

## Alcazaba Lagoon Sektor 1- Review-Vision-Strategie-Agenda Rückblick 2020

Bis Januar 2020 haben wir die Tagesordnung und das Protokoll der Ausschusssitzungen auf unserer Website veröffentlicht. In den letzten Monaten gab es aufgrund von Covid-Einschränkungen keine Treffen, obwohl es häufig Kontakte zwischen dem Ausschuss und anderen Interessengruppen gab, um die laufenden Projekte in unserer Gemeinde so gut wie möglich fortzusetzen. In dem Bericht der Präsidenten, den Sie kürzlich von Comunimas mit der Tagesordnung der Hauptversammlung erhalten haben, finden Sie weitere Einzelheiten. Auf Facebook haben wir eine Reihe von Kommentaren und Diskussionen zur Kenntnis genommen, die einer Klärung bedürfen. Bitte sehen Sie unten.

1. eine Verdoppelung der Gebühren in den letzten Jahren.

In der Tat sind die Gebühren gestiegen. Die Gründe sind sehr einfach und stimmen mit den Entscheidungen der Hauptversammlung überein.

A. Einführung des jährlichen Sanierungsfonds in Höhe von 25.000 Euro gemäß Hauptversammlung 2018. Geld, das alle 5-6 Jahre auf ein spezielles Konto für größere Wartungsarbeiten gelegt wird. (Malen außerhalb der Blöcke usw.). Wir halten es für verantwortlich, einen solchen Fonds aufzubauen. Das Streichen der Blöcke kostet rund 200.000 Euro. Wir sind der Meinung, dass der jährliche Betrag korrekt oder möglicherweise niedrig ist.

B. Lagunengebühren waren bis in die letzten Monate des Jahres 2018 nicht vorhanden, obwohl die Lagune im Sommer 2017 in Betrieb genommen wurde. Sagamore begann erst ab Mitte September 2018, Gebühren für uns zu erheben.

Alle Käufer / Eigentümer in den letzten 5-6 Jahren wurden darüber informiert, dass Lagunengebühren Teil des Geschäfts waren. Sektor 1 zahlt 70.000 Euro pro Jahr oder 19% der gesamten Lagunengebühren, und Sagamore hat bisher den Restbetrag von 81% oder 298.000 Euro gezahlt.

C. Der Wasserverbrauch ist je nach Wetterlage unvorhersehbar. Wir erhalten Wasser aus 2 Quellen. Bezahltes Wasser von der Wasserversorgung und kostenloses Wasser (mit einem Marktwert von mehr als 50.000 Euro) aus Sagamore werden aus 2 km Entfernung in unsere Urbanisierung gepumpt. Dieses Wasser wird für die Lagune und alle Sektoren verwendet. Die Wasserteilung wird von Sagamore festgelegt und wir haben kein Zuteilungsrecht.

Wir haben in den letzten Jahren jährliche Wasserkosten für bezahltes Wasser von 10.000 bis 50.000 Euro gesehen.

D. Obwohl dies nicht Teil des Budgets und der Gemeinschaftsausgaben ist, verstehen wir, dass einige Eigentümer auch monatliche WI-FI-Kosten in ihre Berechnung einbeziehen, die 2017 nicht anfallen. Für Eigentümer, die über Comunimas organisiertes WLAN haben, ist dies eine persönliche Nebenkosten, die wir nicht Gemeinschaftsausgaben einschreiben, da diese Kosten Entscheidungen des einzelnen Eigentümers sind.

E. Das Budget des Unternehmens (Wachen, Gartenarbeit usw.) ist über die Jahre ziemlich stabil geblieben. Sektor 1 hat rund 40.000 pro Jahr gezahlt, was 19% der gesamten Unternehmenskosten entspricht. (der Rest wird von Sagamore bezahlt)

F. Gesamtkosten im Jahr 2017 (vorheriger Ausschuss) 322.554 Euro gegenüber 461.251 Euro im Jahr 2019. Wenn wir den Sanierungsfonds ausschließen, würden die Lagunengebühren und der Wasserverbrauch (über die Jahre) gleich bleiben, als die Kosten im Jahr 2019 348.000 Euro betragen hätten, was einer Steigerung von 8% in den zwei Jahren entspricht. Diese Steigerung, die wir fühlten und immer noch für notwendig hielten, da Kosten / Investitionen in die Blöcke, den Garten, die Beleuchtung und die Pools getätigt werden mussten. Eine vollständige Analyse finden Sie in dem Dokument Alcazaba Lagoon Kostenvergleich 2017-2020, das Anfang dieses Jahres auf unserer Website veröffentlicht und von Comunimas mit den Tagesordnungsdokumenten der Hauptversammlung gesendet wurde.

