

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 30 januari 2025, aanvang 15:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 20900; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10672 (51,06 procent)

---

#### **Aanwezig**

Ageeth's Goederen  
De heer J. Bakker  
Barts Beans  
Bedrijvenpark Agriport B.V. - Ontwikkelaar  
Bentveld Service Dienstverlening  
P.A.J. Bot Beheer B.V.  
De heer en mevrouw Budel/van Hoorn  
DMM Consultancy Holding B.V.  
Dakdekkersbedrijf J.Distel  
De Compagnie Holding B.V.  
De Snaijer Vastgoed BV  
DenMen Vastgoed BV  
Eurofiber  
FoDaQu Holding B.V.  
G. Abrahams  
Grippeling Pensioen B.V.  
Hoveniersbedrijf Schmidt BV  
JB Multi onderhoud  
Jaap Dekker Bouw  
Lac - Longchamps Beheer B.V.  
Mevrouw D.R.A. Laffra-Scheijde  
Move Beheer B.V.  
De heer P. van der Munnik  
Myr Beheer  
RMH interieurs  
Ravasil  
Reaction Group Holding B.V.  
Ruiters  
Mevrouw de Saegher  
SailFaster B.V.  
Schilders Combinatie Hoorn  
De heer en mevrouw Schuurke en Pronk  
Solstices Holding  
Synergy Six B.V.  
Techmax Holding B.V.  
De heer A. Weber  
De heer en mevrouw van der Weide / Burgemeester

#### **Volmacht afgegeven**

B.D.N. Engineering  
Blüm IT  
ECO Automotive Engineering  
Mevrouw N.C.P. Guit  
De heer M.W. Kooymans  
Pieter Kuiper Keuken (de)montage  
R. Laan Dienstverlening  
Stan Hendriks Klusbedrijf  
De heer J.C. Stokman  
Van Excel Beheer B.V.  
Vets BV  
Vijn-Mazereeuw OG B.V.

#### **Afwezig**

AZ Scheepstechniek  
Mevrouw F Aslan-Okman  
Autobedrijf Agriport

De heer E Bakker  
Barré Groep Holding B.V.  
BeentjesTechniek B.V.  
De heer H.S.H. Boelis en Mevrouw A.L. Leeninga  
De heer E. de Boer  
De heer R.E. Boersma en Mevrouw E. Koerts Meijer  
De heer A. Bonardi  
CHP B.V.  
De heer F. Donmez  
De heer P.H.N. Dontje  
Duineveld Maatwerk  
Eurolol  
Exclusief interieur  
Fikke's Vishoek V.O.F.  
GEJA Beheermaatschappij BV  
H.T.O. M. van Baarsen B.V.  
De heer P. Helder  
Hoffman Interieur  
De heer S. Hofstee  
JBE Installatietechniek  
JDL Vastgoed  
Ja-Zo Holding B.V.  
De heer C. Kalfsveld  
Mevrouw N.W.C. Koning  
De heer J.W. Koopman en Mevrouw J.T.M. Zweers  
De heer Kumar  
L. Smit Beheer B.V.  
De heer R. van Lookeren  
M. Bobeldijk Vastgoed B.V. i.o.  
De heer R.A. Mewasingh  
Multivers Supermarkt  
MyDiJa Beheer B.V.  
Mevrouw Nugteren  
OK Elektro & Service  
Mevrouw M. Okman  
P. Veys B.V.  
P.J. van Os  
Pagrow Holding BV  
Rean B.V.  
Ron Beudeker Beheer BV  
Rotax Real estate Holding B.V.  
Mevrouw F. Sarwari en De heer S Sarwari  
Sens Elektro  
TVR Metaal Holding B.V.  
The holding that never sleeps B.V.  
Timmerbedrijf Pantic  
De heer R.D. Tuijn  
Van Beek-Beets Beheer BV  
Van der Meer Holding B.V.  
De heer H. van der Wel  
De heer C.J. Zeeman

---

## 1 Opening en vaststelling aantal stemmen

De voorzitter, de heer van der Weide, opent de vergadering om 15:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Er zijn op dit moment onvoldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen. Het voorstel is om, ondanks het ontbreken van het quorum, de vergadering als een gewone vergadering te organiseren. Voor besluiten waar een gewone meerderheid vereist is, zal achteraf geprobeerd worden machtigingen te verkrijgen van eigenaars die niet aanwezig zijn. Nathan Sibilo, namens de nieuwe VvE beheerder Quadyck, heeft al veel machtigingen ontvangen van afwezige eigenaars. Aanvulling, tijdens de ALV is er nog een volmacht binnengekomen en is het quorum gehaald.

Het voorstel is om de vergadering in de vorm van een hamerstukvergadering te houden, waarbij de aanwezigen beperkt vragen en opmerkingen kunnen maken om de vergadering efficiënt te laten verlopen. De vergadering stemt in met dit voorstel door middel van handopsteking, waarbij een duidelijke meerderheid voor is.

De voorzitter benadrukt dat het belangrijk is om snel door de agendapunten te gaan, gezien de moeilijkheid om een meerderheid in de zaal te krijgen. Er wordt afgesproken dat stemmen door handopsteking zal plaatsvinden, waarbij de voorzitter en Nathan zullen vaststellen of er een meerderheid is. Indien er twijfel bestaat over de meerderheid, zullen de stemmen daadwerkelijk geteld worden.

De vergadering besluit dat de hamerstukvergadering doorgang zal vinden en dat de agenda zo snel mogelijk afgehandeld zal worden.

Actiepunt: Ondertekenen en uploaden van de presentielijst.

## 2 Vaststellen Agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter meldt dat er geen aanvullende agendapunten zijn ingediend. Er zijn enkele verzoeken per e-mail ontvangen, maar deze zijn niet als formele agendapunten toegevoegd. De voorzitter benadrukt dat de besluiten worden genomen op basis van de agendapunten zoals vermeld in de agenda, hoewel de presentatie mogelijk niet altijd de exacte bewoordingen bevat.

De voorzitter geeft een korte samenvatting van de gebeurtenissen van het afgelopen jaar. De vereniging is een jaar geleden opgericht en het pand is in mei opgeleverd. Burcht Vastgoed, de ontwikkelaar, is bij de oprichting benoemd als bestuur en heeft de werkzaamheden uitbesteed aan NH vastgoed als VvE beheerder. De voorzitter deelt zijn persoonlijke ervaring dat er onderbezetting was bij NH vastgoed. Hierdoor zijn veel zaken niet tijdig geregeld, wat heeft geleid tot een groot aantal te nemen besluiten tijdens deze vergadering.

De voorzitter heeft in het verleden leden gevraagd om zich aan te sluiten bij het bestuur, wat heeft geresulteerd in de deelname de heren Harpert Bramervaer en Sijbrand Jongejans. Er is ook een kascommissie en een technische commissie gevormd, waardoor er nu een goede bemanning is om de VvE te ondersteunen. Alle zaken voor de vergadering zijn voorbereid en kunnen nu worden afgehandeld.

Een belangrijke ontdekking was dat de verzekering van het pand niet geregeld was, waardoor het pand twee maanden onverzekerd is gebleven. Dit is inmiddels opgelost, en alle benodigde verzekeringen, zoals opstal, gebouwaansprakelijkheid, milieubestuurdersaansprakelijkheid, zijn sinds augustus van kracht. De voorzitter beschouwt dit als een voorbeeld van de problemen die in de loop van de tijd zijn ontdekt.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld

## 3 Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter meldt dat sommige eigenaars mogelijk het initiële verzoek om het gebruiksregister in te vullen niet hebben ontvangen. Er is een Google-formulier beschikbaar waarin eigenaars kunnen aangeven hoe hun bedrijfsunit wordt gebruikt. Dit formulier moet uiterlijk 2 februari worden ingevuld, omdat de verzekeraar deze informatie vereist. Het invullen van het formulier is een verplichting als lid van de VvE.

Daarnaast is er een praktische mededeling over het hek dat stringen heeft gehad. Er is een noodoplossing gerealiseerd in samenwerking met DETEC en Heras, waarmee het hek op afstand kan worden gereset. Eigenaars die problemen ondervinden, worden verzocht contact op te nemen met de VvE beheerder.

Met betrekking tot de alarminstallaties is er uitvoerig contact geweest tussen DETEC en Quadyck. Eigenaars met problemen die nog niet bekend zijn in een onderhoudsmelding, worden verzocht een melding te maken, zodat Quadyck hierop kan monitoren.

