

Notulen

VvE M.K. Gandhiplein 1-154, gevestigd te Groningen (11086)

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden dinsdag 7 februari 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 2035; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1824 (89,63 procent)

1. Opening

De heer Kroeze opent de vergadering om 19:30 uur de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. Betrokkene is verheugd om te zien dat er een grote opkomst is vanavond. Voorts stelt hij voor de heer Schuur van MVGM de technische leiding van de vergadering te laten verzorgen. De vergadering besluit unaniem dat de beheerder de technische leiding van deze vergadering zal verzorgen.

Volgens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen. De presentielijst is via het eigenarenportaal in te zien voor de leden. Voorts besluit men unaniem de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

Het woord is aan mevrouw Abbas van het bestuur;

- Brief van de gemeente Groningen aan alle bewoners M.K. Gandhiplein m.b.t. aanvraag parkeervergunning.

Tot schrik van velen stond in de brief dat de geadresseerden geen parkeervergunning mag aanvragen. Het gaat in dit verband om een misverstand tussen de verschillende afdelingen van de gemeente. In een eerder schrijven van de gemeente, afdeling parkeerbeleid, is immers toegezegd dat alle 154 bewoners een vergunning mogen aanvragen. Het bestuur heeft ondertussen contact gehad met de gemeente Groningen, afdeling parkeerbeleid, en men heeft aangegeven dat het laatste schrijven niet verzonden had mogen worden. Na aandringen van het bestuur zal hieromtrent ook nog een schrijven vanuit de gemeente volgen naar alle bewoners

- Binnenterrein

Afgelopen maanden zijn er meerdere brieven en e-mails ontvangen met betrekking tot het binnenterrein. Hiervoor hartelijk dank. Het was fijn om te merken dat mensen betrokken zijn. De opmerkingen, vragen en suggesties zijn op het eigenarenportaal geplaatst zodat iedere eigenaar deze kan lezen. De reacties zijn meegenomen in de voorbereidingen, dit geldt ook voor de vragen en opmerkingen die op diverse enquête formulieren stonden. Naar aanleiding van de vele vragen zijn de meest algemene en veelgestelde vragen gebundeld en beantwoord. Deze vraag en antwoordlijst zijn als geheugensteuntje op de tafels in de vergaderruimte neergelegd. Uiteraard wordt er tijdens de vergadering ook nog volop ruimte geboden om vragen te stellen.

- Aanleiding

Even terug in de tijd; Wat is de aanleiding geweest om deze extra vergadering te houden?

Eind werd eindelijk door de gemeente Groningen bekend gemaakt dat per 01-01-2023 het betaald parkeren definitief zal worden ingevoerd in onze wijk. Na een bezoek van een delegatie van Parkeerbeleid werd in een brief door de gemeente toegezegd dat alle bewoners aan het M.K. Gandhiplein 1 - 154 tot uiterlijk 1 mei 2023 een parkeervergunning konden aanvragen. Na die datum geldt voor huidige en nieuwe bewoners dat er geen parkeervergunning meer wordt verstrekt. Ondanks onze bezwaren n.a.v. eerder gestuurde brief van de gemeente, ingediend na de vergadering van 03-11-2022 en acties van anderen (petities, aandacht in de media) werd duidelijk dat dit geen effect heeft gehad. In een schrijven van 15-11-2022 liet de gemeente ons weten niet van hun standpunt af te wijken.

- Mogelijkheden

We hadden de keuze uit 3 scenario's;

Scenario 1; Zoveel mogelijk parkeerplaatsen creëren om ons terrein zodanig in te richten dat zowel huidige als nieuwe bewoners altijd met 1 auto kunnen parkeren op het binnenterrein.

Scenario 2; Niets doen. Er zijn 93 parkeerplaatsen, voor de toekomst derhalve niet genoeg. Dit houdt in dat alle bewoners een parkeervergunning moeten aanvragen. Immers wanneer er geen plek is op het

binnenterrein zal men aan de buitenkant moeten parkeren. Immers vol is vol. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden aan andere en vreemde automobilisten om gratis te parkeren, het terrein is immers niet afgesloten.

