

---

## Inhoudsopgave

Agenda/uitnodiging - 9968_vvem_ag_24-10-2023_alv_743669 . . . . .	2
Agenda/uitnodiging - 9968_vvem_ag_24-10-2023_bijl_745834 . . . . .	8
Agenda/uitnodiging - 9968_vvem_ag_24-10-2023_bijl_746166 . . . . .	15
Agenda/uitnodiging - 9968_vvem_ag_24-10-2023_bijl_747291 . . . . .	72
Agenda/uitnodiging - 9968_vvem_ag_24-10-2023_nage_745587 . . . . .	76
Notulen - 9968_vvem_not_24-10-2023_756124 (nog niet vastgesteld) . . . . .	77

Aan de leden van de  
Vereniging van Eigenaren

Rijswijk, 4 oktober 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

Geachte leden,

Hierdoor hebben wij het genoegen u uit te nodigen tot het bijwonen van de algemene ledenvergadering welke digitaal zal worden gehouden op:

**Datum en tijd:** 24 oktober 2023 **Aanvang:** 19:00 uur  
**Digitale link of QR naar de vergadering:** <https://bit.ly/ALV9968>



Om het quorum (minimaal aanwezige stemmen als bepaald in het reglement) te behalen, is het van belang dat u aanwezig bent op de vergadering. Indien het quorum niet gehaald wordt dan zal er een nieuwe ("tweede") vergadering gehouden moeten worden, dit met vertraging, ongemak en kosten voor de VvE.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om in persoon aanwezig te zijn dan bestaat de mogelijkheid om een machtiging (inclusief steminstructie) te verlenen. U kunt hiervoor onderstaand strookje gebruiken. Iemand machtigen per e-mail is uiteraard ook gewoon mogelijk.

Bijgevoegd treft u de agenda aan. In verband met verdere digitalisering en uit milieu-oogpunt kunt u de bijlagen van de vergadering downloaden in het Portaal. Zie voor verdere instructies hiervoor bijgevoegd document "Videovergaderen in de VvE". In dit document wordt tevens verder uitleg gegeven over o.a. het digitaal vergaderen.

Graag tot ziens op de vergadering, met vriendelijke groet,

A. Alaiz



Naam .....

Appartementsadres ..... huisnummer .....

Machtigt hierbij ..... hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van **24 oktober 2023** en voor hem / haar de stem uit te brengen.

**Handtekening**

**Datum**

**VvE nr: 9968**

**Pro VVE Beheer B.V.**



Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk  
Postadres: Postbus 1220  
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77 [www.provvebeheer.nl](http://www.provvebeheer.nl)  
F 020 398 77 70 [vve@provvebeheer.nl](mailto:vve@provvebeheer.nl)

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

---

## Videovergaderen in de VvE: Tips voor deelnemers

U heeft een uitnodiging ontvangen voor deelname aan een vergadering van uw VvE die middels een videoverbinding gehouden zal worden. Onderstaand enkele tips voor een prettig en voorspoedig verloop van de videovergadering.

### Vorbereiden op deelname

Er zijn diverse mogelijkheden om de vergadering bij te kunnen wonen:

- a) Klik eenvoudigweg op de beschikbaar gestelde link in de uitnodiging, u komt op de Webex website. Volg de instructies om in een browser of via een app (zie onderdeel b) aan de vergadering deel te kunnen nemen.
- b) Wilt u een app downloaden? Ga naar op een laptop of computer naar <https://www.webex.com/downloads.html/> en download een gratis app. Voor mobiele apparaten: zoek in de **Apple App Store** of **Google Play Webex Meetings** op en installeer de app op jouw device.
- c) Agendastukken e.d. zijn op Portaal 2100 te raadplegen.

### Hoe verkrijgt u de link naar de videovergadering?

In de uitnodiging treft u de verkorte link naar de vergadering. Indien u de uitnodiging en stukken digitaal heeft ontvangen of via het portaal heeft gedownload dan is het ook mogelijk om te klikken op de link in de uitnodiging

### Vragen over de vergadering en de agenda?

Neem uiterlijk **2 werkdagen** voorafgaand aan de vergadering via e-mail contact op met uw VvE manager.

### U geeft of heeft een volmacht

Maak via **e-mail** uiterlijk **2 werkdagen** van tevoren aan de **VvE manager** kenbaar dat u een volmacht heeft of geeft, benoem duidelijk volmachtgever en volmachtnemer. Sluit de door de volmachtgever rechtsgeldig **ondertekende volmacht** bij. Vergeet niet om de volmachtnemer de link voor deelname toe te zenden.

### Stemmingen

Er kunnen één of meerdere **stemmingen** voorbij komen. Reageer, bij het openen van een digitale stemming altijd direct en kies voor '**voor**', '**tegen**' of '**onthouding**'. Bevestig dan uw stem. Een stemronde zal wordt vervolgens gesloten waarna de resultaten bekend gemaakt worden.

---

Pro VVE Beheer B.V.

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



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

### Kom 10 minuten voorafgaande aan de vergadering 'online'

Dit geeft u de mogelijkheid om de verbindingen (via een browser of app op PC of Mac, via een app op mobile devices), audio en video te **testen** voordat u deel gaat nemen. Kies vervolgens voor deelnemen, u komt dan in de "vergader ruimte".

### Zorg voor 'frontale' verlichting

Zorg dat u frontaal in het licht gaat zitten. Bij daglicht: gezicht naar het raam. Is het donker: zet een lamp achter het beeldscherm van uw laptop.

### Kies voor een rustige achtergrond

Zorg voor een rustige achtergrond, kies een neutrale kleur of een mooi schilderij.

### Zet de camera op ooghoogte

Plaats de laptop op een stapel boeken, zodat de camera zich op ooghoogte (of iets daarboven) bevindt. Wat de afstand tot de camera betreft: landscape met het lichaam van hoofd tot en met schouders in het kader geeft het rustigste beeld.

### Geluid en microfoon

Gebruik bij voorkeur een hoofdtelefoon met ingebouwde microfoon of 'oortjes' zoals die vaak bij mobiele telefoons geleverd worden. Dit komt de kwaliteit van de geluidsverbinding ten goede.

### Gebruik de mute-functie

**De gouden regel is om uw microfoon te dempen wanneer u niet aan het woord bent.** Zet de microfoon dus standaard op '**mute**'. Dit voorkomt onnodige echo en onrustige achtergrondgeluiden tijdens de vergadering. De VvE manager, die vaak als voorzitter zal optreden, kan desgewenst ook microfoons op mute zetten.

### Slechte verbinding

Heeft u een **slechte of haperende verbinding**? Stel uzelf aan het begin van de vergadering even voor en zet daarna uw **camera uit**. Dit zal uw geluid ten goede komen terwijl u de anderen gewoon blijft zien.

### Praat niet door elkaar heen

Laat elkaar uitspreken. Geef via de **chatfunctie** aan dat u iets wilt inbrengen. Gebruik, wanneer u **klaar** bent met uw inbreng, direct weer de **mute-functie**.

Pro VVE Beheer B.V.

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



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

VvE nr: D9968

## AGENDA

Alle beschikbare bijlagen kunt u downloaden in het Portaal, zie ook de instructie "Videovergaderen in de VvE".

**Aanmelden/inloggen Portaal => <https://portaal.provvebeheer.nl>**

**Indien u de bijlagen eenmalig per e-mail (of eventueel per post) wenst te ontvangen verzoeken wij u dit door te geven aan [yve@provvebeheer.nl](mailto:yve@provvebeheer.nl)**

Algemene ledenvergadering op **24 oktober 2023** Aanvang: **19:00 uur**

Digitale link of QR naar de vergadering: <https://bit.ly/ALV9968>



1. **Opening en benoemen voorzitter van de vergadering.** Om de voortgang van de vergadering te bevorderen verzoeken wij u geen normale onderhouds- of persoonlijke financiële aangelegenheden aan de orde te stellen. Wij adviseren u hierover tijdens normale kantooruren contact op te nemen met Pro VVE Beheer B.V.
2. **Vaststellen aantal aanwezige stemmen.**
3. **Vaststellen notulen vergadering 9 november 2022 en 7 maart 2023.**
4. **Jaarstukken 2022 / 2023**
  - a. **(Mondeling) Verslag van de kascommissie.**
  - b. **Bespreken en vaststellen van de jaarstukken alsmede het dechargeren van de bestuurder / administrateur over het boekjaar 2022 / 2023;**
  - c. **Bestemmen exploitatiesaldo 2022 / 2023;**
  - d. **(Her)benoemen van de leden van de kascommissie.**
5. **(Her) Benoemingen:**
  - a. **Leden van het bestuur of bestuurscommissie, penningmeester, secretaris, voorzitter VvE etc.**
  - b. **Leden technische en overige commissies;**
  - c. **Ingeschrevene in de KvK;**

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk T 020 398 77 77 [www.provvebeheer.nl](http://www.provvebeheer.nl)  
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 [yve@provvebeheer.nl](mailto:yve@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

VvE nr: D9968

## AGENDA

6. **Het doen opstellen cq. actualiseren van het meerjarenonderhoudsrapport en de financiering hiervan.** Het voorstel is om het huidige rapport in 2024 te laten actualiseren door de bouwkundige afdeling van Pro VVE Beheer. De kosten worden begroot op € 2.290,- incl. BTW.
7. **Besluitvorming tot het doen uitvoeren van de werkzaamheden o.a. als vermeld in het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) voor het lopende en opvolgende boekjaar alsmede de daaruit voortvloeiende financiële consequenties.** De vergadering wordt voorgelegd om een besluit te nemen aangaande het laten uitvoeren van werkzaamheden.

### Onder meer zullen aan de orde komen:

- a. **(onderhouds)werkzaamheden (o.a. uit het MJOP)**
    - Schilderwerk / herstel coating balkons en eventuele bijkomende werkzaamheden welke uit praktisch of financieel oogpunt met het schilderwerk meegenomen dienen te worden (Bij de stukken voor de vergadering treft u de actuele offerte voor de werkzaamheden en uitwerking van de financiële gevolgen bij uitvoering in 2024 of 2025, zie ook opname door de bouwkundige van het schilderwerk).
  - b. **Besluiten nemen aangaande het in opdracht geven van werkzaamheden, inclusief eventueel meerwerk (in het geval van schilderwerk bijvoorbeeld houtrot). Geadviseerd wordt om een percentage van 5% over de aanneemsom vast te stellen.**
  - c. **Besluiten nemen aangaande het in opdracht geven van (bouwkundige) begeleiding (taak toezicht).**
8. **Liquiditeitsprognose, begroting en bijdrage leden 2023 / 2024 – bespreken en vaststellen.**
    - a. Liquiditeitsprognose(s)

Om eventuele tekorten inzichtelijk te maken treft u, slechts ter informatie, een liquiditeitsprognose aan bij de in het Portaal beschikbare vergaderstukken met de omschrijving "liquiditeitsprognose huidige situatie".

U treft ook tevens een liquiditeitsprognose aan met de omschrijving "liquiditeitsprognose verhoging reserve" deze is gebaseerd op de behoefte volgens het MJOP in relatie tot de hoogte van de reserve.

Deze liquiditeitsprognose zal in de vergadering worden besproken.
    - b. Bespreken en eventueel besluiten tot het verhogen van de jaarlijkse reservering of vaststellen van een eenmalige extra bijdrage.

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

VvE nr: D9968

## AGENDA

- c. Toelichten begroting boekjaar 2023 / 2024
  - d. Vaststellen begroting en bijdrage leden boekjaar 2023 / 2024
9. **Het (opnieuw) vaststellen van de incassoprocedure.**
10. **Verzekeringstechnische aangelegenheden.** Ter vergadering zal er een toelichting worden verstrekt.
- a. Besluitvorming om in voorkomende gevallen Pro VVE Beheer BV 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.
  - 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 is met name van belang bij bedrijfsmatige (horeca) - activiteiten, kamerverhuur etc.
11. **Bespreken juridisch advies met betrekking tot de gerealiseerde kelder Pieter Lastmankade 68hs** (Als besproken in voorgaande vergadering is er besloten om juridisch advies in te winnen en op basis hiervan de nodige juridische stappen te zetten, het advies is nog niet gereed en zal zodra deze gereed is worden toegevoegd aan de stukken voor deze vergadering).
12. **Bespreken mogelijkheden op het gebied van verduurzaming** (als besloten in de vergadering van 2022 zal dit punt ieder jaar worden geagendeerd om stil te staan bij de mogelijkheden en eventuele ontwikkelingen op dit gebied).
13. **Rondvraag.**  
I.v.m. de voortgang van de vergadering verzoeken wij eventuele rondvragen reeds voorafgaand aan de vergadering kenbaar te maken, wellicht kunnen uw vragen al direct worden beantwoord. U kunt mailen naar [vve@provvebeheer.nl](mailto:vve@provvebeheer.nl) t.a.v. het VvE-nummer.
14. **Sluiting.**

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk T 020 398 77 77 [www.provvebeheer.nl](http://www.provvebeheer.nl)  
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 [vve@provvebeheer.nl](mailto: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

# Dakkapel Bertelmanstraat 3 - 1 hoog

Amsterdam, 16 oktober 2023

L. Rozendaal, tel. 06 - 3602 9011

Te bespreken op VvE vergadering d.d. 24 oktober 2023

Verzoek: beslissing te nemen geen principiële bezwaren tegen isolatie dak en dakkapel over de volle breedte van het appartement Bertelmanstraat 3 - 1 hoog, zodat realisatie uitgewerkt kan worden en na instemming monumentenzorg een definitief verzoek voorgelegd kan worden aan de VvE. Tussentijds machtiging van VvE aan Rochdale voor instemming.