Tot slot kunnen eigenaars toegang krijgen tot het VvE Portaal door contact op te nemen met Quadyck Real Estate B.V. Een simpel mailtje met naam en unitnummer volstaat om de toegangsgegevens te ontvangen.

## 4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering ALV 29-02-24

De notulen van de vorige vergadering(en) worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht. Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen. De notulen worden zonder verdere op- en/of aanmerkingen goedgekeurd.

De voorzitter merkt op dat er enkele fouten zijn gemaakt bij het uitnodigen van eigenaars, waaronder de heer Harpert Bramervaer, en bij het verstrekken van machtigingen. Desondanks stelt de voorzitter voor om de notulen te bekrachtigen.

Besluit: "De notulen worden in de vergadering ter stemming gebracht." is aangenomen

Actiepunt: Door eigenaren: Invullen Google formulier gebruik bedrijfsunit

Actiepunt: Opsturen actuele Google spreadsheet inventarisatie gebruik bedrijfsunit naar tussenpersoon

## 5 (Her)benoeming bestuur

De beheerder geeft een toelichting op de taken en verantwoordelijkheden van het bestuur. De volgende leden worden benoemd:

Besluit: Het Bestuur wordt als volgt (her)benoemd:

Voorzitter: Patrick van der Weide

Secretaris: Harpert Brammervaer

Penningmeester: Sijbrand Jongejans

Actiepunt: Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK

## 6 (Her)benoeming Kascommissie

De vergadering bespreekt de (her)benoeming van de kascommissieleden. De heer Richard Langeveld en mevrouw Yvonne de Saegher worden voorgesteld als leden van de kascommissie. De voorzitter vraagt of iedereen instemt met de benoeming van deze leden. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

Besluit: De vergadering besluit dat de heer Richard Langeveld en mevrouw Yvonne de Saegher zijn benoemd als leden van de kascommissie.

Actiepunt: Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE

## 7 (Her)benoeming Technische commissie

De voorzitter introduceert de kandidaten voor de Technische commissie. De heer Klaas op den Kelder en de heer Pieter Kuiper hebben zich aangemeld. Het voorstel is om over te gaan tot stemming voor de benoeming van deze leden in de Technische Commissie. De vergadering stemt in met de benoeming van de heer Klaas op den Kelder en de heer Pieter Kuiper als leden van de Technische Commissie.

Besluit: De vergadering besluit de heer Klaas op den Kelder en de heer Pieter Kuiper als leden van de Technische Commissie te benoemen.

Actiepunt: Aanpassen van de technische commissie in de administratie van de VvE

## 8 Bespreking/ goedkeuren additionele vergoeding bestuur 2024+2025

In de vergadering bespreekt de voorzitter de vergoeding voor de werkzaamheden van het bestuur, de Kascommissie en de Technische Commissie. Vorig jaar is een vergoeding van € 500,- per jaar vastgesteld voor bestuurswerkzaamheden. De voorzitter vraagt de vergadering om goedkeuring om deze vergoeding ook toe te kennen aan de leden van de Kascommissie en de Technische Commissie voor hun inspanningen van het afgelopen jaar 2024. De vergadering stemt in met het voorstel.

De voorzitter vraagt de leden om goedkeuring voor een extra vergoeding voor het bestuur voor de jaren 2024 en 2025. Hij legt uit dat deze extra vergoeding noodzakelijk is vanwege de aanzienlijke hoeveelheid werk die is verricht, met name door het nalaten van vastgoed en het regelen van diverse onderwerpen. De voorzitter geeft aan dat hij persoonlijk meer dan 200 uur heeft besteed aan de VvE in overleg met betrokken stakeholders, wat niet in verhouding staat tot de standaardvergoeding van € 500,-.

De heer Harpert Brammervaer benadrukt de omvang van het werk dat de voorzitter, Van der Weide, heeft verricht om de VvE op te zetten. De eigenaar uit zijn dankbaarheid voor de inspanningen van de voorzitter en suggereert dat het aantal gewerkte uren waarschijnlijk hoger ligt dan de genoemde 200 uur.

De voorzitter licht verder toe dat de maximale belastingvrije vergoeding voor vrijwilligers € 1.500,- bedraagt. Het voorstel is dat zijn eigen vergoeding over twee jaren wordt verspreid, bovenop de standaardvergoeding van € 500,-. Daarnaast benadrukt hij dat ook Harpert Brammervaer en Sijbrand Jongejans veel inspanningen hebben verricht, met name bij de selectie van nieuwe VvE-leden en andere werkzaamheden. De voorzitter geeft aan dat het niet de intentie is om een inkomen uit deze werkzaamheden te halen, maar om de zaken voor het bedrijvenpark goed te regelen.

Het voorstel is om te stemmen over de voorgestelde extra vergoeding voor het bestuur. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

Besluit:

De vergadering besluit tot goedkeuring van de voorgestelde, volgende vergoedingen.

Vergoedingen voor kandidaat-bestuursleden en commissieleden voor hun werk in 2024

Penningmeester/secretaris/TC: € 300 , kascommissie € 200

Extra vergoedingen over 2024 en 2025:

2024: Harpert (kandidaat secretaris): €700 Sijbrand (kandidaat penningmeester): €100 Patrick (voorzitter): €1.500

2025: Patrick (Voorzitter) €1.500

Besluit: De vergadering stemt in met het toekennen van een jaarlijkse vergoeding van € 500,- aan de leden van de Kascommissie en de Technische Commissie voor hun inspanningen van het afgelopen jaar.

Besluit: De vergadering keurt goed dat het bestuur een extra vergoeding ontvangt voor de jaren 2024 en 2025 vanwege de aanzienlijke hoeveelheid werk.

Actiepunt: - Over het jaar 2024: Uiterlijk 1-4-2025 uitkeren bedragen over 2024 aan kandidaat bestuurs- en commissieleden en voorzitter Over het jaar 2025: - Inplannen betalingsopdracht met uitvoerdatum 1-1-2026, uitkeren bedragen over 2025 aan bestuursleden en technische commissie - Voor kascommissie: vergoeding over 2025, in 2026 uitkeren na ontvangst verslag kascommissie over 2025

## 9 Bespreking/ goedkeuren offerte nieuwe Beheerder

De voorzitter geeft een toelichting op het selectieproces voor de nieuwe VvE beheerder. Er is een uitvoerig proces doorlopen waarbij meerdere VvE-beheerders zijn benaderd en hun offertes zijn opgevraagd. Hoewel Quadyck Real Estate B.V. aanvankelijk de duurste optie was, maakte hun inzet en de indruk die zij achterlieten de doorslaggevende factor. Na onderhandelingen is er een tegemoetkoming verkregen, wat heeft geleid tot de keuze voor Quadyck, ondanks dat zij niet de goedkoopste waren. De voorzitter benadrukt dat een goede VvE beheerder noodzakelijk was, vooral gezien de problemen met de financiële administratie bij de vorige beheerder.

Sinds oktober is Quadyck werkzaam voor de VvE en de ervaringen zijn overwegend positief. De communicatie wordt als uitstekend beoordeeld, met meer dan duizend e-mails die zijn afgehandeld. Hoewel er enkele verbeterpunten zijn, zoals onterechte aanmaningen, heeft Quadyck zich als een betrouwbare partner bewezen.

Het voorstel is om te stemmen over het accorderen van de offerte van Quadyck. De vergadering stemt in met de offerte.

Besluit: De vergadering besluit de offerte van Quadyck Real Estate B.V. goed te keuren.

## 10 Geschil met NH Vastgoed: terugvordering bedragen

De vergadering bespreekt het geschil met NH vastgoed, waarbij het bestuur een omvangrijk dossier heeft opgebouwd vanwege onbeantwoorde e-mails en onrechtmatige betalingen door NH vastgoed. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 8.500,- dat mogelijk kan worden teruggevorderd. De voorzitter legt uit dat er een plan is om eerst VvE Belang een brief te laten sturen naar NH vastgoed, wat enkele uren werk en kosten met zich mee zal brengen. Indien nodig kan er een dagvaarding via de kantonrechter volgen, hoewel een advocaat niet verplicht is voor deze procedure.

De voorzitter vraagt de vergadering om te stemmen over het voorstel om VvE Belang de kwestie te laten beslechten tot een bedrag van € 1.000,-. Dit bedrag is inclusief de uren die al in het contract met VvE Belang zijn opgenomen. De vergadering lijkt een meerderheid te hebben voor dit voorstel, hoewel er enige verdeeldheid is over het al dan niet verder escaleren naar de kantonrechter.

