

Notulen

VvE Wijckermolen, gevestigd te Beverwijk (NW32122-PL)

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden dinsdag 25 maart 2025, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 800; aantal stemmen vertegenwoordigd: 555 (69,38 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, mevrouw L. Renses, opent om 18:47 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

Mevrouw Renses zal enkel de technische leiding van de vergadering verzorgen. Onder technische leiding wordt verstaan het voorzitten van de vergadering, met als doel het soepel laten verlopen van de vergadering, zonder dat MVGM hierbij de rol of verantwoordelijkheden van een formeel vergadervoorzitter op zich neemt.

Mevrouw Renses zal als notulist van deze vergadering fungeren.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2. Informerend

De heer N. de Bruin van Scholz bouwonderneming neemt aan de hand van een presentatie de transformatieplannen van Wijckermolen 4-6 door. Thans is de bestemming beroeps en/of bedrijfsruimte. Het voorstel is om deze ruimte te transformeren tot 14 appartementen met bestemming wonen. De heer De Bruin neemt de belangrijkste wijzigingen aan het gebouw door en geeft een toelichting op een aantal vragen die gesteld zijn tijdens eerdere bijeenkomsten en/of via de mail.

Mevrouw M. Steenhoek geeft namens Notariskantoor Yvette Beumer, aan de hand van een aantal sheets een toelichting op de notariële gevolgen van de wijziging van de splitsingsakte en het modelreglement. Wat is de invloed op de VvE en de individuele eigenaren.

Vragen van eigenaren:

Kan de voordeur in het nieuwe ontwerp verplaatst worden tegenover de bestaande deur (brievenbussen rechts van de voordeur, in plaats van links naast de voordeur). De heer De Bruin heeft deze vraag uitgezet bij de architect en deze denkt dat dit mogelijk moet zijn;

Welke materialen worden gebruikt? Er is gekozen voor zoveel mogelijk onderhoudsarme materialen zoals kunststof kozijnen, aluminium balkonhekwerken en onderhoudsarme beplating;

Wordt bij de achter entree ook nieuwe vloer- en wandafwerking aangebracht. De heer De Bruin geeft aan dat op verzoek van de eigenaren ook de achter entree wordt voorzien van nieuwe vloer en wandafwerking op kosten van de bouwonderneming;

Welke garantie wordt er afgegeven op de materialen en bouwkwaliteit? De heer De Bruin geeft aan dat de bouwonderneming bouwt onder de transformatieregeling van stichting Bouwgarant. Stichting Bouwgarant geeft afbouwgarantie af richting de kopers en garantie over alles wat is aangebracht vanaf oplevering. Per onderdeel verschilt de garantieregeling/garantietermijn.

Is de waterdruk nog wel voldoende als alle nieuwe eigenaren tegelijkertijd gaan douchen? De heer De Bruin geeft aan dat de bouwonderneming onderzoek heeft laten uitvoeren naar de capaciteit/waterdruk. De installateur heeft aangegeven dat de transformatie geen gevolgen heeft voor de waterdruk. Indien in de praktijk blijkt dat de waterdruk onvoldoende is, kan er een extra watervat geplaatst worden. De heer De Bruin zegt toe dat de kosten voor deze extra voorziening in dat geval voor rekening van de bouwonderneming is;

De huidige naamplaatjes zijn niet actueel. Worden deze vernieuwd? De heer De Bruin geeft aan dat er op kosten van de bouwonderneming nieuwe naamplaatjes worden aangebracht. Ter zijner tijd zal de vraag worden gesteld, welke naam u op uw naamplaatje wilt;

Hoe zit het met het reservefonds als het aandeel per eigenaar minder wordt? De heer De Bruin geeft aan dat het totale bedrag gelijk blijft en dat de onderhoudskosten voor het kantoorgedeelte naar beneden gaat, omdat dit vernieuwd wordt door de bouwonderneming en de VvE deze kosten niet betaalt. Mevrouw Steenhoek geeft aan dat dit bedrag niet persoonlijk uit het fonds gehaald kan worden. Dit heeft geen

invloed op de waarde van het appartement;

Kan het zijn dat de hypotheekverstrekker het concept van de splitsingsakte afwijst? Bv doordat het aandeel kleiner wordt? Mevrouw Beumer geeft aan dat de hypotheekverstrekker kijkt of de waarde van het onderpand wijzigt. In dit geval heeft het aantal breukdelen geen gevolgen voor de afmeting van het appartement waar hypotheek op is verstrekt. En heeft de wijziging geen negatieve invloed op de waarde; Worden andere partijen op de hoogte gesteld zoals Liander? Op dit moment heeft de gasaansluiting huisnummer 150 en elektra aansluiting huisnummer 32. De heer De Bruin geeft aan dat na de vergunning verlening een huisnummerbesluit, door bouwonderneming, aan wordt gevraagd. De heer De Bruin zal zijn best doen om extra nummers aan te vragen voor de CVZ;

De banken moeten toestemming geven. Komt de naam van de hypotheekverstrekker in de hypotheekakte te staan? Mevrouw Steenhoek geeft aan dat normaalgesproken de hypotheekverstrekker wordt genoemd, zonder de hoogte van het hypotheekbedrag. Op verzoek van een eigenaar geeft mevrouw Steenhoek aan dat dit in de akte anders kan worden omschreven, waarbij de hypotheekverstrekker bekend is bij de notaris, doch niet met name in de akte wordt genoemd;

Kan de notaris op verzoek de geboorte data uit de wijzigingsakte halen? Ja dit kan;

Wat als niet alle eigenaren meewerken? Mevrouw Steenhoek geeft aan dat een eigenaar uitvoering moet geven aan een democratisch genomen besluit. Indien een eigenaar weigerachtig is of met de noorderzon vertrokken, zijn er mogelijkheden;

