

Notulen

Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden maandag 2 maart 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 20900; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10691 (51,15 procent)

Aanwezig

Ageeth's Goederen, B.D.N. Engineering, De heer J. Bakker, De heer en mevrouw Bakker en De Schipper, Barré Groep Holding B.V., Bedrijvenpark Agriport B.V. - Ontwikkelaar, BeentjesTechniek B.V., Bentveld Service Dienstverlening, Blüm IT, De heer E. de Boer, De heer R.E. Boersma en/of Mevrouw E. Koerts Meijer, P.A.J. Bot Beheer B.V., De heer en mevrouw Budel/van Hoorn, DMM Consultancy Holding B.V., De Compagnie Holding B.V., DenMen Vastgoed BV, Duineveld Maatwerk, ECO Automotive Engineering, Eurofiber, Eurolol, G. Abrahams, Grippeling Pensioen B.V., Mevrouw N.C.P. Guit, Handelsonderneming Hawede, De heer P. Helder, Hoffman Interieur, De heer S. Hofstee, JB Multi onderhoud, JBE Installatietechniek, Jaap Dekker Bouw, De heer R.P. Jansen en/of Mevrouw van der Goot, De heer C. Kalfsveld, Lac - Longchamps Beheer B.V., Mevrouw D.R.A. Laffra-Scheijde, De heer J. Leegwater, De heer P. A. Lindeman en/of Mevrouw C.M. Mud, De heer R. van Lookeren, Move Beheer B.V., De heer P. van der Munnik, De heer M.G.T.M. Munster en/of Mevrouw J. de Jong, MyDiJa Beheer B.V., Myr Beheer, N.G. Lakeman en Zonen V.O.F., Orthopedagogenpraktijk Athena, RMH interieurs, Ravasil, Ruiters, Mevrouw de Saegher, SailFaster B.V., Scholten Holding B.V., De heer en mevrouw Schuurke en Pronk, Solstices Holding, Synergy Six B.V., Techmax Holding B.V., Trimano Dienstverlening, Vets BV, Vijn-Mazereeuw OG B.V., Mevrouw N. de Vries, De heer M.J. Wassenaar, XXL Mobiele Jachtservice, De heer C.J. Zeeman, De heer van der Weide en/of De heer van der Weide (bestuur)

Volmacht afgegeven

CHP B.V., M. Bobeldijk Vastgoed B.V. i.o., Van Excel Beheer B.V., Van Oeffelen Holding B.V.

Afwezig

AZ Scheepstechniek, Mevrouw F Aslan-Okman, Autobedrijf Agriport, De heer E Bakker, Barts Beans, De heer H.S.H. Boelis en Mevrouw A.L. Leeninga, De heer A. Bonardi, Dakdekkersbedrijf J.Distel, De heer R. de Regt en De heer J.C. de Regt, De Snaaijer Vastgoed BV, De heer F. Donmez, Dudok Invest B.V., Exclusief interieur, GEJA Beheermaatschappij BV, H.T.O. M. van Baarsen B.V., Handelsonderneming N.F. Leegwater, Hoveniersbedrijf Schmidt BV, JDL Vastgoed, Ja-Zo Holding B.V., Mevrouw N.W.C. Koning, Kooijman Beheer B.V., De heer J.W. Koopman en Mevrouw J.T.M. Zweers, De heer Kumar, L. Smit Beheer B.V., De heer R.A. Mewasingh, Multivers Supermarkt, Nooij Supply and Service B.V., Mevrouw Nugteren, OK Elektro & Service, P. Veys B.V, Pagrow Holding BV, Pantic Onroerend Goed B.V., Pieter Kuiper Keuken (de)montage, R. Laan Dienstverlening, Reaction Group Holding B.V., Rean B.V., Ron Beudeker Beheer BV, Rotax Real estate Holding B.V., Mevrouw F. Sarwari en De heer S Sarwari, Schilders Combinatie Hoorn, Sens Elektro, Stan Hendriks Klusbedrijf, De heer J.C. Stokman, TVR Metaal Holding B.V., The holding that never sleeps B.V., De heer R.D. Tuijn, Van Beek-Beets Beheer BV, De heer en mevrouw Van der Kooij en van der Velden, Van der Meer Holding B.V., De heer A. Weber, De heer H. van der Wel, FoDaQu Holding B.V.

1 Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter de heer van der Weide opent de vergadering om 19:35 uur. Er zijn 10.847 van de 20.900 stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering vindt zowel digitaal als fysiek plaats. Er wordt gestemd via het stem- en vergaderportaal, waarbij de stemverhoudingen per unit gewaarborgd zijn.