Het voorstel is om het bestuur een mandaat te geven om tot een compromisbedrag te komen met NH vastgoed. De vergadering is het erover eens dat het mandaat inhoudt dat het bestuur tot overeenstemming kan komen, wat mogelijk een middeling van het bedrag kan betekenen. De vergadering stemt in met het voorstel van het bestuur.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur te machtigen om VvE Belang in te schakelen voor het beslechten van het geschil met NH vastgoed tot een bedrag van € 1.000,-. Indien dit niet tot de gewenste uitkomst leidt, zal het onderwerp terugkomen in de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

Actiepunt: VvE Belang inschakelen voor geschilbeslechting

## 11 Vaststellen Incassoprocedure

De vergadering verleent toestemming aan de beheerder om de incassoprocedure te mogen uitvoeren.

De voorzitter legt uit dat er een incassoprocedure moet worden vastgesteld en opgevolgd. Deze procedure

is deels al doorlopen voor enkele leden. De incassoprocedure, zoals voorgesteld, heeft voorrang boven de basisprocedure in het huishoudelijk reglement indien deze wordt goedgekeurd.

Besluit: De vergadering besluit de voorgestelde incassoprocedure vast te stellen en te volgen.

Actiepunt: Incassoprocedure toevoegen als beschikbaar document aan VvE portaal

## 12 Betalingsfrequentie en betalingswijze

De vergadering bespreekt de betalingsfrequentie en betalingswijze met als doel de financiële administratie voor Quadyck te vereenvoudigen. Het voorstel is dat eigenaars met minder dan vier units verplicht worden tot automatische incasso. Indien een eigenaar hiervan wil afwijken, worden er administratiekosten van € 5,- per maand in rekening gebracht. Voor eigenaars met vier of meer units is automatische incasso optioneel, omdat grotere bedrijven mogelijk andere voorkeuren hebben in hun administratieve processen.

De vergadering besluit dat de betalingsvoorwaarden worden vastgesteld, inclusief de verplichting voor eigenaars met minder dan vier units om een doorlopende SEPA-machtiging in te vullen en te ondertekenen. Deze machtiging kan na de vergadering worden ingediend bij Quadyck of per e-mail naar Quadyck worden gestuurd. De eigenaars krijgen hiervoor twee weken de tijd. Indien de machtiging niet binnen deze termijn is ingediend, worden administratiekosten in rekening gebracht.

Een eigenaar vraagt of er maandelijks een factuur wordt doorgestuurd. De vergadering is het erover eens dat eigenaars die een maandelijks factuur per pdf willen ontvangen, dit kunnen aangeven via een e-mail aan Quadyck, met vermelding van hun unitnummer en naam. Deze service is beschikbaar voor alle eigenaars, ongeacht of zij gebruikmaken van automatische incasso.

Besluit: De vergadering besluit dat eigenaars met minder dan vier units verplicht zijn een doorlopende SEPA-machtiging in te vullen en binnen twee weken in te dienen, anders worden administratiekosten van €5,- per maand in rekening gebracht, die toekomen aan Quadyck als VvE-beheerder als vergoeding voor het extra werk. Eigenaars die een maandelijks factuur per pdf willen ontvangen, kunnen dit per e-mail aanvragen bij Quadyck.

Actiepunt: - SEPA formulieren toezenden aan eigenaren voor wie nog niet heeft ingevuld

Actiepunt: - Administratiekosten toevoegen bij VvE bijdrage per 1-4-2025 voor wie niet uiterlijk 15-3-2025 heeft ingevuld

Actiepunt: - SEPA formulieren verwerken en activeren per 1-3-2025

## 13 Bespreking/ goedkeuren Huishoudelijk reglement

De voorzitter geeft aan dat het huishoudelijk reglement niet kan worden vastgesteld vanwege onvoldoende aanwezigheid van leden. Het huishoudelijk reglement bevat bepalingen over verantwoordelijkheden van eigenaars, veiligheid, onderhoud, wijzigingen aan de buitenschil, lawaai, financiën, technische installaties, vergaderingen, aansprakelijkheid en transparantie.

De voorzitter benadrukt dat het huishoudelijk reglement en de handhaving van de splitsingsakte bedoeld zijn om excessen te voorkomen en uniformiteit te waarborgen binnen het bedrijvenpark. Er is een eerste opzet van het reglement gemaakt, waarop feedback van het bestuur, VvE Belang en enkele leden is verwerkt.

Een specifiek aandachtspunt betreft het parkeren en stallen van voertuigen, voorlopig is hiervoor bij gebreke aan een vastgesteld HHR dus nu de splitsingsakte leidend. Volgens de splitsingsakte mogen alleen rijklare voertuigen op openbare parkeerplekken worden geplaatst. De voorzitter vraagt leden om de bepalingen in de splitsingsakte te lezen en eventuele afwijkingen te melden.

Om duidelijkheid en naleving van regels op het VvE-terrein te bevorderen, stelt het bestuur voor om bebording te plaatsen, parkeerplekken te markeren en het huishoudelijk reglement (HHR) toegankelijk te maken via een QR-code.

Besluit: De vergadering besluit dat het huishoudelijk reglement niet kan worden vastgesteld vanwege onvoldoende aanwezigheid en niet in stemming wordt gebracht.

Actiepunt: Communiceren van de relevante bepalingen uit de splitsingsakte aan de leden.

## 14 Bespreking/ goedkeuren camera protocol

De vergadering bespreekt het cameraprotocol voor het bedrijvenpark, betreffende het camerasysteem dat in beheer is bij DETEC. Het bestuur heeft toegang tot het camerasysteem en kan beelden opvragen indien nodig, bijvoorbeeld bij een inbraak. Het protocol is gebaseerd op een standaarddocument van VvE Belang en is vooraf verspreid onder de leden. De vergadering besluit het protocol als hamerstuk vast te stellen.

Een eigenaar vraagt naar de procedure voor het opvragen van camerabeelden. De beelden worden veertien dagen bewaard en moeten binnen die periode worden aangevraagd bij de VvE beheerder. Voor het overige zij verwezen naar het vastgestelde cameraprotocol.

De voorzitter benadrukt het belang van het tijdig melden van schade aan eigendommen, aangezien beelden slechts veertien dagen beschikbaar zijn. Schade die niet tijdig wordt gemeld, kan leiden tot extra kosten voor de eigenaar, zelfs als deze verzekerd is.

Besluit: De vergadering besluit het cameraprotocol goed te keuren en vast te stellen.

Actiepunt: Cameraprotocol toevoegen aan VvE portaal

## 15 Besluit begroting 2024

De vergadering bespreekt de begroting voor 2024. De voorzitter geeft aan dat er in de vorige vergadering een begroting is vastgesteld, maar dat er opmerkingen zijn gemaakt door de ontwikkelaar over de hoogte van de bedragen. Het bestuur heeft om verdere specificering gevraagd, maar vindt de onderbouwing van de ontwikkelaar niet voldoende om een wijziging voor te leggen aan de leden. De begroting is hoger dan wat in de verkoopdocumentatie is voorgesteld, wat volgens de voorzitter te wijten is aan de stijgende prijzen en de ontwikkeling van het project.

Het exploitatieresultaat toont een klein overschot van € 14.500,-, wat volgens de voorzitter redelijk dicht bij de begroting ligt. De ontwikkelaar heeft bezwaar gemaakt tegen het opbouwen van een onderhoudsreserve in het eerste jaar, omdat er nog garantie is op de bedrijfsunits. Het bestuur wijst echter op de verplichting in de splitsingsakte om jaarlijks een vastgesteld percentage te reserveren, zonder uitzonderingen voor het eerste jaar.

De ontwikkelaar krijgt de gelegenheid om te reageren, maar maakt hier geen gebruik van. De voorzitter vraagt de ontwikkelaar om bevestiging van de samenvatting, wat wordt gegeven. Vervolgens organiseert de voorzitter een stemming voor de vaststelling van de begroting. De vergadering stemt in met de begroting.

Besluit: De vergadering besluit dat de begroting 2024 is goedgekeurd en vastgesteld.

## 16 Bespreking/ goedkeuren jaarverslag 2024 + verslag kascommissie

De vergadering bespreekt het jaarverslag 2024 en het verslag van de Kascommissie. De voorzitter geeft aan dat de jaaradministratie is afgerond en dat de Kascommissie alle financiële documentatie heeft onderzocht. De Kascommissie heeft een positief verslag uitgebracht over de balans van 2024, de resultaatrekening en de toelichting daarop. De informatie is correct en consistent weergegeven, en verschillen tussen de begroting en de werkelijke inkomsten zijn verklaarbaar. De Kascommissie concludeert dat alle gecontroleerde informatie herleidbaar en correct is. De vergadering erkent de inspanningen van de Kascommissie en bedankt hen voor het verslag.

