

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, 22 augustus 2017

Onderwerp: Bijzondere Ledenvergadering 28 augustus 2017 – nazending stukken

Beste leden,

Jullie ontvingen eerder de agenda met stukken voor de Bijzondere Ledenvergadering welke wordt gehouden 28 augustus 2017 vanaf 19.30 uur in Buurtcentrum De Meeuw (Motorwal 300 Amsterdam).

Gebleken is dat de set bijlagen helaas niet helemaal compleet is, er ontbreken enkele pagina's. Daarom sturen we de belangrijkste stukken hierbij nogmaals.

In de vaststellingsovereenkomst zijn nog enkele details gewijzigd:

- Er is bij liggend streepje 5 aan het slot een zin toegevoegd omdat daarmee de bedoeling van de daarvoor weergegeven afspraak duidelijker wordt "Eventuele toekomstige wijzigingen (positief en negatief) van de geprognostiseerde onderhoudsuitgaven door opvolgende MJOP's hebben geen effect op de werking van deze overeenkomst."
- De zin die onder a stond "Rochdale zal de VvE (de Bouwcommissie) steeds tijdig en volledig informeren over de werkzaamheden en de kosten daarvan." is verplaatst naar c omdat dit over de Bouwcommissie gaat.
- De naam van de heer Ponsioen, als lid van de Bouwcommissie is goed gespeld op pagina 6.
- Er wordt verwezen naar de meest recente TO van Archivolt d.d. 6 juli 2017.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de VvE

NB: Het is van groot belang dat alle leden de vaststellingsovereenkomst tekenen. Dat kan uiteraard in de vergadering. Als dat, door verhindering, niet mogelijk is dan verzoecken wij je in contact te treden met het bestuur. Dan zal een seperate afspraak worden gemaakt, uiterlijk op 31 augustus 2017, voor het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst.

Bijlage(n):

- Toelichting bij de agendapunten
- Voorstel Rochdale n.a.v. agendapunten 4 en 5
- Afbeelding oorspronkelijke deuren
- Ontwerp nieuwe deuren – overzicht
- Ontwerp nieuwe deuren – close-up
- Vaststellingsovereenkomst inclusief Technische Omschrijving

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

Toelichting bij agendapunten

4. Resultaten funderingsonderzoek en eventuele vervolgacties

Bureau Tentij heeft onderzoek gedaan naar de funderingen van de vier complexen. Het rapport hiervan zal in de komende dagen nog worden verspreid of op een andere manier beschikbaar worden gesteld.

In de vergadering worden de resultaten besproken en worden afspraken gemaakt over eventuele vervolgacties. Wellicht volgt in deze nog een concreter voorstel, dat ruim voor de vergadering zal worden verspreid.

NB: Zie bijgevoegd voorstel van Rochdale.

5. Besluitvorming naar aanleiding van voorstel Rochdale inzake voordeuren

In het traject dat heeft geleid tot de afspraken die nu worden gemaakt tussen Rochdale en de VVE's is vervanging van de voordeuren nooit aan de orde geweest. Ze zijn namelijk technisch in goede staat of kunnen indien nodig nog goed worden hersteld.

De voordeuren zijn in het verleden vervangen door deuren die esthetisch gezien niet bij het gebouw passen. De architect adviseert dan ook ze te vervangen door deuren conform oorspronkelijk ontwerp, waar nodig aangepast om aan de huidige eisen te voldoen.

Rochdale biedt aan de deuren te vervangen binnen het project, maar hiervoor dan wel €750,- inclusief BTW in rekening te brengen bij de particuliere leden.

Dit voorstel wordt ter besluitvorming aan de vergadering voorgelegd. Als de meerderheid van de particuliere leden (Rochdale onthoudt zich van stemming) voor stemt dan worden de deuren vervangen en betalen alle particuliere leden hiervoor elk €750,- inclusief BTW.

Een afbeelding van de oorspronkelijke deuren en het ontwerp van de voorgestelde nieuwe deuren zijn bijgevoegd. Het gaat om de deuren rechts op de ontwerptekening, met het iets grotere ruitvormige raampje.

NB: Zie bijgevoegd voorstel van Rochdale.

6. 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 deze vaststellingsovereenkomst, door de Algemene Ledenvergadering, is belangrijke mijlpaal in de projectplanning.

De Vaststellingsovereenkomst is bijgevoegd, net als de bijlage Technische Omschrijving renovatie casco Vogelbuurt (TO).