De voorzitter geeft aan dat vanwege het grote aantal agendapunten de vergadering efficiënt zal worden geleid.

Er wordt toegelicht dat een tweede vergadering wordt georganiseerd waarin het opkomstvereiste voor het vaststellen van het huishoudelijk reglement niet geldt. Eigenaars kunnen voor die tweede vergadering binnen twee weken aanvullende besluitvoorstellen aanleveren.

2 Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn de volgende ingekomen stukken en/of mededelingen.

De volgende mededelingen worden gedaan:

- 1) Het bestuur meldt dat met Datafiber nieuwe internettarieven zijn overeengekomen voor alle leden. Deze gelden voor bestaande en nieuwe contractanten. De nieuwe tarieven staan op de website.
- 2) Er wordt kort toegelicht welke handhavingsactiviteiten op het terrein in het afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Er is daarnaast een signaal over handhaving op het terrein dat nader wordt besproken bij het onderwerp huishoudelijk reglement.

De volgende stukken zijn binnengekomen en worden besproken:

- 1) Ingekomen stuk kadastrale grens. Dit wordt later in de vergadering behandeld. Het stuk wordt geagendeerd bij het betreffende punt later in de vergadering.
- 2) Ingekomen stuk verzoek tot plaatsing van raampartijen in een overheaddeur. Dit wordt later in de vergadering behandeld. Het verzoek wordt geagendeerd bij het betreffende punt later in de vergadering.
- 3) Ingekomen stuk handhaving op het terrein. Dit wordt later behandeld onder het huishoudelijk reglement.

4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De notulen van de vorige ALV zijn vooraf aan alle leden toegezonden.

Om de vergadering efficiënt te laten verlopen wordt afgezien van een uitgebreide bespreking van de notulen. De vergadering wordt gevraagd te stemmen over vaststelling van de notulen.

De notulen van de vorige vergadering worden met meerderheid van stemmen vastgesteld.

5 Financieel jaarverslag 2025

De penningmeester geeft een toelichting op het financieel jaarverslag.

Belangrijkste punten

De kaspositie lijkt lager dan de reservering voor onderhoud. Dit komt doordat circa €50.000 aan kosten vooruit is betaald, onder andere voor verzekeringen. Het resultaat over het voorgaande jaar bedroeg + €15.000 en is toegevoegd aan de reserves. Het resultaat over het afgelopen jaar bedraagt circa – €6.000, wat binnen de normale bandbreedte valt. Volgens het bestuur is de financiële situatie van de VvE gezond: het eigen vermogen ligt boven het benodigde niveau voor onderhoudsreserves; De exploitatie blijft binnen acceptabele marges.

Kascommissie

De kascommissie heeft de administratie gecontroleerd en: kritische vragen gesteld; de administratie volledig kunnen inzien. De kascommissie heeft vervolgens een positief advies uitgebracht.

Besluit

De vergadering besluit:

het financieel jaarverslag 2025 vast te stellen;
het bestuur décharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.
Het besluit wordt met een meerderheid aangenomen.

6 Vaststellen incassomandaat

De leden gaan akkoord met het voorstel om de beheerder namens het bestuur te machtigen om in geval van achterstallige betaling van de VvE bijdrage herinneringen en aanmaningen te mogen sturen aan de betreffende leden en om in uiterste geval een juridische procedure te laten voeren door een erkende deurwaarder waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar.

De vergadering bespreekt het belang van tijdige betaling van de VvE bijdrage en de noodzaak om jaarlijks een incassomandaat te verlenen voor maatregelen bij uitblijvende betaling. Eigenaars met betalingsproblemen kunnen contact opnemen met Quadyck voor een betalingsregeling en worden verzocht dit proactief te doen.

7 (Her)benoeming bestuur en commissie(s)

De vergadering bevestigt dat eigenaars vooraf de mogelijkheid krijgen om zich kandidaat te stellen voor het bestuur en voor commissies. Het bestuur bestaat uit drie leden. De secretaris, de heer Brammervaer, is

verhinderd. Het bestuur bestaat verder uit de voorzitter de heer van der Weide en de penningmeester de heer Jongejans. Ondanks de afwezigheid van één bestuurslid blijft de samenstelling van het bestuur ongewijzigd.