De voorzitter organiseert een stemming over de goedkeuring van het jaarverslag 2024. De vergadering besluit met een meerderheid het jaarverslag 2024 goed te keuren.

Vervolgens bespreekt de vergadering de bestemming van het exploitatieresultaat. Er is een verschil tussen de begrote en de werkelijke kosten, onder andere door een periode waarin het pand onverzekerd was en een afspraak met DETEC over de alarmbeveiliging. De vergadering heeft de keuze om het overschot te bestemmen voor de algemene reserve of het terug te laten uitkeren aan de eigenaars. De voorzitter organiseert een stemming over de bestemming van het exploitatieresultaat naar de algemene reserve. De vergadering besluit met een meerderheid het exploitatieresultaat naar de algemene reserve te boeken.

Besluit: De vergadering besluit dat het jaarverslag 2024 is goedgekeurd.

Besluit: De leden stemmen unaniem in om het exploitatieresultaat (€14.652,42) toe te voegen aan de algemene reserve

### 16.1 Decharge, benoeming en volmacht Beheerder

De Vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beheer en beleid over het voorafgaande boekjaar. De vergadering benoemt en volmacht Quadyck VvE Beheer BV als beheerder en tot het doen van uitgaven ten behoeve van de Vereniging. Quadyck VvE Beheer BV zal het gevoerde beheer en beleid voortzetten.

Besluit: De vergadering verleent unaniem: Decharge aan het bestuur voor het gevoerde beheer en beleid over het voorafgaande boekjaar. Benoeming en volmacht aan Quadyck VvE Beheer BV als beheerder en voor het doen van door het bestuur goedgekeurde uitgaven ten behoeve van de Vereniging.

## 17 Goedkeuring begroting 2025 en vaststellen servicekosten

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor 2025. Deze begroting vormt de basis

voor het vaststellen van de periodieke VvE bijdrage. De voorzitter legt uit dat de servicekosten voor 2025 worden vastgesteld op basis van de aangepaste begroting. De eerste termijn is al berekend en de tweede termijn wordt binnenkort toegestuurd. De begroting is met ongeveer 20% gestegen ten opzichte van eerdere schattingen. Dit is meer dan vorig jaar en meer dan in de verkoopdocumentatie was gepresenteerd. De voorzitter benadrukt dat het belangrijk is om een goed onderhouden complex te hebben en dat er veel tijd is gestoken in het verkrijgen van offertes voor verschillende aspecten van de begroting.

De opstalverzekering is afgesloten voor 2,5 promil in plaats van 4 promil, wat een aanzienlijke besparing oplevert. Het pand is echter getaxeerd op een hoger bedrag dan aanvankelijk geschat, wat resulteert in een bedrag van € 44.000,- voor de verzekering. Het groot onderhoud is een andere belangrijke post in de begroting. Vanaf 1 januari 2026 wordt voorgesteld om het groot onderhoud te baseren op een meerjaren onderhoudsplan, in plaats van het door de splitsingsakte bepaalde percentage. Dit onderwerp zal later in de vergadering worden besproken en er zal een stemming over plaatsvinden.

Andere posten in de begroting, zoals schoonmaak, klein onderhoud, gevelreiniging, en beveiliging, zijn ook zorgvuldig overwogen en er zijn offertes uitgevraagd. De samenwerking is gezocht met de meest kostenefficiënte partijen, hoewel de praktijk moet uitwijzen of deze ook de beste keuze zijn.

De vergadering stemt in met de begroting voor 2025. De vergadering is het erover eens dat de begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 wordt aangenomen, tenzij er nog bezwaren zijn. Er zijn geen bezwaren geuit.

Besluit: De leden stemmen voor om de gewijzigde begroting in te laten gaan per 1 januari 2025. Hierdoor is met terugwerkende kracht een extra bijdrage voor de eerste 2 maanden verschuldigd. Hiervoor ontvangen leden apart een bericht.

Actiepunt: Activeren van de begroting 2025

## **18 Besluit verlenging VvE Belang lidmaatschap 2025**

In de Vergadering wordt aangegeven dat er een overeenkomst is met VvE Belang. Het bestuur geeft aan dat de eerste ervaring m.b.t. juridische dienstverlening v.w.b. het HHR tegen viel. Maar kostentechnisch kan het interessant zijn voor de VvE, er zit in de overeenkomst 4 uur onafhankelijk juridisch advies in.

Besluit: De vergadering geeft het mandaat voor het verlengen van de overeenkomst met VvE Belang.

## **19 Bespreking toestaan en voorwaarden gebruik video deurbel**

De vergadering besluit met een grote meerderheid om het gebruik van videodeurbellen toe te staan, onder de voorwaarde dat de opname pas start na het indrukken van de bel.

Vervolgens wordt er gestemd over het voorstel om een lijst van toegestane typen videodeurbellen vast te stellen. Dit voorstel wordt niet aangenomen, waardoor eigenaars de vrijheid behouden om een deurbel naar keuze te installeren, mits deze voldoet aan de opnamevoorwaarden. De vergadering erkent dat eigenaars verantwoordelijk zijn voor eventuele schade aan de buitenschil en dat zij deze op eigen kosten moeten herstellen indien nodig.

Een eigenaar vraagt of dit besluit ook geldt voor elektrische sloten. Hiervoor is vooraf echter geen agendapunt ingediend, dus de vergadering kan daar niet over besluiten.

De voorzitter verduidelijkt daarom dat dit agendapunt specifiek over videodeurbellen gaat en niet over elektrische sloten. Andere aanpassingen zijn dus niet zomaar toegestaan en het bestuur wijst eigenaren erop hiervoor éérst contact op te nemen met de VvE-beheerder om duidelijkheid te krijgen of een wijziging is toegestaan of niet.

Besluit: De vergadering besluit dat het gebruik van videodeurbellen wordt toegestaan onder de voorwaarde dat de opname pas start na het indrukken van de bel, hierbij opgemerkt dat deurbellen zoveel als mogelijk op de bestaande deurbelpositie moeten worden aangebracht.

## **20 Bespreking/ goedkeuren over reclameborden en glasbestickering**

Ten aanzien van de hoekunits wordt voorgesteld dat eigenaars op eigen kosten een uniform reclamebord kunnen laten plaatsen boven de garagedeuren. Dit voorstel wordt met een grote meerderheid aangenomen. Eigenaars die hiervoor belangstelling hebben, kunnen zich na vaststelling van de notulen melden bij de VvE beheerder. Er zal een inventarisatiemail worden verstuurd om de interesse te peilen.

De voorzitter meldt dat enkele eigenaars op eigen initiatief glasbestickering hebben aangebracht in hun units. Hij uit zijn waardering voor het nette uiterlijk van sommige van deze bestickering,, maar wijst op het risico van glasbreuk als gevolg van het aanbrengen van bestickering aan de binnenzijde van het glas, zeker wanneer de zon erop schijnt. Uit navraag bij de aannemer blijkt dat dit risico inderdaad aanwezig is

bij dit type beglazing. Omdat het huishoudelijk reglement niet kan worden vastgesteld, zal het bestuur handhaven op basis van de splitsingsakte. Eigenaars die al bestickering hebben aangebracht, worden verzocht contact op te nemen met de VvE beheerder om tot een oplossing te komen. Indien de bestickering aan de noordzijde is geplaatst, zal dit waarschijnlijk worden gedoogd; in andere gevallen zal er worden gehandhaafd om eventuele schade en bijbehorende discussies te voorkomen.

Om duidelijkheid en naleving van regels op het VvE-terrein te bevorderen, stelt het bestuur voor om bebording te plaatsen, parkeerplekken te markeren en het huishoudelijk reglement (HHR) toegankelijk te maken via een QR-code.

Voorgesteld besluit:

Openbare parkeerplekken:

- \* Markeren met contrasterende wegverf (bijv. geel of paars) voor duidelijkheid.
- \* Plaatsen van een bord conform ongeveer de tekst als vastgelegd in de agenda.

Budget:

- \* Voor de uitvoering van deze maatregelen wordt een budget van circa €1.500 voorgesteld.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid in te stemmen met het aanbrengen van markeringen op de gemeenschappelijke parkeerplekken zoals voorgesteld door het bestuur.

Besluit: De vergadering besluit met ruime meerderheid in te stemmen met het toekennen van een budget van € 1.500,- voor het plaatsen van een informatiebord.

Actiepunt: Beheerder: Versturen van inventarisatiemail naar eigenaars van hoekunits voor interesse in het plaatsen van een uniform reclamebord.