## Foto 1. Bestaande achtergevel met burens

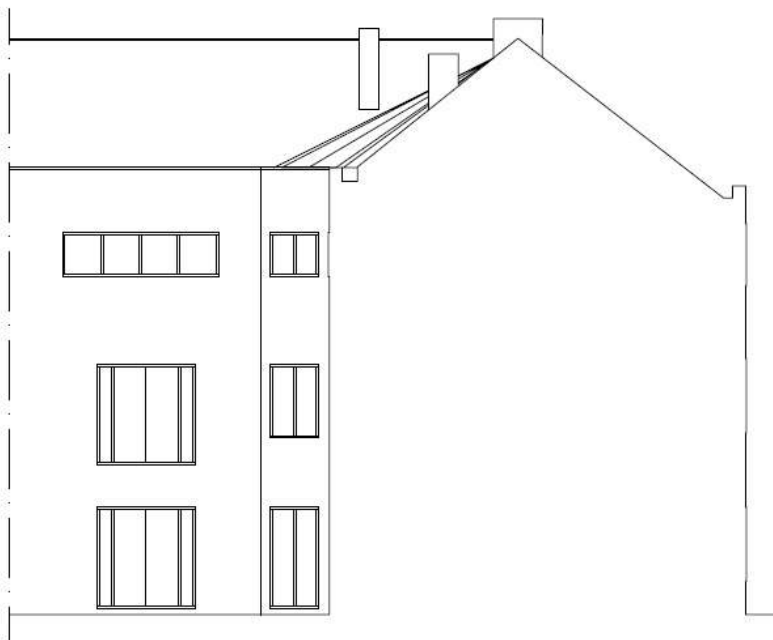




**Foto 1. Bestaande achtergevel toegespitst op Bertelmanstraat 3**

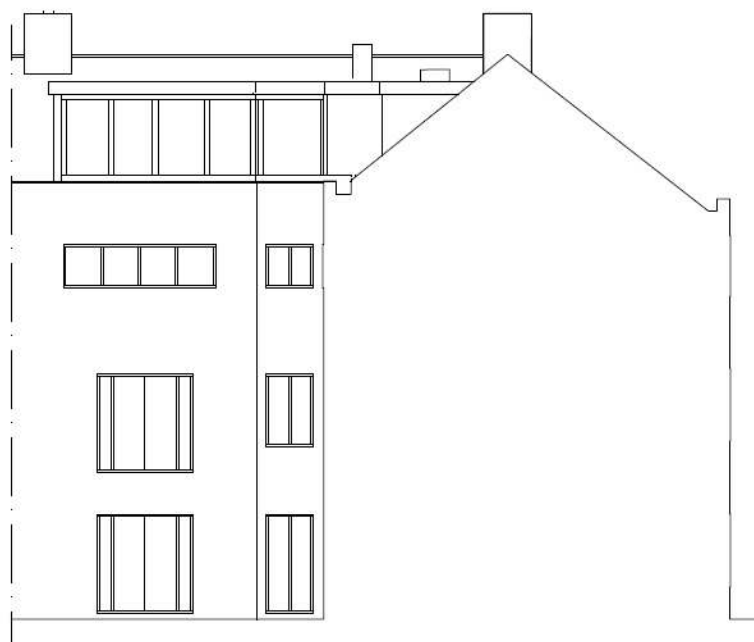


## Tekening 1, Achtergevel bestaand



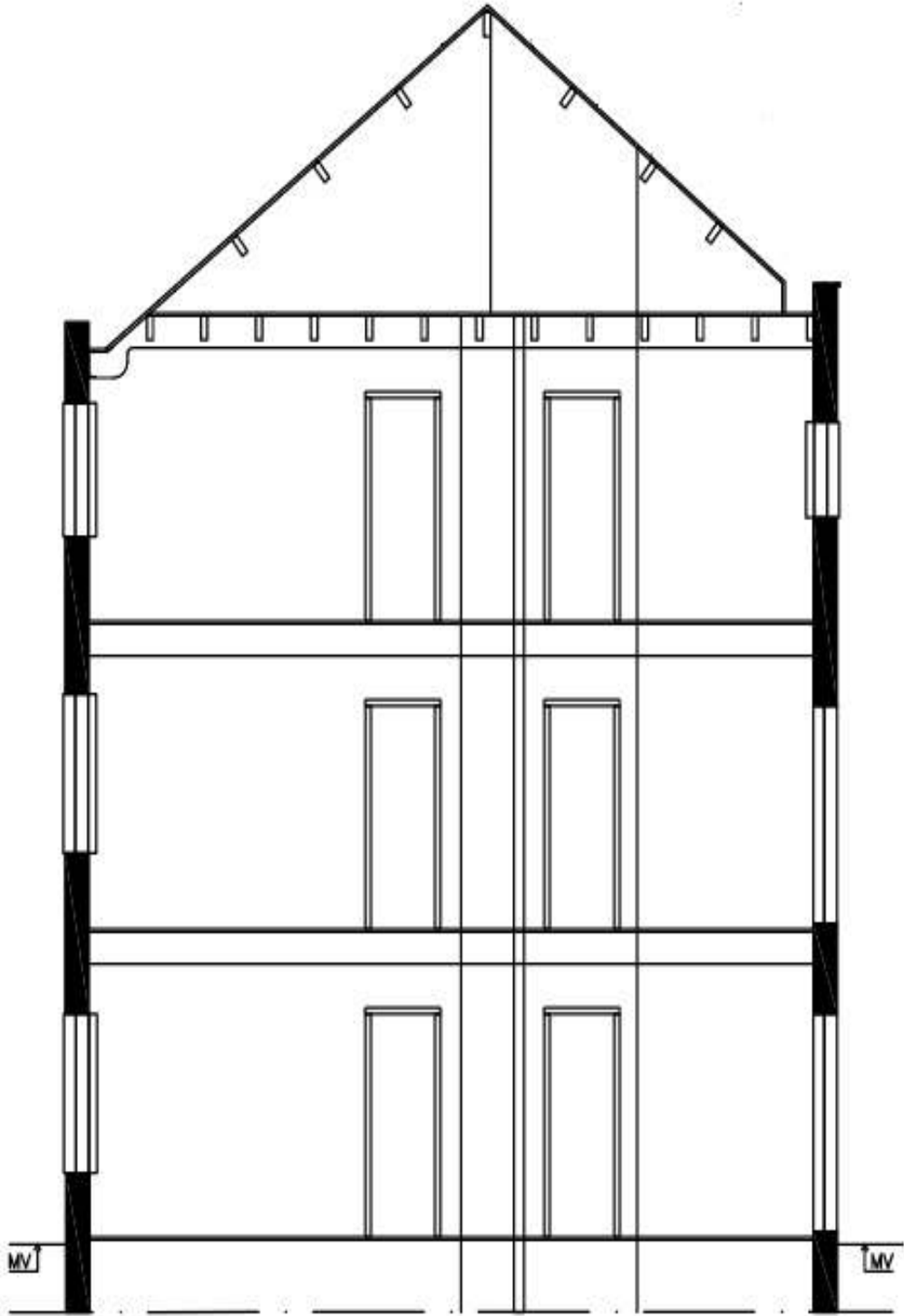
Aanzicht achtergevel Bestaande toestand

## Tekening 2, Achtergevel nieuw



Aanzicht achtergevel Nieuwe toestand

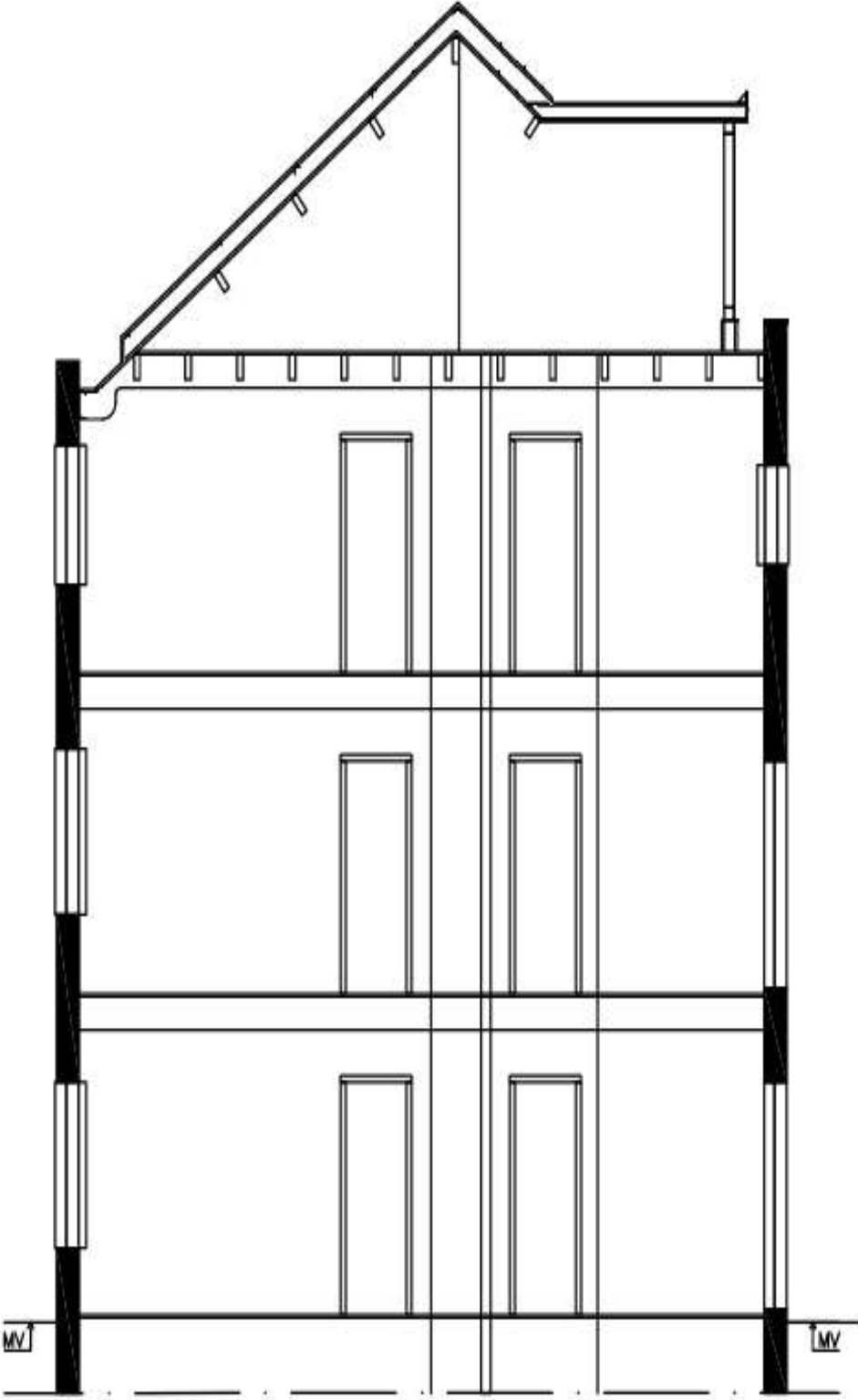
Tekening 3, Zijaanzicht bestaand



Doorsnede A-A' Bestaande toestand

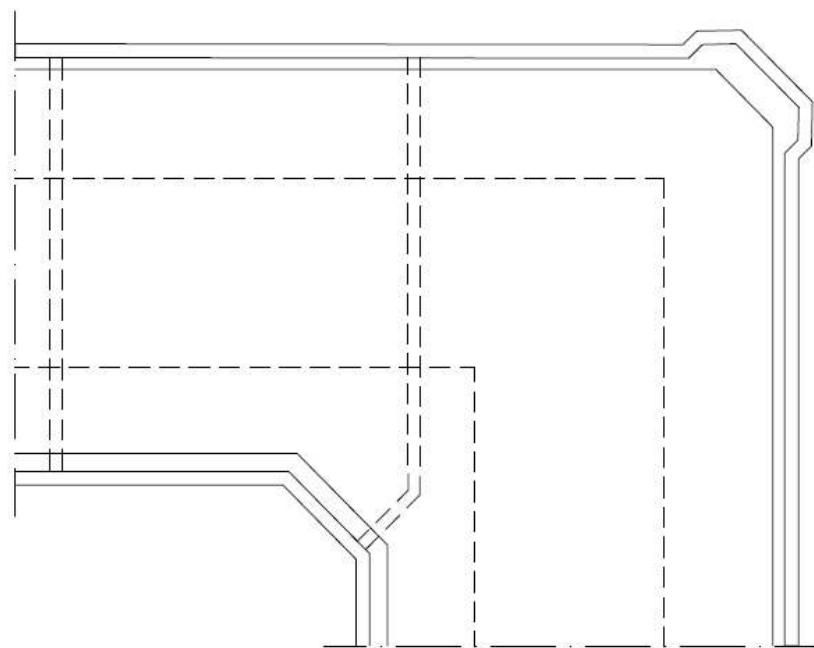
Pro VVE Beheer B.V. 000745834 - 4

Tekening 4, Zijaanzicht nieuw (met geïsoleerd dak, renovatie platen op bestaand dakbeschot)



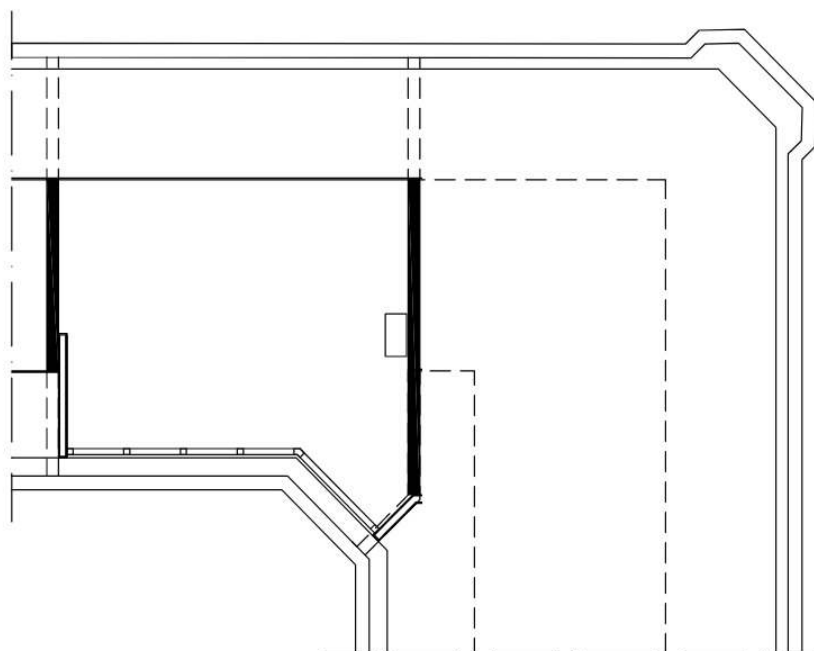
Doorsnede A-A' Nieuwe toestand

**Tekening 5, Plattegrond zolder bestaand, stippellijnen 1m50 stahoogte**



Plattegrond zolderverdieping Bestaande toestand

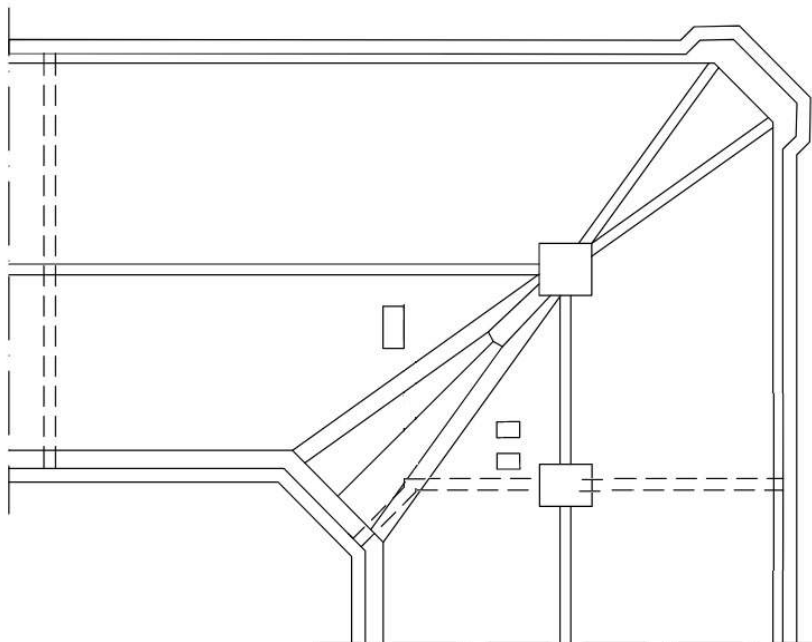
**Tekening 6, Plattegrond zolder nieuw**