Er wordt toegelicht dat de benoeming van bestuurs- en commissieleden plaatsvindt inclusief de bijbehorende vrijwilligersvergoedingen voor bestuur, kascommissie en technische commissie. De vergoedingen voor bestuur, Kascommissie en Technische Commissie zijn afgestemd op de werkzaamheden. De tijdsbesteding van bestuursleden bedraagt enkele uren per week.

De Kascommissie controleert de financiën en jaarstukken deze bestaat uit de heer Langeveld en mevrouw de Saegher

De Technische Commissie bestaat momenteel uit één lid, de heer Op Den Kelder. De heer Kuiper stopt wegens gebrek aan tijd. De Technische Commissie begeleidt bouwkundige zaken en keuringen. Door het stoppen van een lid is een nieuw lid welkom. Belangstellenden voor deelname aan de Technische Commissie kunnen zich bij het bestuur melden voor nadere informatie.

De vergadering stemt over de benoeming van het bestuur en de commissieleden, inclusief de vrijwilligersvergoedingen. De vergadering stemt in met de (her)benoeming van bestuur en commissieleden inclusief vrijwilligersvergoedingen zoals beschreven in de agenda.

8 Besluitvorming wijzigingen buitenschil of constructie (Mededeling)

Het bestuur geeft een toelichting op de werkwijze rondom wijzigingen aan de buitenschil of constructie van de bedrijfsunits. Hierbij gaat het onder andere om wijzigingen aan gevels, deuren, vloeren, daken of andere constructieve onderdelen van de units.

Het bestuur licht toe dat wijzigingen aan de constructie of buitenschil volgens de splitsingsakte niet zonder voorafgaande toestemming van de Algemene Ledenvergadering (ALV) mogen worden uitgevoerd. Eigenaren die een wijziging willen aanbrengen dienen eerst een verzoek in te dienen bij de VvE-beheerder. Het verzoek wordt vervolgens voorbereid voor besluitvorming in de ALV. De wijziging mag pas worden uitgevoerd nadat de ALV hiervoor toestemming heeft verleend.

Het bestuur wijst erop dat mogelijk in het verleden wijzigingen zijn uitgevoerd zonder formele toestemming van de ALV. Eigenaren die een dergelijke wijziging hebben aangebracht dienen dit uiterlijk 1 april 2026 te melden bij de VvE-beheerder, zodat de wijziging kan worden beoordeeld en zo nodig alsnog ter besluitvorming aan de ALV kan worden voorgelegd.

NB: na de vergadering heeft het bestuur hiervoor een formulier ontwikkeld. Meldingen a.u.b. via dit formulier: <https://vveagriport.nl/melding-wijziging/>

Indien een wijziging niet wordt gemeld of niet wordt goedgekeurd, zal het bestuur handhavend optreden.

8.1 Bespreking/ goedkeuring Ramen plaatsen in bestaande roldeur

Een eigenaar dient een verzoek in om in een bestaande overheaddeur van een bedrijfsunit drie raampartijen te plaatsen. De eigenaar levert hiervoor een conceptuele tekening aan. Het voorstel betreft het uitzagen van drie ramen uit één van de bestaande deurelementen waarna de raampartijen worden geplaatst.

De vergadering bespreekt dat er binnen de VvE reeds overheaddeuren aanwezig zijn waarin vanuit de nieuwbouw originele Hormann raampartijen zijn geplaatst. Het verschil met het huidige verzoek is dat de voorgestelde ramen handmatig in een bestaand deurelement worden aangebracht in plaats van het gebruik van een origineel Hormann onderdeel.

Het bestuur geeft aan dat aanpassingen aan de deur kunnen leiden tot afwijkingen van de standaarduitvoering. Dit kan gevolgen hebben voor toekomstig onderhoud en voor keuringen door onderhoudsbedrijven. Het bestuur benadrukt het belang van uniformiteit en veiligheid binnen het complex. Tegelijkertijd bestaat er al enige variatie doordat enkele deuren al voorzien zijn van raampartijen.

De vergadering bespreekt de kosten van een originele Hormann raampartij. Voor een individuele unit bedraagt de prijs ongeveer € 2.000,- per unit. Wanneer meerdere eigenaren tegelijkertijd een dergelijke aanpassing laten uitvoeren kunnen de kosten dalen tot ongeveer hetzelfde niveau als een individuele maatwerk aanpassing. Bij keuze voor een uniforme oplossing kan een inventarisatie worden uitgevoerd onder eigenaren die interesse hebben in het plaatsen van raampartijen.