Scenario 3; Tussenoplossing. Dit houdt in een aantal parkeerplaatsen erbij maken, 10 - 20 stuks. Voor de korte termijn wellicht genoeg. op de lange termijn als er veel nieuwe bewoners komen die in de meeste gevallen een auto bezitten wordt het lastig. Zij hebben geen parkeervergunning en kunnen deze ook niet meer aanvragen en dienen derhalve te parkeren op het binnenterrein. Met als gevolg dat de bewoners die hier al langer wonen dan toch nog een vergunning nodig hebben als op het binnenterrein geen parkeermogelijkheden meer zijn. De kosten om dit scenario te realiseren zullen in verhouding ook relatief gezien veel duurder uitvallen. Ook in dit geval dient het binnenterrein opnieuw worden ingericht. Ook dan zal het terrein afgesloten moeten worden om te voorkomen dat er door wildparkeerders gebruik kan worden gemaakt van het binnenterrein. Mochten op lange termijn toch meer plaatsen nodig zijn, zullen er nogmaals kosten moeten worden gemaakt voor de eventuele aanpassingen.

- Consequenties

De consequenties hiervan zijn bekend. Voor nu en in de toekomst heeft dit natuurlijk gevolgen voor de huidige en toekomstige bewoners. Denk ook aan waardevermindering van uw woning bij verkoop. Er wordt immers geen parkeervergunning verleend aan nieuwe bewoners. alle huidige bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen voor 01-05-2023 maar huidige en nieuwe bewoners na die tijd niet meer

- Uitwerking

De werkgroep binnenterrein, gevormd door; Jan Hessels, Gerard Ossevoort, Bert Zijlstra, Els Pronk en namens het bestuur Anke Snaak en Antje Abbas is aan de slag gegaan. Ten eerste werd een enquête gehouden onder de bewoners om de huidige parkeersituatie en de wensen van de bewoners naar de toekomst toe te inventariseren. De uitslag hiervan is in de nieuwsbrief van januari bekend gemaakt. Gezien de voorkeur van 46% van de enquête formulieren voor scenario 1 (zoveel mogelijk parkeerplaatsen) heeft het bestuur samen met de werkgroep besloten dit scenario verder uit te werken, dit mede gelet op de nadelen van scenario 2 (niets doen) en scenario 3 (tussenvariant).

Zonder de overige leden van de werkgroep tekort te doen, toch 2 mensen van de werkgroep speciaal benoemen, namelijk Gerard Ossevoort en Bert Zijlstra. Dagen en soms nachten heeft het uitwerken van de plannen hun bezig gehouden. Ze zijn veel op pad geweest en talloze gesprekken gevoerd met een mogelijke aannemer, informatie opgevraagd over slagbomen en ga zo maar door. Alle gegevens weer uitwerken en delen met de andere leden van de werkgroep. Hoe nu verder en zoeken naar de beste optie en telkens maar weer opnieuw beginnen. Niet alleen bezig met de bodem maar ook met de aankleding van het plein (goede verlichting, aanbrengen groen, etc.) om maar tot een goed plan te komen. Al met al is dit een zeer uitdagende klus geweest voor de gehele werkgroep.

Zo kreeg het plan langzamerhand vorm en is het eindresultaat voorgelegd aan het bestuur en vanavond dus aan u allen.

- Resultaat

Al het harde werk heeft uiteindelijk tot een resultaat geleid en Bert Zijlstra zal het plan middels een presentatie toelichten en u hiermee kennis laten maken met het voorgestelde plan.

3. Werkgroep Binnenterrein

De heer Zijlstra geeft een toelichting op de voorstellen. De presentatie zal bij de notulen worden gevoegd. Betrokkene geeft een uitgebreide toelichting op de aanleiding en de daarop uitgewerkte voorstellen. Er is veel overleg geweest tussen werkgroep en bestuur en gesproken over alle binnengekomen vragen en opmerkingen.

Aan de hand van de kadastertekening is een opzet gemaakt voor de herinrichting in overleg met gespecialiseerde bedrijven. Één van de bedrijven die hiervoor is benaderd is Boekema . De bomen die op het binnenterrein staan zijn van de VvE en mogen worden verwijderd, men zal bij de herinrichting streven naar behoud van tenminste 1 van de thans geplaatste bomen.

De weg langs de hoogbouw zal voor alle diensten bereikbaar blijven. Het binnenterrein (parkeren) zal worden afgesloten middels 2 slagbomen, toegang middels kentekenherkenning. Parkeervakken zullen schuin worden geplaatst voor het gemakkelijker parkeren, daarnaast zal worden getracht zoveel mogelijk groen te behouden. Tevens is de verlichting van het terrein meegenomen in het plan van de werkgroep en zal het hangplekje verdwijnen. Alles heeft veel tijd en energie gekost, maar de werkgroep doet het nog steeds met veel plezier:

Dia's presentatie (impressie) uitstraling, met als aandachtspunten;

- Voorbeelden uitstraling groen / grind .
- Voorbeelden verlichting.