Plattegrond zolderverdieping Nieuwe toestand

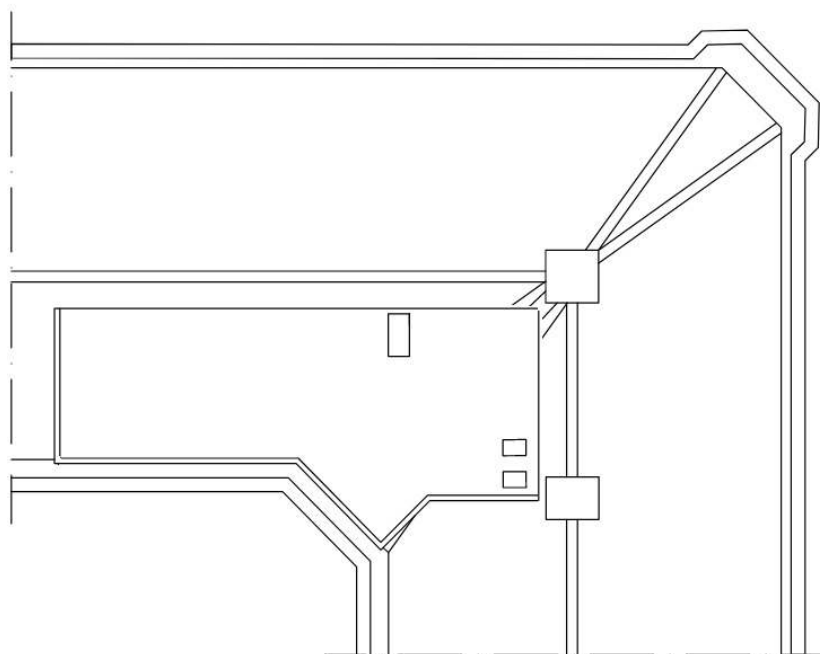
De zinken regengoot blijft bestaan. De dakkapel begint direct achter de goot.

### Tekening 7, Bovenaanzicht (vogelvlucht) bestaand



Aanzicht dak Bestaande toestand

### Tekening 8, Bovenaanzicht (vogelvlucht) nieuw



Aanzicht dak Nieuwe toestand

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Exploitatie overzicht  
 Pagina 1

Periode boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023

Begroting(en): 01/07/2022 - 30/06/2023, € 127.200,00 (jaarbedrag)

Exploitatieoverzicht 2022-2023	Begroting 2022-2023	Exploitatiekosten 2022-2023	Begroting 2023-2024
<b>A Gehele VvE</b>			
4010 Opstalverzekering	€ 8.700,00	€ 10.096,25	€ 13.388,00
4011 Glasverz gehele flat	€ 1.500,00	€ 1.965,41	€ 2.665,00
4013 WA verzekering	€ 1.200,00	€ 1.057,36	€ 1.050,00
4017 Rechtsbijstand verz	€ 1.000,00	€ 1.411,34	€ 1.150,00
4018 Ontstoppen riool	€ 900,00	€ 1.371,87	€ 1.010,00
4021 Klein onderhoud	€ 5.000,00	€ 4.119,56	€ 4.250,00
4049 Rente/bankkosten	€ 350,00	€ 280,58	€ 300,00
4070 Dotatie reservering groot onderhoud	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
4121 Onderhoud dak	€ 2.000,00	€ 3.102,99	€ 2.000,00
4123 Onderzoek/onderhoud schades/lekkages	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4137 Juridisch advies	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
4804 Bestuurs aanspr.verz.	€ 300,00	€ 308,55	€ 310,00
4814 Hon.Pro-VVE Beheer	€ 14.572,00	€ 14.571,54	€ 15.460,00
4999 Diversen	€ 678,00	€ 945,98	€ 917,00
Nadelig exploitatiesaldo		€ 2.031,43-	
<b>Totaal kostengroep</b>	<b>€ 127.200,00</b>	<b>€ 127.200,00</b>	<b>€ 133.500,00</b>

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 1

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Kostengroep	Begroting
Totaal A, Gehele VvE	€ 133.500,00

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
B 1-B 7-B 11 1-9-11-17-19 1-33 (8st.)	94/6937	A Gehele VvE	€ 1.809,00	€ 150,75
Bijdrage volgens begroting			€ 1.809,00	€ 150,75
Bijdrage na afronding			€ 1.809,00	€ 150,75
B 3-B 5-23 HS-31 (4st.)	77/6937	A Gehele VvE	€ 1.481,84	€ 123,49
Bijdrage volgens begroting			€ 1.481,84	€ 123,49
Bijdrage na afronding			€ 1.482,00	€ 123,50
B 13-43-70 1 (3st.)	92/6937	A Gehele VvE	€ 1.770,51	€ 147,54
Bijdrage volgens begroting			€ 1.770,51	€ 147,54
Bijdrage na afronding			€ 1.770,60	€ 147,55
B 9 1-BK 15 1-BK 21 1-22 1-28 1 (5st.)	91/6937	A Gehele VvE	€ 1.751,26	€ 145,94
Bijdrage volgens begroting			€ 1.751,26	€ 145,94
Bijdrage na afronding			€ 1.751,40	€ 145,95



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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 2

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
BK 13-BK 23-30 (3st.)	73/6937	A Gehele VvE	€ 1.404,86	€ 117,07
Bijdrage volgens begroting			€ 1.404,86	€ 117,07
Bijdrage na afronding			€ 1.404,60	€ 117,05
BK 17-26 (2st.)	120/6937	A Gehele VvE	€ 2.309,36	€ 192,45
Bijdrage volgens begroting			€ 2.309,36	€ 192,45
Bijdrage na afronding			€ 2.309,40	€ 192,45
BK 19-24-44 1-69 1 (4st.)	93/6937	A Gehele VvE	€ 1.789,75	€ 149,15
Bijdrage volgens begroting			€ 1.789,75	€ 149,15
Bijdrage na afronding			€ 1.789,80	€ 149,15
B 9 HS	62/6937	A Gehele VvE	€ 1.193,17	€ 99,43
Bijdrage volgens begroting			€ 1.193,17	€ 99,43
Bijdrage na afronding			€ 1.193,40	€ 99,45
B 11 HS-44 HS-68 HS-69 HS (4st.)	61/6937	A Gehele VvE	€ 1.173,92	€ 97,83
Bijdrage volgens begroting			€ 1.173,92	€ 97,83
Bijdrage na afronding			€ 1.174,20	€ 97,85

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 3

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
BK 15 HS-BK 21 HS-28 HS (3st.)	64/6937	A Gehele VvE	€ 1.231,66	€ 102,64
Bijdrage volgens begroting			€ 1.231,66	€ 102,64
Bijdrage na afronding			€ 1.231,80	€ 102,65
1	104/6937	A Gehele VvE	€ 2.001,44	€ 166,79
Bijdrage volgens begroting			€ 2.001,44	€ 166,79
Bijdrage na afronding			€ 2.001,60	€ 166,80
3 1	103/6937	A Gehele VvE	€ 1.982,20	€ 165,18
Bijdrage volgens begroting			€ 1.982,20	€ 165,18
Bijdrage na afronding			€ 1.982,40	€ 165,20
3 HS	69/6937	A Gehele VvE	€ 1.327,88	€ 110,66
Bijdrage volgens begroting			€ 1.327,88	€ 110,66
Bijdrage na afronding			€ 1.327,80	€ 110,65
5 1	98/6937	A Gehele VvE	€ 1.885,97	€ 157,16
Bijdrage volgens begroting			€ 1.885,97	€ 157,16
Bijdrage na afronding			€ 1.885,80	€ 157,15

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 4

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
5 HS	70/6937	A Gehele VvE	€ 1.347,12	€ 112,26
Bijdrage volgens begroting			€ 1.347,12	€ 112,26
Bijdrage na afronding			€ 1.347,00	€ 112,25
7-13-15-19 HS-25 1-25 HS-29 (7st.)	78/6937	A Gehele VvE	€ 1.501,08	€ 125,09
Bijdrage volgens begroting			€ 1.501,08	€ 125,09
Bijdrage na afronding			€ 1.501,20	€ 125,10
20-60 (2st.)	86/6937	A Gehele VvE	€ 1.655,04	€ 137,92
Bijdrage volgens begroting			€ 1.655,04	€ 137,92
Bijdrage na afronding			€ 1.654,80	€ 137,90
21 1	125/6937	A Gehele VvE	€ 2.405,58	€ 200,46
Bijdrage volgens begroting			€ 2.405,58	€ 200,46
Bijdrage na afronding			€ 2.405,40	€ 200,45
21 HS	76/6937	A Gehele VvE	€ 1.462,59	€ 121,88
Bijdrage volgens begroting			€ 1.462,59	€ 121,88
Bijdrage na afronding			€ 1.462,80	€ 121,90

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 5

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
22 HS	63/6937	A Gehele VvE	€ 1.212,41	€ 101,03
Bijdrage volgens begroting			€ 1.212,41	€ 101,03
Bijdrage na afronding			€ 1.212,60	€ 101,05
23 1	117/6937	A Gehele VvE	€ 2.251,62	€ 187,64
Bijdrage volgens begroting			€ 2.251,62	€ 187,64
Bijdrage na afronding			€ 2.251,80	€ 187,65
27	96/6937	A Gehele VvE	€ 1.847,48	€ 153,96
Bijdrage volgens begroting			€ 1.847,48	€ 153,96
Bijdrage na afronding			€ 1.847,40	€ 153,95
45 1	82/6937	A Gehele VvE	€ 1.578,06	€ 131,50
Bijdrage volgens begroting			€ 1.578,06	€ 131,50
Bijdrage na afronding			€ 1.578,00	€ 131,50
45 HS	65/6937	A Gehele VvE	€ 1.250,90	€ 104,24
Bijdrage volgens begroting			€ 1.250,90	€ 104,24
Bijdrage na afronding			€ 1.251,00	€ 104,25

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Verdelingen en bijdragen  
 Pagina 6

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024  
 De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.  
 Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
46-49-50-53-54-57-58-62-64-67 (10st.)	99/6937	A Gehele VvE	€ 1.905,22	€ 158,77
Bijdrage volgens begroting			€ 1.905,22	€ 158,77
Bijdrage na afronding			€ 1.905,00	€ 158,75
47-48-51-52-55-56-59-63-65-66 (10st.)	85/6937	A Gehele VvE	€ 1.635,79	€ 136,32
Bijdrage volgens begroting			€ 1.635,79	€ 136,32
Bijdrage na afronding			€ 1.635,60	€ 136,30
61	102/6937	A Gehele VvE	€ 1.962,95	€ 163,58
Bijdrage volgens begroting			€ 1.962,95	€ 163,58
Bijdrage na afronding			€ 1.963,20	€ 163,60
68 1	89/6937	A Gehele VvE	€ 1.712,77	€ 142,73
Bijdrage volgens begroting			€ 1.712,77	€ 142,73
Bijdrage na afronding			€ 1.713,00	€ 142,75
<b>Totaal bijdragen</b>			<b>€ 133.500,00</b>	<b>€ 11.125,10</b>
<b>Totaal bijdragen afgerond</b>			<b>€ 133.500,00</b>	<b>€ 11.125,00</b>

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
VvE nr: D9968  
Balans  
Pagina 1

Boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023

Debet	Balans per 30/06/2023		Credit		
20 Vooruitbetaalde rek	€	9.194,92	2 Reservering groot onderhoud	€	70.295,13
1110 NL95ABNA0551471204	€	90,66	6 Reserve onvoorzien	€	6.208,09
1119 NL23ABNA0551471530 (spaar)	€	99.020,34	10 Nog te bet rek	€	17.277,41
1130 NL69RAB00177837934	€	6.446,87	14 Vooruit ontv bijdr	€	55.643,82
1134 NL05RAB03664364503 (spaar)	€	117.500,00	601 Crediteuren	€	84.859,77
10001 Nad.expl.saldo A	€	2.031,43			
	€	234.284,22		€	234.284,22

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
 VvE nr: D9968  
 Mutaties grootboeknummer  
 Pagina 1

Boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023  
 Grootboek: 2 Reservering groot onderhoud (C)