De eigenaar die het verzoek indient geeft aan dat volgens hem de veiligheid niet in het geding is wanneer

een raam door een gespecialiseerde partij wordt geplaatst. Hij merkt op dat er al enkele deuren met vergelijkbare ramen aanwezig zijn en dat een gezamenlijke plaatsing mogelijk sneller en goedkoper kan worden uitgevoerd. Daarnaast geeft hij aan dat de gekozen oplossing esthetisch passend is voor zijn gebruik van de unit.

Een eigenaar wijst erop dat ook andere aanpassingen aan de buitenschil in het verleden zijn uitgevoerd. De voorzitter geeft aan dat deze vergadering zich richt op het voorliggende verzoek en dat andere situaties afzonderlijk worden behandeld.

Een andere eigenaar merkt op dat de beschikbaarheid van onderdelen van leverancier Hormann in de toekomst onzeker kan zijn. De vergadering bespreekt dat dit argument des te meer geldt voor kleinere leveranciers die maatwerk aanpassingen uitvoeren.

De vergadering bespreekt tevens dat bij plaatsing van raampartijen in de uniforme variant de positie van het raam vastligt. Volgens de toelichting gaat het om plaatsing in de vierde lamel van de deur

De vergadering stemt met meerderheid voor optie 1: het toestaan van raampartijen uitsluitend met originele Hörmann-onderdelen om uniformiteit te behouden. Dit betekent dat het eigenaren uitsluitend is toegestaan om Hormann raampartijen te laten plaatsen, door erkende Hormann leveranciers, na accordering van een werkplan door het bestuur.

9 Bespreking/ goedkeuring contract overheaddeuren Hormann

De vergadering bespreekt het onderhoud van de overheaddeuren binnen het complex. Het bestuur geeft aan dat de VvE als gezamenlijke eigenaars een zorgplicht heeft voor de veiligheid en het functioneren van deze deuren. De overheaddeuren zijn gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw.

Wanneer een deur defect raakt kunnen eigenaren een reparatieverzoek indienen bij Quadyck. De beheerder zorgt vervolgens voor verdere afhandeling in samenwerking met Hormann of een onderhoudsuitvoerende partij.

Voor het periodiek onderhoud heeft het bestuur een offerte opgevraagd bij Hormann. Deze offerte bedraagt ongeveer € 8.000,- voor het onderhoud aan alle deuren. Het bestuur acht dit bedrag relatief hoog en heeft daarom ook offertes opgevraagd bij andere onderhoudspartijen. Deze offertes zijn op het moment van de vergadering nog niet ontvangen.

Het bestuur vraagt de vergadering om mandaat om een onderhoudscontract af te sluiten voor het onderhoud van alle overheaddeuren binnen het complex. Het contract mag maximaal het bedrag tot een maximum van € 8.000,- bedragen. Het onderhoud heeft betrekking op alle overheaddeuren.

De vergadering stemt met ruime meerderheid in met het verstrekken van mandaat.

10 Bespreking/ goedkeuring offertes groenonderhoud

De voorzitter geeft aan dat het groenonderhoud in kwartalen 1, 2 en 3 van vorig jaar onvoldoende is geweest.

De samenwerking met de vorige partij is beëindigd in samenspraak met Quadyck. Verschillende partijen zijn benaderd en offertes zijn vergeleken.

Twee opties worden besproken, namelijk behoud van de bestaande groenperkjes of vervanging door biggenruggen. Adviezen van benaderde bedrijven duiden op hoge onderhoudskosten voor de groenperkjes, waardoor vervanging door biggenruggen als kostenefficiënt wordt beoordeeld en de jaarlasten dalen ten opzichte van behoud van de bestaande perken.

Het aanleggen van biggenruggen tussen de parkeerplaatsen en het plaatsen van solitairen langs de gezamenlijke groenstrook kost circa € 30.000,-. De voorkeur gaat uit naar de offerte van Vebege, waarbij de groenperkjes worden verwijderd en biggenruggen worden geplaatst.

Een deelnemer vraagt of biggenruggen noodzakelijk zijn of dat dicht klinken volstaat. De keuze voor biggenruggen wordt toegelicht vanwege de duidelijke afbakening tussen parkeerplaatsen. Het verschil in kosten is niet uitgevraagd. Er wordt aangegeven open te staan voor suggesties.

De vergadering wordt gevraagd het bestuur te machtigen om het groenonderhoud te gunnen binnen de volgende financiële kaders:

Enmalige kosten: maximaal €43.000 voor het vervangen van groenperkjes door biggenruggen.