Actiepunt: Contact opnemen met de VvE beheerder door eigenaars met aangebrachte bestickering voor een oplossing.

Actiepunt: Handhaving niet-toegestane glasbestickering op niet-noordzijden

Actiepunt: Plaatsen bord conform agenda

## **21 Verzoeken tot wijzigingen aan gemeenschappelijke gedeelten van diverse eigenaren.**

De vergadering bespreekt het verzoek van enkele eigenaars om wijzigingen aan te brengen aan de buitenschil van hun panden.

### **21.1 Plaatsen extra overheaddeur F3**

Een eigenaar heeft verzocht om een wijziging aan de buitenschil van unit F3. Het betreft het herstel van de gevel naar een standaard bedrijfsunit met overheaddeur, zodat deze als zelfstandige unit kan functioneren. Het bestuur adviseert positief over dit verzoek, aangezien het de uniformiteit van het complex ten goede komt.

Besluit: De vergadering besluit in te stemmen met de voorgestelde wijziging aan unit F3.

Actiepunt: Verlenen toestemming voorgestelde wijziging aan eigenaar

### **21.2 Aanleg eigen glasvezelnetwerk C15**

Agendapunten 21.2 en 21.3 zijn gelijktijdig behandeld en voor beiden is het bestuursmandaat voorgesteld en verkregen door de ALV, zoals beschreven in 21.3

### **21.3 Plaatsing van koelunits op het dak C15**

Een eigenaar heeft verzocht om koelunits op het dak van unit C15 te plaatsen ten behoeve van apparatuur die gekoeld moet worden, maar heeft dit verzoek niet voldoende uitgewerkt om voor te kunnen dragen in deze vergadering. Het bestuur stelt voor om mandaat te krijgen om, bij unanimititeit, hierover te beslissen en een akkoord te verlenen als aan alle technische en veiligheidsvoorwaarden is voldaan en bij gebreke van unanimititeit dit terug te laten komen op de volgende vergadering.

Er worden zorgen geuit over mogelijke geluidsoverlast en draagkracht van het dak. Het bestuur belooft deze aspecten mee te nemen en aangrenzende eigenaars te betrekken bij de besluitvorming.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om, bij unanimititeit, een besluit te nemen over de plaatsing van koelunits op het dak van unit C15.

Actiepunt: Bestuur: Meenemen van de zorgen over geluidsoverlast en draagkracht van het dak en betrekken van de direct aangrenzende eigenaars bij de besluitvorming.

Actiepunt: Een besluit nemen over de plaatsing van koelunits op het dak van unit C15

### **21.4 Openbreken 127m bestrating aanleg glasvezelkabel Eurofiber**

Een eigenaar heeft verzocht om extra datakabels aan te leggen, waarvoor een geul van circa 130 meter

door het terrein gegraven moet worden. Het bestuur wijst erop dat er reeds is voorzien in een glasvezelinfrastructuur door DataFiber, waarbij eigenaars de mogelijkheid hebben gehad om een aansluiting te realiseren. Zij geven aan tegen dit voorstel te zijn vanwege de overlast en om te voorkomen dat het terrein meerdere malen opengebrouwen moet worden voor vergelijkbare verzoeken. Verschillende eigenaren geven hun verschillende meningen over de beperkte keuze in aanbieders en de gevolgen daarvan voor eigenaars.

Het bestuur stelt voor om tegen dit verzoek te stemmen en benadrukt dat afwijzing betekent dat er voorlopig geen werkzaamheden op dit gebied plaatsvinden tot de volgende ledenvergadering.

Besluit: De vergadering stemt tegen het openbreken van de bestrating voor de aanleg van een glasvezelkabel.

## **22 Bespreking/ goedkeuren contract Detec**

De vergadering bespreekt het contract met DETEC en de doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening. De voorzitter meldt dat er in 2024 veel storingen zijn geweest en dat er een afspraak is gemaakt voor 50% korting over dat jaar. Het contract met DETEC wordt geaccepteerd en zal ingaan op 1 januari 2025.

Actiepunt: De vergadering besluit het contract met DETEC te accepteren met 50% korting voor 2024 en laat het ingaan op 1 januari 2025.

Actiepunt: Ondertekenen en toezenden contract aan DETEC

### **22.1 Bespreking doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening**

In de vergadering wordt de situatie rondom de doorgeluste alarminstallatie besproken. De installatie is gerealiseerd via centrale verdeelunits in privé-eigendommen, wat storingen kan veroorzaken wanneer een eigenaar zijn groepenkast aanpast.

Het bestuur vraagt mandaat om: Een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar (unaniem, na juridisch advies).

De kwestie voor te leggen aan een rechter of onafhankelijke derde (bij unaniem besluit).

Het uitschrijven van een nieuwe ALV indien geen unanimiteit in het bestuur.

De ontwikkelaar heeft gereageerd dat de splitsingsakte ruimte laat om dit via het huishoudelijk reglement te regelen. Het bestuur is van mening dat de energievoorziening via de algemene technische ruimte moet lopen, maar dat de data via de meterkast kan blijven vanwege kostenefficiëntie.

Er is geen besluit genomen vanwege het ontbreken van een duidelijke meerderheid. De ontwikkelaar heeft tegen dit voorstel gestemd en aangegeven de uitkomst van de stemming te betwisten. Het onderwerp wordt om die reden verplaatst naar een volgende algemene ledenvergadering.

Besluit: Voor of tegen dit mandaat. Indien voor: opiniepeiling oplossingsrichtingen Indien tegen: kwestie wordt opgeschort.

Actiepunt: Verplaatsen van het onderwerp van de doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening naar de volgende algemene ledenvergadering voor verdere bespreking en besluitvorming.

## **23 Bespreking/ goedkeuren offerte glasbewassing en gevelreiniging**

De voorzitter geeft aan dat de offerte van LB Schoonmaak voor glasbewassing en gevelreiniging ter goedkeuring voorligt. De technische commissie heeft de uitvoering van de schoonmaakwerkzaamheden door LB Schoonmaak positief beoordeeld. De voorzitter vraagt de leden om in te stemmen met de accordering van de offerte. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

Besluit: De vergadering besluit de offerte van LB Schoonmaak voor glasbewassing en gevelreiniging goed te keuren.

Actiepunt: Offerte accorderen en onderhoud inplannen

## **24 Bespreking/ goedkeuren Verdeelsleutels Glasbewassing**

Dit punt moet met minimaal 2/3 van het totaal aantal stemmen worden genomen en is in de vergadering niet behandeld.

## **25 Bespreking/ goedkeuren offerte groenonderhoud**

De vergadering bespreekt het groenonderhoud dat recentelijk is uitgevoerd. Het bestuur vraagt om mandaat om Siertuin, of een andere partij, te contracteren voor het continueren van het groenonderhoud. Ook is er een opmerking dat Siertuin de goedkoopste aanbieder was, maar dat hun werk niet volledig naar tevredenheid is uitgevoerd. Het bestuur stelt voor om een contract af te sluiten voor het huidige begrotingsbedrag plus 25%. De vergadering stemt in met dit voorstel.

Besluit: De vergadering besluit om het bestuur mandaat te geven om een contract voor groenonderhoud afsluiten binnen het huidige begrotingsbedrag plus een eventueel benodigde marge van 25%

## **26 Bespreking offerteaanvraag bestrating/ betonbanden i.p.v. groenperkjes**

Door een tekort aan tijd in de vergadering, zal dit punt in een eerstvolgende vergadering worden behandeld.

## **27 Bespreking/ goedkeuren over verdeelsleutels, kosten en gebruik van het toilet**

Dit punt moet met minimaal 2/3 van het totaal aantal stemmen worden genomen en is in de vergadering niet behandeld.

## **28 Bespreking/ goedkeuren magneet sloten en taglezer op toiletten**

Dit punt moet met minimaal 2/3 van het totaal aantal stemmen worden genomen en is in de vergadering niet behandeld.

## **29 Bespreking/ goedkeuren vervanging kranen toiletten en waterpunt**

Het bestuur stelt voor om de huidige kranen te vervangen door drukknopkranen om waterverspilling en vandalisme te voorkomen.

Besluit: De vergadering besluit in te stemmen met het vervangen van de kranen door drukknopkranen.

