
Aan de leden van de
Vereniging

Rijswijk, 4 december 2023
VvE nr: D9968

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 - Bertelmanplein 1/13 -
Bertelmanstraat 1/33 - Des Presstraat 20/30 -
Pieter Lastmankade 43/70
Te: AMSTERDAM

Onderwerp: Concept notulen laatst gehouden ledenvergadering

Geachte leden,

De concept notulen van de laatst gehouden ledenvergadering zijn beschikbaar in het portaal op de site van Pro VvE Beheer.

Notulen worden niet meer automatisch per post verstuurd. Als u geen gebruik maakt van het portaal, kunt u via e-mail (vve@provvebeheer.nl) een papieren of digitaal exemplaar aanvragen. Vermeld hierbij het VvE-nummer en hoe u de notulen wenst te ontvangen, via de post of e-mail.

Ziet u fouten in de concept notulen of heeft u opmerkingen, laat het ons dan weten.

Heeft u vragen gedurende het jaar over uitgevoerde zaken, neem dan gerust contact op. We kunnen dan nodige maatregelen nemen of u en de vergadering informeren.

Bedankt voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
namens Pro VVE Beheer B.V.

A. Alaiz

Wat is het Pro VVE Beheer Portaal?

Het Pro VVE Beheer Portaal is een veilige website waarop u, vanaf elke plek, op elk moment van de dag en alle dagen van de week toegang heeft tot informatie en documenten van uw Vereniging van Eigenaren(VvE).

Aanmelden of inloggen via: <https://portaal.provvebeheer.nl>

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70

Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

NOTULEN

**Vergadering digitaal middels video verbinding gehouden op
24 oktober 2023**

1. OPENING EN BENOEMEN VOORZITTER VAN DE VERGADERING

De administratief technisch beheerder Pro VVE Beheer en tevens bestuurder van de VvE conform takenpakket Cura PT1Plus en hierna te noemen beheerder, de heer A. Alaiz, opent de vergadering en heet eenieder welkom.

Namens Woningstichting Rochdale is de heer E. Schötter aanwezig. De heer Schötter is de vaste contactpersoon namens Rochdale in de ledenvergaderingen met betrekking tot zaken aangaande huurders in het gebouw en/of Woningstichting Rochdale als eigenaar.

De bestuurder stelt voor ten aanzien van het voorzitten vanavond de honneurs waar te nemen. Dit heeft eenieder instemming.

Voorgesteld wordt om het nagezonden agendapunt na agendapunt 11 te behandelen.

2. VASTSTELLEN AANTAL AANWEZIGE STEMMEN

Van de 6.937 uit te brengen stemmen zijn er 6.519 aanwezig of vertegenwoordigd, voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over alle geagendeerde onderwerpen.

3. VASTSTELLEN NOTULEN VERGADERING 9 NOVEMBER 2022 EN 7 MAART 2023

De notulen worden na een korte gedachtewisseling als zodanig vastgesteld. Mevrouw A. de Bruijn vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot het wijzigen van de splitsingstekening en uiteindelijk de akte van splitsing. De beheerder geeft aan dat de vorige splitsingstekenaar heeft aangegeven, gelet om de medewerking van bewoners, hier geen tijd meer voor te hebben en heeft dan ook een factuur ingediend voor de gewerkte uren en de opdracht teruggegeven. In de extra vergadering van 2023 is ook voorgesteld om in klein comité de mogelijkheden en wensen nogmaals te bespreken. Op basis hiervan zal dan in het vervolg worden bepaald. De heer P.I.M. Brouwer zal als bestuurscommissie hiervoor het initiatief nemen.

NB De zonodig gewijzigde actielijst zal met de notulen van heden worden verzonden.

4. JAARSTUKKEN 2022/2023

A. (MONDELING) VERSLAG KASCOMMISSIE

De bestuurder geeft het woord aan de heer A.J. Vos als lid van de kascommissie. De heer Vos geeft aan dat de kascommissie, bestaande uit mevrouw A. de Bruijn en mevrouw C.J. van Vliet en hijzelf de jaarstukken hebben gecontroleerd en geen onvolkomenheden hebben geconstateerd. De naar aanleiding van de stukken gestelde vragen aan de bestuurder welke ook ter vergadering worden besproken, zijn naar tevredenheid van de kascommissie beantwoord.

Naar aanleiding hiervan licht de kascommissie de exploitatiekosten uit het afgelopen boekjaar toe. De kascommissie heeft een goedkeurende verklaring verstrekt welke aan de notulen van heden zal worden toegevoegd.

