

Alcazaba Lagoon Sector 1 - Revue-Vision-Stratégie-Agenda Août 2020

La revue:

Jusqu'en janvier 2020, nous avons affiché l'ordre du jour et les procès-verbaux des réunions des comités sur notre site Web. Les derniers mois ont été sans réunions en raison des limites du COVID, bien qu'il y ait eu des contacts fréquents entre le comité et d'autres parties prenantes pour poursuivre au mieux les projets en cours au sein de notre communauté. Dans le «Rapport des Présidents» que vous avez reçu récemment de Comunimas avec l'ordre du jour de l'AGA, vous trouverez plus de détails. Sur Facebook, nous avons noté un certain nombre de commentaires et de discussions qui nécessitent des éclaircissements. Veuillez trouver notre vue ci-dessous.

1. «un doublement des frais au cours des deux dernières années».

En effet, les frais ont augmenté. Les raisons sont très simples et en accord avec les décisions de l'AGA.

A. Introduction, lors de l'AGA 2018, du «fonds de rénovation» annuel de 25 000 euros. L'argent est mis sur un compte spécial pour l'entretien majeur une fois tous les 5 à 6 ans (peinture à l'extérieur des blocs, etc.).

Nous considérons qu'il est responsable de constituer un tel fonds.

Comme la peinture des blocs coûtera environ 200 000 euros, nous sommes d'avis que le montant annuel est correct ou peut-être plutôt bas.

B. Les frais de lagune étaient inexistantes jusqu'aux derniers mois de 2018 bien que le Lagoon soit devenu opérationnel à l'été 2017 Sagamore n'a commencé à nous facturer qu'à partir de la mi-septembre 2018. Tous les acheteurs / propriétaires des 5 à 6 dernières années ont été informés que les frais de Lagoon faisaient partie de l'accord. Le secteur 1 paie 70 000 euros par an ou 19% du total des redevances de lagune et Sagamore a jusqu'à présent payé le solde 81% ou 298 000 euros.

C. L'utilisation de l'eau est imprévisible en fonction de la météo. Nous recevons de l'eau de 2 sources. Eau payée par la compagnie des eaux et eau gratuite (à une valeur de marché supérieure à 50 000 euros) de Sagamore pompée à partir de 2 km de notre urbanisation. Cette eau est utilisée pour le lagon, et tous les secteurs. La répartition de l'eau est déterminée par Sagamore et nous n'avons pas le «droit d'attribution». Nous avons vu des coûts annuels de l'eau pour «l'eau payante» de 10 000 à 50 000 euros ces dernières années.

D. Bien que cela ne fasse pas partie du budget et des dépenses de la communauté, nous comprenons que certains propriétaires incluent également le coût mensuel du WI-FI dans leur calcul, un coût qui n'était

pas là en 2017. Bien que pour les propriétaires qui ont une connexion Wi-Fi organisée par Comunimas il s'agit d'une dépense que nous ne considérons pas comme une dépense communautaire car ces coûts sont des décisions individuelles du propriétaire.

E. Le budget de l'entité (gardes, jardinage, etc.) est resté plutôt stable au fil des ans. Le secteur 1 a payé environ 40 000 euros par an, soit 19% des coûts totaux de l'entité. (le reste payé par Sagamore)

F. Coûts totaux en 2017 (comité précédent) 322,554 euros contre 461,251 euros en 2019

En excluant le fonds de rénovation, les frais de lagune et en gardant la consommation d'eau égale (au fil des ans), les coûts en 2019 auraient été de 348.000 euros soit une augmentation de 8% sur les 2 ans. Cette augmentation que nous avons ressentie et toujours jugée nécessaire car les coûts / investissements devaient être réalisés dans les blocs, le jardin, l'éclairage et les piscines. Pour une analyse complète, veuillez consulter le document «Comparaison des coûts de la lagune d'Alcazaba 2017-2020 publié sur notre site Web plus tôt cette année et envoyé par Comunimas avec les documents de l'ordre du jour de l'AGA.

2. «Nous ne voulons aucun étranger dans la lagune»

De toute évidence, nous avons eu du mal sur l'exécution et la conformité de la politique d'entrée dans la lagune (LEPA).

Sagamore a investi massivement dans la lagune, les environs, l'équipement et le Chiringuito. Ceci car ils considéraient un lagon animé très attractif pour les acheteurs potentiels. Les coûts de fonctionnement de ce projet, en particulier le Chiringuito, sont importants et l'utilisation par les propriétaires est encore faible

1. Parce que d'autres secteurs ne sont pas encore construits ou ne sont pas pleinement opérationnels.

2. Surtout cette année en raison de la situation Covid 19 dans laquelle de nombreux propriétaires / locataires n'ont pas pu se rendre à Alcazaba.