Over de inhoud van de VSO en de TO is overeenstemming tussen Rochdale en de besturen van de VVE's. Wel moet het besluit m.b.t. de voordeuren (agendapunt 5) nog correct worden verwerkt in beide documenten. Dit kan worden gedaan voordat ondertekening plaatsvindt of er wordt een document toegevoegd.

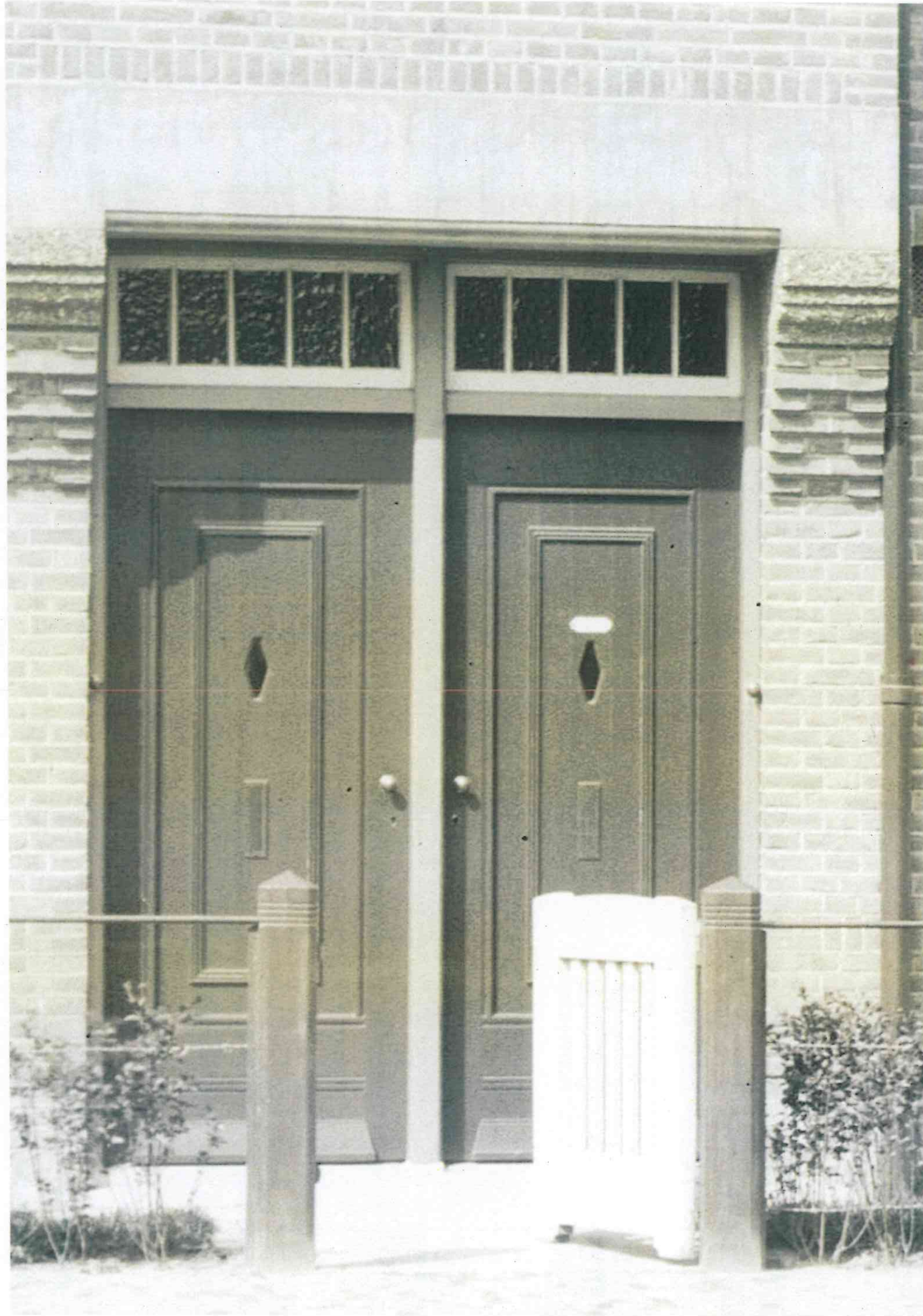
Aan de vergadering wordt voorgesteld de Vaststellingsovereenkomst goed te keuren.

