

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 splitter/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 splitter/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 .
- 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.21 juni 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. Rochdale zal de VvE (de Bouwcommissie) steeds tijdig en volledig informeren over de werkzaamheden en de kosten daarvan.

- 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.
- 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 clausule “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 besprekpunten (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 23/24 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 appartementenrecht Ganzenweg 33	
J.R. Bruijn en mevr. E. Achterberg, eigenaar van appartementenrecht Sijsjesstraat 4	
Mevr. S.M. Cornelissen, eigenaar van appartementenrecht Putterstraat 8	
G.G.G. da Costa en Mevr. K. de Mello, eigenaar van appartementenrecht Sijsjesstraat 14	
H.H.M. Hake, eigenaar van appartementenrecht 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. 21 juni 2017

Bijlage 2: de MJOP

Bijlage 3: de begroting