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

B. BESPREKEN EN VASTSTELLEN VAN DE JAARSTUKKEN ALSMEDE HET DECHARGEREN VAN DE BESTUURDER/ADMINISTRATEUR OVER HET BOEKJAAR 2022 /2023

De kascommissie adviseert derhalve de vergadering om de bestuurder en administratief beheerder te dechargeren over het boekjaar 2022/2023. De vergadering besluit vervolgens met algemene stemmen om de bestuurder en administratief bestuurder te dechargeren voor het gevoerde beleid over het boekjaar 2022/2023.

C. BESTEMMEN EXPLOITATIESALDO 2022/2023

Na een korte gedachtewisseling besluit de vergadering met algemene stemmen het exploitatiesaldo als volgt te bestemmen:

Het nadelige exploitatiesaldo A kosten ad. € 2.031,43 wordt ten laste van de reserve onvoorzien gebracht.

D. HET (HER)BENOEMEN VAN DE LEDEN VAN DE KASCOMMISSIE

De heer A.J. Vos geeft aan, zoals ook in de vorige vergadering is aangekondigd, te zullen aftreden als lid van de kascommissie en het stokje over te dragen aan mevrouw De Bruijn en mevrouw Van Vliet. De vergadering dankt de heer Vos voor zijn inspanningen als lid van de kascommissie. Mevrouw De Bruijn en mevrouw Van Vliet worden met algemene stemmen als zodanig herbenoemd.

5. (HER)BENOEMINGEN

A. LEDEN VAN HET BESTUUR OF BESTUURSCOMMISSIE, PENNINGMEESTER, SECRETARIS, VOORZITTER VVE ETC.

Pro VVE Beheer is thans enig bestuurslid van de VvE. Voor de interne coördinatie binnen de VvE is een technisch commissie (TC) en bestuurscommissie (BC) benoemd.

De TC bestaat uit de heer A.N. Rozendaal. De BC bestaat thans uit de heer P.I.M. Brouwer. De heer Rozendaal en de heer Brouwer worden herbenoemd als leden van de TC en BC. De beheerder geeft aan dat het de voorkeur heeft dat er een bestuur vanuit de leden wordt benoemd. Geen van de aanwezigen stelt zich hiervoor beschikbaar.

Pro VVE Beheer wordt hierna met algemene stemmen herbenoemd als enig bestuurslid van de VvE.

B. LEDEN TECHNISCHE EN OVERIGE COMMISSIES

Reeds besproken bij agendapunt 5a.

C. INGESCHREVENE IN DE K.V.K

Pro VVE Beheer als bestuurder van de VvE staat reeds ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel.

6. HET DOEN OPSTELLEN C.Q. ACTUALISEREN VAN HET MEERJAREN ONDERHOUDSRAPPORT EN DE FINANCIERING HIERVAN

De beheerder geeft aan dat het huidige meerjarenonderhoudsrapport (MJOP) inmiddels 3 jaar oud is en gelet op aanzienlijke prijsstijgingen in de bouw het verstandig is om deze voor de volgende vergadering te actualiseren. De vergadering besluit na een korte gedachtewisseling met algemene stemmen om het huidige MJOP te laten actualiseren door de bouwkundige afdeling van Pro VVE Beheer. De financiering zal geschieden ten laste van de reserve groot onderhoud. De beheerder

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

zal dit in gang zetten en het geactualiseerd MJOP agenderen voor de eerstvolgende ledenvergadering.

Naar aanleiding hiervan wordt verzocht om extra aandacht te schenken aan de achterzijde en het dak. De beheerder zal dit doorgeven aan de bouwkundige.

7. BESLUITVORMING TOT HET DOEN UITVOEREN VAN DE WERKZAAMHEDEN ALS VERMELD IN HET MEERJARENONDERHOUDSPLAN (MJOP) VOOR HET LOPENDE EN OPVOLGENDE BOEKJAAR ALSMEDE DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE FINANCIËLE CONSEQUENTIES ONDER MEER ZAL AAN DE ORDE KOMEN:

A. (ONDERHOUDS)WERKZAAMHEDEN (O.A. UIT HET MJOP)

- SCHILDERWERK/HERSTEL COATING BALKONS EN EVENTUELE BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN WELKE UIT PRAKTISCH OF FINANCIËEL OOGPUNT MET HET SCHILDERWERK MEEGENOMEN DIENEN TE WORDEN

De beheerder geeft aan, zoals bekend is bij de leden en als ook opgenomen in het MJOP, dat het buitenschilderwerk aan de achterzijde nog uitgevoerd dient te worden.