Actiepunt: Opdracht vervangen van de kranen door drukknopkranen uitzetten

## **30 Bespreking/ goedkeuren offerte Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

De voorzitter legt uit dat het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) door Laan 35 wordt voorgesteld. Laan 35 is geselecteerd als de meest kostenefficiënte optie en staat bekend om het leveren van gestandaardiseerde en aanpasbare onderhoudsplannen volgens de geldende normen. Het bestuur en de technische commissie zullen het plan kritisch beoordelen en indien nodig aanpassen voordat het aan de leden wordt voorgelegd.

Er wordt benadrukt dat voor de inspectie van het dak een hoogwerker nodig is, en dat deze inspectie gecombineerd zal worden met een ander agendapunt betreffende een technische inspectie van het dak.

De vergadering wordt gevraagd om de offerte van Laan 35 goed te keuren. Er wordt gestemd en het voorstel wordt met meerderheid van stemmen aangenomen.

Besluit: Het MJOP in 2025 wordt opgesteld door Laan35, besproken en gewijzigd door bestuur/beheerder en technische commissie, voorgelegd aan de kascommissie, en zal worden verwerkt in de concept begroting van 2026 welke de leden in de ALV van 2026 kunnen goedkeuren.

Actiepunt: Offerte accorderen en toesturen aan Laan35. Opstellen en implementeren van MJOP, gereed voor ALV 2026.

## **31 Bespreking/ goedkeuren Bouwkundige keuring**

De vergadering bespreekt de bevindingen naar aanleiding van de oplevering van het complex. De bouwkundige keuring, die zou worden begeleid door NH Vastgoed, is niet uitgevoerd op het verwachte niveau. De binnenzijden van de units zijn onvoldoende geïnspecteerd, wat door de bouwkundige is erkend. De bouwkundige heeft een korting aangeboden op een herinspectie, waarin zowel binnen- als buitenpunten die betrekking hebben op de buitenschil van de VvE kunnen worden ingediend en beoordeeld.

Het budget voor de herinspectie bedraagt € 1.187,-, exclusief btw, en er is een extra budget van € 1.000,- voor de huur van een hoogwerker. De bouwkundige zal het bedrijventerrein opnieuw inspecteren en de ingediende punten beoordelen. Er zal een verzoek worden gedaan aan de eigenaars om eventuele bouwkundige punten in te dienen. Specifiek zal ook de positionering van de putten, zoals ingediend door Harpert Bramervaer, aan de bouwkundige worden voorgelegd.

De vergadering erkent dat er meer dan vijf lekkages op het dak zijn geweest, wat niet normaal wordt geacht voor een nieuw dak. Er is geen herinspectie geweest na de eerste bevindingen, en de bouwkundige heeft geconstateerd dat de dakdekker fouten heeft gemaakt. Hoewel deze fouten zijn gedicht en gefotografeerd, is de waterdichtheid nog steeds een probleem. Het bestuur vindt dat de bouwkundige opnieuw het dak moet inspecteren om alle punten te beoordelen, aangezien een na-inspectie niet was afgesproken in de eerste offerte.

De voorzitter organiseert een stemming over het inschakelen van de bouwkundige voor het genoemde budget. De vergadering besluit om de bouwkundige in te schakelen voor de herinspectie.

Besluit: De vergadering besluit om de bouwkundige in te schakelen voor een herinspectie met een budget

van € 1.187,- exclusief btw, en een extra budget van € 1.000,- voor de huur van een hoogwerker.

Actiepunt: Accorderen offerte en toezenden aan bouwkundige

Actiepunt: Opdracht voor hoogwerker, bouwkundige en MJOP voor gelijktijdige uitvoering inplannen.

### 32 Omgang met kadastrale terreinverdeling

De vergadering wordt geïnformeerd over de kadastrale terreinverdeling. De voorzitter legt uit dat de kadastrale grens halverwege de oprit ligt, zoals blijkt uit de verkoopdocumentatie. Het gedeelte aangeduid als A zal geen bedrijvenpark worden zoals het huidige park, en voor B is het nog onduidelijk. Perceel B zal gebruik willen maken van dezelfde oprit, aangezien er geen alternatieve oprit mogelijk is. Het bestuur heeft vragen over de juridische regelingen omtrent deze situatie, aangezien er geen duidelijke bepalingen zijn gevonden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er nog zaken moeten worden vastgelegd.

Het bestuur stelt voor om de situatie te laten toetsen door een onafhankelijk jurist om te verifiëren of alles correct verloopt. Er wordt echter geen besluit genomen tijdens deze vergadering vanwege tijdsgebrek.

Het bestuur zal dit desondanks nagaan en komt in de volgende vergadering terug met de bevindingen.

### 33 Bespreking/ goedkeuren offerte detectielus HERAS

De vergadering bespreekt de functionaliteit van de detectielus die door HERAS wordt aangeboden. Een eigenaar legt uit dat de detectielus ervoor zorgt dat wanneer een voertuig tot vijf meter van het hek komt, de poort automatisch opent. Dit mechanisme kan dan worden ingesteld om binnen een bepaalde afgesproken tijd te functioneren, zodat voertuigen het terrein kunnen verlaten zonder een tag te gebruiken.

Besluit: De vergadering besluit dat het voorstel voor het installeren van een detectielus niet wordt aangenomen.

Actiepunt: Offerte voorlopig afmelden bij HERAS.

### 34 Bespreking/ goedkeuren offerte onderhoudscontract HERAS

De vergadering bespreekt het voorstel om een servicecontract met HERAS aan te gaan voor het hek op het terrein. Het bestuur stelt voor om dit contract in te laten gaan op 1 mei 2025, wanneer de garantie op het hek afloopt. Het servicecontract houdt in dat er binnen 24 uur na een melding iemand op locatie moet zijn om eventuele problemen op te lossen. De kosten voor dit contract bedragen ongeveer € 1.000,- exclusief btw per jaar.

De vergadering erkent dat 24 uur in veel gevallen nog te lang duurt, en dat er daarom reeds een voorziening is getroffen om het hek op afstand te kunnen resetten bij softwareproblemen. Dit systeem is in overleg met HERAS geïnstalleerd en stelt bepaalde leden van de VvE in staat om het hek te resetten via een telefoontje. Dit voorkomt dat er fysiek ingegrepen moet worden bij softwarestoringen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er een mechanische sleutel beschikbaar is om het hek handmatig te openen in geval van mechanische storingen. Deze sleutel bevindt zich in de technische ruimte en is ook beschikbaar bij Quadryck.

De vergadering besluit het servicecontract met HERAS aan te gaan per 1 mei 2025.

Besluit: De vergadering besluit het servicecontract met HERAS aan te gaan per 1 mei 2025.

Actiepunt: offerte accorderen en toesturen aan HERAS

### 35 Bespreking/ goedkeuren verzekerde waarde opstalverzekering

De vergadering bespreekt de verzekerde waarde van de opstalverzekering. De voorzitter legt uit dat het gebouw recentelijk is getaxeerd en dat de nieuwe taxatiewaarde realistischer is dan de eerdere, te hoge taxatie. Dit is mede te danken aan de inspanningen van de ontwikkelaar. Op basis van deze taxatie wil de vergadering een besluit nemen over welke onderdelen van het gebouw verzekerd moeten worden.

Het eerste voorstel is om alleen de gebouwen te verzekeren, exclusief de fundering en de terreininrichting, waaronder ook het hekwerk valt. De voorzitter licht toe dat het uitsluiten van de fundering een bewust risico is, maar dat de kans op schade aan de fundering klein is. Voor het hekwerk wordt voorgesteld om jaarlijks € 2.193,- te reserveren voor eventuele schade.

De voorzitter vraagt wie voor het verzekeren van het gebouw, exclusief fundering, terreininrichting en hekwerk, is en voor het reserveren van € 2.193,- voor het hekwerk. Er is een duidelijke meerderheid voor dit voorstel.

Besluit: De vergadering besluit om de gebouwen te verzekeren, exclusief fundering, terreininrichting en

hekwerk, en jaarlijks € 2.193,- te reserveren voor eventuele schade aan het hekwerk.

Actiepunt: Polis aanpassen conform besluit

### **36 Gebruik van bedrijfsunits in relatie tot verzekeringspremie**

De vergadering bespreekt het mandaat voor het handhaven van het bestemmingsplan bij excessen in het gebruik van bedrijfsunits. De voorzitter legt uit dat het bestemmingsplan niet volledig duidelijk is, maar dat handhaving noodzakelijk is bij excessen die ook invloed kunnen hebben op de verzekeringsdekking. De verzekeraar kan namelijk besluiten bepaalde situaties niet te verzekeren als deze niet conform het bestemmingsplan zijn. De vergadering wordt gevraagd om mandaat te geven voor handhaving in dergelijke gevallen. Er wordt benadrukt dat handhaving alleen bij duidelijke excessen zal plaatsvinden en dat er altijd eerst overleg met de eigenaar zal zijn. De vergadering stemt in met het verlenen van het mandaat voor handhaving bij excessen.