C'est la raison pour laquelle Sagamore a accepté un certain nombre d'étrangers à visiter cette saison. Le fait que cela ait occasionnellement conduit à des situations problématiques a été une préoccupation et a souvent été discuté avec Sagamore et des mesures ont été prises: -

Un gardien supplémentaire, une transparence des nombres et une allocation de plage pour les clients extérieurs Au cours des 6 dernières semaines, la situation s'est stabilisée et il y a eu suffisamment d'espace pour les propriétaires, les locataires et les invités de l'extérieur.

Veuillez voir dans notre vision-stratégie-agenda comment nous suggérons de faire progresser cette question dans les années à venir.

En excluant le fonds de rénovation, les frais de lagune et en gardant la consommation d'eau égale (au fil des ans), les coûts en 2019 auraient été de 348.000 euros soit une augmentation de 8% sur les 2 ans. Cette augmentation que nous avons ressentie et toujours jugée nécessaire car les coûts / investissements devaient être réalisés dans les blocs, le jardin, l'éclairage et les piscines. Pour une analyse complète, veuillez consulter le document «Comparaison des coûts de la lagune d'Alcazaba 2017-2020 publié sur notre site Web plus tôt cette année et envoyé par Comunimas avec les documents de l'ordre du jour de l'AGA.

2. «Nous ne voulons aucun étranger dans la lagune»

De toute évidence, nous avons eu du mal sur l'exécution et la conformité de la politique d'entrée dans la lagune (LEPA).

Sagamore a investi massivement dans la lagune, les environs, l'équipement et le Chiringuito. Ceci car ils considéraient un lagon animé très attractif pour les acheteurs potentiels. Les coûts de fonctionnement de ce projet, en particulier le Chiringuito, sont importants et l'utilisation par les propriétaires est encore faible

1. Parce que d'autres secteurs ne sont pas encore construits ou ne sont pas pleinement opérationnels.

2. Surtout cette année en raison de la situation Covid 19 dans laquelle de nombreux propriétaires / locataires n'ont pas pu se rendre à Alcazaba.

C'est la raison pour laquelle Sagamore a accepté un certain nombre d'étrangers à visiter cette saison. Le fait que cela ait occasionnellement conduit à des situations problématiques a été une préoccupation et a souvent été discuté avec Sagamore et des mesures ont été prises: -

Un gardien supplémentaire, une transparence des nombres et une allocation de plage pour les clients extérieurs Au cours des 6 dernières semaines, la situation s'est stabilisée et il y a eu suffisamment d'espace pour les propriétaires, les locataires et les invités de l'extérieur.

Veuillez voir dans notre vision-stratégie-agenda comment nous suggérons de faire progresser cette question dans les années à venir.

3. "nous ne voulons pas que les locataires paient des frais supplémentaires"

Depuis le début, nous avons indiqué que cela n'était ni suggéré ni conseillé par le comité. Nous suivons simplement une loi votée l'année dernière à Madrid.

Si les propriétaires, qui ne louent pas, demandent un vote, ils devraient avoir le droit de vote. Si le vote conduit à des frais de location plus élevés pour les propriétaires locataires, nous avons suggéré dans ce cas de ne pas ajouter les 20% mais 10% et la date de mise en œuvre pourrait être

retardée car les revenus en 2020 ont été faibles. Dans ce cas, le revenu supplémentaire irait au fonds de rénovation et ne serait donc pas utilisé pour l'entretien régulier.

Dans le cas où le vote mène à un «non», qu'il en soit ainsi. Les choses restent telles qu'elles sont. La décision appartient aux propriétaires et non au comité.

Vision-Stratégie-Agenda

Vision

Selon nous, notre communauté profite d'être et de rester une urbanisation haut de gamme attrayante pour les résidents à temps plein, les propriétaires et les locataires. Un bon entretien des blocs, de beaux et très grands jardins, des piscines bien entretenues et un lagon animé et Chiringuito.

Stratégie

Pour ce faire, nous suggérons les éléments clés suivants

- A. Gestion financière responsable, qui équilibre le besoin de solutions / entretien rapides et de plus longs entretiens / investissements majeurs.
- B. Réduire la dépendance à l'eau en réduisant l'utilisation de l'eau et en recherchant de nouvelles sources
- C. Collaboration optimale, constructive et à plus long terme avec les principales parties prenantes
- D. Politique d'entrée gagnant-gagnant dans la lagune
- E. Communication régulière et traitement des entrées par les propriétaires.