Jaarlijks onderhoudsbudget: maximaal €25.000 per jaar.

Daarnaast kiest het bestuur binnen deze kaders de partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding (verwacht word de offerte van Vebego)

De vergadering stemt over het mandaat voor uitvoering binnen de financiële kaders. De vergadering stemt met meerderheid in met het voorstel.

11 Besluit aanduiding "Bedrijvenpark Agriport" t.h.v. entree

Het bestuur licht het voorstel toe om bij de entree van het bedrijvenpark een aanduiding met de naam "Bedrijvenpark Agriport" te realiseren. Het gaat om een LED-lichtreclamebord dat aan de voorzijde van het complex wordt geplaatst. Het doel van deze aanduiding is het bedrijvenpark beter herkenbaar te maken voor bezoekers, leveranciers en hulpdiensten.

Het bestuur geeft aan dat het bord zal worden geplaatst op een locatie aan de voorgevel van het terrein, conform het ontwerp dat in de vergaderstukken is opgenomen. Het voorstel omvat tevens de benodigde elektrotechnische aansluitingen en eventuele aanpassing van de bestrating. Indien de algemene reserve, mede gezien andere uitgaven zoals groenonderhoud en eventuele juridische procedures, onvoldoende ruimte biedt, zullen de kosten worden verwerkt in de resultatenrekening van het jaar 2026.

Voor de realisatie wordt een totaalbudget voorgesteld van maximaal € 8.500 exclusief btw. De kosten zullen in eerste instantie worden betaald uit de algemene reserve van de VvE.

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel en het bestuur mandaat te geven om het LED-lichtreclamebord te laten realiseren binnen het genoemde budget. De vergadering heeft met meerderheid van stemmen ingestemd met dit punt.

12 Besluitvorming geschil NH Vastgoed

Het bestuur licht het geschil tussen de VvE en de vorige beheerder, NH Vastgoed, toe. Binnen de VvE is afgesproken dat facturen die betrekking hebben op werkzaamheden voor de VvE eerst ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd voordat deze worden verwerkt en betaald.

Volgens het bestuur is in dit geval een factuur door NH Vastgoed verwerkt zonder dat hiervoor voorafgaande goedkeuring van het bestuur was verkregen. Het bestuur is van mening dat deze werkwijze niet in overeenstemming is met de afspraken binnen de VvE en dat een beheerder facturen niet zonder bestuursgoedkeuring behoort door te voeren. Daarnaast geeft het bestuur aan dat de samenwerking met de vorige beheerder moeizaam verliep. Het bestuur ervaaarde dat de administratie onvoldoende inzichtelijk was en dat de beheerder slecht bereikbaar was, waardoor verschillende vragen en verzoeken niet of pas laat werden opgepakt.

Het bestuur is van oordeel dat de vorige beheerder hiervoor verantwoordelijkheid draagt en acht het niet wenselijk dat een dergelijke handelwijze zonder verdere opvolging blijft. Om die reden heeft het bestuur het geschil voorgelegd aan de vergadering.

Het bestuur stelt voor om juridische stappen te ondernemen tegen NH Vastgoed met betrekking tot een vordering van € 8.726,10. Voor het voeren van een procedure is een voorstel ontvangen van een advocaat. De geschatte kosten voor het voeren van de procedure in eerste aanleg bedragen € 4.735 exclusief btw en dagvaarding.

De kosten van deze procedure zullen worden voldaan uit de reserves van de VvE.

Het bestuur verzoekt de vergadering om mandaat om juridische stappen te ondernemen tegen NH Vastgoed, inclusief het inschakelen van een advocaat en het voeren van de procedure in eerste aanleg. De vergadering stemt met meerderheid in met het voorstel.

13 Bespreking/ Goedkeuring Omgang met kadastrale terreinverdeling

Het bestuur licht het geschil rondom de kadastrale terreinverdeling toe. Tijdens de vergadering geeft het bestuur aan dat in het afgelopen jaar veel inspanning is geleverd om samen met de ontwikkelaar tot een oplossing te komen. Ondanks een jaar aan overleg en uitgebreide correspondentie met de notaris namens de ontwikkelaar, is er tot op heden geen oplossing bereikt. Het bestuur geeft aan dat hiermee de grens van het geduld is bereikt. In de vergaderstukken zijn twee mogelijke oplossingsrichtingen opgenomen. Enerzijds bestaat de mogelijkheid om juridische stappen te ondernemen om tot een structurele oplossing te komen waarbij de betreffende gronden aan de VvE worden geleverd. Anderzijds heeft de ontwikkelaar een alternatieve oplossing voorgesteld waarbij een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

Tijdens de vergadering wordt door de ontwikkelaar toegelicht dat de ontwikkelaar momenteel in overleg is met omringende percelen om tot een oplossing te komen voor de bestaande kadastrale situatie. Het bestuur geeft aan dat het van belang is dat er voortgang wordt geboekt in deze gesprekken en dat duidelijkheid ontstaat over de uiteindelijke juridische situatie van de betreffende gronden.

