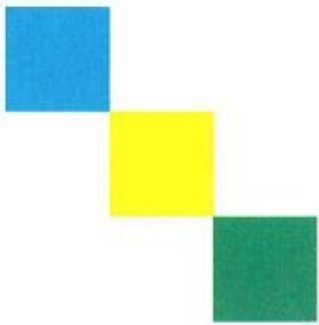




STICHTING VEBENABOS

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 2024

Bestuur

In 2024 heeft het bestuur 4 maal regulier vergaderd, op 9 maart, 1 juni, 31 augustus en 23 november. Op 9 juni heeft een overleg van het bestuur plaatsgevonden in Vianen.

Belangrijke punten waren:

1. Organisatie
 - a. Waarborgen van de continuïteit van de organisatie
 - b. Terugblik en vooruitblik incl. aansturing secretariaat
 - c. Bestuurssamenstelling
 - d. Commissies bouw en groen
 - e. Begroting en meerjarenbegroting
 - f. Inmeting erfpachtkavels en procedure overdracht vakantiewoning
2. Groen en infra
 - a. Uitvoeringszaken groen
 - b. Uitvoeringszaken wegen, paden, infra
3. Bouwzaken
4. Energietransitie
5. Communicatie met de erfpachters

Ad 1. Organisatie

- a. Waarborgen van de continuïteit van de organisatie

Voor het groenbeheer en de inrichting van de parken is ook in 2024 gebruik gemaakt van de diensten van Bosch & Slabbers Landschapsarchitecten die door Angela van der Koppel en Hans Eshuis zijn geleverd.

Van de diensten van VvE Beheer Zeeland werd ook in 2024 weer op dezelfde wijze als verleden jaar gebruik gemaakt. Femke Cornelisse verzorgde de coördinerende en secretariële werkzaamheden voor onze stichting bij VvE Beheer Zeeland. Onze financiële administratie wordt nog steeds verzorgd door Colin Eckhardt van VvE Beheer Zeeland.

In 2023 zijn met Kole Bouwadvies uit Nieuwdorp vaste afspraken gemaakt over het inhuren van externe deskundigheid op het terrein van bouwplanbegeleiding ter ondersteuning van de

bouwcommissie bij het technisch toezicht en oplevering van bouwplannen. Deze afspraken zijn in 2024 gecontinueerd en waar nodig aangescherpt.

b. Terugblik en vooruitblik met de voorzitter

De essentie van het overleg in Vianen was een terugblik met de voorzitter over wat de afgelopen periode goed gegaan is en wat niet, een vooruitblik waar we als bestuur naar toe willen en bespreking van de kwalificaties van een nieuwe voorzitter. De procedure voor een nieuwe voorzitter is vervolgens in werking gesteld op basis van het huidige functieprofiel voor de voorzitter en heeft deze geleid tot de voordracht van Wouter van Zandbrink als nieuwe voorzitter.

Ook is gesproken over het in beeld brengen van de aansturing van het secretariaat. Voor dat laatste is het huidige functieprofiel voor de secretaris met de (nieuwe) aansturing van het secretariaat vastgesteld in de vergadering van 31 augustus.

c. Bestuurssamenstelling

In 2023 heeft onze voorzitter Wim van Tatenhove aangegeven zich niet herkiesbaar te stellen voor een nieuwe periode en per 31 december 2024 zijn voorzitterschap van de Stichting Vezenabos te beëindigen. In zijn laatste bestuursvergadering op 23 november memoreert hij zijn tijd als voorzitter over de afgelopen 13 jaar en bedankt het bestuur voor het vertrouwen. De nieuwe voorzitter Wouter van Zandbrink is tijdens deze vergadering aanwezig en wordt op 10 december 2024 door burgemeester en wethouders van Veere op voordracht van ons bestuur met ingang van 1 januari 2025 benoemd tot voorzitter van het bestuur van onze Stichting Vezenabos. In 2025 zal het bestuur op gepaste wijze afscheid nemen van Wim van Tatenhove.

Sjef Opdam heeft besloten zijn werkzaamheden als penningmeester voor Stichting Vezenabos voort te zetten en is in de bestuursvergadering van 23 november 2024 herbenoemd voor een nieuwe periode van 4 jaar.