- Het onderhoud zal ook een verder punt van aandacht zijn/worden.

De rijstroken worden iets smaller, vandaar ook schuine insteekhavens. Daarnaast zal op het plein 1-richtingsverkeer ingevoerd moeten worden. Dit is noodzakelijk om het aantal parkeerplaatsen te realiseren. De uitgang zal zijn richting Dreesflat. Middels kentekenregistratie zal toegang worden verkregen. 9 Parkeerplekken komen buiten het afgesloten parkeerterrein, deze zullen t.z.t. ook bijvoorbeeld middels beugels, of andere oplossing, afgesloten kunnen worden voor derden.

Pas na goedkeuring van het plan door de leden zal er voor het binnenterrein offertetrajecten worden gestart. Een volledige doorberekening zal derhalve nog moeten worden gemaakt en mede afhankelijk daarvan zal ook groen en aankleding nader moeten worden bepaald. Houdt er rekening mee dat alles zal moeten worden verwijderd, een ieder wordt verzocht voor minimaal 1 jaar een parkeervergunning aan te vragen. De verwachting is dat na aanvang van de werkzaamheden dit totaal zo'n 3 maanden zullen duren.

4. Nadere toelichting bestuur van bevindingen werkgroep

De heer Kroeze neemt het woord en spreekt nogmaals grote dank uit aan de werkgroep. De heer Nube wordt hartelijk bedankt voor het laten inmeten van het gehele terrein. Via MUG heeft hij diverse zaken kunnen regelen. Aan de hand van deze metingen konden deze plannen worden gerealiseerd. Het bestuur is zeer blij met het huidige plan, andere oplossingen zijn niet te vinden. Het afsluiten van de thans 93 aanwezige parkeerplaatsen is ondoenlijk. In het plan is er ruimte voor alle bewoners en is dit ook voor de toekomst gegarandeerd. In het plan zijn thans 150 parkeerplaatsen opgenomen, waarbij mocht dit noodzakelijk zijn er nog 4 extra kunnen worden gerealiseerd. De rondweg langs de hoogbouw blijft gelijk aan de huidige situatie voor iedereen toegankelijk, Pakket-, hulpdiensten etc. kunnen derhalve net als nu op het terrein komen.

Hierna volgt een vragenronde en worden navolgende vragen gesteld en door het bestuur beantwoord;

- Zijn er meerder offertes;

Nee, op dit moment nog geen andere offertes. Dit gaat uiteraard gebeuren na goedkeuring

- Plek voor de containers, waar komen deze te staan;

Er is reeds contact geweest met de gemeente om een nieuwe plek te gaan bepalen. Deze komen mogelijk op hoek laagbouw, voor sommige leden niet wenselijk. Gemeente zal dit nog nader bepalen en laat suggesties horen aan het bestuur. Er wordt gesproken over meerdere containers, welke worden geplaatst op verschillende plekken buiten het terrein. Daadwerkelijke opzet is nog niet bekend.

- De parkeerplaatsen in het plan lijken aan de kleine kant;

Het gehele terrein is ingemeten en de parkeerplaatsen voldoen aan de eisen, welke worden gesteld aan de afmeting van een parkeerplaats.

- Is er nagedacht om parkeerplaatsen toe te wijzen aan woning;

Hier is niet over gesproken; er worden 150 plaatsen gerealiseerd. Dit kan worden uitgebreid met 4 extra plaatsen. Aan de kopse kant van de middenstrook zal dan een stuk groen moeten worden opgegeven. Mocht dit systeem niet werken zal nagedacht kunnen worden over toewijzing.

- Is er nagedacht over het aanbrengen van laadpalen;

In het plan wordt verlichting meegenomen. Met de aanleg hiervan zal rekening worden gehouden met het eventueel later kunnen plaatsen van laadpalen. Bij de openbare parkeerplaatsen van de gemeente worden naar alle waarschijnlijkheid in de nabijheid van ons complex ook laadpalen geplaatst. Opladen buiten het terrein zal hierdoor dan ook mogelijk worden.

- Bij een storing aan de slagbomen, wie zorgt voor oplossing;

Er bestaat altijd een mogelijkheid om de slagboom bij een storing open te laten staan. Daarnaast zal er een service abonnement worden afgesloten. Mocht dit 's avonds of 's nachts gebeuren dan bestaat de mogelijkheid om buiten het binnenterrein te parkeren, gedurende deze periode is geen vergunning nodig.

- Blijven de tuinen van de laagbouw;

Deze tuinen horen bij de woning en blijven derhalve.

