

---

Aan de leden van de  
Vereniging

---

Rijswijk, 12 april 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,

Hierbij delen wij u mede dat de concept notulen van de afgelopen extra ledenvergadering van 7 maart 2023 beschikbaar zijn.

De notulen worden niet meer automatisch per post aangeboden. De notulen zijn digitaal beschikbaar in: "**Pro VVE Beheer Portaal 2100**"


**Aanmelden via: <https://portaal.provvebeheer.nl>**

Ziet u onvolkomenheden in de concept notulen of heeft u opmerkingen hierover, dan verzoeken wij u ons hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Mocht u in de loop van het (boek)jaar vragen hebben inzake het al dan niet uitgevoerd zijn van bepaalde zaken, dan vernemen wij dat graag van u. Eventueel kunnen dan (alsnog) maatregelen worden genomen dan wel kunnen wij u (en/of de vergadering) informeren over de situatie. Hierdoor kan het verloop van de volgende vergadering positief worden beïnvloed.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact met ons op.

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](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, 070323

VvE nr: D 9968

**NOTULEN**

**Extra vergadering gehouden op 7 maart 2023  
DIGITAAL**

**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 bestuurder, de heer A. Alaiz, opent de digitale 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 een ieders instemming.

**2. VASTSTELLEN AANTAL AANWEZIGE STEMMEN**

Van de 6.937 uit te brengen stemmen zijn er 6.369 aanwezig of vertegenwoordigd, voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over alle geagendeerde onderwerpen.

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

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

- SCHILDERWERKZAAMHEDEN VOORZIJDDE, HERSTEL METSEL/VOEGWERK, LEEGHALLEN EN REPAREREN GOTEN
- KEUREN HIJSBALKEN

De bestuurder heeft als besloten in de vorige vergadering conform module V&T de genoemde werkzaamheden voorbereid. Voor de werkzaamheden heeft de bouwkundige van Pro VVE Beheer 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 gunningsadvies samengevat. De bestuurder deelt de relevante stukken ter vergadering. De voordeligste offerte is de offerte van Dirkzwager voor een bedrag van € 298.291,51 inclusief BTW met kenmerk: OFSC220314.

De bouwkundige heeft geconstateerd dat in de offerte van Dirkzwager optioneel is aangeboden om ook de hijsbalken te laten keuren voor een bedrag van € 20.370,00 exclusief BTW. Dit bedrag is niet doorgeteld in de offerte. Bij de twee andere offertes zijn de kosten voor het keuren van de hijsbalken wel meegenomen in de offertes. Voor het vergelijk heeft de bouwkundige deze kosten voor het keuren van de hijsbalken buiten beschouwing gelaten ten einde te komen tot een vergelijk. Ook dan is Dirkzwager de laagste inschrijver.

Het advies is dan ook de werkzaamheden te gunnen aan de fa. Dirkzwager.

De bouwkundige adviseert wel om ook het keuren van de hijsbalken separaat in opdracht te geven aan Dirkzwager.

**Pro VVE Beheer B.V.**

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



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

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

AA/MR, 070323  
VvE nr: D 9968

De heer Schötter geeft aan dat Woningstichting Rochdale de offertes ook intern heeft laten beoordelen en zich kan vinden in het advies van Pro VVE Beheer. Ten aanzien van de offertes zijn er wel een tweetal vragen gesteld door de betreffende afdeling van Woningstichting Rochdale.

Vraag 1: Wordt de prijs nog gestand gedaan?

Vraag 2: In de offerte kwam niet gelijk naar voren of ook het hang en sluitwerk van de kozijnen wordt nagekeken.

De bestuurder geeft aan dat de laagste inschrijver, zijnde Dirkzwager, is gevraagd of de prijs gestand kan worden gedaan. Dit is bevestigd. Ten aanzien van het hang en sluitwerk is besloten deze niet integraal na te lopen, maar zo nodig bij constatering te herstellen/vervangen.

De vergadering stemt na een korte gedachtewisseling unaniem in met het advies en opdracht verstrekking aan Dirkzwager. De bestuurder zal de opdracht verstrekken aan Dirkzwager conform offerte van Dirkzwager met kenmerk: OFSC220314 voor het bedrag van € 298.291,51 inclusief BTW (exclusief keuren hijsbalken) en tevens opdracht voor het keuren van de hijsbalken voor het bedrag van € 20.370,00 exclusief BTW.

Naar aanleiding hiervan wordt verzocht of de werkzaamheden tijdig kunnen worden gecommuniceerd met de leden zodat ook de sponningen meegenomen worden. De bestuurder geeft aan dat de leden ruim voor aanvang zullen worden geïnformeerd en dat de sponningen welke ondanks aankondiging niet geschilderd konden worden c.q. de ramen welke alleen in gesloten toestand geschilderd konden worden bijgehouden worden op een overzicht.

Tot slot wordt nog stilgestaan bij het snoeien van het groen om de kozijnen te kunnen schilderen. De bestuurder geeft aan dat het groen alleen dusdanig zal worden gesnoeid dat schilderwerk mogelijk is. Het groen op de gevel zal niet worden verwijderd.