De vergadering heeft besloten vooralsnog geen juridische procedure te starten met betrekking tot het geschil over de kadastrale terreinverdeling. Dit besluit houdt geen instemming in met het vestigen van een kwalitatieve verplichting zoals voorgesteld door de ontwikkelaar.

De ALV heeft het bestuur verzocht om in overleg te treden met de ontwikkelaar om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het bestuur zal de voortgang bewaken en de ALV hierover blijven informeren.

14 Bespreking/goedkeuring Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)

Het bestuur licht de Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) toe. De MJOP is voorafgaand aan de vergadering aan de leden verstrekt en is opgesteld door Laan35, een partij die gespecialiseerd is in het opstellen van meerjarenonderhoudsplanningen conform de geldende normen.

Het bestuur geeft aan dat de MJOP inzicht biedt in het te verwachten onderhoud aan het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen voor de komende jaren. Op basis van deze planning kan de VvE tijdig reserveringen treffen en onderhoudswerkzaamheden plannen, zodat onverwachte kosten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Tijdens de vergadering wordt een korte toelichting gegeven op de belangrijkste onderhoudsposten en de uitgangspunten van de planning. Het bestuur benadrukt dat de MJOP een leidraad vormt voor het toekomstige onderhoudsbeleid van de VvE en periodiek zal worden geactualiseerd wanneer nieuwe inzichten of werkzaamheden daartoe aanleiding geven.

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de vaststelling van de Meerjarenonderhoudsplanning.

De vergadering stemt in met de vaststelling van de Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)

15 Bespreking/ goedkeuring huishoudelijk reglement

De vereiste opkomst van twee derde voor dit onderwerp wordt niet gehaald. Het huishoudelijk reglement kan daardoor in deze vergadering niet worden vastgesteld. Hiervoor wordt een tweede ALV georganiseerd waarvoor deze quorum eis niet geldt.

16 Bespreking/ goedkeuring aannemen van een parkmanager

Het bestuur licht het voorstel toe om een parkmanager aan te stellen voor het bedrijvenpark. De parkmanager zal worden ingezet voor toezicht op het terrein en het signaleren van zaken die betrekking hebben op beheer, onderhoud en naleving van de regels op het park.

Het bestuur geeft aan dat de parkmanager onder andere periodieke rondes zal maken op het terrein, waarbij wordt gelet op onder meer netheid, veiligheid en het gebruik van de gemeenschappelijke delen. Indien nodig kan de parkmanager signalen of aandachtspunten terugkoppelen aan het bestuur of de VvE-beheerder.

Het voorstel betreft het inschakelen van een parkbeheerder voor 16 bezoeken per jaar van circa 4 uur per bezoek. Hiervoor wordt een maximaal budget voorgesteld van € 4.160. De werkzaamheden en kosten zijn nader toegelicht in de bij de vergaderstukken gevoegde offerte.

Het bestuur geeft aan dat het doel van deze inzet is om het terrein representatief, veilig en goed beheerd te houden. De parkmanager heeft daarbij een signalerende rol en voert geen bestuurlijke taken uit.

De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen met het voorstel en het bestuur mandaat te geven om een parkmanager in te schakelen binnen het voorgestelde budget.

De vergadering stemt in met het aanstellen van een parkmanager en verleent het bestuur mandaat om hiervoor een parkbeheerder in te schakelen binnen een budget van maximaal € 4.160.

17 Besluit beslechting geschil doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening en het hekwerk

Het bestuur licht het agendapunt toe dat betrekking heeft op de doorgeluste alarminstallatie, de stroomvoorziening van deze installatie en het ontbreken van een hekwerk rondom het terrein.

