

Notulen van de Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Maria in Campislaan flat 1 (3-85) gehouden op 13 juni 2024

Aanwezig namens flat 1: dhr. G. Horst, Voorzitter (GH),

Aanwezig namens Mijlof & Partners administratiekantoor: Mw. Riekje Mulder (RM)

Punt 1: Opening door voorzitter

De voorzitter, dhr. Horst (GH) opent de vergadering om 19.30 en heet alle aanwezigen van harte welkom.

5. Presentatie MJOP door OOG Vastgoed B.V.

Op verzoek van OOG wordt de presentatie naar voren gehaald.

Het MJOP wordt toegelicht door de heren Martijn Huizinga en Timco Kistjes van OOG Vastgoed B.V.

OOG merkt op dat er geen logboek aanwezig is bij de ketels.

De ketels zijn 12,5 jaar oude en sinds vorige maand is het leasecontract afgelopen. De ketels gaan gemiddeld 15-18 jaar mee. OOG geeft aan dat het wellicht uit te breiden is met een hybride installatie?

In het MJOP is een behoorlijk bedrag opgenomen voor gevelisolatie. Er zijn via de Gemeente Assen subsidies verkrijgbaar. Contactpersoon is Erik Koning, hij kan een adviesrapport uitbrengen. RM gaat contact met hem opnemen.

Be Oosterveen geeft aan dat er een behoorlijk verschil zitten in de afdracht reservefonds van nu (€ 83,00 per maand, € 41.832,00 per jaar), terwijl er volgens het MJOP zo'n € 50.000,00 per jaar moet worden gereserveerd. Dit zal nader bekeken worden.

2. Verslag van de voorzitter

GH: intercom zijn vervangen, naar tevredenheid?

Er zijn verschillende mensen die moeite hebben met de werking van het systeem.

Jan geeft uitleg. RM stelt voor om een handleiding te verspreiden via VVE mail.

Kunststof kozijnen, kitranden vervangen, naar tevredenheid.

Sander: tocht nog aan slaapkamerkant Maria in Campislaan. Er zitten ook vleermuizen achter het compriband, dit is al heel lang het geval.

Sander: Kopgevel Maria in Campislaan zijde is vochtig.

GH: Renoveren parkeerterrein eindelijk gerealiseerd. Meer parkeerplaatsen kunnen generen.

Er is reeds een mantelbuis gelegd voor eventuele aanleg van laadpalen voor elektrische auto's.

Ook is er reeds een mantelbuis gelegd voor het plaatsen van een slagboom.

GH contact met Gemeente onderhouden n.a.v. tuinrenovatie van een aantal jaren terug. GH heeft een lantaarnpaal gekregen van Gemeente Assen, deze is inmiddels geplaatst.

Olde Smilde zal het parkeerterrein nogmaals trillen. Vincent Visser vraag zich af of de kuilen dan ook worden verholpen? Alleen trillen voldoende?

Vincent: valt alles onder garantie? Ja, RM overlegt met Olde Smilde.

GH: er zijn ook tegel voor iedere garage geplaatst: NP.

Uit het oogpunt van brandveiligheid mag er niet langdurig worden geparkeerd voor de garages.

Sander van Roeden: van Gerard Platjouw heb ik toestemming om daar te parkeren. Als garage eigenaar heb ik recht op dat stukje grond. RM geeft aan dat dhr. van Roeden geen rechten kan ontlenen aan de uitspraken van de voormalige voorzitter en dat het terrein gemeenschappelijk is.

Volgens artikel 5, lid 1 van de splitsingsakte van 17 maart 1976 wordt navolgende omschreven: "Het is de eigenaars en gebruikers verboden auto's en andere voertuigen op de inritten tot de garages te laten staan langer dan voor normaal in- en uitrijden noodzakelijk is."

Dit artikel is ook opgenomen in het Huishoudelijk Reglement welke goedgekeurd is door de ALV.

Met andere woorden: alle garage eigenaren mogen niet parkeren voor de garages.