**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 AANNEEMSOM VAST TE STELLEN EN BIJ OPDRACHTEN BOVEN DIT BEDRAG EEN PERCENTAGE VAN 5%**

De bestuurder zal als besloten bij het voorgaande punt opdracht verstrekken aan Dirkzwager conform offerte met kenmerk: OFSC220314 voor een bedrag van € 298.291,51 inclusief BTW (exclusief keuren hijsbalken) en tevens opdracht voor het keuren van de hijsbalken voor het bedrag van € 20.370,00 exclusief BTW. Tevens wordt er een mandaat afgesproken van 5% van de aanneemsom voor eventueel meerwerk. De financiering zal geschieden ten laste van de reserve groot onderhoud.

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

De beheerder licht ter vergadering de werkzaamheden toe. De vergadering besluit hierna unaniem om de werkzaamheden te laten begeleiden en controleren conform module V&T op basis van de vergoedingspercentage als opgenomen bij de betreffende module. De financiering zal geschieden ten laste van de reserve groot onderhoud.

**Pro VVE Beheer B.V.**

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



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

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

AA/MR, 070323  
VvE nr: D 9968

#### EXTRA AGENDAPUNT

De bestuurder verwijst naar het nagezonden stuk en geeft aan dat het punt op verzoek aan de agenda is toegevoegd. De verzoeker is helaas hedenmiddag niet aanwezig voor een toelichting op het voorstel. De heer Schötker geeft aan dat dergelijke voorstellen als gebruikelijk ook intern binnen Rochdale worden getoetst. Gelet op het korte tijdsbestek is dit nog niet gebeurd. De heer Schötker geeft verder aan dat het voorstel zijns inziens niet compleet is, zo ontbreekt een vergunningscheck, specificaties van de warmtepomp en de dakramen. Verder is het van belang te weten wat de geluidsproductie zal zijn en zal als voorwaarde ook worden gesteld dat er een onderhoudscontract wordt afgesloten voor de warmtepomp om deze in een goede staat te houden. De heer Schötker geeft dan ook aan hier nog niet over te kunnen besluiten. De bestuurder zal de verzoeker informeren en zal het punt op verzoek agenderen voor een volgende (extra) ledenvergadering.

#### 4. RONDVRAAG

Ter vergadering wordt gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot het wijzigen van de akte van splitsing met betrekking tot de zolderruimten. De bestuurder geeft aan dat hierin geen vorderingen zijn geboekt. Het eerder ingeschakelde tekenbureau voor het opnieuw tekenen van de akte van splitsing geeft ondanks reminders geen reactie meer op de vragen.

De bestuurder geeft aan dat er naar zijn mening 2 opties zijn:

- Optie 1: Er wordt een andere partij benaderd voor het wijzigen van de tekening.
- Optie 2: De situatie wordt gedoogd en kan eventueel in een huishoudelijk reglement worden opgenomen.

De heer Tempelman geeft aan een partij te hebben gevonden welke het tekenwerk op basis van de huidige tekening kan verrichten. De vraag is alleen of deze acceptabel is voor de notaris. De bestuurder geeft aan dit eventueel te kunnen voorleggen aan de notaris. Ter vergadering ontstaat een uitvoerige gedachtewisseling over de nut en noodzaak van het wijzigen van de akte van splitsing en tekening, waarbij ook wordt stilgestaan bij een eventuele stijging van de WOZ waarde en eventuele naheffing erfpacht. Voorgesteld wordt dat de bestuurscommissie, technische commissie, Woningstichting Rochdale en de bestuurder in klein comité bij elkaar komen om de mogelijkheden te bespreken en daar waar nodig verder acties uit te zetten.

#### 5. SLUITING

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

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, 070323  
 VvE nr: D 9968

### Actie/besluitenlijst

Nieuw actiepunt	datum	omschrijving	termijn	wie
3.1	07.03.23	Offerte Dirkwager groep BV inclusief keuren hijsbalken in opdracht geven.	z.s.m.	Pro VVE Beheer
3.2	07.03.23	Werkzaamheden tijdig communiceren met de bewoners	z.s.m.	Pro VVE Beheer
3.3	07.03.23	Controleren en begeleiden van de werkzaamheden door de bouwkundige van Pro VVE Beheer	z.s.m.	Pro VVE Beheer
EXTRA AG PUNT	07.03.23	Verzoeker informeren dat voorstel nog nader uitgewerkt dient te worden	z.s.m.	Pro VVE Beheer
EXTRA AG PUNT	07.03.23	Op verzoek punt agenderen voor de volgende (extra) ledenvergadering	z.s.m.	Pro VVE Beheer
4.1	07.03.23	Overleg houden met betrekking tot het wijzigen van de akte van splitsing en tekening	z.s.m.	Pro VVE Beheer/BC/TC/Rochdale

### Pro VVE Beheer B.V.

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



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