De beheerder heeft, als besproken in de vergadering van 2021, conform module V&T de werkzaamheden voorbereid. Voor de schilderwerkzaamheden is een verftechnisch advies opgesteld in aanwezigheid van de bouwkundige van Pro VVE Beheer. Daarnaast heeft de bouwkundige een bestek geschreven op basis waarvan een drietal offertes zijn opgevraagd. Deze offertes zijn hierna inhoudelijk beoordeeld door de bouwkundige en de bevindingen zijn in een zogeheten gunningadvies samengevat.

In de vorige vergadering van 9 november 2022 en in de extra vergadering van 7 maart 2023 is er besloten, gelet op de kosten, eerst het schilderwerk aan de voorzijde uit te voeren en in een volgende vergadering te besluiten over de schilderwerkzaamheden aan de achterzijde. De beheerder heeft de offerte van de fa. Dirkzwager laten actualiseren daar de geldigheid was verlopen. De fa. Dirkzwager had de voordeligste offerte. Het advies is dan ook de werkzaamheden te gunnen aan de fa. Dirkzwager. De heer Schötter geeft aan dat ook zijn afdeling Vastgoed de offerte heeft beoordeeld en akkoord is met uitvoering. Er zijn twee adviezen meegegeven, eventuele verhoogde indexering bij uitvoering in 2025 en advies om scherp te zijn op de uitvoering en dan met name de opgenomen stelpost en de afrekening hiervan.

B. BESLUITEN NEMEN AANGAANDE HET IN OPDRACHT GEVEN VAN WERKZAAMHEDEN INCLUSIEF EVENTUEEL MEERWERK (IN HET GEVAL VAN SCHILDERWERK BIJVOORBEELD HOUTROT) – GEADVISEERD WORDT OM BIJ OPDRACHTEN TOT € 50.000,00 EEN PERCENTAGE VAN 10% OVER DE AANNEEM SOM VAST TE STELLEN EN BIJ OPDRACHTEN BOVEN DIT BEDRAG EEN PERCENTAGE VAN 5%

De vergadering besluit na een korte gedachtewisseling unaniem om de werkzaamheden te gunnen aan de fa. Dirkzwager voor het bedrag van € 359.277,09 op basis van de offerte met kenmerk: OFSC23031. In de offerte zijn stelposten opgenomen voor herstel van beton- en houtrotschades, herstel dakplaat, coating balkons en metsel/voegwerk. De beheerder adviseert hiernaast om nog eens 5% van de aanneemsom te reserveren voor onvoorziene zaken. De vergadering stemt hier unaniem mee in. De bouwkundige zal de stelposten en eventuele onvoorziene zaken eerst beoordelen alvorens akkoord wordt gegeven voor aanvullende werkzaamheden en kosten. De beheerder zal de offerte in opdracht geven zodra de financiële positie van de VvE dit toelaat. De financiering zal geschieden ten laste van de reserve groot onderhoud. Het streven is om de werkzaamheden na de bouwvak in 2024 te laten starten en een deel van de kosten in 2025 kunnen worden afgerekend, gelet op de financiële positie en het besluit bij agendapunt 8.

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

C. BESLUITEN NEMEN AANGAANDE HET IN OPDRACHT GEVEN VAN (BOUWKUNDIGE) BEGELEIDING (TAAK TOEZICHT)

De vergadering besluit met algemene stemmen om de werkzaamheden te begeleiden en te laten controleren door de bouwkundige van Pro VVE Beheer conform module V&T op basis van de vergoedingspercentage zoals opgenomen bij de betreffende module. De financiering zal geschieden ten laste van de reserve groot onderhoud.

8. LIQUIDITEITSPROGNOSE, BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN 2023/2024 – BESPREKEN EN VASTSTELLEN

A. LIQUIDITEITSPROGNOSE(S)

De bestuurder verwijst naar de liquiditeitsprognoses welke als agendastukken zijn toegevoegd aan de stukken voor deze vergadering. De beheerder stelt voor deze te bespreken. Uit het verloop van de reserve A kosten kan worden geconcludeerd dat VvE op basis van het MJOP en hetgeen besproken is bij agendapunt 7 onvoldoende spaart om de geplande werkzaamheden aan de achterzijde te kunnen uitvoeren. De bestuurder adviseert dan ook om de reservering conform het voorstel te verhogen. In het voorstel wordt geadviseerd om de jaarlijkse reservering van € 90.000,00 naar € 120.000,00 te verhogen over het huidige en opvolgend boekjaar. Hierna en op basis van het geactualiseerd MJOP kan de reservering verder worden afgestemd op de te verwachte kosten. Er bestaat ook de optie om het verschil middels een eenmalige extra bijdrage te voldoen en de reservering niet te verhogen.