De voorzitter geeft aan dat volgens de verkoopdocumentatie en brochure het beeld is gewekt dat iedere unit zou beschikken over een eigen, individuele beveiligingsinstallatie. In de praktijk blijkt echter dat het

alarmsysteem op het park is uitgevoerd als een doorgelust systeem. Dit betekent dat onderdelen van de installatie met elkaar zijn verbonden en dat storingen of wijzigingen bij één unit invloed kunnen hebben op andere units.

Tijdens de vergadering wordt een voorbeeld genoemd door de ontwikkelaar waarbij een unit vanwege een drugsgerelateerde situatie is afgesloten. Als gevolg hiervan hebben meerdere omliggende units tijdelijk geen werkende beveiligingsinstallatie gehad. Dit wordt door verschillende leden als onwenselijk ervaren.

De ontwikkelaar geeft aan hierover overleg te hebben gevoerd met installateur DETEC, die betrokken is geweest bij de realisatie van het systeem. DETEC heeft aangegeven dat de installatie volgens een opzet is gerealiseerd die ook op andere bedrijvenparken wordt toegepast en dat dit systeem daar naar behoren functioneert.

Vanuit de ontwikkelaar wordt een advies van DETEC voorgelegd, wanneer een installatie bij een afzonderlijke unit moet worden aangepast of afgesloten, de kosten van die aanpassing in de praktijk doorgaans worden doorbelast aan de betreffende eigenaar.

De ontwikkelaar geeft tijdens de vergadering aan dat de keuze voor dit systeem destijds in samenspraak met DETEC is gemaakt en dat het systeem op meerdere locaties is toegepast. Volgens de ontwikkelaar is er bij andere projecten geen sprake geweest van structurele problemen met deze opzet.

Binnen de vergadering wordt besproken dat een meerderheid van de leden een structurele oplossing wenst voor de huidige situatie. Daarbij wordt onder meer gekeken naar mogelijkheden om de installatie minder afhankelijk te maken van individuele units en de stabiliteit van het systeem te vergroten. Ook wordt het ontbreken van een volledig afsluitend hekwerk rondom het terrein benoemd als onderdeel van het bredere veiligheidsvraagstuk.

Het bestuur geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar het bereiken van een oplossing in overleg met de ontwikkelaar. Tegelijkertijd wil het bestuur de mogelijkheid openhouden om, indien noodzakelijk, juridische stappen te ondernemen om de situatie in overeenstemming te brengen met hetgeen in de verkoopdocumentatie is gepresenteerd.

De vergadering verleent het bestuur mandaat om, indien nodig, een juridische procedure te starten tegen de ontwikkelaar met betrekking tot de doorgeluste alarminstallatie, de stroomvoorziening en het ontbreken van het hekwerk, en hiervoor een advocaat in te schakelen.

18 Begroting 2026

Het bestuur licht de begroting voor het jaar 2026 toe. De begroting is voorafgaand aan de vergadering aan de leden verstrekt. Het bestuur geeft aan dat de begroting is opgesteld op basis van de verwachte kosten voor beheer, onderhoud en overige activiteiten van de VvE.

Daarnaast wordt toegelicht dat de begroting waar nodig zal worden aangepast naar aanleiding van de besluiten die tijdens de Algemene Ledenvergadering zijn genomen.

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de begroting voor het jaar 2026 en deze met terugwerkende kracht per 01-01-26 in te laten gaan

De vergadering stemt in met de begroting voor het jaar 2026 en deze met terugwerkende kracht per 01-01-26 in te laten gaan.

19 Vragen of opmerkingen

De voorzitter merkt op dat hij tijdens de vergadering mogelijk niet alle aanwezigen uitgebreid de ruimte heeft kunnen geven om hun bijdrage te leveren. Dit hangt samen met het grote aantal agendapunten dat tijdens deze vergadering moest worden behandeld en de beperkte beschikbare tijd. Bij de opening van de vergadering was reeds aangegeven dat er daarom minder ruimte zou zijn voor uitgebreide discussies.

20 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:25 uur en dankt alle aanwezigen voor hun komst.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

