

**Vereniging van Eigenaars**  
**Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43 (oneven), Ganzenweg 23 t/m 47 (oneven),**  
**Sijsjesstraat 2 t/m 32 (even) en Putterstraat 2 t/m 30 (even) en 27**  
**te Amsterdam**

---

Aan de leden van Vereniging van Eigenaars  
Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43 (oneven), Ganzenweg 23 t/m 47 (oneven),  
Sijsjesstraat 2 t/m 32 (even) en Putterstraat 2 t/m 30 (even) en 27  
te Amsterdam

Amsterdam, 7 juli 2017

Onderwerp: Stukken voor Algemene Ledenvergadering 10 juli 2017


Beste leden,

Jullie zijn eerder uitgenodigd voor de Algemene Ledenvergadering welke wordt gehouden 10 juli 2017 vanaf 19.30 uur in Buurtcentrum De Meeuw (Motorwal 300 Amsterdam).

Bij de uitnodigingen zaten nog niet de toelichting bij de agendapunten en bijbehorende stukken. We doen jullie die hierbij alsnog toekomen.

Door verschillende oorzaken bereiken deze stukken jullie erg laat. Hoewel er sprake is van overmacht, willen we ons hiervoor verontschuldigen.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van de VvE

  
Haije, Jeroen, Wilco

**Bijlage(n):**

- |               |   |
|---------------|---|
| Algemeen:     | Toelichting bij de agendapunten   |
| Agendapunt 3: | Vaststellingsovereenkomst versie 21.6.2017 (1224789) en Technische omschrijving renovatie casco Vogelbuurt d.d. 6 juli 2017 |
| Agendapunt 5: | Offerte van IPR d.d. 1 juli 2017, voor opstellen Meerjaren Onderhoudsplan   |
| Agendapunt 6: | Tekening bij aanvraag voor toestemming aanbrengen dakramen Zwanenplein 7  |

**Vereniging van Eigenaars  
Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43 (oneven), Ganzenweg 23 t/m 47 (oneven),  
Sijjesstraat 2 t/m 32 (even) en Putterstraat 2 t/m 30 (even) en 27  
te Amsterdam**

---

Toelichting bij agendapunten

3. Goedkeuring vaststellingsovereenkomst inzake werkzaamheden aan het gebouw  
Alle afspraken over het renovatieproject tussen Woningstichting Rochdale en de Vereniging van Eigenaars worden vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO). De goedkeuring van de VSO, door de Algemene Ledenvergadering, is belangrijke mijlpaal in de projectplanning.

De Vaststellingsovereenkomst is bijgevoegd, net als de bijlage Technische omschrijving renovatie casco Vogelbuurt d.d. 6 juli 2017 (TO). De bijlage MJOP is nog niet beschikbaar.

Over de inhoud van de VSO en de TO is op hoofdlijnen overeenstemming tussen Rochdale en de besturen van de VvE's. Echter, omdat de documenten nog niet helemaal definitief zijn en omdat ze pas nu worden aangeleverd, zullen we ze maandag niet ter besluitvorming aan de vergadering voorleggen. Wel willen we de documenten toelichten. Definitieve goedkeuring gebeurt op een later moment – maar zo snel mogelijk.

In de vergadering zullen ook ontwerptekeningen van de renovatie beschikbaar zijn.

Wat nog niet in de TO is verwerkt is een voorstel van Rochdale m.b.t. de voordeuren van de woningen. Dit voorstel wordt in de vergadering toegelicht.

4. Benoemen lid/leden bouwcommissie – uitgebreide toelichting volgt.

Een van de afspraken in de VSO is dat er een bouwcommissie wordt opgericht. De Bouwcommissie wordt door de gezamenlijke VvE's gemandateerd om het definitief ontwerp en het bestek, dat in opdracht van Rochdale wordt opgesteld, goed te keuren en in te stemmen met eventuele afwijkingen.

De reden waarom een Bouwcommissie wordt benoemd is deze: De Algemene Ledenvergadering stelt het VSO vast. Vervolgens vindt nog verdere, meer gedetailleerde, uitwerking van het project plaats. In die fase worden het definitief ontwerp en het bestek gemaakt. Het is niet werkbaar om de goedkeuring van de detailuitwerking met besluiten van de Algemene Ledenvergadering te bekrachtigen. Ook is het niet werkbaar om wijzigingen, welke in de fases na vaststelling VSO eventueel nog aan de orde zijn, met besluiten van de Algemene Ledenvergadering te bekrachtigen.

Per VVE moeten een of twee leden worden benoemd tot lid van de Bouwcommissie. We stellen voor dat in de Algemene Ledenvergadering van 10 juli te doen.

Ook stellen we voor dat de Algemene Ledenvergadering bovenomschreven mandaat verleent aan de Bouwcommissie.