B. BESPREKEN EN EVENTUEEL BESLUITEN TOT HET VERHOGEN VAN DE JAARLIJKSE RESERVERING OF VASTSTELLEN VAN EEN EENMALIGE EXTRA BIJDRAGE

Na een korte gedachtewisseling besluit de vergadering om in stemmen met het voorstel om de jaarlijkse reservering te verhogen van € 90.000,00 naar € 120.000,00. De beheerder zal dit verwerken in de begroting.

C. TOELICHTEN BEGROTING BOEKJAAR 2023/2024

De begroting wordt ter vergadering puntsgewijs doorgenomen en hierna met algemene stemmen met inachtneming van hetgeen besproken bij agendapunt 8a en b vastgesteld. De begroting zal € 163.500,00 per jaar bedragen, een verhoging van ca 28% ten opzichte van vorig boekjaar. De begroting gaat als reglementair bepaald in per begin boekjaar 1 juli 2023. De leden zullen dan ook een rekening ontvangen voor het verschil tussen de oude en nieuwe bijdrage over de voorgaande maanden. Het verzoek is om dit in de brief duidelijk te vermelden om achterstanden te voorkomen. De beheerder zegt toe dit duidelijker te laten formuleren.

D. VASTSTELLEN BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN BOEKJAAR 2023/2024

De bijdrage leden wordt conform hetgeen besproken bij agendapunt 8c als zodanig vastgesteld.

9. HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN DE INCASSOPROCEDURE

De voorgestelde incassoprocedure wordt na een korte toelichting met algemene stemmen vastgesteld.

Wat te doen bij vragen:

Pro VVE Beheer Portaal 2100 is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

van uw VvE. Heeft u vragen over de door u te betalen bijdrage aan de VvE, de informatie is in een handomdraai beschikbaar. Heeft u toch nog een vraag: het e-mail adres van het Financieel Callcenter is: fincall@provvebeheer.nl.

10. VERZEKERINGSTECHNISCHE AANGELEGENHEDEN

A. BESLUITVORMING OM IN VOORKOMENDE GEVALLEN PRO VVE BEHEER B.V. TE MANDATEREN SCHADEPENNINGEN BOVEN HET BEDRAG ALS VERMELD IN DE APPARTEMENTENCLAUSULE TE KUNNEN INCASSEREN OP REKENING VAN DE VVE EN IN OVERLEG MET VERZEKERAAR, BENADEELDEN EN/OF HET BESTUUR TOT HERSTEL VAN DE SCHADE OVER TE GAAN

De beheerder licht het agenda punt ter vergadering toe. Conform de appartementsclausule behoeft het bestuur de machtiging van de vergadering om eventuele schade penningen te kunnen incasseren en in overleg met benadeelden over te gaan tot schade herstel. De vergadering stemt unaniem in met een mandaat aan Pro VVE Beheer als bestuurder van de VvE om in voorkomende gevallen de schade penningen te kunnen incasseren op de bankrekening van de VvE en in overleg met de benadeelden over te gaan tot schade herstel.

B. EIGENAREN HEBBEN DE VERANTWOORDELIJKHEID OM WIJZIGINGEN IN HET GEBRUIK VAN HET APPARTEMENTSRECHT OP BASIS VAN DE POLIS VOORWAARDEN TIJDIG KENBAAR TE MAKEN BIJ HET BESTUUR/BEHEERDER EN VERZEKERAAR – DIT MET NAME VAN BELANG BIJ BEDRIJFSMATIGE (HORECA)-ACTIVITEITEN, KAMERVERHUUR ETC.

De beheerder licht het agendapunt ter vergadering toe en vraagt de leden hier goed notitie van te nemen en in voorkomende gevallen het bestuur en beheerder tijdig te informeren.