- 4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**
4.1 "Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)" is aangenomen.
- 5 Financieel jaarverslag 2025**
5.1 "Vaststellen van het financieel jaarverslag 2025 en het verlenen van decharge aan het bestuur." is aangenomen.
- 6 Vaststellen incassomandaat**
6.1 "Het Vaststellen van het incassomandaat. Dit is een jaarlijks terugkerend, ongewijzigd agendapunt." is aangenomen.
- 7 (Her)benoeming bestuur en commissie(s)**
7.1 "Herbenoeming huidige bestuurs- en commissieleden inclusief vergoedingen.(conform vergaderstukken)." is aangenomen.
7.2 De vergadering stemt in met de volgende vrijwilligersvergoedingen:
 - Bestuur: €1.000 per persoon per jaar
 - Technische commissie: €300 per persoon per jaar
 - Kascommissie: €200 per persoon per jaar
- 8.1 Bespreking/ goedkeuring Ramen plaatsen in bestaande roldeur**
8.1.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen te kiezen voor de uniforme optie 1 met een originele Hormann raampartij.
- 9 Bespreking/ goedkeuring contract overheaddeuren Hormann**
9.1 "Mandaat onderhoudscontract overheaddeuren (conform vergaderstukken agendapunt 9) is aangenomen.
9.2 De vergadering besluit het bestuur mandaat te geven om een onderhoudscontract voor overheaddeuren af te sluiten tot maximaal € 8.000,-.
- 10 Bespreking/ goedkeuring offertes groenonderhoud**
10.1 "Het bestuur krijgt mandaat om het groenonderhoud te organiseren en te gunnen, inclusief het vervangen van de groenperkjes door biggenruggen, binnen een eenmalig budget van maximaal €43.000 en een jaarlijks onderhoudsbudget van maximaal €25.000." is aangenomen.
- 11 Besluit aanduiding "Bedrijvenpark Agriport" t.h.v. entree**
11.1 "Besluit tot realisatie LED-lichtreclamebord voorgevel, max. € 8.500 exclusief. btw, ten laste van de algemene reserve, zoals vermeld in het agendapunt." is aangenomen.
- 12 Besluitvorming geschil NH Vastgoed**
12.1 "Mandaat aan het bestuur voor juridische stappen tegen NH Vastgoed, conform vergaderstukken (agendapunt 12)." is aangenomen
- 14 Bespreking/goedkeuring Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)**
14.1 "Vaststelling van het MJOP en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden voor 2026." is aangenomen.
- 15 Bespreking/ goedkeuring huishoudelijk reglement**
15.1 "De vergadering wordt gevraagd het huishoudelijk reglement goed te keuren." is niet ter stemming gebracht.
- 16 Bespreking/ goedkeuring aannemen van een parkmanager**
16.1 "Mandaat inschakeling parkbeheerder binnen het in de stukken opgenomen budget." is aangenomen
- 17 Besluit beslechting geschil doorgeluste alarminstallatie en stroomvoorziening en het hekwerk**
17.1 "Mandaat aan het bestuur tot het starten van een juridische procedure tegen ontwikkelaar/verkoper inzake alarminstallatie en hekwerk, incl. inschakelen advocaat, binnen bestaand geschilbudget." is aangenomen.

18 Begroting 2026

- 18.1 "Vaststelling van de (gewijzigde) begroting n.a.v. eerdere ALV-besluiten, met terugwerkende kracht per 1 januari 2026." is aangenomen.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Bedrijvenpark Agriport, gevestigd te Middenmeer

Overleg voortzetten met de ontwikkelaar over een structurele oplossing voor de alarminstallatie en het hekwerk.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 maart 2026

Het goedkeuren van de offerte voor het realiseren van het LED-lichtreclamebord

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 maart 2026

Overleg met de advocaat om een procedure op te starten tegen NH Vastgoed

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 maart 2026

Indien nodig juridische vervolgstappen voorbereiden conform het verleende mandaat.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 maart 2026

Organiseren van de tweede ALV binnen twee tot vier weken voor het huishoudelijk reglement.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 maart 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nathan Sibilo)

Het bestuur neemt contact op met de heer Harry Rotgans om het proces voor de inrichting van het parkmanagement op te starten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 april 2026

Contact opnemen met de verzoekende eigenaar over de verdere afhandeling van het besluit.

Status: Vastgelegd

Offerte opvragen bij een erkende Hormann-leverancier/installateur

Status: Vastgelegd

Afsluiten onderhoudscontract voor alle deuren binnen het mandaat en maximaal € 8.000,-.

-

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 maart 2026

Behandeld door: Technisch beheerder (Technisch beheer)

Uitwerken definitieve offerte en verstrekken opdracht binnen de goedgekeurde financiële kaders, starten uitvoering conform voorkeursoplossing met biggenruggen binnen de financiële kaders. ligt bij Vebego.

ook al herinnering gestuurd ivm geen gehoor

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 maart 2026

Behandeld door: Technisch beheerder (Technisch beheer)

Activeren begroting per 01-01-2026.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 maart 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Cynthia Scheffer)