Sander van Roeden vraagt waarom hij zelf de garagedeur schoon moet maken?
Daarvoor hebben we toch een huismeester, die krijgt daar toch opdracht voor?

GH: iedere bewoner verantwoordelijk voor schoonmaken van eigen ramen/kozijnen, stoepje schoonvegen. Eigenaren mogen wel meer moeite doen om het gebouw netjes te houden.

Vincent Visser heeft een opmerking over de glazenwasser: kozijnen worden niet afgenomen tijdens het ramen wassen.

Op 26 en 27 juni komt Fa Linker weer langs voor het wassen van de ramen. Klachten? Graag direct melden aan RM.

3. Vaststelling aantal stemgerechtigde leden (aanwezig en via machtiging)

Het totaal aantal stemmen aanwezig en via machtiging 285. 213 is voldoende om door te gaan met de ALV. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om de geagendeerde punten voor deze ALV inhoudelijk te behandelen en te stemmen op agendapunten waarmee een bedrag van € 4.537,81 of meer wordt uitgegeven.

4. Bestuur mutaties

Bestuur bestaat momenteel uit Gerrit, Jan en RM. Nieuwe bestuursleden. Donna Appelo, eigenaresse van appartement 41, heeft zich aangemeld als bestuurslid. Helaas is Donna afwezig, maar van harte welkom!

6. Goedkeuring MJOP:

Presentatie OOG. Voorstel RM om door te schuiven naar aankomend najaar en dan goed inzichtelijk te maken hoe hoog de bijdrage over 2025 moet worden.

Marnix Holsappel: bekijk per jaar wat nodig, ik pas voor 0 in 2038.

Marnix Holsappel: omarm het MJOP als leidraad, dan kunnen we verder.

RM geeft aan dat er nooit werkzaamheden genoemd in het MJOP zullen worden uitgevoerd buiten advies van OOG om en zonder instemming van de ALV.

Uitslag stemming: met 273 stemmen voor en 12 stemmen onthouding van stem is dit agendapunt aangenomen.

7. Goedkeuring notulen ALV 2 februari 2023

Geen op-aanmerkingen op de notulen.

Uitslag stemming: met 285 stemmen voor zijn de notulen aangenomen.

8. Goedkeuring jaarcijfers 2021, 2022 en 2023 en decharge administrateur

De kascommissie, bestaande uit Marnix Holsappel en Dirk Dallinga hebben controle uitgevoerd over de boekjaren 2021, 2022 en 2023. Door de leden van de VVE is een verslag van de kascommissie ontvangen.

Marnix Holsappel geeft aan dat Dirk Dallinga en hij zich tot het uiterste hebben gegeven om de controle uit te voeren. Kascommissie staat wel achter de cijfers.
Voorstel 2021, 2022 en 2023 goed keuren, debiteuren moeten nog opgeschoond.
RM gaat mee aan de slag. Debiteuren opschonen en in september kortsluiten met kascommissie.
De heren Dallinga en Holsappel stellen zich beschikbaar voor controle van de jaarcijfers 2024.
Namens RM bedankt!

Uitslag stemming: met 285 stemmen voor is dit agendapunt aangenomen.

9: Goedkeuring m.b.t. de aanschaf van een druppelsysteem, als aanvulling op het bestaande intercomsysteem.

Voorstel door bestuur. Alleen entree deuren. Maar moeten daar ook niet deuren naar de gangen bergingen bij? Dina Grit vraagt of er een deurdranger kan op de deur bij de lift? Deze valt altijd hard in het slot.

Be Oosterveen: kun je een tag ook hacken? RM: geen idee.

Jan: de cilinders blijven in gebruik, is het een voorstel om ook de sleutels en cilinders te vervangen?

Er zijn in de loop van de jaren veel sleutels in omloop. En dan nieuwe sleutels i.c.m. tag?

Jan: kan er een noodvoeding op het systeem geplaatst worden, zodat de tags wel werken bij stroomstoring?

RM geeft aan dat flat 2 dit graag tezamen met de slagboom in een gecombineerd project uit wil voeren.