11. BESPREKEN JURIDISCH ADVIES MET BETREKKING TOT DE GEREALISEERDE KELDER PIETER LASTMANKADE 68HS

De beheerder geeft aan het juridisch advies pas te hebben ontvangen en hierdoor nog niet in de gelegenheid is geweest deze te bestuderen. Het advies zal worden toegevoegd aan de notulen van heden en worden geagendeerd voor de eerstvolgende vergadering. Het punt wordt aangehouden tot de volgende vergadering.

EXTRA AGENDAPUNT OP VERZOEK VAN HET APPARTEMENTSRECHT BERTELMANSTRAAT 3-1 HOOG – DE HEER EN MEVROUW ROZENDAAL - HET BESPREKEN VAN HET VOORSTEL TOT DAK UITBOUW EN ISOLATIE – TEKENING VOLGT ZODRA DEZE GEREED IS

De beheerder geeft het woord aan de heer A.N. Rozendaal op wiens verzoek dit punt is geagendeerd. De heer Rozendaal geeft aan graag een dakkapel/uitbouw te realiseren op de zolder verdieping en de ruimte als verblijfsruimte in gebruik te willen nemen. Er zal een opening in het dak worden gerealiseerd waar een dakkapel in geplaatst zal worden om de ruimte beter bruikbaar te maken. De beheerder toont ter vergadering het met de agenda beschikbaar gestelde voorstel en de tekening. De heer Rozendaal licht ter vergadering dit verder toe en verzoekt de vergadering om in te stemmen met deze wijziging.

De beheerder adviseert de vergadering om een eventuele instemming slechts te verstrekken onder de navolgende voorwaarden:

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517968B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

De plannen dienen te worden uitgevoerd conform de door de gemeente goedgekeurde tekeningen en berekeningen. De werkzaamheden dienen door een erkende aannemer te geschieden. De aannemer dient te beschikken over een zogeheten CAR-verzekering met voldoende dekking.

Alvorens met de werkzaamheden te starten dient de bouwvergunning onherroepelijk te zijn geworden.

Schade in de ruimste zin des woord ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden komen ook geheel voor rekening van de eigenaar(s) of diens rechtsopvolgers.

De dak kapel/ uitbouw zal na realisatie niet tot de gemeenschappelijke delen maar tot het privé deel behoren. Onderhoud of vervanging zal niet voor rekening van de VvE, maar voor rekening van de eigenaars of diens rechtsopvolger zijn. Dit zal middels een kettingbeding zo nodig in een overeenkomst tussen partijen worden opgenomen.

Nadat de aanwezigen zijn of haar mening hebben kunnen geven, wordt het punt in stemming gebracht.

De vergadering besluit hierna met algemene stemmen om met inachtneming van de voorwaarden als genoemd in de vergadering in te stemmen met het voorstel. Woningstichting Rochdale krijgt van de vergadering het mandaat om de stukken te beoordelen en om na beoordeling in stemmen met het voorstel.

12. **BESPREKEN MOGELIJKHEDEN OP HET GEBIED VAN VERDUURZAMING**

De beheerder geeft aan, zoals verzocht door de leden in een vorige vergadering, om dit punt ieder jaar terug te laten keren op de agenda om eventuele ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming te kunnen bespreken.

De heer Schötker geeft aan, zoals ook is besproken in een vorige vergadering gelet op het bouwjaar van het gebouw en de monumentale status, dat de mogelijkheden op dit gebied beperkt zijn. Verder geeft de heer Schötker aan dat vanuit Rochdale de prioriteit wordt gegeven aan complexen met slechte energielabels en complexen met meer mogelijkheden op het gebied van verduurzaming. Ter vergadering wordt nog gevraagd naar de mogelijkheden op het gebied van zonnepanelen op het dak. De heer Schötker geeft de vergadering mee dat het aanleggen van zonnepanelen op een gemeenschappelijk dak kan leiden tot juridische en praktische problemen, mede omdat opgewekte stroom niet ten gunste komt van de VvE maar aan een individuele woning. Dit punt wordt aangehouden tot een volgende vergadering.

13. **RONDVRAAG**

Ter vergadering wordt gevraagd of het mogelijk is om de hagen rondom het complex bij te snoeien om verloedering tegen te gaan en het aanzicht te verbeteren. De aanwezige leden onderschrijven het verzoek. De beheerder zal de hovenier verzoeken dit verzorgen.

14. **SLUITING**

Niets meer aan de orde zijnde sluit de bestuurder de vergadering en dankt de leden voor hun deelname aan de digitale vergadering.