In 2024 was het bestuur als volgt samengesteld:

Voorzitter W.J. van Tatenhove (voorzitter t/m 31 december 2024, vanaf die datum W. van Zandbrink voorzitter), secretaris M.P. Oostdijk, penningmeester J.J.W. Opdam, vice-voorzitter O.O. Helmhout en als leden, mevrouw J.F. Lubbers-Blad, K.P.G. Roovers en E. v.d. Veen.

d. Commissies bouw en groen

Anders dan in 2023 zijn de bouwplannen voor het park Vezenabos weer beoordeeld door een voltallige bouwcommissie met Eeke van der Veen als voorzitter van de bouwcommissie, aangevuld met de voorzitter van de VEZV als bouwcommissielid voor het park Vezenabos. Gerard van Mulken adviseerde een enkele maal mede op basis van zijn historische kennis. Joyce Lubbers-Blad is in het verslagjaar nauw betrokken geweest bij de activiteiten van de bouwcommissie. De bouwcommissieleden van de andere parken, Oeds Helmhout voor het park Galgawei en Theo Roovers voor het park Westduin, zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

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, aangevuld voor park Vezenbos met 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. Op het park Westduin is Theo Roovers aanspreekpunt voor het groenbeheer, eveneens in overleg en afstemming met Joyce Lubbers-Blad. Adviseur van de groencommissie is de heer Hans Eshuis van BoschSlabbers.

e. Begroting en meerjarenbegroting

De opzet en de bewaking van de financiële zaken verlopen tot tevredenheid. De stukken zijn opgesteld door VvE Beheer Zeeland en door WEA Accountants samengesteld. De jaarrekening 2023 wordt in de vergadering van 9 maart 2024 unaniem goedgekeurd en vastgesteld. Aan de penningmeester en bestuur wordt decharge verleend. Extra aandacht heeft ons bestuur in 2024 besteed aan de meerjarenraming om de ontwikkeling van de nieuwe erfpachtcanon vanaf 2026 goed te kunnen beoordelen en aan het mogelijk vennootschapsbelasting plichtig zijn van onze Stichting bij een te hoge algemene reserve. Dit laatste wordt goed gemonitord in samenhang met mogelijke voorzieningen die daarin kunnen voorzien.

Besloten is om de begroting 2025 pas vast te stellen in de vergadering van 1 maart 2025. In de laatste vergadering van 2024 waren er onvoldoende tussentijdse cijfers bekend waaraan deze gekoppeld kon worden. Ook is na het vaststellen van de jaarrekening 2024 voor de meerjarenbegroting meer inzicht aanwezig in de fluctuerende kostenstijgingen over de afgelopen jaren om de hoogte van de nieuwe erfpachtcanons voor de 3 parken voor de jaren 2026 t/m 2029 zo juist mogelijk te kunnen vaststellen.

f. Inmeting erfpachtkavels en procedure overdracht vakantiewoning

Ook in 2024 zijn weer de nodige inmetingen gedaan. De meeste inmetingen waren het gevolg van een wijziging in de eigendomsverhouding. Op de 3 parken zijn in 2024 één of meerdere percelen van erfpachter gewisseld.

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 aanbouwen conform de voorschriften van de gemeente zijn gerealiseerd. Ook in 2024 hebben we afwijkingen vastgesteld van de erfpachtoppervlakte en/of oppervlaktes tuininrichtingen wat vervolgens tot extra correctie werkzaamheden aanleiding geeft om de originele erfpachtsituatie te herstellen. Om de overdracht van een vakantiewoning voor alle partijen zo goed mogelijk te laten verlopen is het document "Procedure bij overdracht vakantiewoning" opgesteld waarin de voor de overdracht benodigde stukken, termijnen en procedure worden aangegeven.

Ad 2 Groen en infra

a. Uitvoeringszaken groen

Voor het park Vebenabos ligt het door Bosch & Slabbers landschapsarchitecten opgestelde bosbeheerplan 2021-2030 ten grondslag aan de jaarlijkse werkplannen. Het aantal verzoeken van erfpachters in het park Vebenabos 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 kon weer aan het toenemende aantal verzoeken om openhaardhout worden voldaan. Op de parken Galgawei en Westduin werd het groenbeheer conform het voor die parken vastgestelde werkplan uitgevoerd.

Verzorgde Orionis in het verleden het volledige groenonderhoud voor de 3 parken. Met ingang van 2024 is het contract door Orionis opgezegd. Na een traject van het vragen en beoordelen van meerdere offertes zijn met het bedrijf Maatschap In de Bocht van de heer Marinussen, gevestigd te Grijskerke bindende afspraken gemaakt voor het zomeronderhoud van het groen in de 3 parken. Deze afspraken zijn gemaakt voor de jaren 2024 en 2025.