5 Opdracht voor opstellen Meerjaren Onderhoudsplan

Een meerjaren onderhoudsplan, dat is gebaseerd op de situatie na de renovatie, wordt onderdeel van de VSO. Dit meerjaren onderhoudsplan moet nog worden gemaakt. Aan de vergadering wordt voorgesteld dat hiervoor opdracht wordt gegeven aan IPR conform bijgevoegde offerte.

**Vereniging van Eigenaars**  
**Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43 (oneven), Ganzenweg 23 t/m 47 (oneven),**  
**Sijjesstraat 2 t/m 32 (even) en Putterstraat 2 t/m 30 (even) en 27**  
**te Amsterdam**

---

6 Verzoek om toestemming aanbrengen dakramen Zwanenplein 7

De eigenaren van Zwanenplein 7 hebben een toestemmingsaanvraag ingediend voor het aanbrengen van twee dakramen. Wij stellen voor deze toestemming te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- De werkzaamheden komen voor rekening van de eigenaren van Zwanenplein 7.
- Het werk dient te worden uitgevoerd door een in dergelijke werkzaamheden gespecialiseerde partij.
- Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de algemene delen ontstaat dient deze voor rekening van de eigenaar van Zwanenplein 7 te worden hersteld.
- Indien na de werkzaamheden schade aan de algemene delen ontstaat doordat er wijzigingen zijn doorgevoerd dient deze voor rekening van de eigenaren van Zwanenplein 7, of voor rekening van de rechtsopvolgers van deze eigenaren, te worden hersteld.
- Indien de gemeente eist dat voor de werkzaamheden een bouwvergunning wordt aangevraagd (door eigenaren na te gaan en te melden aan het bestuur), wordt de toestemming door de vergadering verleend onder de voorwaarde dat deze bouwvergunning er is.

7 Sloten en sleutels binnenplaats

Een van de leden is enige tijd geleden een sleutel van het hek naar de binnenplaats kwijtgeraakt, vermoedelijk in de buurt van de toegang. Ook is het aannemelijk dat er in het verleden meer sleutels verloren zijn gegaan of zijn verdwenen met voormalige bewoners. Onbekend is dus hoeveel sleutels in omloop zijn en bij wie. Aan de vergadering wordt voorgelegd of naar aanleiding hiervan behoefte is aan het vervangen van de slotcilinders en alle sleutels. Er wordt geprobeerd om hiervan in de vergadering een kostenindicatie beschikbaar te hebben.

VSO 21.6.2017 (1224789)

## VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

1. Ondergetekenden:

1. De vereniging van eigenaars **Vereniging van Eigenaren** Rietzangerweg 1 t/m 11 en Adelaarsweg 75, 76, 77 /etc .....[nader in te vullen; **administratief van aard**]..... gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer....., hierna 'de VvE' (*graag verneem ik per VvE even KvK-nummer en het huidige bestuur*)
2. De stichting **Woningstichting Rochdale**, gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam aan het Bos en Lommerplein 303, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33012701, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.T. Kokhuis, Manager Zakelijke Markten en de heer N.T.J. Overdevest, bestuurder), hierna 'Rochdale',
3. De navolgende **particuliere eigenaars** van appartementsrechten in opgemelde VvE, te weten:
  - a. invullen [administratief van aard]
  - b.
  - c., hierna zowel afzonderlijk als gezamenlijk 'de particuliere eigenaar(s)'

Gezamenlijk te noemen 'partijen'

De overeenkomst is eveneens ondertekend en op elke pagina inclusief bijlagen van een paraaf voorzien door mr. E. Swart

2. In aanmerking nemende dat:

- Rochdale bij akte van 30 maart 2007 (Rietzangerweg 1 t/m 11 en Adelaarsweg 75, 76, 77), verleden voor Rien Henk Meppelink, notaris te Amsterdam, het complex aan Rietzangerweg 1 t/m 11 en Adelaarsweg 75, 76, 77 (verder 'het complex') heeft gesplitst in appartementsrechten, hierna 'de woningen'. Bij dezelfde akte is de VvE [administratief van aard; kan later worden ingevuld]..... opgericht. (*\*Als ik de splitsingsaktes*

*ontvang van de andere VvE's, dan wordt dit per VvE aangegeven. Ik heb die van de Sijsjes/Putterstraat wel).*