Besluit: De vergadering stemt in met het verlenen van het mandaat voor handhaving bij excessen.

### **37 Bespreking/ goedkeuren offerte Rechtsbijstandsverzekering**

De vergadering bespreekt de offerte voor een rechtsbijstandsverzekering, die een jaarlijkse kostenpost van € 1.000,- met zich meebrengt. De voorzitter geeft aan dat het bestuur deze kosten als vrij hoog beschouwt en wijst op het bestaande juridische advies via VvE Belang. De vergadering besluit de offerte niet goed te keuren en volgt daarmee het advies van het bestuur.

Besluit: De vergadering besluit dat de offerte voor de rechtsbijstandsverzekering niet wordt goedgekeurd.

Actiepunt: Afmelden offerte rechtsbijstandsverzekering bij Verheul Groep

### **38 Bespreking/ goedkeuren SCOPE 10-keuring van de bedrijfsunits in 2026**

De vergadering bespreekt de verplichte SCOPE 10-keuringen voor de bedrijfsunits en garageboxen in 2026. Er zijn offertes opgevraagd bij twee keuringsinstanties: ElektraKeur en TechniKeur. De combinatie van deze twee partijen blijkt het voordeligst te zijn. Het voorstel is dat TechniKeur de garageboxen keurt en ElektraKeur de overige units. Dit zou vanuit de VvE worden georganiseerd om technische voordelen te behalen en verwarring te voorkomen door één aanspreekpunt te hebben.

De vergadering erkent dat het financieel voordeliger is om de keuringen via de VvE te laten verlopen in plaats van individuele keuringen. De kosten voor de keuringen worden doorberekend aan de eigenaars op basis van de offerte voor hun specifieke unit. Er zijn twee opties besproken:

Optie 1 houdt in dat de offertes van ElektraKeur volledig worden geaccordeerd, wat resulteert in hogere kosten voor de garageboxen.

Optie 2 betreft het uitsplitsen van de keuringen, waarbij ElektraKeur alle units behalve de garageboxen keurt, en TechniKeur de garageboxen voor zijn rekening neemt. Deze optie is iets goedkoper voor de S-units, maar brengt meer organisatorische complexiteit met zich mee.

De vergadering besluit om optie 1 te kiezen, ondanks het prijsverschil van ongeveer € 60,- per garagebox. De voorkeur gaat uit naar de efficiëntere weg, die iets duurder is, maar makkelijker te realiseren. De meerderheid van de vergadering stemt in met dit besluit. De implementatie van deze keuze staat gepland voor 2026. Elke unit zal een inspectierapport ontvangen, dat ook met de verzekeraar wordt gedeeld.

- De kosten worden via de VvE-beheerder aan de eigenaar doorberekend.
- Voor eigenaren die niet aanwezig zijn op gemaakte afspraken kunnen extra kosten worden doorberekend, zie hiervoor de offerte van ElektraKeur.

Besluit: De vergadering besluit om optie 1 te kiezen. De voorkeur gaat uit naar de efficiëntere weg, die iets duurder is, maar makkelijker te realiseren. De meerderheid van de vergadering stemt in met dit besluit.

Actiepunt: Eventuele voorwaarden van uitvoering (her)bedingen en na finale overeenstemming opdracht aan ElektraKeur verstrekken.

### **39 Rondvraag**

Vanwege tijdgebrek is de rondvraag informeel gedaan na de vergadering.

### **40 Sluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst.

# QUADYCK

*Real Estate BV*

VVE BEHEER  
VASTGOED BEHEER  
TECHNISCH BEHEER  
MAKELAARDIJ B.O.G.  
WOON BEMIDDELING

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

#### **2 Vaststellen Agenda**

- 2.1 De agenda wordt vastgesteld

#### **4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering ALV 29-02-24**

- 4.1 "De notulen worden in de vergadering ter stemming gebracht." is aangenomen

#### **5 (Her)benoeming bestuur**

- 5.1 Het Bestuur wordt als volgt (her)benoemd:  
Voorzitter: Patrick van der Weide  
Secretaris: Harpert Brammervaer  
Penningmeester: Sijbrand Jongejans

#### **6 (Her)benoeming Kascommissie**

- 6.1 De vergadering besluit dat de heer Richard Langeveld en mevrouw Yvonne de Saegher zijn benoemd als leden van de kascommissie.

#### **7 (Her)benoeming Technische commissie**

- 7.1 De vergadering besluit de heer Klaas op den Kelder en de heer Pieter Kuiper als leden van de Technische Commissie te benoemen.

#### **8 Bespreking/ goedkeuren additionele vergoeding bestuur 2024+2025**

- 8.1 De vergadering besluit tot goedkeuring van de voorgestelde, volgende vergoedingen.

Vergoedingen voor kandidaat-bestuursleden en commissieleden voor hun werk in 2024

Penningmeester/secretaris/TC: € 300 , kascommissie € 200

Extra vergoedingen over 2024 en 2025:

2024: Harpert (kandidaat secretaris): €700 Sijbrand (kandidaat penningmeester): €100 Patrick (voorzitter): €1.500

2025: Patrick (Voorzitter) €1.500

- 8.2 De vergadering stemt in met het toekennen van een jaarlijkse vergoeding van € 500,- aan de leden van de Kascommissie en de Technische Commissie voor hun inspanningen van het afgelopen jaar.

- 8.3 De vergadering keurt goed dat het bestuur een extra vergoeding ontvangt voor de jaren 2024 en 2025 vanwege de aanzienlijke hoeveelheid werk.

#### **9 Bespreking/ goedkeuren offerte nieuwe Beheerder**

- 9.1 De vergadering besluit de offerte van Quadyck Real Estate B.V. goed te keuren.

#### **10 Geschil met NH Vastgoed: terugvordering bedragen**

- 10.1 De vergadering besluit het bestuur te machtigen om VvE Belang in te schakelen voor het beslechten van het geschil met NH vastgoed tot een bedrag van € 1.000,-. Indien dit niet tot de gewenste uitkomst leidt, zal het onderwerp terugkomen in de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

#### **11 Vaststellen Incassoprocedure**

- 11.1 De vergadering besluit de voorgestelde incassoprocedure vast te stellen en te volgen.

#### **12 Betalingsfrequentie en betalingswijze**

- 12.1 De vergadering besluit dat eigenaars met minder dan vier units verplicht zijn een doorlopende SEPA-machtiging in te vullen en binnen twee weken in te dienen, anders worden administratiekosten van €5,- per maand in rekening gebracht, die toekomen aan Quadyck als VvE-beheerder als vergoeding voor het extra werk. Eigenaars die een maandelijks factuur per pdf willen ontvangen, kunnen dit per e-mail aanvragen bij Quadyck.