Sander: er wordt gedeald, door auto's, scooters. Politie wil graag camerabeelden zien bij calamiteiten.

Zie je auto's e.d. die niet op het terrein horen? Melden aan politie!!!

Jan spreekt mensen aan die parkeren op parkeerterrein flat 1.

Jan zegt dat er nog steeds geparkeerd wordt door pakketbezorgers.

Marnix Holsappel: Kunnen we dit agendapunt niet onder voorwaarde goedkeuren. Anders zitten we hier binnenkort weer.

ALV geeft een mandaat van € 7.500,00 voor 2 extra taglezers.

RM zorgt voor verdere uitwerking met Tino.

Wim de Boer: wat kosten extra tag?

Uitslag stemming: met 274 stemmen voor en 11 stemmen tegen is dit agendapunt aangenomen.

10. Goedkeuring vervangen en uitbreiden camerasysteem:

Gezien de overlast rondom de flat in het verleden is er 2 jaar terug door de ALV een verzoek gedaan om het camerasysteem uit te breiden met camera's op de parkeerterrein. Inmiddels is er een offerte aangevraagd bij Eefting Beveiligingstechniek.

Extra camera's gericht op parkeerplaats. GH: camera's die goed opnemen uit meerdere hoeken.

Wie bekijkt de beelden? Jan Bruggink heeft toegang tot de beelden, ook via zijn telefoon. Sander van Roeden vraagt of er geen een extra persoon aangewezen moet worden die de beelden ook kan volgen? Dit is wel wenselijk, wellicht in overleg met de wijkagent?

Politie gaf na de schietpartij aan dat camera's gericht op gazon niet mocht. Behalve als de politie de beelden nodig is.

RM gaat contact opnemen met de wijkagent.

Vincent Visser: wijkagent vragen of er kentekenherkenning bij de slagboom kan worden geplaatst?

Uitslag stemming: met 273 stemmen voor en 12 stemmen tegen, is dit agendapunt aangenomen.

11. Goedkeuring mandaat aan het bestuur voor het isoleren van de leidingen in het ketelhuis.

Buizen isoleren ketelhuis om warmteverlies te voorkomen. Prijs is van SW van 2023.

Mandaat gevraagd aan de ALV. Graag invullen op stembiljet.

OOG merkt op dat er geen logboek bij de ketels aanwezig is. Jan Bruggink gaat Energiewacht hierover benaderen.

Wim de Boer: kachel 's nachts aan. Dat is energieverspilling.

Al mail hierover gestuurd naar administrateur. Volgens GH ingesteld op 16 graden.

Wim: alle ketels moeten geregistreerd worden, verzekeringstechnisch. Jan gaat dit navragen bij Energiewacht.

Wim: Als de ketels vervangen worden, dan moeten ook de rookgasafvoeren vervangen worden. Dit is een grote kostenpost. RM is hiervan op de hoogte.

Uitslag stemming: met 285 stemmen voor is dit agendapunt aangenomen.

12. Bespreekpunt: uitzoeken mogelijkheden voor de aanleg van een slagboom

Tegengaan van ongewenste parkeerders op het parkeerterrein van flat 1.

Eigen terrein netjes houden.

In combinatie met tag systeem op alle deuren en met flat 2 samen?

Uitslag stemming: met 205 stemmen voor 60 stemmen tegen en 20 stemmen onthouding, wordt het agendapunt aangenomen.

13: Rondvraag:

Sander: wie betaald opladen elektrische auto? Via app.

Mantelbuizen liggen er voor laadpalen en slagbomen.

Daniel: kindervagen, deur naar lift, galerij, deur blijft niet open, heel lastig om binnen komen.

Kan er een haakje geplaatst worden. Jan: kan wel, maar dan wel graag weer deur dicht doen.

Dina: lift deuren poetsen. Fa. Linker gaat dit uitvoeren.

Dirk: galerijvloeren coating. Graag aandacht hiervoor.

Nadat een ieder wordt bedankt voor zijn/haar inbreng sluit dhr. Horst de ALV rond 21.30 uur.