Datum	Afsnr	Omschrijving	Boeking	Kruisrekening
01/07/2022	BALANS	Inbrengen beginbalans	€ 327.390,53	2501 Beginbalans
22/09/2022	INKOOP	Het Vastgoedbureau VB2200429	€ 629,20-	601 Crediteuren
09/11/2022	M01AB	Vrd.expl.saldo a-kosten 2021/2022	€ 2.699,65	2500 Memoriaal
09/11/2022	M01AD	Conform begroting	€ 90.000,00	2500 Memoriaal
20/01/2023	INKOOP	Kortlevers- O.G. Onderhoud 230100069	€ 2.484,25-	601 Crediteuren
16/02/2023	INKOOP	Kortlevers- O.G. Onderhoud 230100139	€ 3.218,34-	601 Crediteuren
30/03/2023	INKOOP	Pro VVE Beheer B.V. 23710935	€ 9.768,91-	601 Crediteuren
14/04/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230111 1e termijn	€ 63.193,64-	601 Crediteuren
19/04/2023	INKOOP	Lengkeek Zwolle (taxaties) V12302569	€ 1.731,51-	601 Crediteuren
28/04/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230123 2e termijn	€ 60.500,00-	601 Crediteuren
31/05/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230175 3e termijn	€ 54.500,00-	601 Crediteuren
31/05/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230176 4e termijn	€ 54.500,00-	601 Crediteuren
28/06/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230239 6e termijn	€ 21.630,34-	601 Crediteuren
28/06/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230238 5e termijn	€ 60.500,00-	601 Crediteuren
30/06/2023	INKOOP	Pro VVE Beheer B.V. 23711627	€ 9.023,32-	10 Nog te bet rek
30/06/2023	INKOOP	Dirkzwager Groep SC20230295 7e termijn	€ 8.115,54-	10 Nog te bet rek
<b>Totaal mutaties</b>			<b>€ 70.295,13</b>	

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

Pro VVE Beheer B.V. 4 oktober 2023  
VvE nr: D9968  
Mutaties grootboeknummer  
Pagina 1

Boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023  
Grootboek: 6 Reserve onvoorzien (C)

Datum	Afsnr	Omschrijving	Boeking	Kruisrekening
01/07/2022	BALANS	Inbrengen beginbalans	€ 6.208,09	2501 Beginbalans



App.nr.	Naam	Saldo per 01/07/2022	Afrekening CV water elektra	Extra bijdrage	Kosten	Bij te dragen t/m 30/06/2023	Bijgedragen	Te betalen per 30/06/2023	Tegoed 30/06/2023
1-3 HS-5 1-7-9-11									
13-15-17-19 1									
19 HS-20-21 1									
21 HS-22 HS-23 1									
23 HS-24-25 HS-26									
27-28 1-29-30-31									
33-43-44 1-44 HS									
45 1-45 HS-46-47									
48-49-51-53-54-55									
56-57-58-59-61-62									
63-64-65-66-67									
69 1-69 HS-B 3									
B 5-B 7-B 13									
B 9 1-BK 13-BK 17									
BK 19-BK 23									
B 11 1-B 9 HS									
B 11 HS-BK 15 1									
BK 21 1-BK 15 HS									
BK 21 HS	Woningstichting Roch (1)(67)	€ 42.213,90-			€ 232,32	€ 108.649,20	€ 120.992,22		€ 54.324,60
3 1	A.N. Rozendaal/Mevr. V.N. Ro	€ 171,31-			€ 13,73	€ 1.888,80	€ 1.731,22		
5 HS	Mevr. K.H. Flinterman					€ 1.283,40	€ 1.283,40		
22 1	M.J.L. Schönfeld	€ 280,89-				€ 1.668,60	€ 1.544,60	€ 156,89	
25 1	R.W. Tempelman	€ 222,33-				€ 1.430,40	€ 1.327,27	€ 119,20	
28 HS	Mevr. N. Özlüpınar	€ 136,71-			€ 13,73	€ 1.173,60	€ 1.062,00	€ 11,38	
50	R. Khastoo/mevr. P. Aminolah	€ 164,66-			€ 88,59	€ 1.815,60	€ 1.890,83	€ 151,30	
52	Mevr. A. de Bruijn	€ 100,95-				€ 1.558,80	€ 1.587,75	€ 129,90	
60	Mevr. F.J. van Vliet/J.M (2)	€ 233,84-				€ 306,30	€ 72,46		
60	Mevr. C.J. van Vliet				€ 13,73	€ 1.270,50	€ 1.415,63	€ 131,40	
68 1	W.A.J.W. Vos	€ 253,72-				€ 1.632,00	€ 1.619,98	€ 241,70	
68 HS	J.Z.W. MacMillan/mevr. H.G.	€ 115,88-				€ 1.118,40	€ 1.095,72	€ 93,20	
70 1	P.I.M. Brouwer	€ 109,25-				€ 1.687,20	€ 1.718,55	€ 140,60	

App.nr.	Naam	Saldo per 01/07/2022	Afrekening CV water elektra	Extra bijdrage	Kosten	Bij te dragen t/m 30/06/2023	Bijgedragen	Te betalen per 30/06/2023	Tegoed 30/06/2023
B 1	Mevr. J.M.B.W. Vos	€ 268,56-				€ 1.723,80	€ 1.598,89		€ 143,65
<b>Totalen</b>		€ 44.272,00-			€ 362,10	€ 127.206,60	€ 138.940,52		€ 55.643,82

- (1) Eigenaar meer appartementen
- (2) Ex-eigenaar
- (67) Woningstichting Rochdale

## Bestuur en commissies in de VvE:

### Voorzitter en/of vicevoorzitter van de vergadering:

De voorzitter of de vicevoorzitter van de vergadering leidt de ledenvergaderingen en ziet toe op een ordelijk verloop daarvan. Zowel de beheerder als de (vice)voorzitter van het bestuur kunnen deze functie bekleden.

### Het bestuur:

1. Een bestuur bestaat bij voorkeur uit drie (3) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd. De voorzitter van de vergadering kan tevens voorzitter van het bestuur zijn.
2. De taken van het bestuur zijn:
  - het behartigen van de belangen van de vereniging;
  - het overleggen met de financieel/administratief beheerder over het beheer van de gelden en andere bezittingen van de vereniging;
  - het overleggen met de technische en de financieel/administratief beheerders over het organiseren van de vergaderingen en het uitvoeren of doen uitvoeren van de daarin genomen besluiten;
  - het overleggen met de technische beheerder en zonodig een bouwkundige over het klein en groot onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
  - het beoordelen, eventueel met bouwkundige, van de door de technische beheerder te verstrekken groot cq planmatig onderhoud opdrachten en de af te sluiten onderhoudsovereenkomsten alsmede het (laten) controleren van de uitvoering;
  - het beoordelen en accorderen van de door de beheerder ontvangen nota's ten laste van de vereniging.
  - het mede toezien op de naleving door eigenaars en gebruikers van de bepalingen van de wet, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement.

### De kascommissie:

1. De kas commissie bestaat bij voorkeur uit twee (2) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd. Zij treden bij voorkeur nooit tegelijk aan of af.
2. De kascommissie heeft tot taak de financiële administratie van het voorgaande boekjaar van de vereniging te controleren en brengt hierover een verslag en een advies m.b.t. de dechargering uit aan de vergadering. Na de goedkeuring van de financiële administratie van het voorgaand boekjaar door de vergadering zal het bestuur (en daarmee de financieel/administratief beheerder) worden gedechargeerd.

### De technische commissie (indien gewenst):

1. De technische commissie bestaat bij voorkeur uit twee (2) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd.
2. De technische commissie heeft tot taak het dagelijkse technische onderhoud in de gaten te houden en zo nodig werkzaamheden te laten uitvoeren binnen de afspraken in de VvE over het technisch onderhoud en vallend binnen de voor dat jaar geldende begroting.
3. De technische commissie adviseert het bestuur en vergadering over het groot onderhoud.
4. Onderhouds- en reparatieverzoeken over het gebouw en de gemeenschappelijke zaken kunnen door de technische commissie worden getoetst en doorgeven aan de technische beheerder.
5. De technische commissie houdt toezicht op de orde, netheid, sluiten toegangsdeuren, verlichting en indien aanwezig de technische installaties van de VvE.
6. De technische commissie houdt, zo mogelijk, toezicht op de kwaliteit van uitvoering van de werkzaamheden die bedrijven/ firma's voor de VvE verrichten.



# *Offerte*

*MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)*

*2023*

 **Pro VVE Beheer**

**Betreft: Offerte actualiseren van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)**

Geachte leden,

Graag brengen wij geheel vrijblijvend en met genoeg een offerte voor het actualiseren en/of het actueel houden van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP). De offerte omvat het actualiseren van het huidig MJOP en het up-to-date houden vanaf het moment van opstellen van het rapport tot de volgende actualisatie. Het advies van Pro VVE Beheer is om het MJOP iedere 3 of 5 jaar geheel te actualiseren, afhankelijk van de grootte van de VvE.



## Module MJOP “actualisatie” | Actualiseren van het huidig MeerJarenOnderhoudsPlan

- De opname en uitwerking zal zijn gebaseerd op de NEN-2767;
- Het MJOP zal worden opgesteld volgens het “onderhoudsbeleid Rochdale voor VvE’s” d.d. 14 augustus 2018
- Het (desgewenst) maken van een afspraak ter plaatse om alle wensen en/of eventuele bijzonderheden te bepreken;
- Een uitgebreide opname van alle benodigde hoeveelheden;
- Een opname/controler van het huidige schilderwerk;
- Een opname van bestrating en/of het terrein;
- Opvragen kosten indicatie technische installaties (indien van toepassing);
- Indien er specifieke installaties zijn is het advies om hiervoor een apart MJOP op te laten stellen (bijvoorbeeld liften);
- Een conditiemeting van de voorkomende bouwdelen, voorzien van gewestaanduidingen en verwerkt in het meerjarenplan;
- Een bouwkundige opname van onder andere het casco, zijnde daken, gevels, balkons en gemeenschappelijke vertrekken (voor zover benaderbaar/van toepassing);
- Een opname en aparte vermelding van eventuele gebrekkige detailleringen en/of verbeterpunten;
- Een begroting, per onderdeel aangegeven in de rapportage over een periode van 15 jaren + samenvatting van alle posten op A4 formaat;
- In de prijs is er vanuit gegaan dat de in het huidig MJOP genoemde M1 en M2 juist cq volledig zijn. Indien dit niet het geval blijkt, zal er een meerprijs worden gehanteerd van minimaal € 456,63 (inclusief BTW prijspeil 2023) voor het opnieuw inmeten van het complex.

In onze kostenopstelling zijn wij uitgegaan van gebruik van gelijkwaardige materialen, zoals toegepast vanuit de bestaande situatie;

- Wij verwachten voor de inspectie van daken etc. anders dan een ladder, welke wij tijdens de opname bij ons hebben, geen gebruik te hoeven maken van apart benaderingsmaterieel;
- Wij verwachten het dak te kunnen inspecteren middels een goed toegankelijk dakluik of een dakopbouw;

**Pro VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk  
Postadres: Postbus 1220  
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77  
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl  
vve@provvebeheer.nl



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

- Dient er voor inspectie gebruik te worden gemaakt van benaderingsmaterieel en/of speciale detectieapparatuur, dan zijn deze kosten niet opgenomen in de offerte;
- De inspectie betreft een visuele inspectie. Destructief onderzoek evenals eventuele constructieve berekeningen maakt derhalve geen deel uit van de werkzaamheden;
- Graag zien wij eventueel aanwezige tekeningen van het complex, ons ter beschikking worden gesteld (indien deze niet aanwezig zijn maar wel noodzakelijk zijn voor het juist opstellen van het rapport, dan zullen wij in overleg met het bestuur een voorstel doen om de benodigde tekeningen aan te vragen, bijvoorbeeld bij de Gemeente;
- Op deze aanbieding zijn ons meest recente algemene voorwaarden van toepassing. Indien gewenst kunnen wij u deze toesturen.

Als extra dienst bieden wij aan om de begroting welke opgenomen staat in het MJOP te actualiseren op basis van de genomen besluiten in de VvE, actuele rekenbedragen vanuit de markt en/of uitkomsten van een schouw. Zo kan het voorkomen dat de VvE besluit om bepaalde werkzaamheden door te schuiven naar een opvolgend jaar / jaren of dat juist blijkt werkzaamheden eerder uitgevoerd zouden moeten worden. Ook kan het zo zijn dat de bedragen voor groot onderhoud (aanzienlijk) fluctueren door veranderde marktomstandigheden.

Door het jaarlijks bijwerken van de begroting houdt de VvE het overzicht en kan er ieder jaar een berekening worden gemaakt of er voldoende gespaard wordt binnen de VvE.

- Het bijwerken van de begroting is op basis van de genomen besluiten in de vergadering en / of in overleg met het bestuur van de VvE;
- Het bijwerken van de begroting en de werkzaamheden zal vanaf het bureau worden uitgevoerd;
- Op verzoek van de vergadering en / of het bestuur bestaat uiteraard ook de mogelijkheid om het bijwerken te koppelen aan een (extra) schouw ter plaatse. Dit zal op basis van het geldende uurtarief in rekening worden gebracht.
- De genoemde prijs geldt voor het eenmalig aanpassen van het MJOP.

**€ 229,- inclusief BTW**

Voor eventuele vragen en/of aanvullende informatie staat uw vaste VvE-manager van Pro VVE Beheer tot uw beschikking.

**Pro VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk  
Postadres: Postbus 1220  
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77  
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl  
vve@provvebeheer.nl



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

## Meerjarenonderhoudsplan

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-  
P.Lastmkd

Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des  
Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
Amsterdam



90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam

### Algemene Objectgegevens

#### Code

Code 90862-2021

#### Object

Naam VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd  
Adres Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
Postcode 1057 LK  
Plaats Amsterdam

Inspecteur J. Meijers  
Inspectiedatum 27-9-2021

#### Opdrachtgever

Klantcode 9968  
Naam Bernard Kochstr13-23 Bertelmarpl1-13 Bertelmanstr1-33 en volgend  
Contactpersoon A.Alaiz

Telefoon 020-3987777  
E-mailadres a.alaiz@provvebeheer.nl



## Algemene Objectgegevens

Notitie Beheerder: Pro VvE Beheer

Accountmanager: A.Alaiz

Pro VvE Beheer

Ampèrelaan 4C

Postbus 1220

2280 CD Rijswijk

Tel: 020-3987777

Tijdens onze inspectie constateren we dat de beplantingen aan de gevels ver zijn doorgroeid, de begroeiing zal uiteindelijk het voegwerk, hout en schilderwerk aantasten. Ter informatie in 2006 heeft de VvE een prijs gewonnen van de groenste straat van Amsterdam. Het geheel verwijderen van de gevelbegroeiing is dan niet mogelijk.

We adviseren de begroeiing goed te onderhouden met meerdere snoeibuurten per jaar.