Als het aandeel in het reservefonds kleiner wordt, gaat de bank dan wel akkoord met de wijziging van de splitsingsakte: Mevrouw Steenhoek verwacht geen afwijzing. Dan zou dat voor haar de 1e keer zijn. De notaris geeft geen garantie.;

Hoe gaat dat met de betaling van de bijdrage van het kantoor, nu en tijdens de verbouwing. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de betaling van de bijdrage (ook tijdens verbouwing/leegstand). De notaris checkt bij een overdracht altijd of er een achterstand is bij de VvE. Dit wordt verrekend bij de notaris;

Hoe zit het met de parkeerplaatsen? De heer De Bruin legt uit dat de gemeente betaald parkeren heeft ingevoerd. Hierdoor kunnen zij monitoren of er voldoende capaciteit is. De gemeente heeft aangegeven dat er overcapaciteit is. De bouwonderneming zal parkeerplaatsen kopen voor de nieuwe woningen als dit noodzakelijk is voor de vergunningverlening;

Kan de bouwonderneming voor alle appartementen een energielabel afgeven? Nu stelt elke EPA adviseur zijn eigen vragen (vaak aan de heer Akkerman). De beheerder geeft toe dat dit niet in 1 x mogelijk is. Er zal dan bij elk appartement een opname gedaan moeten worden. Dit kan niet in 1 bulk.

De VvE onderzoekt hoe zij kunnen verduurzamen. Als het rapport welke is opgesteld opnieuw opgesteld moet worden, omdat deze niet meer klopt door de transformatie van het kantoor, wie betaald deze kosten?

De heer De Bruin geeft aan dat deze kosten voor de bouwonderneming komen.

Blijven de afspraken en toezeggingen zoals bijvoorbeeld in het document 'vragen en antwoorden' gelden na deze vergadering? De stukken welke bij de vergaderstukken zijn toegevoegd zijn onderdeel van de besluitvorming en terug te vinden op het Twinq portaal. De afspraken en toezeggingen blijven gelden.

Opmerkingen van notaris;

Indien u gaat verkopen, neemt u de transformatie dan mee in de koopovereenkomst (nieuwe eigenaar zal volmacht bij de notaris moeten tekenen) en neem contact op met notariskantoor Yvette Beumer, mevrouw Steenhoek.

Opmerking van de bouwonderneming;

De bouwonderneming zal de eigenaren na ondertekening van de volmacht compenseren voor de (kostbare)tijd in de vorm van een tegoedbon.

De heer De Bruin heeft een inschatting gemaakt van de kosten die de bouwonderneming voor haar rekening neemt (en die de VvE niet betaald): aanpassen entree, wand- en vloerafwerking entree voor en achter, vervangen kozijnen Wijkermolen 4-6, isoleren begane grond, notariskosten inzake het omzetten modelreglement totaal ca. € 210.000,- incl BTW.

Opmerking van beheerder:

In het modelreglement staat in artikel 12 dat iedere eigenaar/gebruiker aansprakelijk is voor de schade die toegebracht is aan het gebouw/gemeenschappelijke zaken.

3. Besluitvormend inzake bouwwerkzaamheden en wijzigen akte en MR

Besluitvorming: wijziging van de splitsingsakte in verband met transformatie van kantoorruimte (Wijkermolen 4-6 Beverwijk) naar wooneenheden. De vergadering wordt gevraagd om een besluit te nemen over de voorgestelde wijziging van de splitsingsakte en het daarbij horende model splitsingsreglement. Deze wijziging houdt verband met de transformatie van de kantoorruimte in het gebouw naar meerdere wooneenheden. De notaris en de bouwer hebben een toelichting gegeven op de juridische en technische aspecten van deze wijziging. Alle relevante stukken zijn voorafgaand aan deze vergadering met de leden gedeeld en te vinden op www.wijkermolen.nl. De kosten die verbonden zijn aan de verbouwing en wijziging van de splitsingsakte komen volledig voor rekening van de aanvrager.

Door middel van stembriefjes wordt er gestemd.

De vergadering gaat met meerderheid (92% voor, 8% tegen)) akkoord met de transformatie van kantoor naar appartementen, bestaande uit: De geplande bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van Wijckermolen 4-6, waaronder het toevoegen van balkons. Het vernieuwen van de entree, inclusief de vloerafwerking van de begane grond en het trappenhuis. Het aanpassen (extra stopplaats) en het onderhoud van de lift. Het dichtzetten van de parkeergarage.

De vergadering gaat met volstrekte meerderheid (92% voor, 8% tegen)akkoord met het wijzigen van de splitsingsakte, conform de verstrekte informatie.

4 Sluiting

Mevrouw Renses bedankt alle aanwezigen voor zijn/haar aanwezigheid en sluit de vergadering om 20:25 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Wijckermolen, gevestigd te Beverwijk (NW32122-PL)

3. Besluitvormend inzake bouwwerkzaamheden en wijzigen akte en MR

- 3.1 De vergadering gaat met meerderheid (92% voor, 8% tegen)) akkoord met de transformatie van kantoor naar appartementen, bestaande uit: De geplande bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van Wijckermolen 4-6, waaronder het toevoegen van balkons. Het vernieuwen van de entree, inclusief de vloerafwerking van de begane grond en het trappenhuis. Het aanpassen (extra stopplaats) en het onderhoud van de lift. Het dichtzetten van de parkeergarage.
- 3.2 De vergadering gaat met meerderheid (92% voor, 8% tegen) akkoord met het wijzigen van de splitsingsakte en wijzigen modelreglement, conform de verstrekte informatie.