Re A: Nous croyons que nous avons le budget et le processus de dépenses sous contrôle. Contrôles et équilibres, discussion (pour / contre et priorités) sur les projets, bons processus administratifs, - à vérifier par un comptable, processus d'appel d'offres, etc.

Re B: Des plans ont été en cours d'élaboration pour réduire la consommation d'eau en transformant des parties du jardin en plantes à faible consommation d'eau et différentes herbes. De plus, dans un certain nombre de zones, le système de gicleurs doit être changé en

tuyaux d'eau qui goutte. Cela dit, les investissements sont très importants et nous n'avons pas encore pu démarrer car d'autres projets méritaient la priorité. Cependant, nous avons l'intention de dépenser 10 000 à 15 000 euros par an sur notre budget ordinaire pour ce projet.

Nous avons eu un consultant en puits d'eau (géologue) au début de 2019 pour vous conseiller sur la recherche et le forage. Il nous a conseillé sur un seul endroit avec une possibilité de 50% de trouver de l'eau. L'investissement de 5.000 euros pour le forage a été reporté car les licences de forage en Andalousie ont été interrompues (en raison du garçon près de Malaga qui est tombé dans un puits et est mort). Nous reprendrons ce plan dès que nous considérerons ce projet viable.

Re C:

- Sagamore restera une partie prenante pour nous jusqu'à ce que l'ensemble du projet soit terminé / conclu. Une bonne collaboration avec Sagamore est essentielle. Ils détiennent toujours plus de 50% des droits de vote de la lagune et de l'entité et paient en conséquence. En dehors de cela, ils possèdent des appartements invendus et ont l'utilisation de leurs cartes d'entrée au lagon.
- Le secteur 2 et au-delà seront nos voisins. Nous déterminerons ensemble le fonctionnement de l'ensemble de la communauté, y compris la lagune et l'entité et rechercherons un modèle de collaboration formelle avec les autres secteurs dès qu'ils auront mis en place leurs comités.
- Administrateur: Nous considérons que notre administrateur fournit la qualité et le service pour l'argent que nous payons. Souvent informel et chaque année formellement, nous discutons des problèmes, des défis et de ce qui doit être amélioré et assurons un suivi si nécessaire. Nous considérons comme un avantage que Comunimas ait également été choisi par le Secteur 2, ce qui conforte notre volonté de développer des processus et des synergies similaires.
- Fournisseurs / sociétés de services. Les contrats avec les entreprises de services sont en cours d'examen / renégociés (annuellement), les appels d'offres sont organisés et les fournisseurs sélectionnés. Les travaux sont continuellement examinés par nous.

Re D: Notre objectif n'est pas de «visiteurs extérieurs» dans la lagune

Afin de financer les frais de Chiringuito, nous acceptons que Sagamore invite un nombre limité par jour dans des conditions strictes, jusqu'à ce que les secteurs soient terminés et qu'il n'y ait plus besoin d'étrangers.

Nous pensons qu'une collaboration constructive avec Sagamore est importante, car nous souhaitons qu'ils continuent à investir et à maintenir dans les années à venir. Nous ne jugeons pas raisonnable ni sage d'adopter une position beaucoup plus ferme, y compris une action en justice. Cette action en justice nous coûtera des

dépenses importantes, récupérables uniquement par une augmentation des frais, et prendra un certain nombre d'années (sans garantie que nous gagnerions) après quoi l'ensemble du projet Alcazaba Lagoon sera de toute façon terminé.

Re E: La communication est importante pour s'assurer que les propriétaires ont le sentiment d'être entendus. De plus, il est important de fournir des mises à jour sur les plans et les projets.

Nous avons installé les moyens via un site Web (à sens unique, faits) et nos propriétaires exclusifs Facebook (bidirectionnel, faits et émotions)

Nous fournissons l'ordre du jour et les procès-verbaux des réunions de l'AGA et des comités trimestriels, des photos des projets terminés et fournissons des commentaires sur les commentaires / suggestions / questions individuels. La raison prévaut dans notre philosophie et nous essayons de limiter la participation aux échanges émotionnels. De plus, nous notons que la communication en anglais n'est pas idéale pour un certain nombre de propriétaires.

Nous espérons que ce qui précède montre notre engagement envers le bien-être de la communauté, maintenant et à l'avenir. Pour des questions et / ou des commentaires, n'hésitez pas et dans votre langue préférée (français, allemand, espagnol, néerlandais et anglais) à nous contacter.

Jason, Chris, Aart, David