2. Wir wollen keine Außenseiter in der Lagune.

Offensichtlich haben wir Probleme mit der Umsetzung und Einhaltung der Laguneneintrittsrichtlinie (LEPA).

Sagamore hat stark in die Lagune, die Umgebung, die Ausrüstung und den Chiringuito investiert.

Dies ist eine lebhaftes Lagune, die für potenzielle Käufer sehr attraktiv ist. Die laufenden Kosten dieses Projekts, insbesondere des Chiringuito, sind erheblich und die Nutzung durch die Eigentümer ist immer noch gering. 1. Weil andere Sektoren noch nicht gebaut oder nicht voll funktionsfähig sind. 2. Besonders in diesem Jahr aufgrund der Situation in Covid 19, in der viele Eigentümer / Mieter nicht nach Alcazaba reisen konnten.

Dies ist der Grund, warum Sagamore eine Reihe von Außenstehenden zu einem Besuch in dieser Saison zugelassen hat. Dies hat gelegentlich zu problematischen Situationen geführt, die Anlass zur Sorge gaben und häufig mit Sagamore besprochen wurden, und es wurden Maßnahmen ergriffen. Eine zusätzliche Wache, Transparenz in Zahlen und Strandzuteilung für externe Gäste. In den letzten 6 Wochen hat sich die Situation stabilisiert und es gab ausreichend Platz für Eigentümer, Mieter und externe Gäste. Bitte sehen Sie in unserer Vision-Strategie-Agenda, wie wir vorschlagen, dieses Thema in den kommenden Jahren weiter voranzutreiben.

3. Wir möchten nicht, dass Vermieter zusätzliche Gebühren zahlen.

Von Anfang an haben wir mitgeteilt, dass dies vom Ausschuss nicht vorgeschlagen oder empfohlen wird. Wir folgen einfach einem Gesetz, das letztes Jahr in Madrid verabschiedet wurde.

Wenn Eigentümer, die nicht vermieten, um eine Abstimmung bitten, sollten sie die Stimme haben.

Wenn die Abstimmung zu höheren Gebühren für Vermieter führt, haben wir vorgeschlagen, in diesem Fall nicht die 20%, sondern 10% hinzuzufügen, und der Zeitpunkt der Umsetzung könnte sich verzögern, da das Einkommen im Jahr 2020 niedrig war.

In diesem Fall würde das zusätzliche Einkommen in den Sanierungsfonds fließen und daher nicht für die regelmäßige Wartung verwendet werden.

Wenn die Stimmen zu einem Nein führen, dann sei es so. Die Dinge bleiben wie sie sind. Die Entscheidung liegt bei den Eigentümern, nicht beim Ausschuss.

Vision-Strategie-Agenda

## Vision

Aus unserer Sicht profitiert unsere Gemeinde davon, eine gehobene Urbanisierung zu sein und zu bleiben, die für Vollzeitbewohner, Eigentümer und Vermieter attraktiv ist. Ordnungsgemäße Wartung der Blöcke, schöne und sehr große Gärten, gepflegte Pools und eine lebhaftes Lagune und Chiringuito.

## Strategie

Um dies zu erreichen, schlagen wir die folgenden Schlüsselemente vor

A. Verantwortungsbewusstes Finanzmanagement, das den Bedarf an schnellen Reparaturen / Wartungen und längeren größeren Wartungen / Investitionen in Einklang bringt.

B. Reduzieren Sie die Wasserabhängigkeit, indem Sie den Wasserverbrauch senken und neue Quellen aufspüren

C. Optimale, konstruktive und längerfristige Zusammenarbeit mit wichtigen Stakeholdern

D. Win-Win-Laguneneintrittsrichtlinie

E. Regelmäßige Kommunikation und Eingabe der Eigentümer.

Zu A: Wir glauben, dass wir den Budget- und Ausgabenprozess unter Kontrolle haben. Checks and Balances, Diskussion (Vor- / Nachteile und Prioritäten) über Projekte, gute Verwaltungsprozesse usw.

Zu B sind Pläne in Arbeit, den Wasserverbrauch zu reduzieren, indem Teile des Gartens, Pflanzen mit geringem Wasserverbrauch und anderes Gras umgebaut werden. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Bereichen, in denen die Sprinkleranlage in Tropfwasserschläuche umgewandelt werden sollte. Dies ist eine bedeutende Investition, und wir konnten noch nicht damit beginnen, da andere Projekte Priorität verdient haben. Es ist jedoch unsere Absicht, 10.000 bis 15.000 Euro pro Jahr aus unserem regulären Budget für dieses Projekt auszugeben.

