieven hiervoor en over zaken van groen, infra en verkeer/parkeren zijn hierop te vinden en wordt continu actueel gehouden.

Met externe (contract) partijen en betrokken overheden werd ook in 2023 regelmatig overlegd.

Tot slot...

In 2023 zijn we als bestuur onder andere met boven gemelde onderwerpen bezig geweest, waarover we vervolgens besluiten hebben genomen, naast alle besluiten in samenhang met de dagelijkse gang van zaken. Ook actualisatie van de beheer- en beleidsplannen kreeg ruimschoots onze aandacht. Al deze onderwerpen brachten veel overleg met zich mee wat we hier nog eens benadrukken.

Wij menen echter op deze manier, ook het afgelopen jaar, de belangen van onze Stichting en daarmee die van alle erfpachters in de respectievelijke parken te hebben gediend en hun woongenot te hebben bevorderd.

Bestuur Stichting Vebenabos
Veere, mei 2024