

**Toelichting op te houden Bestuursvergadering van de
Stichting Curacao Ocean Resort Deelplan 1 op 6 april 2013.**

=====

Onze stichting dient te bevorderen dat de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van registergoederen deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort Deelplan 1 gelegen te Koraal Specht op Curaçao op een verantwoorde wijze worden behartigd, waaronder begrepen - doch niet daartoe beperkt - de beveiliging van de eigenaren en andere bewoners van het deelplan en hun bezittingen en het beheer van de faciliteiten in het deelplan welke strekken ten algemene nutte van de in het deelplan te stichten opstallen en gebruikers, zodanig dat deze behoorlijk worden onderhouden, in stand gehouden en eventueel uitgebreid.

De stichting tracht haar doel te verwezenlijken door het verkrijgen van de gemeenschappelijke faciliteiten van het deelplan, en voorts met alle wettige middelen, welke naar het oordeel van haar bestuur tot het bereiken van de doelstellingen bevorderlijk kunnen zijn.

U bent allen als lid van het bestuur uitgenodigd teneinde de **bijgaande vaststellingsovereenkomst** (concept) tussen onze Stichting enerzijds en Curacao Ocean Resort Construction N.V. en Curacao Public Aquarium N.V. anderzijds, te bespreken en zo mogelijk ter zake met elkaar tot een besluit te komen.

1. Het is bij diverse gelegenheden gebleken dat de verhouding tussen onze stichting en genoemde partijen enerzijds te wensen overlaat, terwijl partijen anderzijds door parallelle belangen tot elkaar veroordeeld zijn.

2. Het bestuur van de stichting richt zich op bovengenoemde bedrijfsomschrijving en doelstelling terwijl beide genoemde commerciële entiteiten op grond van hun bedrijfsdoelstellingen continuïteit en rentabiliteit nastreven.

3. Het bestuur dient een goede positie te kiezen in het spanningsveld dat tussen beide partijen bestaat om de doelstelling van de stichting i.c. de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren zo goed mogelijk te kunnen behartigen.

4. Zoals besproken op de bestuursvergadering van 24 april 2012 wordt de positie van de eigenaren beschermd o.a. door de artikelen in de aktes van overdracht en het vonnis in Kort Geding d.d. 10 juni 2009 waarin bepaald is dat CPA zich - kort gezegd - dient te onthouden van de aanleg van een bassin voor dolfijnen in de lagune.

5. Het zou CPA uiteraard vrij staan een bodemprocedure aan te spannen om de desbetreffende plannen alsnog te kunnen realiseren, echter een onderlinge afspraak verdient verreweg de voorkeur.

6. Namens CPA is overigens te kennen gegeven dat men bij het mislukken van een beoogde overeenkomst met de stichting, voornemens is een bodemprocedure aan te spannen ter verkrijging van een verklaring voor recht om de ambities inzake constructies in de lagune alsnog te kunnen realiseren. Aldus zou de stichting weer gedwongen worden tot een langdurige gerechtelijke procedure, waarvan de uitslag volstrekt onzeker zou zijn.

7. Een door een onderlinge overeenkomst gecontroleerd en beperkt gebruik van de lagune door CPA, zoals dat tot nu toe steeds gebruikelijk is geweest, verdient dan ook verreweg de voorkeur.

8. Het voorgaande in combinatie met afspraken o.a. over de beschikbaarstelling van het portiershuisje, de bouw van enkele garages, de opslag van vuilnis, een stukje grondruil met het Dolphinhotel, en de

**Toelichting op te houden Bestuursvergadering van de
Stichting Curacao Ocean Resort Deelplan 1 op 6 april 2013.**

=====

definitieve overdracht van de gemeenschappelijke faciliteiten wordt nader omschreven in bijgaande concept-vaststellingsovereenkomst.

9. In vergelijking met vorige versies wordt in 2.6. als nieuw element melding gemaakt van de instemming van de Stichting met de bouw van een steiger aan de zijde van de lagune van Seaquarium. Vermeld staat dat deze steiger, die een maximale grootte als van een van de appartementen van D zal hebben alsmede een gemeenschappelijke bouwwijze en uitstraling als de steigers gelegen voor de appartementen van gebouw D.

Vergeleken met de huidige situatie laat het zich aanzien dat deze constructie een positieve uitstraling kan hebben.

10. Voorts worden met betrekking tot eerder in een Annexe genoemde geschilpunten concrete afspraken voorgesteld 4.2.

Voordelen van de acceptatie van de voorliggende vaststellingsovereenkomst:

1. De relatie met de burens wordt i.p.v. grimmig/juridisch weer "on speaking terms". Hierna kan een gezamenlijke aanpak van beveiliging en opknappen terrein vanaf de eerste rotonde worden overlegd.
2. Het punt dat wij de erfpacht zouden moeten betalen vanaf 2005, van tafel is
3. Het verkrijgen van het portiershuisje juridisch helemaal niet zo vanzelfsprekend was/is, waarde huisje is wel Naf 60,000. Eindelijk kan het management voor 100% aangepakt worden.
4. De Selikorbakken bij de ingang kunnen weggewerkt worden en is nu afschuwelijk gezicht voor ons resort.
5. Jarenlange procedures, die niet uit de lopende servicekosten kunnen worden betaald, dus aanzienlijke verhoging van servicekosten, zijn van tafel.
6. Baas over eigen terrein betekent ook dat aan invloeden van de ontwikkelaars een einde komt. Een niet te onderschatten punt.
7. De vaststellingsovereenkomst commissie is tot het uiterste gegaan, enorm veel tijd is gestoken om te komen waar we nu zijn.
8. I.p.v. een claim van de ontwikkelaar over de gronden onder de steigers bij gebouw D, worden deze om niet overgedragen aan onze stichting, die deze later tegen kadastrale kosten op naam van de individuele eigenaren overdraagt.

Meer kan niet worden verwacht van deze commissie!

Daarom, van harte aanbevolen:

De vaststellingsovereenkomst commissie, Bapor Kibra z/n, 25 maart 2013.

Ben Vink

Eddy Solomon

Wim van der Kooij

Joost Wasch (adviseur)

Mr. S.J. Fontein, (Bokkes Fontein Advocaten)