- In genoemde splitsingsakte onder H.VII is bepaald: “*vast te stellen dat de erfpachter, Woningstichting Rochdale, heeft verklaard dat de woningen op het moment van verkoop of indien er bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, op het moment dat de erfpachter de meerderheid in deze Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negen en twintig oktober tweeduizend twee, nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld; deze kwaliteitseisen zijn opgenomen in het Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007.*
- Tussen partijen een geschil bestond over de vraag of Rochdale (als splitser/verkoper ten tijde van splitsing) aan voornoemde kwaliteitseisen voldeed, wat de daaruit voortvloeiende onderhoudswerkzaamheden aan het complex / de woningen zijn, en meer in het bijzonder over de vraag of de kosten voor deze werkzaamheden gedeeltelijk, of geheel, dienen te worden gedragen door Rochdale als splitser/verkoper van het complex.
- Om tot een minnelijke regeling te komen, zijn de te verrichten onderhoudswerkzaamheden aan het complex in kaart gebracht en is tussen partijen over die werkzaamheden overeenstemming bereikt, naar aanleiding waarvan een technische omschrijving (**bijlage 1**) van deze werkzaamheden is opgesteld. Op basis van de kostenraming zijn afspraken gemaakt over de te verrichten werkzaamheden en de verdeling van de kosten daarvan tussen partijen.
- Aan de hand van een conditiemeting –waarbij de overeengekomen werkzaamheden als waren die verricht zijn opgenomen- zal een meerjarenonderhoudsprognose (verder: ‘de MJOP’), (nog aan te hechten **bijlage 2**), en een begroting (nog aan te hechten **bijlage 3**) worden opgesteld op voordracht van de VvE-beheerder. De MJOP zal opgesteld worden door een terzake deskundig en onafhankelijke derde (gecertificeerd), volgens de daarvoor geldende norm NEN 2767 en een looptijd van 20 jaar. Alle beschreven elementen zijn fysiek geïnspecteerd. Uit de MJOP en de begroting moet blijken dat de VvE na oplevering van de werkzaamheden door Rochdale op basis van de MJOP geen tekorten op de begroting zal hebben bij dienovereenkomstige uitvoering en bij gelijkblijvende jaarlijkse

bijdrage aan het onderhoudsfonds van de VvE gecorrigeerd met de BDB prijsindex voor portiekwoningen onderhoud.

- De voor de eventuele uitleg/nader begrip van de onderhavige overeenkomst van belang geachte documenten worden aan deze akte gehecht en als integraal onderdeel daarvan beschouwd. Het betreft:
  - Bijlage 1: Technische omschrijving van Archivolt d.d.21 juni 2017 (of nog een aangepaste versie als we over de dakpannen/deuren/vlokken hebben besloten)
  - Bijlage 2: de MJOP
  - Bijlage 3: de begroting
- Partijen hun geschillen minnelijk wensen op te lossen en daarom bereid zijn, voor zover nodig in afwijking van de tussen hen bestaande rechtsverhouding, hun rechtsverhouding als volgt vast te stellen, respectievelijk de navolgende rechten en verplichtingen te aanvaarden, slechts en voor zover deze in onderlinge verbondenheid worden aanvaard. Partijen tegen deze achtergrond het volgende willen overeenkomen.

### 3. Zijn overeengekomen als volgt:

#### **Grote lijnen:**

- a. Rochdale zorgt dat de werkzaamheden vastgelegd in de technische omschrijving (bijlage 1) voor haar rekening en risico worden verricht.
- b. De VvE doet een bijdrage in de kosten voor het verrichten van de onder a genoemde werkzaamheden ter hoogte van de reserve van de VvE tot 31 december 2017 (*\*aanpassen voor Sijsses/Putterstr 31 januari 2016*). De resterende kosten zullen door Rochdale worden voldaan. Ter financiering van het onderhoud is –naast het gebruik van genoemde reserve- geen aanvullende bijdrage van de VvE of de particuliere eigenaar(s) noodzakelijk. De VvE zal deze bijdrage rechtstreeks aan de aannemer voldoen.
- c. Rochdale geeft de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer en voert directie over de uitvoering van de werkzaamheden. Rochdale zal de VvE (de Bouwcommissie) steeds tijdig en volledig informeren over de werkzaamheden en de kosten daarvan. De VvE zal, tezamen met de andere VvE's (**andere VvE's noemen; administratief van aard; kan later**

**worden aangevuld**), een bouwcommissie oprichten. De Bouwcommissie wordt door de gezamenlijke VvE's gemandateerd om het definitief ontwerp en het bestek dat in opdracht van Rochdale wordt opgesteld goed te keuren en in te stemmen met eventuele afwijkingen van de planning en de technische omschrijving.) Daarnaast heeft de VvE (middels de Bouwcommissie) inspraak en is zij aanwezig op bepaalde beslismomenten.

- d. Na uitvoering van de verplichtingen onder a-c wordt zowel door de VvE, als door de particuliere eigenaar(s), aan Rochdale finale kwijting verleend ten aanzien van het in de considerans omschreven geschil.

**Nadere uitwerking:** werkzaamheden als bedoeld onder a

1. Rochdale zorgt dat de werkzaamheden uitgewerkt in bijlage 1, voor haar rekening en risico worden verricht. Het onderhoud dat is overeengekomen staat omschreven in de door Archivolt opgestelde technische omschrijving en wordt uitgewerkt in het definitieve projectplan. Het bestek dat onderdeel uitmaakt van het definitieve projectplan zal door de Bouwcommissie voorafgaand aan het verstrekken van de opdracht aan de aannemer moeten worden goedgekeurd.