Later in 2024 bleek dat deze maatschap ook het winteronderhoud voor de 3 parken kon verzorgen. Daartoe zijn later in 2024 afspraken gemaakt, afgestemd op de wensen die vanuit de parken zijn ontvangen.

b. Uitvoeringszaken wegen, paden en infra

Het bestuur heeft het parkeren bij en door de erfpachters van Vebenabos 21 en 22 in 2024 vastgelegd middels een recht van erfdienstbaarheid zoals eerder in 2023 was besloten.

Geconstateerd is begin 2024 dat de A-Markt grond in gebruik heeft aan de duinzijde van de A-Markt, toebehorend aan onze Stichting. In overleg met de eigenaren en de notaris is besloten om het perceel grond na het jarenlange gebruik middels een akte van verjaring aan de eigenaren van de A-Markt over te dragen. De juridische overdracht zal in 2025 plaatsvinden wanneer de eigenaren weer terug in Nederland zijn.

De schouwstrook op de grond van Staatsbosbeheer, grenzend aan onze parken Galgawei en Westduin, werd ook in 2024 gemaaid op kosten van onze Stichting. Dit gebeurt in overleg met Staatsbosbeheer.

Ad 3. Bouwzaken

Het Beeldkwaliteitsplan en de bouwprocedure zijn ook in 2024 gewijzigd en aangevuld. De bouwcommissie heeft behoefte aan duidelijke regels. De bouwprocedure heeft begin 2025 als eerste aanvulling, het BKP volgt later dat jaar. In 2023 is ingezet op een externe begeleiding van bouwplannen. Kole Bouwadvies verzorgt sedertdien in nauw overleg met de Bouwcommissie de ondersteuning, bouwtechnisch toezicht en een oplevering van de bouwplannen waar nodig. De

kosten die Kole Bouwadvies in rekening brengt worden doorbelast naar de betreffende erfpachter. In de Tariefstelling zijn deze kosten opgenomen.

Met name in het park Vebenabos waren er in 2024 een aantal forse verbouwingen, al dan niet door de eigenaren als “klein” ingediend die later toch Omgevingsvergunningplichtig bleken te zijn en extra werkzaamheden hebben gegeven. Ook is voor het park Vebenabos besloten om éénmalig alle huizen fotografisch vast te leggen waardoor er een basis is gelegd om te kunnen controleren of er niets aangepast is zonder dit te melden (zgn 0-optie) en hierop 1x per jaar controle te houden. In 2024 heeft evenals eerdere jaren ook op het park Galgawei nieuwbouw plaatsgevonden en is er op het park Westduin kleinschalig verbouwd.

Ad 4. Energietransitie

Voor het park Vebenabos is op verzoek van de VEZV een commissie gevormd die onderzoek gedaan heeft naar de mogelijkheid tot het plaatsen van zwarte zonnepanelen op de rode daken van de huizen in dit park. De conclusie van dit onderzoek was dat zwarte zonnepanelen nodig zijn om aan de BENG-norm te kunnen voldoen en uit een oogpunt van gelijkheid zwarte zonnepanelen ook toe te staan op bestaande huizen die niet grootschalig verbouwd of vernieuwd worden. Het bestuur heeft de argumentatie van de VEZV besproken en geconstateerd dat zonnepanelen om te voldoen aan de BENG-norm niet persé nodig zijn. Op grond daarvan is besloten dat er vooralsnog geen redenen zijn om het BKP voor het Vebenabos zodanig te wijzigen dat zwarte zonnepanelen toegestaan kunnen worden op de rode daken.

Ad 5. Communicatie met erfpachters

In 2024 zijn drie nieuwsbrieven aan alle erfpachters verstuurd met info over bouwzaken, groen, infra, en andere actuele punten, één nieuwsbrief in juni, één nieuwsbrief in oktober en één nieuwsbrief in december.

Ook is het uit 2018 daterende “Informatiebulletin Stichting Vebenabos” geactualiseerd en op onze website geplaatst. De website wordt continue actueel gehouden. Daar zijn ook de andere actuele documenten voor een ieder te raadplegen en te downloaden.

Tot slot

In 2024 zijn we als boven gemeld, bezig geweest als bestuur met vele onderwerpen in het bestuur, besluiten werden genomen, beheer- en beleidsplannen werden geactualiseerd en voerden we vele overleggen.

Wij menen hiermee, 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
maart 2025