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
Pieter Lastmankade 43/70
Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
VvE nr: D 9968

Notulen vastgesteld ter vergadering van

**Akkoord (waarnemend) voorzitter
van de vergadering:**

**Akkoord bestuurder / administratief
beheerder:**

.

.

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 – Bertelmanplein 1/13 –
 Bertelmanstraat 1/33 – Des Presstraat 20/30 –
 Pieter Lastmankade 43/70
 Te: Amsterdam

AA/MR, 241023
 VvE nr: D 9968

Actie/besluitenlijst

Nieuw actiepunt	datum	omschrijving	termijn	wie
4.1	24.10.23	Goedkeurende verklaring toevoegen aan de notulen	z.s.m.	Pro VVE Beheer
4.2	24.10.23	Nadelig exploitatiesaldo A kosten ten laste brengen van de reserve onvoorzien	1 dag	Pro VVE Beheer
6.1	24.10.23	Actualiseren meerjarenonderhoudsrapport en extra aandacht schenken aan de achterzijde en het dak	Voorjaar 2024	Pro VVE Beheer
6.2	24.10.23	Geactualiseerd meerjarenonderhoudsrapport voor de eerstvolgende ledenvergadering	e.v. vergadering	Pro VVE Beheer
7.1	24.10.23	Opdracht geven schilder en bijkomende werkzaamheden achterzijde	2024	Pro VVE Beheer
7.2	24.10.23	Controle en toezicht houden op de werkzaamheden achtergevel	2024	Pro VVE Beheer
8.1	24.10.23	Doorvoeren gewijzigde begroting	1 dag	Pro VVE Beheer
11.1	24.10.23	Juridisch advies agenderen voor de eerstvolgende ledenvergadering	e.v. vergadering	Pro VVE Beheer
Extra agenda punt	24.10.23	Aanleveren documenten ten behoeve van wijziging dakkapel uitbouw en beoordeling hiervan	z.s.m.	Dhr. Rozendaal/Rochdale
12.1	24.10.23	Jaarlijks punt verduurzaming agenderen i.v.m. nieuwe technieken en/of regelgeving	jaarlijks	Pro VVE Beheer
13.1	24.10.23	Opdracht geven snoeien hagen rondom het gebouw	Voorjaar 2023	Pro VVE Beheer

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
 2289 CD Rijswijk
 Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
 2280 CE Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
 K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE 9968-PRO Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13 e.v.
Pro VvE Beheer B.V.
T.a.v. Abdel Alaiz
Per e-mail: a.alaiz@provvebeheer.nl>

Breda, 23 oktober 2023

Inzake : VvE 9968-PRO Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13 e.v./advies
Dossiernr. : 5230046
Documentnr. : 23-00016088

Amice,

Voor de beantwoording van de vraag wie aansprakelijk is voor gebreken in de constructie van de gerealiseerde kelder dan wel voor schade als gevolg van een gebrek in die constructie geldt primair het volgende.

UITLEG AKTE VAN SPLITSING

De wet bepaalt dat de VvE het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van een appartementencomplex. Welk gedeelte van een appartementencomplex gemeenschappelijk is, wordt bepaald in de splitsingsakte.

Ofwel van belang is vast te stellen wat uit de toepasselijke akte van splitsing volgt.

Algemeen

Voor de uitleg van de rechten en plichten met betrekking tot het uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in appartementsrechten gesplitst registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken (de notariële akte van splitsing en de aan de minuut van die akte gehechte tekening). Bij de uitleg daarvan komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in die akte van de onderscheiden

gedeelten van het gebouw en uit de daaraan gehechte tekening, gezien in het licht van de gehele inhoud van de akte en de tekening. De rechtszekerheid vergt dat voor de vaststelling van die rechten en plichten, slechts acht mag worden geslagen op gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn. Indien de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is.¹

Uitleg akte van splitsing

De toepasselijke akte van splitsing is van 19 juli 2012. In deze splitsingsakte wordt verwezen naar zgn. modelreglement 2006.

Artikel 17 regelt dan de gemeenschappelijke zaken, waaronder:

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

(...)

Constructie kelder gemeenschappelijk – gebruik kelder privé of gemeenschappelijk?

Onder *de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw* vallen naar mijn mening de constructie van de kelder., in die zin dat zodra de akte van splitsing is gewijzigd die eigenaar wel het exclusieve gebruik van die kelder kan krijgen toebedeeld. Voor nu is en blijft ook het gebruik van de kelder een gemeenschappelijke zaak/ gedeelte naar mijn mening. Dit is alleen anders als het een bestanddeel zou zijn van het daar boven gelegen appartementsrecht.²

¹ HR 1 november 2013, ECLI:NL: HR:2013:1078 en HR 14 februari 2014. ECLI:NL:HR:2014:337.