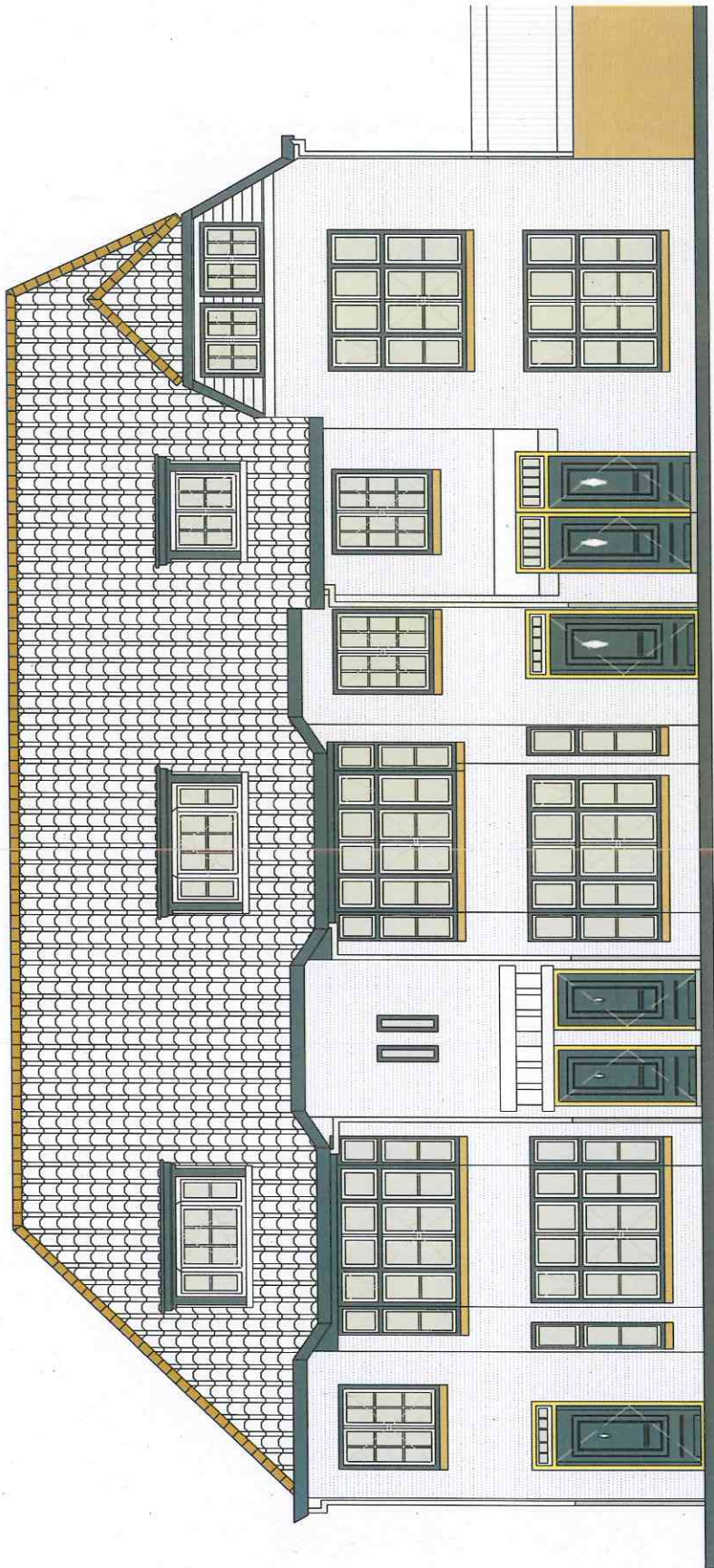
Vervolgens dient het document door alle particuliere eigenaren te worden ondertekend. Een deel van de leden, de aanwezigen, zal dat al in de vergadering kunnen doen. De overige leden zullen op een ander moment, **ECHTER UITERLIJK OP 31 AUGUSTUS 2017**, moeten tekenen.

Voorstel Rochdale naar aanleiding van de agendapunten 4 en 5, ontvangen op 22 augustus, houdt in dat:

- Rochdale vervangt voor eigen rekening en risico in alle 4 VvE's de bestaande voordeuren voor de authentieke deuren met het grotere raampje. (Rochdale brengt dan dus geen € 750,- per particuliere eigenaar in rekening.)
- De ALV en de particuliere eigenaren de conclusies van Constructiebureau Tentij dat de instandhoudingstermijn van de bestaande fundering meer dan 25 jaar bedraagt niet ter discussie stellen. (Nader onderzoek is dan niet noodzakelijk).
- De ALV en de particuliere eigenaren van alle 4 de VvE's stemmen uiterlijk 31 augustus 2018 zonder voorbehouden in met de VSO.