\*

- De VvE geeft Rochdale toestemming om de toegangsdeuren van de appartementsrechten die Rochdale toebehoren te vervangen conform de omschrijving in bijlage 1

Planning van de werkzaamheden

2. Voornoemde 'werkzaamheden onder a', zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd: Rochdale spant zich in om de voorfase (gereed krijgen projectplan (definitief ontwerp/ bestek), verkrijgen van vergunningen, selectie aannemer) zo spoedig mogelijk af te ronden zodat zij, uiterlijk op 31 december 2017, de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer zal kunnen verstrekken.
3. Na verstrekking van de opdracht aan de aannemer start de uitvoeringsfase. In verband met de uitvoeringsfase worden door Rochdale afspraken met de aannemer gemaakt over de planning. Globaal zullen deze afspraken inhouden dat begin 2018 zal worden gestart met de werkzaamheden zodat de werkzaamheden uiterlijk op 31 december 2018 zijn afgerond.

4. Bij vertraging in de uitvoeringsfase worden boetes waarop Rochdale op grond van de aanneemovereenkomst jegens de aannemer aanspraak zal kunnen maken, door haar –naar rato van de bijdrage in de projectkosten- met de VvE gedeeld.
5. Bij vertragingen in de planning (voorfase en uitvoeringsfase) wordt de Bouwcommissie door Rochdale geïnformeerd.

Oplevering werkzaamheden en overdracht garanties

6. Rochdale draagt de werkzaamheden die door de aannemer zijn verricht, wanneer de aannemer het werk oplevert aan Rochdale, aan de VvE over.
7. Rochdale onderhoudt gedurende de onderhoudstermijn de contacten met de aannemer.
8. Na de onderhoudstermijn zorgt Rochdale dat de garanties voor de werkzaamheden door de aannemer op naam van de VvE worden gesteld.

**Nadere uitwerking: afspraak onder b**

Voor het verrichten van de onder a genoemde werkzaamheden zal Rochdale gebruik maken van de reserve van de VvE tot 31 december 2017 (*\*aanpassen voor Sijssjes/Putterstr 31 januari 2016 administratief van aard; kan later worden aangevuld*)).

9. De VvE zal haar reservefonds als bedoeld in art. 5:126 lid 1 BW per (boek)datum 31 december 2017 / 31 januari 2017, zijnde €xxx.xxx,- (*zegge: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx administratief van aard; kan later worden aangevuld*)), aan Rochdale ter beschikking stellen als nader beschreven in artikel 10 t/m 13.

*Bijdrage per VvE conform onderstaande tabel. In definitieve versie per VvE dit bedrag opnemen.*

		<i>D3535</i>				
<i>Stiko + dekking per breukdeel</i>		<i>D9822</i>	<i>D9833</i>	<i>Adelaarsweg</i>	<i>Rietzangerweg</i>	<i>D3836</i>
	€	€	€	€	€	€
<i>VvE bijdrage op</i>	€	111.942	321.075	24.659	24.106	265.137



10. De VvE-bijdrage van de leden blijft over de periode tot 31 december 2018/ januari 2017 gelijk. Uitgaven ten laste van het reservefonds dienen, behoudens een eventueel negatief exploitatieresultaat over 2016 en 2017, vooraf goedgekeurd te worden door de algemene leden vergadering van de VvE. Deze kosten zullen in mindering worden gebracht op de bijdrage van de vve als genoemd onder 9.
11. De werkzaamheden worden, behoudens de onder 9 en 10 beschreven VvE reserve, voor rekening en risico van Rochdale uitgevoerd. De projectkosten en de kosten van eventueel meerwerk (dat niet als een extra opdracht in opdracht van de VvE wordt verricht ) worden volledig door Rochdale uit eigen middelen voldaan. Rochdale zal de betalingen rechtstreeks aan de aannemer voldoen en daarover verantwoording afleggen aan de VvE (zie onder c).
12. Er zal, behoudens de onder 9 en 10 beschreven VvE reserve, geen aanvullende bijdrage door de particuliere eigenaar(s) of de VvE worden voldaan.
13. De VvE zal haar bijdrage aan de werkzaamheden als genoemd in art. 9 binnen 30 dagen na de onderhoudstermijn van de aannemer (6 maanden na oplevering) namens Rochdale en op een door haar aan te geven wijze aan de aannemer (ex art. 6:32 BW) voldoen.

**Nadere uitwerking: afspraken onder c:**

Rochdale geeft de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer en voert directie over de uitvoering van de werkzaamheden. De VvE richt tezamen met de andere VvE's een bouwcommissie op. Rochdale zal de Bouwcommissie steeds tijdig en volledig informeren over de werkzaamheden.

14. De Bouwcommissie wordt door de gezamenlijke VvE's Vogelbuurt (te weten: **administratief van aard; kan later worden aangevuld**)....) samengesteld en krijgt het mandaat van de algemene leden vergadering(en) om namens de particuliere eigenaars van deze VvE's toestemming en goedkeuring te verlenen voor wijzigingen in de planning en/of het bestek. De Bouwcommissie zal de werkzaamheden monitoren en kan als zij dat nodig acht een eigen deskundige als opzichter / procesbegeleider aanstellen.