- 13 Bespreking/ goedkeuren Huishoudelijk reglement**  
13.1 De vergadering besluit dat het huishoudelijk reglement niet kan worden vastgesteld vanwege onvoldoende aanwezigheid en niet in stemming wordt gebracht.
- 14 Bespreking/ goedkeuren camera protocol**  
14.1 De vergadering besluit het cameraprotocol goed te keuren en vast te stellen.
- 15 Besluit begroting 2024**  
15.1 De vergadering besluit dat de begroting 2024 is goedgekeurd en vastgesteld.
- 16 Bespreking/ goedkeuren jaarverslag 2024 + verslag kascommissie**  
16.1 De vergadering besluit dat het jaarverslag 2024 is goedgekeurd.  
16.2 De leden stemmen unaniem in om het exploitatieresultaat (€14.652,42) toe te voegen aan de algemene reserve
- 16.1 Decharge, benoeming en volmacht Beheerder**  
16.1.1 De vergadering verleent unaniem: Decharge aan het bestuur voor het gevoerde beheer en beleid over het voorafgaande boekjaar. Benoeming en volmacht aan Quadyck VvE Beheer BV als beheerder en voor het doen van door het bestuur goedgekeurde uitgaven ten behoeve van de Vereniging.
- 17 Goedkeuring begroting 2025 en vaststellen servicekosten**  
17.1 De leden stemmen voor om de gewijzigde begroting in te laten gaan per 1 januari 2025. Hierdoor is met terugwerkende kracht een extra bijdrage voor de eerste 2 maanden verschuldigd. Hiervoor ontvangen leden apart een bericht.
- 18 Besluit verlenging VvE Belang lidmaatschap 2025**  
18.1 De vergadering geeft het mandaat voor het verlengen van de overeenkomst met VvE Belang.
- 19 Bespreking toestaan en voorwaarden gebruik video deurbel**  
19.1 De vergadering besluit dat het gebruik van videodeurbellen wordt toegestaan onder de voorwaarde dat de opname pas start na het indrukken van de bel, hierbij opgemerkt dat deurbellen zoveel als mogelijk op de bestaande deurbelpositie moeten worden aangebracht.
- 20 Bespreking/ goedkeuren over reclameborden en glasbestickering**  
20.1 De vergadering besluit met ruime meerderheid in te stemmen met het toekennen van een budget van € 1.500,- voor het plaatsen van een informatiebord.  
20.1 De vergadering besluit met meerderheid in te stemmen met het aanbrengen van markeringen op de gemeenschappelijke parkeerplekken zoals voorgesteld door het bestuur.
- 21.1 Plaatsen extra overheaddeur F3**  
21.1.1 De vergadering besluit in te stemmen met de voorgestelde wijziging aan unit F3.
- 21.3 Plaatsing van koelunits op het dak C15**  
21.3.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om, bij unanimitieit, een besluit te nemen over de plaatsing van koelunits op het dak van unit C15.
- 21.4 Openbreken 127m bestrating aanleg glasvezelkabel Eurofiber**  
21.4.1 De vergadering stemt tegen het openbreken van de bestrating voor de aanleg van een glasvezelkabel.
- 22.1 Bespreking doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening**  
22.1.1 Voor of tegen dit mandaat. Indien voor: opiniepeiling oplossingsrichtingen Indien tegen: kwestie wordt opgeschort.
- 23 Bespreking/ goedkeuren offerte glasbewassing en gevelreiniging**  
23.1 De vergadering besluit de offerte van LB Schoonmaak voor glasbewassing en gevelreiniging goed te keuren.
- 25 Bespreking/ goedkeuren offerte groenonderhoud**  
25.1 De vergadering besluit om het bestuur mandaat te geven om een contract voor groenonderhoud afsluiten binnen het huidige begrotingsbedrag plus een eventueel benodigde marge van 25%
- 29 Bespreking/ goedkeuren vervanging kranen toiletten en waterpunt**

- 29.1 De vergadering besluit in te stemmen met het vervangen van de kranen door drukknopkranen.
- 30 Bespreking/ goedkeuren offerte Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
- 30.1 Het MJOP in 2025 wordt opgesteld door Laan35, besproken en gewijzigd door bestuur/beheerder en technische commissie, voorgelegd aan de kascommissie, en zal worden verwerkt in de concept begroting van 2026 welke de leden in de ALV van 2026 kunnen goedkeuren.
- 31 Bespreking/ goedkeuren Bouwkundige keuring**
- 31.1 De vergadering besluit om de bouwkundige in te schakelen voor een herinspectie met een budget van € 1.187,- exclusief btw, en een extra budget van € 1.000,- voor de huur van een hoogwerker.
- 33 Bespreking/ goedkeuren offerte detectielus HERAS**
- 33.1 De vergadering besluit dat het voorstel voor het installeren van een detectielus niet wordt aangenomen.
- 34 Bespreking/ goedkeuren offerte onderhoudscontract HERAS**
- 34.1 De vergadering besluit het servicecontract met HERAS aan te gaan per 1 mei 2025.
- 35 Bespreking/ goedkeuren verzekerde waarde opstalverzekering**
- 35.1 De vergadering besluit om de gebouwen te verzekeren, exclusief fundering, terreininrichting en hekwerk, en jaarlijks € 2.193,- te reserveren voor eventuele schade aan het hekwerk.
- 36 Gebruik van bedrijfsunits in relatie tot verzekeringspremie**
- 36.1 De vergadering stemt in met het verlenen van het mandaat voor handhaving bij excessen.
- 37 Bespreking/ goedkeuren offerte Rechtsbijstandsverzekering**
- 37.1 De vergadering besluit dat de offerte voor de rechtsbijstandsverzekering niet wordt goedgekeurd.
- 38 Bespreking/ goedkeuren SCOPE 10-keuring van de bedrijfsunits in 2026**
- 38.1 De vergadering besluit om optie 1 te kiezen. De voorkeur gaat uit naar de efficiëntere weg, die iets duurder is, maar makkelijker te realiseren. De meerderheid van de vergadering stemt in met dit besluit.

## Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

- SEPA formulieren toezenden aan eigenaren voor wie nog niet heeft ingevuld

Status: Vastgelegd

- Administratiekosten toevoegen bij VvE bijdrage per 1-4-2025 voor wie niet uiterlijk 15-3-2025 heeft ingevuld

Status: Vastgelegd

- Over het jaar 2024: Uiterlijk 1-4-2025 uitkeren bedragen over 2024 aan kandidaat bestuurs- en commissieleden en voorzitter Over het jaar 2025: - Inplannen betalingsopdracht met uitvoerdatum 1-1-2026, uitkeren bedragen over 2025 aan bestuursleden en technische commissie - Voor kascommissie: vergoeding over 2025, in 2026 uitkeren na ontvangst verslag kascommissie over 2025

Status: Vastgelegd

- SEPA formulieren verwerken en activeren per 1-3-2025

Status: Vastgelegd

Aanpassen van de technische commissie in de administratie van de VvE

Status: Vastgelegd

Accorderen offerte en toezenden aan bouwkundige

Status: Vastgelegd

Activeren van de begroting 2025

Status: Vastgelegd

Afmelden offerte rechtsbijstandsverzekering bij Verheul Groep

Status: Vastgelegd

Beheerder: Versturen van inventarisatiemail naar eigenaars van hoekunits voor interesse in het plaatsen van een uniform reclamebord.

Status: Vastgelegd

Bestuur: Meenemen van de zorgen over geluidsoverlast en draagkracht van het dak en betrekken van de direct aangrenzende eigenaars bij de besluitvorming.

Status: Vastgelegd

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK

Status: Vastgelegd

Cameraprotocol toevoegen aan VvE portaal

Status: Vastgelegd

Communiceren van de relevante bepalingen uit de splitsingsakte aan de leden.

Status: Vastgelegd

Contact opnemen met de VvE beheerder door eigenaars met aangebrachte bestickering voor een oplossing.

Status: Vastgelegd

De vergadering besluit het contract met DETEC te accepteren met 50% korting voor 2024 en laat het ingaan op 1 januari 2025.

Status: Vastgelegd

Door eigenaren: Invullen Google formulier gebruik bedrijfsunit

Status: Vastgelegd

Een besluit nemen over de plaatsing van koelunits op het dak van unit C15

Status: Vastgelegd

**Eventuele voorwaarden van uitvoering (her)bedingen en na finale overeenstemming opdracht aan Elektrakeur verstrekken.**

*Status: Vastgelegd*

**Handhaving niet-toegestane glasbestickering op niet-noordzijden**

*Status: Vastgelegd*

**Incassoprocedure toevoegen als beschikbaar document aan VvE portaal**

*Status: Vastgelegd*

**Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE**

*Status: Vastgelegd*

**Offerte accorderen en onderhoud inplannen**

*Status: Vastgelegd*

**offerte accorderen en toesturen aan HERAS**

*Status: Vastgelegd*

**Offerte accorderen en toesturen aan Laan35. Opstellen en implementeren van MJOP, gereed voor ALV 2026.**

*Status: Vastgelegd*

**Offerte voorlopig afmelden bij HERAS.**

*Status: Vastgelegd*

**Ondertekenen en toezenden contract aan DETEC**

*Status: Vastgelegd*

**Ondertekenen en uploaden van de presentielijst.**

*Status: Vastgelegd*

**Opdracht vervangen van de kranen door drukknopkranen uitzetten**

*Status: Vastgelegd*

**Opdracht voor hoogwerker, bouwkundige en MJOP voor gelijktijdige uitvoering inplannen.**

*Status: Vastgelegd*

**Opsturen actuele Google spreadsheet inventarisatie gebruik bedrijfsunit naar tussenpersoon**

*Status: Vastgelegd*

**Plaatsen bord conform agenda**

*Status: Vastgelegd*

**Polis aanpassen conform besluit**

*Status: Vastgelegd*

**Verlenen toestemming voorgestelde wijziging aan eigenaar**

*Status: Vastgelegd*

**Verplaatsen van het onderwerp van de doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening naar de volgende algemene ledenvergadering voor verdere bespreking en besluitvorming.**

*Status: Vastgelegd*

**VvE Belang inschakelen voor geschilbeslechting**

*Status: Vastgelegd*