² RVR 2021/22 - Gerechtshof Amsterdam - 22-12-2020

Schulden en kosten constructie kelder voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars

Een appartementseigenaar is gehouden bij te dragen in kosten die voortvloeien uit het beheer van gemeenschappelijke gedeelten (voor het in de splitsingsakte bepaalde breukdeel, zie artikel 8 van de akte).

Op grond hiervan zal een lid van de VvE waaronder de nieuwe eigenaar tot de conclusie komen dat de kosten en schulden met betrekking tot / schade als gevolg van de constructie van de kelder – zie ook artikel 6:174 BW - voor rekening van gezamenlijke eigenaren komen op grond van het bij de akte van splitsing vastgestelde breukdeel.³

Vergaderbesluiten

Is dit anders als gevolg van de genomen vergaderbesluiten?

Een wijziging van de akte van splitsing is in voorbereiding, althans was in voorbereiding, om kruipruimtes en vloeringen bij de appartementsrechten te betrekken. Vervolgens wordt het volgende in een ALV naar voren gebracht:

*18. BESPREKEN EN VASTSTELLEN MANDAAT AAN DE BESTUURDER OM
GOEDKEURING TE GEVEN VOOR TOEKOMSTIGE VERBOUWING PIETER LASTMANKADE 68 HS
EN DE
FINANCIERING HIERVAN*

Mevrouw Breemer geeft aan, nadat de akte gewijzigd is, zij met een voorstel zou komen om mogelijk gelijktijdig met de conceptakte die voorligt, om haar appartement te verbouwen voor wat betreft de kelder. De berekening en tekeningen volgen zo spoedig mogelijk nu bekend is dat de VvE de akte wil gaan wijzigen.

Uit een brief van 1 februari 2028 aan mevrouw Breemer blijkt vervolgens dat:

- de verbouwing al in volle gang is.
- er foto's gemaakt zijn van het hele pand en er toen geen scheuren zijn vastgesteld.
- In het boven gelegen appartement Pieter Lastmankade 68 I op dat moment wel treedt schade optreedt.
- Er op dat moment nog geen toestemming van de vergadering voor de verbouwing is.

³ Onverminderd hun recht om de schade te verhalen op een derde die verantwoordelijk is voor de schade, zoals een aannemer of een lid die verkeerde werkzaamheden heeft uitgevoerd en daardoor verantwoordelijk is voor ontstaan van de schade.

Het wordt vervolgens besproken op de ALV van 8 februari 2018 en aldaar wordt het volgende besluit genomen:

13. BESPREKEN EN VASTSTELLEN GOEDKEURING VOOR VERBOUWING PIETER LASTMANKADE 68 HS EN DE FINANCIERING HIERVAN.

Mevrouw Breemer van Pieter Lastmankade 68 HS is inmiddels in volle gang bezig met de grote verbouwing van haar benedenwoning zonder de wettelijke toestemming van de vereniging van eigenaren. In het verleden heeft mevrouw Breemer -voorafgaande aan de wens om te gaan verbouwen- aangegeven dat de splitsingsakte niet voldoet in de juistheid met betrekking tot haar kelderruimte en heeft voorgesteld om eerst een wijzigingsakte te laten maken alvorens zij toestemming vraagt voor het verbouwen van haar woning. De verwerking en of aanvraag van een wijzigingsakte door de VvE heeft zodanig een vertraging opgelopen dat mevrouw Breemer niet meer kon wachten en is begonnen aan de verbouwing van haar woning. De vergadering geeft unaniem toestemming aan mevrouw Breemer voor de verbouwing van haar woning. De kosten van deze verbouwing zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

Ofwel de vergadering heeft unaniem toestemming aan mevrouw Breemer gegeven voor de verbouwing van haar woning. De kosten van deze verbouwing zijn voor haar rekening van de betreffende eigenaar.