15. De informatieverplichting van Rochdale aan de Bouwcommissie omvat:

- a. Bouwtekeningen,
- b. Bestekstekeningen
- c. Bestek.
- d. Aanbestedingsdocumenten
- e. Opdracht aan de aannemer
- f. Aanneemovereenkomst met bijlagen (denk: bestek, planning)
- g. Termijnnota's
- h. Verslagen van tussentijdse opleveringen, inspecties en bouwverslagen
- i. Informatie over de contacten met de Gemeente over het project (en verslagen van deze contacten).

Genoemde stukken worden zodra Rochdale daarover beschikt aan de Bouwcommissie gezonden.

16. Voor aanmerkelijke wijzigingen van de planning, de technische omschrijving en het bestek is toestemming van de Bouwcommissie noodzakelijk.

17. De Bouwcommissie wordt door Rochdale uitgenodigd om aanwezig te zijn bij kritische beslismomenten (aangeduid als stop- en bijwoonpunten in de aanneemovereenkomst) en deelopleveringen, de vooropname en oplevering. De bouwcommissie bestaat uit de volgende leden van de VvE's: **administratief van aard; kan later worden aangevuld**)

18. De Bouwcommissie zal niet aanwezig zijn bij de bouwvergaderingen met de aannemer maar ontvangt vooraf van Rochdale informatie over bespreekpunten (de agenda) en kan vooraf per email haar input aan de door Rochdale aangestelde directievoerder aanleveren. De directievoerder bericht de Bouwcommissie of haar input wel of niet zal worden besproken in de bouwvergadering en waarom de punten wel of niet aan de orde worden gesteld.

**Nadere uitwerking: afspraken onder d:**

Tussen Partijen bestond een geschil, zoals nader beschreven in de considerans. Ter beëindiging/voorkoming van onzekerheid of geschil omtrent hetgeen tussen partijen rechtens geldt wensen partijen elkaar bij deze overeenkomst te binden zoals bedoeld in art. 7:900 BW en nader beschreven in artikel 18 en 19.

19. Na uitvoering van de verplichtingen onder a tot en met d wordt zowel door de VvE, als door de particuliere eigenaar(s), aan Rochdale finale kwijting verleend ten aanzien van het geschil over de convenantswerkzaamheden, zoals nader beschreven in de considerans.
20. De VvE en de particuliere eigenaar(s) verlenen aan Rochdale -zodra zij haar verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst is nagekomen- finale kwijting als splitser en verkoper van (appartementenrechten in) het complex. De VvE, alsmede de particuliere eigenaar(s), verklaren in dat geval te zullen afzien van juridische procedures / rechtsmaatregelen tegen Rochdale in haar hoedanigheid van splitser en/of verkoper van de woningen ten aanzien van aanwezige gebreken/ achterstallig onderhoud, te weinig reserveringen, ten tijde van / voorafgaand aan de verkoop en/of het schenden van de Convenantsverplichtingen en/of aanspraken uit hoofde van non-conformiteit als bedoeld in artikel 7:17 BW en/of enige andere grondslag, meer in het bijzonder maar niet uitsluitend zoals onrechtmatige daad, de redelijkheid en billijkheid, ongerechtvaardigde verrijking, onverschuldigde betaling.
21. Het is niet de bedoeling kwijting te verlenen voor de maandelijks door Rochdale als lid van de VvE aan haar verschuldigde bijdrages. De kwijting ziet op aanspraken op Rochdale als splitser / verkoper van het complex en niet op aanspraken op haar als lid van de VvE.

**Slotbepalingen:**

Opschortende voorwaarde

22. De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat uiterlijk op 1 augustus 2017 door de vergadering van eigenaars van de VvE toestemming aan de besturen is gegeven voor het aangaan van deze overeenkomst.
23. De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de in deze overeenkomst opgenomen administratieve bepalingen deugdelijk worden aangevuld en alle particuliere eigenaar(s) hebben verklaard dat zij daaraan gebonden zijn, ten blijke waarvan zij bij de onder artikel 17 genoemde vergadering een expliciete instemming dienen te geven die wordt vastgelegd in de notulen. Deze notulen worden aan deze overeenkomst gehecht.

Voor zover de particuliere eigenaar(s) niet bij de algemene ledenvergadering aanwezig zijn, geldt dat hun instemming voor 1 augustus 2017 moet blijken uit een afzonderlijke schriftelijke instemming, voorzien van naam, dagtekening en handtekening. De schriftelijke instemmingen worden aan deze overeenkomst gehecht.

Geheimhouding:

24. Partijen, inclusief diens (juridisch) adviseurs, zullen ten aanzien van de onderhandelingen over en de inhoud van deze vaststellingsovereenkomst absolute geheimhouding betrachten. Niets van wat in onderhavig geschil is besproken dan wel is overeengekomen dient naar buiten worden gebracht.