Anfang 2019 hatten wir einen Berater für Wasserbrunnen (Geologen), der Sie beim Auffinden und Bohren beriet. Er riet uns an einer Stelle mit einer 50% Möglichkeit, Wasser zu finden. Die Investition von 5.000 Euro für die Bohrungen wurde verschoben, da die Lizenzen für Bohrungen in Andalusien eingestellt wurden (aufgrund des Jungen in der Nähe von Malaga, der in einen Brunnen fiel und starb). Wir werden diesen Plan jedoch aufgreifen, sobald wir dieses Projekt für realisierbar halten.

Zu C bleibt Sagamore für uns ein Inhaber, bis das gesamte Projekt abgeschlossen ist. Eine gute Zusammenarbeit mit Sagamore ist entscheidend. Sie besitzen immer noch mehr als 50% der Stimmrechte der Lagune und des Unternehmens und zahlen entsprechend. Abgesehen davon besitzen sie unverkaufte Wohnungen und nutzen diese Laguneneintrittskarten.

Sektor 2 und darüber hinaus werden unsere Nachbarn sein. Wir werden gemeinsam die Funktionsweise der gesamten Gemeinschaft einschließlich der Lagune und der Einheit bestimmen und nach einem formellen Modell für die Zusammenarbeit mit den anderen Sektoren suchen, sobald diese ihre Ausschüsse eingerichtet haben.

#### Administrator

Wir sind der Ansicht, dass unser Administrator für das von uns bezahlte Geld Qualität und Service bietet. Häufig informell und jedes Jahr formell diskutieren wir die Themen, Herausforderungen und was verbessert und bei Bedarf weiterverfolgt werden muss. Wir halten es für einen Vorteil, dass Comunimas auch von Sektor 2 ausgewählt wurde, was unseren Wunsch unterstützt, ähnliche Prozesse und Synergien zu entwickeln.

Lieferanten / Dienstleistungsunternehmen. Verträge mit Dienstleistungsunternehmen werden (jährlich) überprüft / neu ausgehandelt, Ausschreibungen organisiert und Lieferanten ausgewählt. Die Arbeiten werden von uns ständig überprüft.

Zu D, unser Ziel ist kein externer Gast in der Lagune

Um die Chiringuito-Kosten zu finanzieren, akzeptieren wir, dass Sagamore eine begrenzte Anzahl pro Tag unter strengen Bedingungen einlädt, bis die Sektoren fertiggestellt sind und keine Außenseiter mehr benötigt werden.

Wir glauben, dass eine konstruktive Zusammenarbeit mit Sagamore wichtig ist, da wir in den kommenden Jahren weiter investieren und pflegen möchten.

Wir halten es weder für vernünftig noch für sinnvoll, eine deutlich härtere Haltung einzunehmen, einschließlich rechtlicher Schritte. Diese rechtlichen Schritte kosten uns erhebliche Ausgaben, die nur durch höhere Gebühren erstattet werden können, und dauern einige Jahre (ohne die Garantie, dass wir gewinnen würden). Danach ist das gesamte Projekt der Lagune von Alcazaba ohnehin abgeschlossen.

Zu E, Kommunikation ist wichtig, um sicherzustellen, dass die Eigentümer das Gefühl haben, gehört zu werden. Darüber hinaus ist es wichtig, Aktualisierungen zu Plänen und Projekten bereitzustellen. Wir haben die Mittel über eine Website (One Way, Facts) und Facebook unserer exklusiven Eigentümer (Two Way, Facts and Emotions) installiert.

Wir bieten Tagesordnungen und Protokolle von Hauptversammlungen und vierteljährlichen Ausschusssitzungen, Fotos von abgeschlossenen Projekten und Feedback zu einzelnen Kommentaren / Vorschlägen / Fragen. In unserer Philosophie herrscht Vernunft und wir versuchen, die Teilnahme am emotionalen Austausch zu begrenzen.

Zusätzlich stellen wir fest, dass die englischsprachige Kommunikation für eine Reihe von Eigentümern nicht ideal ist.

Wir hoffen, dass das oben Gesagte unser Engagement für das Wohlergehen der Gemeinschaft jetzt und in Zukunft zeigt. Bei Fragen und / oder Kommentaren fühlen Sie sich absolut frei und in Ihrer bevorzugten Sprache

(Französisch, Deutsch, Spanisch, Niederländisch und Englisch) um uns zu kontaktieren.

[Evaristo Corzo Garcia](#)

Estepona Golf