Het complex heeft een hellend dak. Op Bertelmanplein 25 B kan je via het dakraam het dak op echter ontbreken er voorzieningen voor valbeiliging, hierdoor is het ARBO technisch niet verantwoord om het dak te betreden.

Om inspectie uit te kunnen voeren dient er een hoogwerker te worden ingezet, we hebben de conditie meting bepaald aan de hand van de beschikbare informatie die het bestuur ons vertelde en de locatie rondom de daktoegang.

### Technisch

Bouwjaar 1924

Renovatiejaar 1996

### Financieel

Prijspeil 27-8-2021

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

## Algemene Objectgegevens

### Overige

#### Specialistisch onderzoek

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van het woongebouw en eventuele (gefundeerde) opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op zowel de korte als lange termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze in verhouding tot de zogenaamde reële "nullijn" van een complex. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels kan worden geïnspecteerd wordt een inschatting gemaakt. Deze inschatting wordt gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen, in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t. deze gemaakte inschatting(en).

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien, tijdens een inspectie, blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet verder worden geschouwd.

## Algemene Objectgegevens

Niet te inspecteren onderdelen

Exploitatiekosten zijn niet opgenomen in de meerjarenbegroting, te denken aan:

- contractkosten;
- schoonmaakkosten;
- keuringskosten;
- beheerderskosten;
- verzekeringen;

Bewonerseigen zaken zijn niet opgenomen in dit plan, bijvoorbeeld:

- geschilderde geveldelen;
- antenne's;
- (koel-)installaties;
- zonneschermen;
- aan-, uit- en/of dakopbouwen;
- buitenverlichtingen;
- terrasafwerking, kunstgras, vlonderbekleding;
- versieringen, buitenmeubilair, tuinopstallen, erfafscheidingen, e.d.;
- bestratingen.

## Algemene Objectgegevens

### Opmerkingen

In deze rapportage/begroting wordt zoveel mogelijk uitgegaan van herstel conform bestaand en worden er alleen de bouwdelen benoemd waarvan verwacht wordt dat er binnen de gestelde termijn van 15 jaar onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Verwerking van de gegevens kan, indien gewenst, tevens in een meerjaren onderhoudsprogramma worden opgenomen, welke jaarlijks kan worden bijgesteld door Pro VVE Beheer.

Betreffende de noodzakelijke herstelwerkzaamheden is het, teneinde het offertetraject op een correcte wijze te kunnen doorlopen, mogelijk (in overleg) een standaard offerte aanvraag te laten opstellen zodat gelijkende offertes kunnen worden verkregen.

Deze rapportage heeft betrekking op alleen de gemeenschappelijke bouwdelen.

Bouwdelen die zich "achter de voordeur" bevinden en niet van algemeen belang worden geacht, zijn buiten beschouwing gebleven. Klein onderhoud, abonnementen, onderhoudscontracten en dergelijke zijn eveneens niet meegenomen. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd. Een vermoeden hiervan zal, indien noodzakelijk geacht, worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie tevens niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object.

Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen echter geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en / of niet in het rapport opgenomen zijn.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar

## Algemene Objectgegevens

onderdeel, dient de opdrachtgever een additioneel nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Dit Meerjaren Onderhoudsplan is volgens het "Onderhoudsbeleid Rochdale voor VvE's" van 18 juni 2021 opgesteld. Pro VvE Beheer is niet verantwoordelijk voor het onderhoudsbeleid.

Dit Meerjaren Onderhoudsplan gelieve niet aan te wenden voor offerteaanvragen. Indien gewenst kan Pro VVE Beheer, in overleg, een toegespitste offerteaanvraag hiertoe opstellen.

De hijsbalken zijn nog niet gekeurd! De kosten van de keuring zijn niet opgenomen in het MOP.

De rookgasafvoeren zijn individueel, veel afvoeren lopen buitenom.

Weersgesteldheid

Buien

## Elementenoverzicht

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd

**Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
1057 LK Amsterdam**

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
2110	Gevelconstructie metselwerk		3174,00 m2	3
2110	Loodslabben opgaand werk		46,00 m1	1
2110	Ventilatie roosters		10,00 st	1
2110	Dilatatievoeg		140,00 m1	3
2120	Hijsbalk staal		38,00 st	8
<b>24</b>	<b>Trappen en hellingen</b>			
2410	Buientrap hout		8,00 st	1
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2716	Gootbekleding zink		474,00 m1	3
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3120	Raamdorpel metselwerk		106,00 m1	1
3120	Hang en sluitwerk buitenramen		1088,00 st	1
3120	Kozijnen buiten hout gevel		88,00 app	3
3131	Buitendeur hout		80,00 st	4
<b>34</b>	<b>Balustrades en leuningen</b>			
3422	Hekwerk buiten hout		78,00 m1	1
3432	Hekwerk buiten aluminium		98,70 m1	1
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>			
4111	Gevelafwerking voegwerk		3174,00 m2	2
<b>43</b>	<b>Vloerafwerkingen</b>			
4320	Balkon/galerij afwerking coating		36,00 m2	2
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend		206,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend		80,00 st	3
4621	Buitenschilderwerk metaal hijsbalk		38,00 st	2
4628	Buitenschilderwerk betonlateien		18,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend		8714,00 m1	2
4634	Buitenschilderwerk hek hout dekkend		156,00 m2	2
4645	Buitenschilderwerk steenachtige ondergrond balkons onderzijde		36,00 m2	5

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen, APP		220,00 m2	1
4712	Dakpannen, incl. vorsten		1987,00 m2	1
4715	Dakrandafwerking lood		474,00 m1	1
<b>51</b>	<b>Warmteopwekking</b>			
5124	Schoorsteen metselwerk		38,00 st	1
5124	Schoorsteenpotten keramisch		240,00 st	1
5124	Rookgasdakdoorvoer metaal schuin		30,00 st	1
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5211	Vergaarbak pvc		64,00 st	3
5211	Hemelwaterafvoer staal		72,00 m1	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc		504,00 m1	3
<b>57</b>	<b>Luchtbehandeling</b>			
5710	Combi-dakdoorvoer dubbel		41,00 st	1
<b>90</b>	<b>Terrein</b>			
9042	Groenvoorziening tuin onderhoud		1,00 pst	1
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>			
9999	Actualisatie Meerjaren Onderhoudsplan		1,00 pst	8
9999	Rioolering		1,00 pst	8
9999	Steiger voor en achtergevel		1,00 pst	0
9999	Bestrijden muizenplaag		1,00 pst	5



## Bevindingen NEN 2767

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd

Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
1057 LK Amsterdam

### Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 6-9-2021

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

**Conditie 5**
**4645 Buitenschilderwerk steenachtige ondergrond balkons onderzijde**

Achtergevel

B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	4	5	
---------	---	---	---	--



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 1.978
Onthechting, afbladderen, verfsysteem,dikte kanten, plafonds			


**9999 Bestrijden muizenplaag**

Begane grond

Ongedierte

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	2	5	5	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	2022	Hvh	Totaal
Bestrijden		1,00 pst	€ 5.445
Ongedierte bestrijding inschakelen.			

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

### Conditie 4

#### 3131 Buitendeur hout

Bernard Kochstraat,  
 B7SC03 Openstaande naden

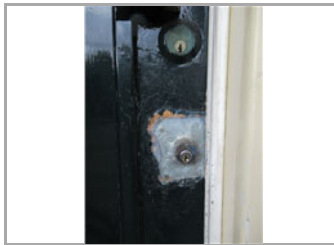
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serieus	3	4	4	
---------	---	---	---	--



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 4.840

Scheurvorming, mechanische beschadigingen



### Conditie 3

#### 2110 Gevelconstructie metselwerk

voorgevel en achtergevel  
 B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serieus	2	2	1	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 989

Aan de voor en achtergevel komen meerdere verroeste schroeven/spijkers tegen, deze geheel verwijderen gaten dicht zetten op kleur gemaakte mortel.

Gelijktijdig met schilderwerk uitvoeren inverband met bereikbaarheidskosten



90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

**Conditie 3**

**2110 Gevelconstructie metselwerk**

Voorgevel

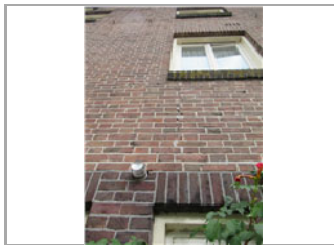
B2EB05 Kruip krimp, thermische werking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	2	2	



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 4.235

Op diversen plekken in de gevel zijn zittings scheuren zichtbaar, stenen op nieuw inboeten en herstellen. Wapeningstaven aanbrengen.



**2110 Dilatatievoeg**

B2EB05 Kruip krimp, thermische werking

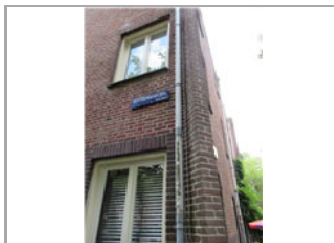
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 5.929

Door thermische werking zijn de verticale voegen gescheurd, we adviseren de voegen te vervangen voor kit met korrel structuur in kleur grijs.

Deze werkzaamheden uitvoeren met overige gevelwerkzaamheden. Alvorens aan te vangen detaillering beoordelen met referentievlak. Is de vertanding ook aan de binnenzijde?



**90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam**

**Conditie 3**
**2716 Gootbekleding zink**

Voor- en achtergevel

B5GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Reinigen		1,00 pst	€ 5.445

Volgens de aan ons verstrekte informatie loopt de goot met name de voorzijde over bij hevige regenbuien. geletijktijdig met schilderwerk de goten reinigen.


**3120 Kozijnen buiten hout gevel**

Achtergevel,Bertelmanplein 25 B

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 15.125

Drempel vertoont houtrot, we hebben rekening gehouden dat deze gebreken om meerdere locaties voorkomt.


**4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend**

Algemeen

B11SB07 Glansverlies

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 10.551

Deuren vertonen verpoedering en glansverlies



90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

### Conditie 3

#### 5211 Hemelwaterafvoer pvc

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
vervangen/gelijktijdig met het schilderwerk		1,00 pst	€ 26.378
Einde levensduur Hemelwaterafvoeren beugels ontbreken of zijn gebroken.			



### Conditie 2

#### 4111 Gevelafwerking voegwerk

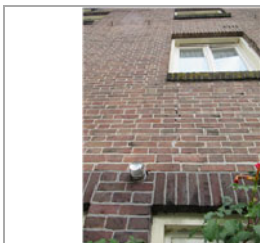
voor en achtergevel

B8EC01 Loszittend, onsamenhangend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	2	2	2	Technische vervolgschade - ernstig effect Beleving & Esthetica - ernstig effect
---------	---	---	---	--

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Plaatselijk herstel voegwerk		1,00 pst	€ 10.890
Gelijktijdig uitvoeren met schilderwerk. Wordt mede veroorzaakt door beplanting.			



**Conditie 2**

**4320 Balkon/galerij afwerking coating**

Achtergevel  
 B6SM02 Beschadiging,Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	3	2	



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 4.616

Slijtlaag is gedegradеerd en onderlaag is zichtbaar, we adviseren deze te overlagen gelijktijdig met schilderwerk.

**4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend**

Achtergevel  
 B11SB07 Glansverlies

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	3	2	

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen houtdekkend balkondeuren		1,00 pst	€ 26.378

Verpoering van verfsysteem

**4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend**

voor en achter gevel  
 B11SM07 Verpoederen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	3	2	



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 105.512

Verpoeding van het verfsysteem namelijk de delen die weersbelastend zijn.



90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

**Conditie 1**

**2110 Ventilatie roosters**

Voor- en achtergevels

B8EC02 Afdichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	3	1	



Activiteit:	2022	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 659
Nalopen van de muisroosters, bewoners klagen over muizen in de appartementen door de roosters.			

Totaal object

€ 228.971



## Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd

**Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
1057 LK Amsterdam**

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 6-9-2021

**90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
<b>21 Buitenwanden</b>																					
2110 Gevelconstructie metselwerk																					
■	Herstellen	Erosie, verwerking, verzanding	1,00	pst	2023		€ 989														€ 989
■	Herstellen	Kruip krimp, thermische werking	1,00	pst	2023		€ 4.235														€ 4.235
2110 Dilatatievoeg																					
■	Herstellen	Kruip krimp, thermische werking	1,00	pst	2023		€ 5.929														€ 5.929
	Vervangen dilatatie kitvoeg		140,00	m1	2037 14																€ 0
2110 Ventilatie roosters																					
■	Herstellen	Afdichting	1,00	pst	2022	€ 659															€ 659
						€ 659	€ 11.153	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.813
<b>27 Daken</b>																					
2716 Gootbekleding zink																					
■	Reinigen	Vuil, aanslag, verkleuring	1,00	pst	2023		€ 5.445														€ 5.445
	Vervangen gootbekleding zink		474,00	m1	2030 25									€ 48.762							€ 48.762
						€ 0	€ 5.445	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 48.762	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 54.207
<b>31 Buitenwandopeningen</b>																					
3120 Kozijnen buiten hout gevel																					
■	Herstellen	Houtrot	1,00	pst	2023		€ 15.125														€ 15.125
	Vervangen kozijn		88,00	pst	2038 50																€ 0
3120 Hang en sluitwerk buitenramen																					
	Controleren/Herstellen hang en sluitwerk buitenramen		1088,00	st	2023 14		€ 14.350														€ 14.350
3131 Buitendeur hout																					
■	Herstellen	Openstaande naden	1,00	pst	2023		€ 4.840														€ 4.840
						€ 0	€ 34.315	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 34.315
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>																					
4111 Gevelafwerking voegwerk																					
■	Plaatselijk herstel voegwerk	Loszittend, onsamenhangend	1,00	pst	2023		€ 10.890														€ 10.890
						€ 0	€ 10.890	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.890
<b>43 Vloerafwerkingen</b>																					
4320 Balkon/galerij afwerking coating																					
■	Herstellen	Beschadiging,Slijtage	1,00	pst	2023		€ 4.616														€ 4.616
	Vervangen coating		36,00	m2	2037 14																€ 0
						€ 0	€ 4.616	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.616
<b>46 Schilderwerk</b>																					
4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend																					
■	Herstellen	Glansverlies	1,00	pst	2023		€ 10.551														€ 10.551