De vraag is of dit een rechtsgeldig vergaderbesluit is geweest. Immers indien de kruipruimte een gemeenschappelijke zaak is, is het in strijd met de akte van splitsing om dit privé bij het appartementsrecht te laten betrekken. In dat geval heeft het besluit geen rechtsgevolg. Blijft natuurlijk dat de kosten van de verbouwing voor rekening van de eigenaar zijn gekomen. In zoverre heeft deze constatering dan geen rechtsgevolg.⁴

Schulden en kosten constructie kelder voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars

Indien het wel een rechtsgeldig besluit zou zijn, is het de vraag op welke wijze het vergaderbesluit moet worden uitgelegd: wat wordt bedoeld met *de kosten van deze verbouwing zijn voor rekening van de betreffende eigenaar*. Valt hieronder ook de gevolgschade? Wat hebben partijen hierbij bedoeld? Naar ik begrijp is een belangrijke aanwijzing daarvan dat de akte van splitsing zou worden gewijzigd.

⁴ Zie ook [RVR 2022/88 - Rechtbank Amsterdam - 24-8-2022](#) ook bij die feiten en omstandigheden bleven de kosten voor rekening van de betreffende eigenaar.

Wordt hiermee bedoeld dat dan in die akte ook de kosten en schulden en de gevolg schade van de kelder constructie 100% voor rekening van die eigenaar zou komen? Zo ja dan is die eigenaar gebonden aan die toezegging. De rechtsopvolger is echter alleen gebonden indien en zodra die akte op dit punt is gewijzigd. Hiervan is nog geen sprake.

Ofwel in beginsel is en blijft de VvE aansprakelijk voor onderhoud en gevolgschade.

Verhaal van de schade?

Verhaal van toekomstig onderhoud bij mevrouw Breemer kan alleen als het besluit rechtsgeldig is en dit de uitleg van dat besluit zou zijn.

Verhaal van eventuele schade kan bij mevrouw Breemer als ex- eigenaar worden verhaald door de VvE. Op de VvE rust dan de bewijslast dat de schade en gevolg is van de door mevrouw Breemer destijds opgedragen werkzaamheden.

Kelder een privé gedeelte? Heeft de huidige eigenaar recht op het privé gebruik daarvan?

Blijft wel dat de nieuwe eigenaar een kelder in gebruik heeft die niet in de akte van splitsing en splitsingstekening is omschreven. Is dit een bestanddeel (zie ook de uitspraak onder noot 2) of is dit een gemeenschappelijke zaak? Mocht u hier nader advies over willen ontvangen dan verneem ik dat graag.

Conclusie

Onderhoud en schade aan de kelderconstructie is op grond van de huidige akte van splitsing voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

- a. Verhaal van onderhoud kan alleen bij mevrouw Breemer als het vergaderbesluit rechtsgeldig is en onder dat besluit moet worden verstaan dat toekomstig onderhoud voor haar rekening zal komen;
- b. Verhaal van schade kan alleen bij mevrouw Breemer als de VvE aantoont dat de schade een gevolg is van een handelen van mevrouw Breemer

De vraag is verder of aan de huidig eigenaar het exclusieve privé gebruik van de kelder toekomt.

Oplossing?

Wat zijn mogelijke oplossingen?

- ➔ Beste optie: de voorgenomen wijziging doorvoeren met de bepaling dat de kosten en schulden en de gevolg schade van de kelder constructie 100% voor rekening van die eigenaar.

De VvE besluit tot het verder voorbereiden van de wijziging van de akte van splitsing middels artikel 5:139 BW dan wel via artikel 5:144 lid 1h BW (en wellicht haalbaar op grond van lid 1 sub c:

"wanneer de bouw of inrichting van het gebouw dan wel de inrichting of aanduiding van de grond niet of niet meer beantwoordt aan de omschrijving in de akte van splitsing"

Om de kelder op te nemen in de omschrijving en de splitsingstekening onder de nadrukkelijke voorwaarde dat kosten en schulden en schade voor onderhoud van de kelderconstructie dan wel als gevolg daarvan voor rekening van de desbetreffende eigenaar komen onder de voorwaarde dat de kosten voor het wijzigen voor rekening en risico van die eigenaar komen.

Mocht u hier nader advies over willen ontvangen dan verneem ik dat graag.

- ➔ Een andere optie is: constructief vastleggen dat de constructie deugdelijk en op termijn niet tot schade zal lijden mede in afwachting van de wijziging van de akte van splitsing (nu dit traject al eerder in gang is gezet en tot op heden nog niet tot die wijziging heeft geleid.

Tot zover mijn advies; bij vragen of opmerkingen weet u mij te vinden.

Met vriendelijke groet,
Yvonne (Y.H.) van Ballegooijen