Geschillen

25. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
26. Alle geschillen welke tussen partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met de onderhavige overeenkomsten zullen worden beslecht door de rechtbank te Amsterdam, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

Aldus is overeengekomen en in tweevoud ondertekend, op ..... te Amsterdam

Woningstichting Rochdale

M.T. Kokhuis / N.T.J. Overdevest

Als gevolmachtigde van de VvE, het bestuur:

mevrouw .....

de heer .....

De particuliere eigenaars:

1.

2.

Gemachtigde, E. Swart

**Bijlagen**

Bijlage 1: de technische omschrijving van Archivolt d.d. 21 juni 2017

Bijlage 2: de MJOP

Bijlage 3: de begroting

datum  
project  
werknummer  
betreft

6 Juli 2017  
Vogelbuurt / 1647\_38\_technische omschrijving  
1647  
Technische omschrijving renovatie casco Vogelbuurt

Algemeen:

Alle toe te passen nieuwe houten onderdelen voorzien van FSC-keur.

1.1.1 Gevelmetselwerk

1.1.1.1 Herstellen en deels vervangen van metselwerk naar aanleiding van schades (scheuren, vochtschade, vorstschade, zoutschade, oxideren van metalen onderdelen, slijtage en dergelijke). Herstel met stenen overeenkomstig bestaand. Stenen bemonsteren, proefmuur van 1x1 m ter goedkeuring van de directie.

Waar nodig het metselwerk voorzien van wapening.

1.1.1.2 Herstellen of vervangen, en conserveren, van de aangetaste in het metselwerk aanwezige staalconstructies conform een nog door de constructeur aan te leveren advies.

1.1.1.3 Vervangen voegwerk waar nodig, soort voegwerk als oorspronkelijk. Voegwerk bemonsteren ter goedkeuring van de directie

1.1.2 Betonwerk

1.1.2.1 Herstellen van schades (scheuren, vochtschade, vorstschade, zoutschade, oxideren van metalen onderdelen, slijtage en dergelijke).

1.1.2.2 Schilderen van alle betonwerk conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in een door de architect nader te bepalen kleur.

1.1.3 Natuursteen

1.1.3.1 Herstellen van schades (scheurvorming).

1.1.4 Kozijnen

1.1.4.1 Vervangen van aangetast hout van alle vaste, achterblijvende, kozijnen. Houtsoort en afmetingen overeenkomstig bestaand.

1.1.4.2 Alle beweegbare ramen vervangen door nieuwe houten ramen met isolerende beglazing (HR++) inclusief nieuwe tochtwering en hang- en sluitwerk. De ramen van voor- en zijgevel worden voorzien van roeden op en tussen het glas volgens historisch beeld. Nader uit te werken in de geveltekeningen van de architect. Draairichting zoals op tekening aangegeven.

1.1.4.3 Herstellen van houtrot aan tuin- en terrasdeuren en voorzien van nieuwe isolerende beglazing (HR++). Draairichting zoals op tekening aangegeven.

- 1.1.4.4 Alle vaste beglazing in kozijnen vervangen door nieuwe isolerende beglazing (HR++) of in de voor- en zijgevel door nieuwe houten ramen (uitvoering conform 1.1.4.2) volgens historisch beeld. Nader uit te werken in de geveltekeningen van de architect..
- 1.1.4.5 Verbeteren onderdorpels voordeuren inclusief schilderwerk en herstel gevolgschade.
- 1.1.4.6 Schilderen van alle kozijnen, ramen, deuren conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in door de architect nader te bepalen kleuren.
- 1.1.5 Dakgoten en boeidelen
  - 1.1.5.1 Vervangen van aangetast hout aan alle houten onderdelen van dakgoten en boeidelen in houtsoort en afmetingen overeenkomstig bestaand.
  - 1.1.5.2 Alle zinken gootbekleding vervangen in zink 1,1 mm.
  - 1.1.5.3 Vervangen van aangetaste, beschadigde, slecht uitgevoerde, niet passende kilgoten in nieuwe zinken kilgoten in zink 1,1 mm.
  - 1.1.5.4 Schilderen van alle houten onderdelen van dakgoten en boeidelen conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in door de architect nader te bepalen kleuren.
- 1.1.6 Hemelwaterafvoeren
  - 1.1.6.1 Herstructureren van hemelwaterafvoeren aan de achterzijde ter verbetering van afwatering.
- 1.1.7 Loodwerk
  - 1.1.7.1 Loketten controleren en aankloppen, waar nodig vervangen in 18 ponds lood.
- 1.1.8 Dakkapellen
  - 1.1.8.1 Volledig vervangen van de dakkapellen door prefab houten dakkapellen met een vast raam en een draaiend raam. Geïsoleerd conform de huidige bouwregelgeving, voorzien van tochtwering en isolerende beglazing (HR ++). De ramen van voor- en zijgeveldakkapellen worden voorzien van roeden op en tussen het glas volgens historisch beeld. Schilderwerk houtwerk conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in door de architect nader te bepalen kleuren
  - 1.1.8.2 Waar nodig herstel van schade aan bouwkundige onderdelen in de woningen, ontstaan door vervangen van de dakkapellen. (Wandafwerking zoals behang of sauswerk herstelt Rochdale niet.)
- 1.1.9 Balkons
  - 1.1.9.1 Herstellen van cementdekvloer voor zover nodig, bij balkons met betonnen vloer.
  - 1.1.9.2 Vervangen van dakbedekking en, indien nodig, herstellen of vervangen van beplating in geval van balkons met houten (plaatmateriaal) vloer.
  - 1.1.9.3 Verbeteren afschot balkonvloeren indien nodig.
  - 1.1.9.4 Vervangen van onderdorpels balkonpuien door kunststenen dorpels met neuten en verbeteren lodaansluitingen onderdorpels balkonpuien.