**90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
4621	Groot schilderwerk deur hout dekkend entreedeur	80,00	st	2030	7									€ 8.744							€ 8.744
	Buitenschilderwerk metaal hijsbalk																				
4621	Groot schilderwerk hijsbalk metaal/ meenemen cyclus jaren	38,00	st	2023	7		€ 1.896							€ 1.896							€ 3.792
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend																				
	Herstellen houtdekkend balkondeuren	1,00	pst	2023			€ 26.378														€ 26.378
	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend	206,00	st	2042																	€ 0
	Groot schilderwerk deur hout dekkend achter-/balkondeur	206,00	st	2030	7									€ 22.517							€ 22.517
4628	Buitenschilderwerk betonlateien																				
	Groot schilderwerk betonlateien	18,00	m2	2023	14		€ 513														€ 513
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend																				
	Herstellen	1,00	pst	2023			€ 105.512														€ 105.512
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	8714,00	m1	2030	7									€ 93.178							€ 93.178
4634	Buitenschilderwerk hek hout dekkend																				
	Vervangen schilderwerk hek hout dekkend	156,00	m2	2042	35																€ 0
	Groot schilderwerk hek hout dekkend	156,00	m2	2023	7		€ 6.790							€ 6.790							€ 13.579
4645	Buitenschilderwerk steenachtige ondergrond balkons onderzijde																				
	Herstellen	1,00	pst	2023			€ 1.978														€ 1.978
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond balcon	36,00	m2	2037	14																€ 0
						€ 0	€ 153.619	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 133.125	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 286.744
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>																				
4711	Dakbedekking bitumen, APP																				
	Vervangen dakbedekking APP	220,00	m2	2048	50																€ 0
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking/ niet kunnen inspecteren/dakinspectie door derde laten uitvoeren	220,00	m2	2023	25		€ 15.959														€ 15.959
4715	Dakrandafwerking lood																				
	Vervangen dakrandafwerking lood	474,00	m1	2030	25									€ 19.380							€ 19.380
						€ 0	€ 15.959	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 19.380	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 35.339
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>																				
5211	Hemelwaterafvoer pvc																				
	vervangen/gelijktijdig met het schilderwerk	1,00	pst	2023	24		€ 26.378														€ 26.378
5211	Hemelwaterafvoer staal																				
	Vervangen hemelwaterafvoer staal	72,00	m1	2030	40									€ 7.787							€ 7.787
5211	Vergaarbak pvc																				
	Vervangen vergaarbak pvc (partieel)	64,00	st	2023	24		€ 4.052														€ 4.052
						€ 0	€ 30.430	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.787	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 38.216

**90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
<b>90 Terrein</b>																					
9042	Groenvoorziening tuin onderhoud																				
	Terug snoeien gevelbeplanting voor schilderwerkzaamheden	1,00	pst	2023	7		€ 2.770							€ 2.770							€ 5.539
						€ 0	€ 2.770	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.770	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.539
<b>99 Algemeen</b>																					
9999	Actualisatie Meerjaren Onderhoudsplan																				
	Herinspectie en wijzigen begroting	1,00	pst	2024	3			€ 2.374			€ 2.374			€ 2.374			€ 2.374			€ 2.374	€ 11.870
9999	Steiger voor en achtergevel																				
	Systeem steiger tbv schilderwerk/voor en achtergevel	1,00	pst	2023	7		€ 87.166							€ 87.166							€ 174.332
9999	Bestrijden muizenplaag																				
	Bestrijden			Ongedierte	1,00	pst	2022														€ 5.445
9999	Rioolering																				
	Onderzoek riolering waaronder grondleidingen. Hiern plan van aanpak opstellen.	1,00	pst	2022			€ 4.598														€ 4.598
						€ 10.043	€ 87.166	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 89.540	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 196.245
<b>Totaal object</b>						€ 10.702	€ 356.362	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 301.364	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 0	€ 0	€ 2.374	€ 677.924

## Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd

**Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
1057 LK Amsterdam**

### Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 6-9-2021

**90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
Presstr-P.Lastmkd  
Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
Amsterdam**

Code	Hoofdgroep	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
21	Buitenwanden	€ 659	€ 11.153														€ 11.813
27	Daken		€ 5.445							€ 48.762							€ 54.207
31	Buitenwandopeningen		€ 34.315														€ 34.315
41	Buitenwandafwerkingen		€ 10.890														€ 10.890
43	Vloerafwerkingen		€ 4.616														€ 4.616
46	Schilderwerk		€ 153.619							€ 133.125							€ 286.744
47	Dakafwerkingen		€ 15.959							€ 19.380							€ 35.339
52	Afvoeren		€ 30.430							€ 7.787							€ 38.216
90	Terrein		€ 2.770							€ 2.770							€ 5.539
99	Algemeen	€ 10.043	€ 87.166	€ 2.374			€ 2.374			€ 89.540			€ 2.374			€ 2.374	€ 196.245
<b>Totaal object</b>		<b>€ 10.702</b>	<b>€ 356.362</b>	<b>€ 2.374</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 2.374</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 301.364</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 2.374</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 2.374</b>	<b>€ 677.924</b>

## Jaarplan 2022

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des Presstr-P.Lastmkd

**Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70  
1057 LK Amsterdam**

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 6-9-2021

90862-2021 • VvE B.Kochstr-Bertelmanpln,Bertelmanstr-Des  
 Presstr-P.Lastmkd  
 Bernard Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat  
 1-33, Des Presstraat 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 •  
 Amsterdam

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2022
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
■ 2110	Ventilatie roosters	Herstellen Afdichting	1,00 pst	€ 659
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>			
■ 9999	Bestrijden muizenplaag	Bestrijden Ongedierte	1,00 pst	€ 5.445
9999	Rioolering	Onderzoek riolering waaronder grondleidingen. Hiern plan van aanpak opstellen.	1,00 pst	€ 4.598
Totaal object				€ 10.702





**DIRKZWAGER GROEP**  
**VASTGOEDONDERHOUD**

Dirkzwager Groep B.V.  
Transistorstraat 110, 1322 CH Almere  
Postbus 60137, 1320 AC Almere  
Tel. (036) 547 20 70  
E-mail info@dirkzwager-groep.nl  
www.dirkzwager-groep.nl  
Rabobank NL39RABO0372232973  
Rabobank g-rek. NL76RABO0991379039  
BTW nr: NL0036.53.675 B01  
Handelsregister Lelystad nr: 331.409.52

**VvE 9968 Bernard Kochstraat 13-23 e.o.**  
p/a Pro VvE Beheer  
t.a.v. de heer A. Alaiz  
Postbus 1220  
2280 CE RIJSWIJK

Almere, 28 september 2023

Offertenummer: OFSC230321  
Behandeld door: KU

Betreft: B. Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33 en Des Presstraat 20-30  
Pieter Lastmankade 43-70 te Amsterdam.

Geachte heer Alaiz,

Hiermee doen wij u een prijsopgave toekomen betreffende onderhoudswerkzaamheden aan bovengenoemd complex.

### **Werkomschrijving**

Het uitvoeren van buitenschilder- en reinigingswerk aan de achtergevels.  
Tevens het vervangen van Hemelwater afvoeren.  
Conform uw aanvraag en zoals omschreven in bijgevoegde begroting.  
De offerte is inclusief stelposten

### **Prijsopgave**

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij uitvoeren voor een bedrag van € 319.264,71 excl. b.t.w.

### **Specificatie b.t.w.**

21% over € 101.061,68 is € 21.222,95  
9% over € 208.771,39 is € 18.789,43  
B.t.w. vrij € 9.431,64

Totaal aanneemsom inclusief b.t.w. € 359.277,09.

### **Betalingsvoorwaarden**

Betalingstermijnen: in onderling overleg. Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum.

### **Prijspeildatum is offertedatum**

In verband met de snelle stijging van prijzen van bouwmaterialen, lonen en overige producten is deze offerte geldig t/m 31 december 2023. Bij opdracht na deze periode zal er, indien nodig, overleg plaatsvinden i.v.m. de prijsstijging.

Offertenummer: OFSC230321  
Behandeld door: KU

Betreft: B. Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33 en Des Presstraat 20-30  
Pieter Lastmankade 43-70 te Amsterdam.

### **Bewonersinformatie**

De bewoners worden geïnformeerd over de werkzaamheden middels een bewonersinformatieboekje of een informatiebrief. Hierin staan de telefoonnummers van het bedrijf en de betreffende uitvoerder van het werk. Tevens staat hierin wat er gaat gebeuren en wat er van de bewoners verwacht wordt. Voordat wij de boekjes/brieven verstrekken zal u om goedkeuring worden gevraagd.

### **Kwaliteit**

De Dirkzwager Groep werkt uitsluitend met vakbekwame en geschoolde medewerkers. Wij beschikken over het NEN-EN-ISO 9001-2008 certificaat, het Komo certificaat K40413/08 (gecertificeerd betonreparatie- en injectiebedrijf BRL 3201 eisen), het VCA\*\* certificaat, het VGO-Keur certificaat en wij zijn een erkend leerbedrijf van SBB t/m MBO niveau 4. Tevens zijn wij aangesloten bij onderhoud NL garantie (Af erkenningsregeling), registratienummer 1798.

### **Milieu**

Wij hebben een overeenkomst met Milieu Service Nederland voor het afvoeren van chemisch en andere soorten afval. In ons bedrijf wordt al het afval verzameld in de werkplaats waar verschillende containers aanwezig zijn voor de diverse soorten afval. Bij afvoer van het chemisch afval wordt er een afvalstroomnummer verstrekt door het bedrijf. De kosten voor de afvalverwerking zitten in de offerteprijs.

### **Asbest**

Voor uitvoering van de werkzaamheden dient er een asbestinventarisatie rapport ter beschikking te worden gesteld conform het asbest verwijdering besluit van 2005, op een aantal uitzonderingen na. Indien deze rapportage niet beschikbaar is voor het complex kunnen wij in overleg met u hiervoor zorgen.

### **Wet Natuurbescherming**

Deze wet kan van toepassing zijn bij sloop-, renovatie of nieuwbouwprojecten. Deze wet bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. De wet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van de in het wild levende inheemse en uitheemse planten- en diersoorten. Wij willen u erop attenderen dat deze wet gevolgen kan hebben voor sloop-, renovatie- en nieuwbouwprojecten. Door in een vroeg stadium rekening te houden met deze wet, kan vertraging in de uitvoering worden voorkomen.

### **Conditie**

Op deze offerte/overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Consumenten Voorwaarden voor de schilders-, onderhouds- en glaszetbranche in Nederland, vastgesteld door Koninklijke OnderhoudNL, vereniging van (restaurantie-)schilders en (totaal-)onderhoudsbedrijven, industriële onderhouds- en glaszetbedrijven. Deze voorwaarden zijn in werking getreden per 1 januari 2018 en zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40409386.

Offertenummer: OFSC230321  
Behandeld door: KU

Betreft: B. Kochstraat 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstraat 1-33 en Des Presstraat 20-30  
Pieter Lastmankade 43-70 te Amsterdam.

Wij vertrouwen erop, u met deze offerte van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
Dirkwager Groep B.V.  
Vastgoedonderhoud



G. Uitermark

**OPDRACHTGEVER/FACTUURADRES**

VvE 9968 Bernhard Kochstraat e.o.  
 p/a Pro VvE Beheer B.V.  
 Postbus 1220  
 2280 CE RIJSWIJK

**WERKADRES**

B.Kochstr. Bertelmanpl. Bertelmanstr.Des Presstr.  
 Amsterdam

Hoef. Eenh. Omschrijving	Norm	Uren	Loon totaal	materiaal EHP	materiaal totaal	materieel EHP	materieel totaal	o.a. EHP	o.a. totaal	stelpost EHP	stelpost totaal	eenh. prijs	begroot totaal
<b>Vve 9968 Bernard Kochstraat 13-23 e.o Amsterdam ( achtergevel )</b>													
<b>Buitenschilderwerk bestek sigma TA22-957003</b>													
<b>Achtergevel</b>													
2,876,88 m <sup>1</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,50	33.084,12 L
1,385,69 m <sup>1</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,50	15.935,44 L
325,41 m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,85	12.642,18 L
59,60 m <sup>1</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,50	685,40 L
122,65 m <sup>1</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,85	1.453,40 L
62,85 m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,00	6.599,25 L
92,44 m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,75	1.363,49 L
<b>Achtergevel</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		<b>71.763,28</b>

**Buitenschilderwerk bestek sigma TA22-957003**

**Reinigingswerkzaamheden**

**Hogedrukreinigen en hydrofoberen**

1,00 post		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.500,00	3.500,00 L
1,00 post		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.825,00	1.825,00 L
1,00 post		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500,00	1.500,00 L
1,00 post		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000,00	3.000,00 L



Hoefv.	Eenh.	Omschrijving	Norm	Uren	Loon totaal	materiaal EHP	materiaal totaal	materieel EHP	materieel totaal	o.a. EHP	o.a. totaal	stelpost EHP	stelpost totaal	eenh. prijs	begroot totaal
--------	-------	--------------	------	------	----------------	------------------	---------------------	------------------	---------------------	-------------	----------------	-----------------	--------------------	----------------	-------------------

Vve 9968 Bernard Kochstraat 13-23  
e.o Amsterdam ( achtergevel )

249.815,90

77.349,62

**Subtotaal**

							<b>77.349,62</b>									<b>249.815,90</b>
																€ 6.245,40
											2,50%					€ 256.061,30
											7,00%					€ 17.487,11
											5,00%					€ 273.548,41
											0,30%					€ 12.490,80
											7,00%					€ 286.039,21
											6,00%					€ 749,44
																€ 286.788,65
																€ 17.487,11
																€ 304.275,76
																€ 14.988,95
																€ 319.264,71

BTW vrij BTW 9,0% BTW 21,0%

**Anneemsom excl. BTW**

€ 9.431,64 € 208.771,39 € 101.061,68

BTW

€ 18.789,43 € 21.222,95

**Anneemsom incl. BTW**

€ 319.264,71  
€ 40.012,38  
€ 359.277,09

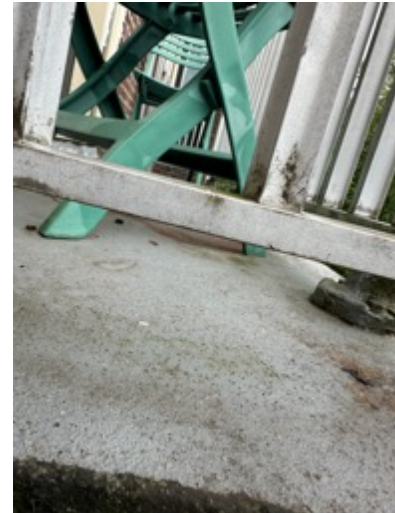
Betreft: schilderwerk achtergevels en Balkons  
Adres: Bernard Kochstraat 13-23/ Bertelmanplein 1-13 / Des Presstraat 20-30 Amsterdam  
Project: Complex 9968  
Datum 2 oktober 2023  
Uitgevoerd: Jan van den Ende

Wij hebben op maandag 2 oktober het bovenstaande complex bezocht.  
Het bezoek was voor controle van de kwaliteit van gevelschilderwerk achtergevel.  
Uit de bevindingen kunnen wij u mededelen dat de oppervlaktebehandeling van het schilderwerk redelijk goed van kwaliteit is. En uitstel voor een jaartje later kan geen schade opleveren voor de houten onderdelen.