- Kunnen verhoogde scheidingsstroken worden aangebracht;

Kan worden meegenomen en zal nader worden bekeken; parkeerplaatsen worden 2,3 meter breed.

5. Pauze

6. Vragenronde

Meerdere vragen zijn reeds voor de pauze gesteld. Er volgt nog een korte toelichting op de financiering door mevrouw Snaak;

Totale kosten worden geraamd op € 230.000,-

1. Deels financieren vanuit bestaande posten in MJOP - € 144.646,-
2. Deels financieren door onze reserves, aan te spreken - € 43.113,-
3. Restant te financieren door eigen bijdrage per appartement - € 42.350

Een te verwachten negatief exploitatie resultaat over het afgelopen jaar ten bedrage van € 10.000,- kan worden opgevangen, daar in het verleden positieve resultaten zijn gestort in het reservefonds van de vereniging.

Bij dit voorstel zal een bijdrage worden gevraagd van € 275,- per appartement. Dit kan in 1x worden voldaan, maar de vrijheid wordt ook gegeven om te betalen over een periode van 5 jaar (2024 - 2028). Het reservefonds houdt hierbij een buffer van circa € 100.000,-

Naar aanleiding van de toelichting door mevrouw Snaak worden navolgende vragen gesteld;

- Is het verstandig om de post onvoorzien uit 2023 te gebruiken voor deze kosten;

Dit betreft de post onvoorzien uit de MJOP. Tevens is een post onvoorzien in de exploitatie.

- Is het mogelijk om de extra bijdrage in 1x te betalen;

Dit is uiteraard mogelijk. Ter informatie wordt tevens aangegeven dat de huidige eigenaar altijd verantwoordelijk is voor de betaling van de extra bijdrage. Bij een eventuele verkoop dient de extra bijdrage uiterlijk bij transport van het appartement bij de notaris te zijn voldaan aan de vereniging.

- Mogelijkheid voor parkeren van caravans 3 x 24 uur;

Mogelijkheid voor caravans zou aangepast kunnen worden in het Huishoudelijk Reglement.

- Is het overwogen om aan de gemeente te vragen het gehele binnenterrein terug te nemen en hiermee de mogelijkheid te creëren voor aanvraag parkeervergunning, ook voor de toekomst

Scenario is niet overwogen.

7. Besluitvorming

De voorstellen zijn voor iedereen duidelijk en hierover zijn geen verdere vragen;

1. Voorstel werkgroep binnenterrein zoals hedenavond gepresenteerd.
2. Voorstel extra bijdrage van € 275,- per appartement.

Beide voorstellen worden met **54 stemmen tegen en de rest voor** aangenomen. Bestuur en werkgroep danken voor deze stemming en zullen verder aan de slag gaan om e.e.a. uit te werken en de werkzaamheden te initiëren. Een ieder zal een factuur ontvangen voor de te betalen extra bijdrage, deze kan uiteraard ook in 1x worden voldaan.

De leden danken commissie en bestuur voor de voorbereiding en presentatie hedenavond.

8. Wat verder ter tafel komt

Let op: niet parkeren langs de weg, dit blijft uiteraard van kracht. **Bestuur zal hier meer en vaker op gaan controleren.** Tevens wordt gekeken naar het plaatsen van borden.

Vrijwilligers voor AED training kunnen zich bij de heer Van Sichem (nr. 146) aanmelden.

9. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid. Iedereen wordt nogmaals aangeraden voor 1 mei 2023 een parkeervergunning aan te vragen. Deze zal tevens noodzakelijk zijn wanneer de werkzaamheden gaan plaatsvinden op het binnenterrein.

De vergadering wordt om 21:40 uur gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE M.K. Gandhiplein 1-154, gevestigd te Groningen (11086)

1. Opening

- 1.1 Tot dagvoorzitter wordt benoemd de heer Schuur
- 1.2 Agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

7. Besluitvorming

- 7.1 Voorstel aanpassing binnenterrein cfm voorstel commissie is met meerderheid van stemmen aangenomen.
- 7.2 Voorstel extra bijdrage € 275,- is met meerderheid van stemmen aangenomen, maximaal in 5 termijnen te voldoen in de jaren 2024 t/m 2028.

Actiepuntenlijst

VvE M.K. Gandhiplein 1-154, gevestigd te Groningen (11086)

In rekening brengen extra bijdrage € 275,- per appartement

Extra bijdrage € 275,- per appartement, maximaal in 5 termijnen te voldoen in de jaren 2024 t/m 2028.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 april 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)