- 1.1.9.5 Schilderen van cementdekvloer (i.g.v. balkons met betonnen vloer) en schilderen van houten balkonrelingen conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in nader door de architect te bepalen kleuren.
- 1.1.10 Ventilatioosters
  - 1.1.10.1 Vervangen van gietijzeren ventilatioosters in gevels door een nieuw gietijzeren rooster als origineel.
  - 1.1.10.2 Gangbaar maken van ventilatieopeningen aan de binnenzijde van de woning en aanbrengen van verstelbare aluminium ventilatioosters met muggengaas kleur wit aan binnenzijde. (Wandafwerking zoals behang of sauswerk herstelt Rochdale niet.)
  - 1.1.10.3 Het eventueel aanbrengen van extra ventilatioosters conform een nader uit te werken ventilatieberekening op een nader te bepalen plaats.
- 1.1.11 Buitenbergingen
  - 1.1.11.1 Vervangen van aangetast hout. Houtsoort en afmetingen overeenkomstig bestaand.
  - 1.1.11.2 Schilderen van alle houtwerk conform een in overleg vast te stellen verftechnisch advies in nader door de architect te bepalen kleuren.
- 1.1.12 Gemeenschappelijke trappenhuizen (niet bij alle VvE's)
  - 1.1.12.1 Esthetisch herstel: Herstel houtwerk en stucwerk waar nodig, schilderen van houtwerk, sauswerk wanden en plafonds in nader door de architect te bepalen kleuren.
- 1.1.13 Asbest
  - 1.1.13.1 Verwijderen onder asbestcondities, indien nodig voor de uitvoering van genoemde werkzaamheden.
- 1.1.14 Dakpannen
  - 1.1.14.1 De huidige dakpannen vervangen door een "S" sneldekpan. Kleur conform opgaaf architect.
- 1.1.15 Brandwerende voorzieningen
  - 1.1.15.1 Het aanbrengen van brandkleppen in ventilatiekanalen van begane grondwoningen (indien van toepassing).
  - 1.1.15.2 Het aanbrengen van een voorziening ter voorkoming van brandoverslag ter plaatse van de aansluiting van bouwmuren met het dak.



VvE 9833 Gebouw Zwanenplein 1-43 Ganzenweg 23-47 Sijsjesstraat 2-32 Putterstraat 2-30 en 27 te Amsterdam  
T.a.v. heer M. Koster  
Postbus 1220  
2280 CE Rijswijk

Datum : 1 juli 2017  
Uw kenmerk : 9833  
Ons kenmerk : BS/2017-07  
Betreft : Actualisatie Meerjaren Onderhoudsplan

Geachte heer Koster,

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij het genoegen u onze aanbieding te doen toekomen inzake het actualiseren van het Meerjaren Onderhoudsplan voor VvE Gebouw Zwanenplein 1-43 Ganzenweg 23-47 Sijsjesstraat 2-32 Putterstraat 2-30 en 27 te Amsterdam.

Onze aanbieding is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
2. Onze taken
3. Honorering
4. Uitgangspunten

### 1. Inleiding

Door derden is in het verleden een Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld. Naar verwachting zal in 2018 groot onderhoud aan daken, gevels en kozijnen uitgevoerd gaan worden.

De VvE heeft behoefte aan een her inspectie aan het gebouw en de daarbij behorende algemene installaties. Deze inspectie zal een beeld moeten geven van de eventuele optredende of de reeds aanwezige gebreken en een raming van de herstelkosten van de geconstateerde gebreken.

Tevens heeft u behoefte om het Meerjaren Onderhoudsplan te actualiseren waarin voor de komende 15 jaar de onderhoudsmaatregelen zijn geraamd en gepland.

### 2. Onze taken

- A. Door middel van een inspectie de conditie, alsmede de staat van onderhoud van de bouwkundige elementen zoals gevel en daken, werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties in de algemene ruimten vaststellen op basis van NEN 2767.