De enkele aanwezige balkons is de vloerafwerking matig tot slecht, bij de eerstvolgende schilderbeurt dienen het vloeroppervlak en dikke kanten te worden behandeld.



Alle lateien, plafond, consoles, betonbanden schildertechnische afwerken.  
Loszittende voegen dienen hersteld te worden van het metselwerk achtergevels.  
De afwatering van de frans balkonhekken en afwerking aandacht besteden.



Met vriendelijke groet,

Dhr. Ing J.C. (Jan) Van den Ende

Senior Technisch Beheerder

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 c | 2289 CD Rijswijk

Correspondentieadres : Postbus 1220 | 2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77 | F 020 398 77 70

E [vve@provvebeheer.nl](mailto:vve@provvebeheer.nl) | [www.provvebeheer.nl](http://www.provvebeheer.nl)





D 9968 Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP  
 VvE: Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM

Huidige situatie

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€ 70.295,00	Stand per 31 juni 2023
Reservering (dotatie) per jaar:	€ 90.000,00	
Kosten index per jaar:	2,00%	
Startdatum financiële periode:	2024	
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)	2024	
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)	2021	

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 70.295,00	€ 90.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 225.602,00	TE KORT	Werkzaamheden achtergevel*
2025	€ 225.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 135.602,00	TE KORT	
2026	€ 135.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 45.602,00	TE KORT	
2027	€ 45.602,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 41.457,00	OVER	
2028	€ 41.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 131.457,00	OVER	
2029	€ 131.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 221.457,00	OVER	
2030	€ 221.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 1.610,00	OVER	
2031	€ 1.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 91.610,00	OVER	
2032	€ 91.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 181.610,00	OVER	
2033	€ 181.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 268.298,00	OVER	
2034	€ 268.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 358.298,00	OVER	
2035	€ 358.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 448.298,00	OVER	
2036	€ 448.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 534.783,00	OVER	
2037	€ 534.783,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 624.783,00	OVER	Buiten scope MJOP
2038	€ 624.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 711.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
2039	€ 711.126,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 801.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
Totalen		€ 1.440.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			

\* werkzaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

D 9968 Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP  
 VvE: Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM

Scenario bij uitvoering in 2025

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€ 70.295,00	Stand per 31 juni 2023
Reservering (dotatie) per jaar:	€ 90.000,00	
Kosten index per jaar:	2,00%	
Startdatum financiële periode:	2024	
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)	2024	
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)	2021	

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 70.295,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 160.295,00	OVER	
2025	€ 160.295,00	€ 90.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 135.602,00	TE KORT	Werkzaamheden achtergevel*
2026	€ 135.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 45.602,00	TE KORT	
2027	€ 45.602,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 41.457,00	OVER	
2028	€ 41.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 131.457,00	OVER	
2029	€ 131.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 221.457,00	OVER	
2030	€ 221.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 1.610,00	OVER	
2031	€ 1.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 91.610,00	OVER	
2032	€ 91.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 181.610,00	OVER	
2033	€ 181.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 268.298,00	OVER	
2034	€ 268.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 358.298,00	OVER	
2035	€ 358.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 448.298,00	OVER	
2036	€ 448.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 534.783,00	OVER	
2037	€ 534.783,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 624.783,00	OVER	Buiten scope MJOP
2038	€ 624.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 711.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
2039	€ 711.126,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 801.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
<b>Totalen</b>		€ 1.440.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			

\* werkzaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

D 9968 Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP

VvE: Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM

Scenario bij uitvoering in 2025 incl financiële gevolgen bij uitvoering in 2025

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€	70.295,00	Stand per 31 juni 2023
Reservering (dotatie) per jaar:	€	90.000,00	
Kosten index per jaar:		2,00%	
Startdatum financiële periode:		2024	
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)		2024	
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)		2021	

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 70.295,00	€ 160.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 230.295,00	OVER	
2025	€ 230.295,00	€ 160.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 4.398,00	OVER	Werkzaamheden achtergevel*
2026	€ 4.398,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 94.398,00	OVER	
2027	€ 94.398,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 181.457,00	OVER	
2028	€ 181.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 271.457,00	OVER	
2029	€ 271.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 361.457,00	OVER	
2030	€ 361.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 141.610,00	OVER	
2031	€ 141.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 231.610,00	OVER	
2032	€ 231.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 321.610,00	OVER	
2033	€ 321.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 408.298,00	OVER	
2034	€ 408.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 498.298,00	OVER	
2035	€ 498.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 588.298,00	OVER	
2036	€ 588.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 674.783,00	OVER	
2037	€ 674.783,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 764.783,00	OVER	Buiten scope MJOP
2038	€ 764.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 851.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
2039	€ 851.126,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 941.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
<b>Totalen</b>		€ 1.580.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			

\* werkzaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

Dit zal een verhoging van de bijdragen tot gevolg hebben van 52% over de jaren 2024 en 2025

Alternatief zou kunnen zijn om het tekort middels een extra bijdragen in eens te financieren

De hoogte van deze eenmalige extra bijdrage zal tussen de € 1200 en € 1900 per appartement liggen (dit is op basis van grootte van het appartement).

### **Te treffen maatregelen bij niet-betalen door leden/oud leden en afhandeling van de daarmee gepaard gaande kosten & WWFT en SW**

Onderstaand de procedure die gevolgd wordt als leden van de Vereniging van Eigenaars (VvE) niet voldoen aan de verplichting tot het tijdig betalen van de voorschot-, definitieve- en/of extra bijdragen en/of boetes, waaronder ook de stookkosten, kosten voortvloeiend uit water- en/of elektraverbruik en doorbelastingen. Vanzelfsprekend hebben leden die tijdig betalen "niets te vrezen". Mocht u daartoe echter een keer niet in de gelegenheid zijn, dan zal worden bezien of een regeling mogelijk is, indien vooraf contact wordt opgenomen met de bestuurder/administratief beheerder (Pro VVE Beheer). De additionele kosten voor het aangaan van een dergelijke regeling ad. € 14,90 komen voor rekening van het lid dat om een regeling verzoekt. Een individuele betalingsregeling dient te allen tijde schriftelijk te zijn overeengekomen voordat zij in werking treedt. Bij het niet nakomen van een betalingsregeling wordt deze zonder nadere ingebrekestelling geacht te zijn ontbonden en zal de incasso omgaand en onverkort worden voortgezet, in die zin dat alleen nog een sommatie wordt gezonden zoals bedoeld onder punt B.3 van deze procedure.

#### **A De praktijk**

U bent verplicht maandelijks –ofwel voor de eerste van de maand- bij vooruitbetaling één/twaalfde van de door de vergadering vastgestelde voorschotbijdrage aan de VvE te voldoen. Wij adviseren u om uw bank te vragen hiervoor zorg te dragen middels een automatische periodieke overschrijving. Ook kunt u zelf via internetbankieren periodieke overschrijvingen aanmaken. De betaling van de verschuldigde (voorschot-)bijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de VvE of de gezamenlijke eigenaars.

#### **B Pro VVE Beheer**

Alle appartementseigenaars zijn aansprakelijk voor jaarlijkse tekorten van de VvE; ook voor tekorten die ontstaan als gevolg van het niet betalen van bijdragen door een eigenaar aan de VvE en voor de kosten die gemoed gaan met innen daarvan. Om die reden stelt de vergadering van eigenaars bij besluit bij deze een aanvullend incassobeleid vast. Dit beleid bestaat uit het aantal te versturen interne aanmaningen met termijnen, uit handen geven van de incasso en de daarvoor in rekening te brengen bedragen, met de afspraak dat de door de VvE te maken kosten voor de incasso daarvan zoveel als mogelijk bij de nalatig betaler worden verhaald. Ook nalatig betalende zijn gebonden aan dit besluit en zijn gehouden dit besluit na te komen door alle werkelijk door de VvE gemaakte onkosten om tot voldoening van zijn of haar achterstand te geraken, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke kosten, de VvE te vergoeden. Indien van toepassing is dit onder meer verplicht op grond van de ModelReglement (MR) 1972 (art. 19), MR1983 en MR1992 (art. 6), MR2006 (art. 13) en MR2017 (art. 17).

1. Ongeveer 3 weken tot een maand na de vervaldag (= in de regel de 1<sup>e</sup> van iedere maand) ontvangt een "nalatige betaler" een aanmaning (IP1) waarvan de kosten € 13,73 bedragen.
2. Betaalt men niet dan volgt na ongeveer een maand wederom een aanmaning (IP2) waarvan de aanvullende kosten € 34,16 bedragen.
3. Indien men dan nog niet tot betaling binnen de gestelde termijn overgaat, volgt een – ditmaal aangetekend per post en/of per e-mail – laatste sommatie (IP3, de aanvullende kosten bedragen € 169,36). Nadien wordt de vordering bij het uitblijven van betaling "uit handen" gegeven aan een door Pro VVE Beheer aan te wijzen bureau, welk bureau buitengerechtelijke- en zo nodig gerechtelijke handelingen zal verrichten ter incassering van de vordering. Middels dit besluit machtigt de vergadering het bestuur dan de achterstand in een procedure te innen en zo nodig een redelijke minnelijke regeling te treffen.
4. De bovengenoemde kosten van Pro VVE Beheer komen voor rekening en risico van de VvE. Op grond van dit incassobesluit kan de VvE die kosten verhalen bij de nalatig betaler en zullen die kosten op die grond steeds als een extra bijdrage aan de vereniging worden beschouwd. Periodiek zal Pro VVE Beheer die kosten bij de VvE in rekening brengen.
5. Voor leden waarvan de invordering van een achterstand al uit handen loopt en die na een gerechtelijk vonnis wederom een achterstand in de bijdragen hebben opgebouwd, zal een verkorte procedure worden gevolgd. De vordering wordt alsdan, na éénmalig een sommatie conform de voornoemde sommatie (tarief € 169,36), uit handen gegeven, waarbij het gestelde hiervoor onder punten B.3 t/m B.5 van toepassing is.

#### **Extern**

6. Indien de vordering op grond van het hiervoor bepaalde onverhoopt uit handen moet worden gegeven aan een extern bureau, dan zal dit bureau eveneens buitengerechtelijke en -zo nodig- gerechtelijke handelingen verrichten ter incassering van de vordering. Ter zake van de buitengerechtelijke incassoverrichtingen zal "de nalatige betaler" de buitengerechtelijke incassokosten, voor welke berekening wordt aangesloten bij de staffel conform de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende Besluit, dienen te betalen. De aanvullende kosten (waaronder onder meer gemaakte onderzoekskosten en kosten kadaster vallen) worden vermeerderd met de verschuldigde rente en de kosten voor de buitengerechtelijke incassoverrichtingen van het externe bureau en (in een voorkomend geval) met alle gerechtelijke kosten en eventuele executiekosten.
7. De kosten van het externe bureau die (namens de VvE) ten laste komen van "de nalatige betaler" en de door "de nalatige betaler" verschuldigde rente zullen steeds als een extra bijdrage aan de vereniging worden beschouwd.

#### **Alle kosten VvE voor rekening/risico nalatige betaler**

8. Alle in deze procedure genoemde kosten gelden binnen de vereniging per eigenaar, niet per appartementsrecht. Alle genoemde kosten zijn - en worden - op basis van deze procedure jaarlijks geïndexeerd.
9. Als sprake is van achterstand in de zin van deze procedure, strekken betalingen verricht door de nalatige betaler in de volgende volgorde in mindering: kosten gemoed gaande met incasseren van de achterstand in bijdragen, rente en vervolgens de oudste achterstand in bijdragen. Dit alles ongeacht de omschrijving die de nalatige betaler bij zijn betaling hanteert.
10. Deze procedure zal, met inachtneming van voornoemde indexering, van kracht blijven tot het moment dat de vergadering ter zake een nieuw besluit neemt.
11. De kosten zijn alleen dan niet verschuldigd als kan worden aangetoond dat aanmaningen niet zijn verstuurd naar het voor de verzending daarvan door "de nalatige betaler" tijdig schriftelijk opgegeven adres en/ of per e-mailadres.

### Algemeen

12. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, dienen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen te voldoen.
13. Indien geen schriftelijke opgave is gedaan dan gaat Pro VVE Beheer ervan uit dat het adres van het appartementsrecht of een laatstelijk bekend adres het correspondentieadres is. Pro VVE Beheer benadrukt dat het actueel houden van adresgegevens, een e-mailadres en telefoonnummers – mede in het kader van deze procedure – van groot belang is. In geval van meerdere eigenaars zal één correspondentieadres moeten worden gekozen en bij een schriftelijke adreswijziging van meerdere eigenaars van één appartementsrecht, dient de adreswijziging (voor een gezamenlijk adres) door al die eigenaars te worden ondertekend.
14. Bij het vaststellen van extra bijdragen kan bij vergaderbesluit van deze incassoprocedure worden afgeweken. Zonder een afwijkend incassobesluit blijft deze procedure onverkort van kracht.
15. Pro VVE Beheer wordt gemachtigd bij spoedeisend belang te bezien of de extra bijdrage in een kortgedingprocedure kan worden gevorderd waarmee tevens de machtiging wordt verleend deze procedure op te starten. Eén en ander in overleg met de behandelend advocaat/juridisch adviseur.
16. Overigens laat deze incassoprocedure onverlet dat Pro VVE Beheer zonder meer het recht heeft namens de VvE in een geding verweer te voeren en namens de VvE te allen tijde conservatoire maatregelen te nemen, inclusief het opstarten van de daarmee noodzakelijk te voeren bodemprocedure, zo dit door Pro VVE Beheer noodzakelijk wordt geacht. Voor het eerder dan na verzending van de sommatie uit handen geven van een vordering voor het nemen van conservatoire maatregelen, is de nalatige betaler € 233,10 verschuldigd waarvoor het gestelde hiervoor onder punten 4 en 5 van toepassing is, te vermeerderen met alle kosten in de zin van deze procedure.
17. Voor zover nodig stelt de vergadering de rente bij wanbetaling vast met een minimum van € 10,--.
18. Nu de verschuldigde bijdragen niet voortvloeien uit overeenkomst maar verschuldigd zijn op grond van de wet en van vergaderbesluiten, is het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten ([www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)) niet van toepassing. Hiervoor wordt ook verwezen naar rapport BGK (<http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Landelijke-regelingen/Sector-civiel-recht/Documents/Rapport-BGK-integraal.pdf>). Leden zijn vrij met elkaar afspraken te maken ter inning van de verschuldigde bijdragen. Geen komen vast te staan dat die afspraken ten opzichte van de nalatig betaler niet meer rechtsgeldig zijn, dan zal deze regeling ten opzichte van de nalatig betaler tussentijds zodanig worden aangepast dat deze wel voldoet aan de dan te stellen eisen.