Bij Rochdale hebben wij op grond van het onderzoek van Tentij het vertrouwen in de conclusies. Maar ik begrijp dat er bij de particuliere eigenaren vragen bestaan over de staat van de fundering. Wellicht dat een extra toelichting op de verrichte funderingsonderzoeken de zorgen verder weg kunnen nemen. Wim Wassenaar, directeur van Constructiebureau Tentij B.V., of een van zijn medewerkers is bereid die toelichting te geven. Hebben de particuliere eigenaren of eventueel de bouwcommissie daar behoefte aan? Dan kunnen wij een afspraak arrangeren.







VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

1. Ondergetekenden:
 1. De vereniging van eigenaars **Vereniging van Eigenaren Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47 en Sijsjesstraat 2 t/m 23** gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34351254, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door W.C. Brooshooft, J.R. Bruijn en H.D. Wind hierna 'de VvE', nummer D9833
 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. W.C. Brooshooft, eigenaar van appartementsrecht Ganzenweg 33
 - b. J.R. Bruijn en mevr. E. Achterberg, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 4
 - c. Mevr. S.M. Cornelissen, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 8
 - d. G.G.G. da Costa en Mevr. K. de Mello, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 14
 - e. H.H.M. Hake, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 11
 - f. Mevr. M. van der Ham, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 18
 - g. Mevr. I. van Kleef, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 26
 - h. Mevr. A.A.M. Kroese, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 2
 - i. M. Mes, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 20
 - j. Mevr. V. Petrachi, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 26
 - k. Mevr. R. van der Poel, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 17
 - l. M.H. Ram, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 6
 - m. A.J.P. Reeser, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 5
 - n. J.P. Smit en Mevr. N.C. Jansen, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 21
 - o. Mevr. E.J. Teunissen, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 7
 - p. M. Tuininga en mevr. P.B.S. Wouters, eigenaar van appartementsrecht Ganzenweg 37
 - q. Mevr. J. den Uyl, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 14
 - r. Mevr. I. Verbeek, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 2

- s. H.D. Wind, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 10
hierna zowel afzonderlijk als gezamenlijk 'de particuliere eigenaar(s)'

Gezamenlijk te noemen 'partijen'

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

2. In aanmerking nemende dat:
- Rochdale bij akte van 9 februari 2007 (Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijsjesstraat 2 t/m 32 en Putterstraat 2 t/m 30 en 27, 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 Gebouw Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijsjesstraat 2 t/m 32 en Putterstraat 2 t/, 30 en 27 opgericht.
 - 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. Van de werkzaamheden is een technische omschrijving opgesteld (**bijlage 1**). 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’), (**bijlage 2**), en een begroting (**bijlage 3**) worden opgesteld op voordracht van de VvE-beheerder. De MJOP zal opgesteld worden door een terzake deskundige 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. Eventuele toekomstige wijzigingen (positief en negatief) van de geprognoseerde onderhoudsuitgaven door opvolgende MJOP’s hebben geen effect op de werking van deze overeenkomst.
- De voor de onderhavige overeenkomst relevante, van belang geachte documenten worden aan deze akte gehecht en zijn integraal onderdeel daarvan. Het betreft:
 - Bijlage 1: Technische omschrijving van Archivolt d.d.6 juli 2017
 - 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, de navolgende rechten en verplichtingen te aanvaarden. 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. Rochdale geeft de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer en voert directie over de uitvoering van de werkzaamheden.

- 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. 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. De VvE zal, tezamen met de andere VvE's, D9822, D9835 en D9836, een bouwcommissie oprichten. De Bouwcommissie wordt door de gezamenlijke VvE's gemandateerd om het definitieve 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 is op bepaalde beslismomenten. Rochdale zal de VvE (de Bouwcommissie) steeds tijdig en volledig informeren over de werkzaamheden en de kosten daarvan.
- 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 deze 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.

Optie I: De VvE geeft Rochdale toestemming om de toegangsdeuren van de appartementsrechten die Rochdale toebehoren te vervangen conform de omschrijving in bijlage 1.