- B. Het opstellen van het inspectierapport, inclusief kostenramingen voor herstel van eventuele gebreken.
- C. Het maken van een 15-jaren onderhoudsplan ten behoeve van alle bouwkundige elementen op basis van technische aspecten en financiële gevolgen.
- D. Het opstellen van een eindrapportage in enkelvoud en in digitale versie.

### 3. Honorering

De door ons te maken kosten voor de taken vermeld onder A tot en met D bedragen € 1.360.-

Genoemde bedragen zijn inclusief alle onkosten, doch exclusief de wettelijke BTW. Op onze adviezen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing waarvan wij op uw verzoek een exemplaar kunnen toezenden.

### 4. Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van genoemde opdracht ramen wij een doorlooptijd van maximaal 8 weken.

Wij gaan ervan uit dat de benodigde gegevens waaronder de meetstaten, geveltekeningen, plattegronden en dwarsdoorsneden schaal 1:100, voor zover deze aanwezig zijn, aan ons ter beschikking worden gesteld. Mochten de tekeningen niet aanwezig zijn dan zullen wij in overleg met u de tekeningen opvragen bij de gemeente. De kosten die hieruit voortvloeien zullen wij in rekening brengen.

Mocht blijken dat de meetstaten onvolledig zijn dan zullen wij deze aanvullen, de eventuele extra werkzaamheden zullen wij vooraf aan u doorgeven.

Voor de goede orde dienen wij vrije toegang te hebben naar de algemene ruimten waaronder de ruimten van de technische installaties en daktoegang.

Het verheugt ons dat u ons in de gelegenheid heeft gesteld dit voorstel te doen. Indien het leidt tot een opdracht, dan zullen wij alles in het werk stellen om voor een bruikbaar resultaat zorg te dragen. Mocht u nog vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

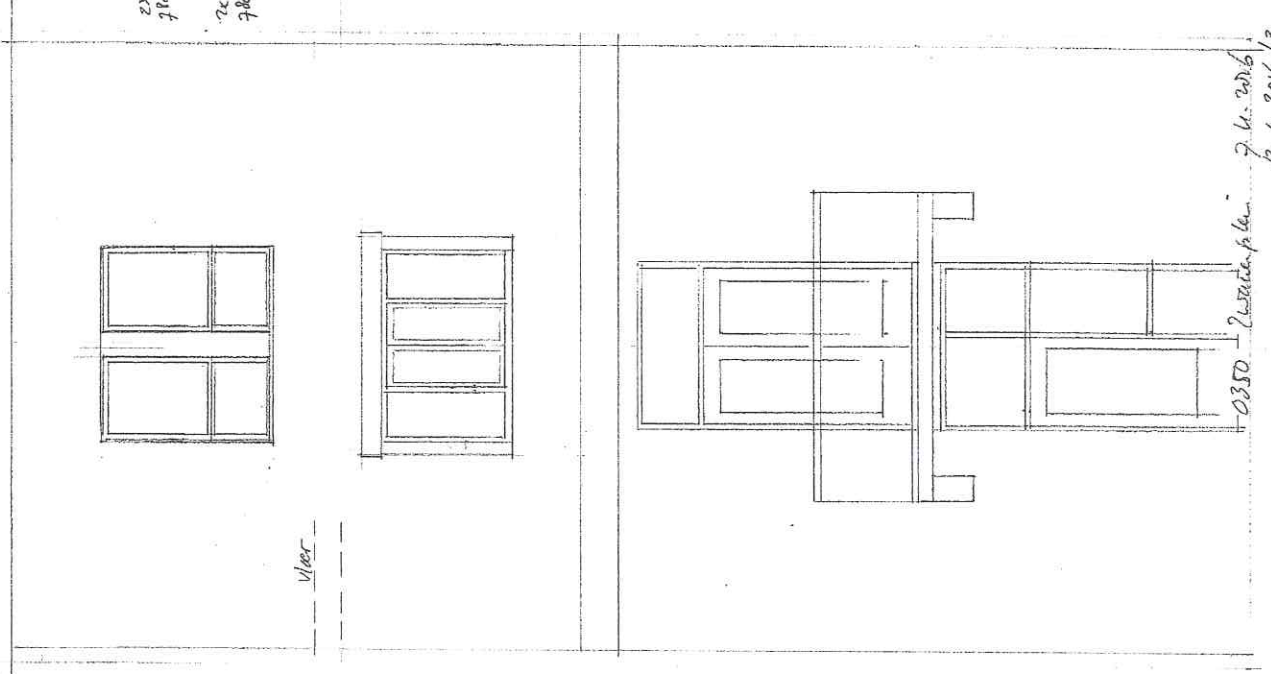
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
IPR Vastgoedmanagement BV

M.M. Derks



780 x 1400  
780 x 780



0350 - 2. Stockplan  
7. 11. 2016  
12. 4. 2016 / 3