### C Gebruikersverklaring en borgstelling

Voor juist beheer van uw VvE is het van belang dat elke huurder een zgn. gebruikersverklaring afgeeft waarmee door de huurder verklaard wordt dat hij/ zij zich conformeert aan de bepalingen van uw VvE en uw VvE de huurder daar ook zo nodig op kan aanspreken. Een afschrift daarvan dient dan aan uw bestuurder te worden gezonden. Mocht u een (wijziging) verhuur kenbaar zijn, dan verzoeken wij u dit omgaand door te geven aan Pro VVE Beheer, zodat Pro VVE Beheer kan nagaan of de gebruikersverklaring is afgegeven en zo mogelijk actie kan worden genomen. Veelal moet de huurder in geval van achterstallige betalingen van een debiteur borg staan voor de betaling van bijdragen die zijn of haar verhuurder aan de VvE verschuldigd is.

### D Bij verenigingen waarop een stook- water of elektra-afrekening van toepassing is, geldt het navolgende:

Pro VVE Beheer is gemachtigd om een borgsom vast te stellen bij verkoop van een appartementsrecht gedurende het lopende boekjaar. Er zal, afhankelijk van de datum van overdracht, een borgsom worden vastgesteld naar rato van het aantal resterende maanden van het boekjaar met een minimum van € 400,-- en een maximum van € 800,--.

Bij verkoop van een appartementsrecht of lidmaatschapsrecht is de verkoper gehouden om voorafgaande aan de overdracht zelf het warmtemeterbedrijf of betreffend nutsbedrijf een tussentijdse meteropname te laten verrichten, bij in gebreke blijven waarvan alle (meer-) kosten voor rekening van verkoper zullen komen; dit laat onverlet de verhaalsmogelijkheden bij de koper.

### E Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) en Sanctiewet 1977 (SW)

WWFT legt plichten op om tot een effectieve bestrijding van allerlei vormen van criminaliteit te kunnen komen. Hieronder vallen onder meer cliëntenonderzoeken naar de uiteindelijk belanghebbende (UBO). Medewerking aan een UBO-onderzoek en/of registratie is op grond van voornoemde wet verplicht. Eigenaren met 25% of meer gerechtigdheid in de gemeenschap en/ of 25% of meer stemrecht en bestuursleden dienen daar op verzoek van de VvE onverwijld medewerking te verlenen aan een UBO-onderzoek en/of registratie. De Sanctiewet 1977 (SW) legt verplichtingen op aan diverse instellingen om schending of bedreiging van de internationale vrede en veiligheid te voorkomen. Onder meer banken en verzekeraars moeten toezicht houden op naleving van de WWFT en SW. Zo hebben banken een meldingsplicht indien ongebruikelijke transacties plaatsvinden. Tevens mag geen handel worden gedreven met personen en/of landen waartegen sancties gelden. Banken kunnen zelfs indien gerechtvaardigd en in uiterste geval de relatie met een relatie beëindigen. VvE's zijn hiervan niet uitgezonderd.

Om voldoende invulling te kunnen geven aan deugdelijk financieel beheer wil de VvE voorzorgsmaatregelen nemen. Leden van de VvE dienen in het algemeen de WWFT en SW verplichtingen in acht te nemen (bij gebreke waarvan alle rechten worden voorbehouden door de VvE tot het aansprakelijk stellen van degene die tijdige medewerking weigert voor schade die de VvE lijdt als een eigenaar en/of bestuurder niet onverwijld medewerking verleend WWFT en SW verplichtingen<sup>1</sup>) en meer in het bijzonder mogen leden geen voorschot betalen aan de VvE en mogen zij geen betalingen verrichten vanaf een bankrekeningnummer dat geregistreerd staat in een sanctieland en/of fiscaal risicoland. Indien een of meerdere van voornoemde betalingen worden verricht dan heeft de VvE het recht het ontvangen bedrag terug te storten.

### Wilt u beschikken over een actueel rekeningoverzicht?

U kunt zelf via Portaal 2100 (internet) uw actuele rekeningoverzicht downloaden.

Bestaan er bij u vragen of onduidelijkheden? Wij adviseren u om per e-mail contact op te nemen met het Financieel Callcenter. Het e-mailadres van het financieel callcenter van Pro VVE Beheer is: [fincall@provvebeheer.nl](mailto:fincall@provvebeheer.nl)

<sup>1</sup> = <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/misbruik-in-financiele-sector-tegengaan/aanpak-witwassen-en-financieren-van-terrorisme>.

## Toelichting mandaat schadepeningen

Besluitvorming om in voorkomende gevallen Pro VVE Beheer BV te mandateren schadepeningen 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.

Bij grote schade zijn er o.a. twee juridische processen gemoeid. Te weten:

- Is de VvE/bestuur/beheerder gerechtigd om de schadepeningen (uitkering van de verzekeraar) te ontvangen op het rekeningnummer van de VvE. Ter voorkoming dat een groot schadebedrag op een onjuiste wijze wordt uitgekeerd.
- Het bestuur/de beheerder is beperkt in het geven van opdrachten tot het herstel van schade als er geen vergaderbesluit te grondslag ligt.

Voor beide genoemde zaken hierboven, vraagt Pro VVE Beheer, bij geregistreerde grote schade waarbij herstel direct noodzakelijk is, om de schadepeningen te mogen ontvangen op het rekeningnummer van de VvE en daarmee zonder een expliciet vergaderbesluit de schade te laten herstellen en betaalbaar te stellen. Geheel in overleg met het dagelijkse bestuur. Hierbij opgemerkt dat de financiering vanuit de administratie van de VvE niet meer mag bedragen dan het bedrag aan eigen risico.

---

**Bijlagen behorende bij vergaderstukken 24 oktober 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

**Aangepaste liquiditeitsprognoses.**

**Gewijzigd saldo startjaar, voorgestelde verhoging en / of eenmalige extra bijdragen**

---

**Pro VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk T 020 398 77 77 [www.provvebeheer.nl](http://www.provvebeheer.nl)  
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 [vve@provvebeheer.nl](mailto: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



D	9968	Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP
VvE:	Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM	

Huidige situatie

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€	160.295,00	Stand per 31 juni 2024
Reservering (dotatie) per jaar:	€	90.000,00	
Kosten index per jaar:		2,00%	
Startdatum financiële periode:		2024	
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)		2024	
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)		2021	

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 160.295,00	€ 90.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 135.602,00	TE KORT	Werksaamheden achtergevel*
2025	€ 135.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 45.602,00	TE KORT	
2026	€ 45.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 44.398,00	OVER	
2027	€ 44.398,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 131.457,00	OVER	
2028	€ 131.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 221.457,00	OVER	
2029	€ 221.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 311.457,00	OVER	
2030	€ 311.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 91.610,00	OVER	
2031	€ 91.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 181.610,00	OVER	
2032	€ 181.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 271.610,00	OVER	
2033	€ 271.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 358.298,00	OVER	
2034	€ 358.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 448.298,00	OVER	
2035	€ 448.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 538.298,00	OVER	
2036	€ 538.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 624.783,00	OVER	
2037	€ 624.783,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 714.783,00	OVER	Buiten scope MJOP
2038	€ 714.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 801.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
2039	€ 801.126,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 891.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
Totalen		€ 1.440.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			

\* werksaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

D 9968 Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP  
 VvE: Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM

Scenario bij uitvoering in 2025

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€ 160.295,00	Stand per 31 juni 2024
Reservering (dotatie) per jaar:	€ 90.000,00	
Kosten index per jaar:	2,00%	
Startdatum financiële periode:	2024	
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)	2024	
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)	2021	

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 160.295,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 250.295,00	OVER	
2025	€ 250.295,00	€ 90.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 45.602,00	TE KORT	Werkzaamheden achtergevel*
2026	€ 45.602,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 44.398,00	OVER	
2027	€ 44.398,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 131.457,00	OVER	
2028	€ 131.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 221.457,00	OVER	
2029	€ 221.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 311.457,00	OVER	
2030	€ 311.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 91.610,00	OVER	
2031	€ 91.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 181.610,00	OVER	
2032	€ 181.610,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 271.610,00	OVER	
2033	€ 271.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 358.298,00	OVER	
2034	€ 358.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 448.298,00	OVER	
2035	€ 448.298,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 538.298,00	OVER	
2036	€ 538.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 624.783,00	OVER	
2037	€ 624.783,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 714.783,00	OVER	Buiten scope MJOP
2038	€ 714.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 801.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
2039	€ 801.126,00	€ 90.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 891.126,00	OVER	Buiten scope MJOP
<b>Totalen</b>		€ 1.440.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			

\* werkzaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

D	9968	Liquiditeitsprognose Reserve ( Groot onderhoud ) obv MJOP
VvE:	Bernard Kochstraat 13/23 - Berte te AMSTERDAM	

**Scenario bij uitvoering in 2025 incl financiële gevolgen bij uitvoering in 2025**

Beginsaldo reserve groot onderhoud:	€	160.295,00	Stand per 31 juni 2024
Reservering (dotatie) per jaar:	Verhoging jaarlijkse reservering van € 90.000 naar € 120.000	€	90.000,00
Kosten index per jaar:			2,00%
Startdatum financiële periode:			2024
Huidig begrotingsjaar (i.v.m. inflatie)			2024
Laatst vastgestelde MJOP (i.v.m. inflatie)			2021

Uitgaven volgens planning in:									Afwijkingen tov MJOP/ toelichting
Jaar	Beginreserve	Reservering (dotatie)	Extra bijdrage	Uitgaven volgens MOP	Kosten Voorbereiding en Toezicht (V&T) + indexering	Totale kosten	Eindreserve	Resultaat	
2024	€ 160.295,00	€ 120.000,00		€ -	€ -	€ -	€ 280.295,00	OVER	Werzaamheden achtergevel*
2025	€ 280.295,00	€ 120.000,00		€ 359.277,00	€ 26.620,00	€ 385.897,00	€ 14.398,00	OVER	
2026	€ 14.398,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 104.398,00	OVER	
2027	€ 104.398,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 567,00	€ 2.941,00	€ 191.457,00	OVER	
2028	€ 191.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 281.457,00	OVER	
2029	€ 281.457,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 371.457,00	OVER	
2030	€ 371.457,00	€ 90.000,00		€ 301.364,00	€ 8.483,00	€ 309.847,00	€ 151.610,00	OVER	
2031	€ 151.610,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 241.610,00	OVER	
2032	€ 241.610,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 331.610,00	OVER	
2033	€ 331.610,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 938,00	€ 3.312,00	€ 418.298,00	OVER	
2034	€ 418.298,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 508.298,00	OVER	Buiten scope MJOP
2035	€ 508.298,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 598.298,00	OVER	
2036	€ 598.298,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.141,00	€ 3.515,00	€ 684.783,00	OVER	
2037	€ 684.783,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 774.783,00	OVER	
2038	€ 774.783,00	€ 90.000,00		€ 2.374,00	€ 1.283,00	€ 3.657,00	€ 861.126,00	OVER	
2039	€ 861.126,00	€ 90.000,00			€ -	€ -	€ 951.126,00	OVER	
<b>Totalen</b>		€ 1.500.000,00	€ -	€ 670.137,00	€ 39.032,00	€ 709.169,00			Buiten scope MJOP

\* werkzaamheden obv de actuele offerte van Dirkzwager Groep

Dit zal een verhoging van de bijdragen tot gevolg hebben van 28% over de jaren 2024 en 2025

Alternatief zou kunnen zijn om het tekort middels een extra bijdragen in eens te financieren

De hoogte van deze eenmalige extra bijdrage zal tussen de € 527 en € 1036 per appartement liggen (dit is op basis van grootte van het appartement).

---

Aan de leden van de  
Vereniging

Rijswijk, 16 oktober 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

**Betreft:** extra agendapunt vergadering d.d. 24 oktober 2023

Geachte leden,

Op verzoek van de eigenaars van het appartementsrecht Bertelmanstraat 3-1 hoog, de heer en mevrouw Rozendaal voegen wij het navolgende punt toe aan de agenda voor de vergadering van 24 oktober 2024.

**Extra agendapunt :**

1. Het bespreken van het voorstel tot dak uitbouw en isolatie. Tekening volgt zodra deze gereed is.

Tevens bespreken en bepalen van de voorwaarden bij eventuele instemming.

Verzoek aan de vergadering: verlenen van toestemming voor de aanpassingen op voorwaarde van definitief akkoord monumenten zorg en Woningstichting Rochdale.

Voorstel zal ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd op de aankomende ledenvergadering van 24 oktober 2023.

Vriendelijk verzoeken wij u deze brief toe te voegen aan de stukken voor aankomende ledenvergadering.

Met vriendelijke groet,  
namens Pro VVE Beheer B.V

A. Alaiz

---

**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: NL810517968B01

---

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](mailto: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](http://www.provvebeheer.nl)  
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 [vve@provvebeheer.nl](mailto: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 MEERJARENONDERHOUDSPAN (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](mailto: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: 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

*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](mailto: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.<sup>1</sup>

### **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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> HR 1 november 2013, ECLI:NL: HR:2013:1078 en HR 14 februari 2014. ECLI:NL:HR:2014:337.

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

### **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.

---

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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.

---

<sup>4</sup> 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