Optie II: de voordeuren worden allemaal vervangen voor het door Archivolt voorgestelde ontwerp tegen een bijdrage van de particuliere eigenaars van € 750,00 per appartementsrecht (NB de TO moet dan worden aangepast en er

zijn wellicht wat aanpassing in de VSO nodig om deze extra bijdrage buiten de clause "geen extra bijdrage VvE of particulieren" te vallen.

Planning van de werkzaamheden

2. Voornoemde 'werkzaamheden onder a', zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd: Rochdale spant zich in om de voorfase zo spoedig mogelijk af te ronden zodat zij, uiterlijk op 1 maart 2018, de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer zal kunnen verstrekken. Onder voorfase wordt verstaan het gereed krijgen van het projectplan (definitief ontwerp/bestek), het verkrijgen van vergunningen, en het selecteren van de aannemer.
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 het contact 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: afspraken 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

9. De VvE zal haar reservefonds als bedoeld in art. 5:126 lid 1 BW per (boek)datum 31 december 2017, zijnde **€321.075,-- (zegge: driehonderdduizend eenentwintighonderd en vijfenzeventig euro)**, aan Rochdale ter beschikking stellen als nader beschreven in artikel 10,12 en 13.
10. De VvE-bijdrage van de leden blijft over de periode tot 31 december 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 inclusief eventuele negatieve exploitatie resultaten 2016 en 2017 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. NB deuren (als de alv kiest voor optie II dan is de bijdrage daarvoor voor rekening van de particuliere eigenaars)
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 voldoen (ex art. 6:32 BW).

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 is door de gezamenlijke VvE's Vogelbuurt (te weten: D9822 (A. Koedam en M. Seiler), D9833 (P. Wouters, J. Bruin en W. Brooshooft), D9835 (H. Hollenberg en B. Pensioen) en D9836 (G. Klaassen en S. Kruse) opgericht. De commissie 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 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.

De bouwcommissie wijst een voorzitter aan. De voorzitter is de contactpersoon die onder andere zal communiceren met (de Senior projectleider van) Rochdale.

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.

18. Na uitvoering van de verplichtingen onder a tot en met d (en de nadere uitwerking daarvan in artikel 1 t/m 17) 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.
19. 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.

20. 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

21. De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat uiterlijk op 28/29 augustus 2017 door de vergadering van eigenaars van de VvE toestemming aan de besturen is gegeven voor het aangaan van deze overeenkomst.

22. 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 21 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 31 augustus 2017 moet blijken uit een afzonderlijke schriftelijke instemming, voorzien van naam, dagtekening en handtekening. De schriftelijke instemmingen worden aan deze overeenkomst gehecht.

Geheimhouding:

23. 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 mag naar buiten worden gebracht.

Geschillen

24. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

25. 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:

W.C. Brooshooft, eigenaar van appartementsrecht Ganzenweg 33	
J.R. Bruijn en mevr. E. Achterberg, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 4	
Mevr. S.M. Cornelissen, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 8	

G.G.G. da Costa en Mevr. K. de Mello, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 14	
H.H.M. Hake, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 11	
Mevr. M. van der Ham, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 18	
Mevr. I. van Kleef, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 26	
Mevr. A.A.M. Kroese, eigenaar van appartementsrecht Sijsjesstraat 2	
M. Mes, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 20	
Mevr. V. Petrachi, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 26	
Mevr. R. van der Poel, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 17	
M.H. Ram, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 6	
A.J.P. Reeser, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 5	

J.P. Smit en Mevr. N.C. Jansen, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 21	
Mevr. E.J. Teunissen, eigenaar van appartementsrecht Zwanenplein 7	
M. Tuininga en mevr. P.B.S. Wouters, eigenaar van appartementsrecht Ganzenweg 37	
Mevr. J. den Uyl, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 14	
Mevr. I. Verbeek, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 2	
H.D. Wind, eigenaar van appartementsrecht Putterstraat 10	

Gemachtigde, E. Swart

Bijlagen

Bijlage 1: de technische omschrijving van Archivolt d.d. 6 juli 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 zijgevel dakkapellen 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 loodaansluitingen 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 Ventilatiooosters
 - 1.1.10.1 Vervangen van gietijzeren ventilatiooosters 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 ventilatiooosters met muggengaas kleur wit aan binnenzijde. (Wandafwerking zoals behang of sauswerk herstelt Rochdale niet.)
 - 1.1.10.3 Het eventueel aanbrengen van extra ventilatiooosters 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.