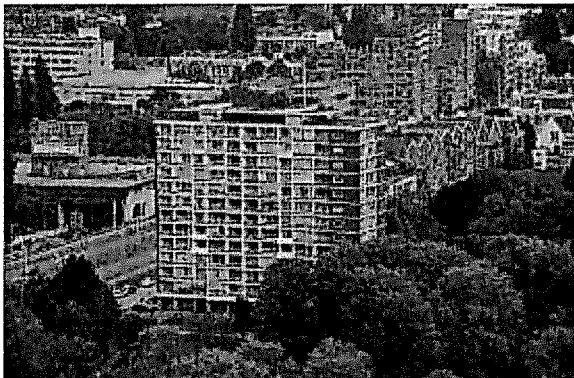


Voorschot stookkosten september 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE september 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten oktober 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE oktober 2019	233,30 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE november 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten november 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE december 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten december 2019	83,00 Westzeedijk 182
Afrekening stookkosten 2018	566,19 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten januari 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE januari 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten februari 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE februari 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten maart 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE maart 2020	233,30 Westzeedijk 182
Informatiekosten veiling	168,80 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE april 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten april 2020	83,00 Westzeedijk 182

--

Jaarverslag
2018

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers
Westzeedijk 164-270
Rotterdam



Inhoud

- 3 Samenvatting
- 4 Balans per 31-12-2018
 Overzicht van de bezittingen en schulden per 31-12-2018.
- 5 Winst en Verliesrekening
 Overzicht van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar 2018.
- 7 Aandelen in de reserves

Samenvatting

Nootdorp, 4 juni 2019

Geachte leden van VVE Westzeedijk 164-270 even nummers,

Hierbij ontvangt u namens K & C Eigendom Management B.V. het jaarverslag van VVE Westzeedijk 164-270 even nummers voor het verslagjaar 2018.

De VvE heeft over 2018 een positief resultaat van € 15.164,25 behaald.

Met vriendelijke groet,

Miriam Horn

K & C Eigendom Management B.V.

Balans per 31-12-2018

Bezittingen			Balans		Schulden (en reserves)		
	31-12-2018	01-01-2018		31-12-2018	01-01-2018		
Liquide middelen	€ 365.601,36	€ 283.420,22		Verenigingsreserves	€ 347.517,76	€ 285.390,98	
- - - - -	- 103.871,39	- 103.849,23		Reserve groot onderhoud	- 270.360,23	- 211.556,93	
,				Hoofdgebouw - 252			
	- 9.937,38	- 11.990,50		Reserve groot onderhoud	- 2.078,40	- 150,00	
)				Bijgebouw - 2			
	- 86.000,00	- 87.141,14		Reserve CV gemeenschappelijk - 5771	- 54.993,30	- 53.684,05	
~	- 95.000,00	- 9.810,57		Reserve warmtemeters - 50	- 25.908,96	- 20.000,00	
	- 70.792,59	- 70.628,78		Voorziening vervangen standleidingen	- -5.823,13	- 0,00	
Vorderingen	€ 10.736,73	€ 11.918,58		Schulden	€ 20.838,81	€ 2.815,82	
Debiteuren	- 10.622,66	- 8.324,62		Crediteuren	- 206,91	- 437,00	
Nog te ontvangen bedragen	- 114,07	- 3.593,96		Nog te betalen bedragen	- 10.354,73	- 0,00	
Stookkosten	€ 68.849,63	€ 52.320,80		Vooruit ontvangen bijdragen leden	- 10.277,17	- 2.378,82	
Stookkosten	- 68.849,63	- 52.320,80		Stookkosten	€ 62.532,00	€ 59.727,00	
Overig	€ 865,10	€ 274,20		Voorschot stookkosten	- 60.132,00	- 59.727,00	
Te verrekenen bedragen	- 406,91	- 200,00		Depots stookkosten	- 2.400,00	- 0,00	
Te verrekenen schade	- 458,19	- 74,20		Exploitatieresultaat	€ 15.164,25	€ 0,00	
Totaal	€ 446.052,82	€ 347.933,80		Totaal	€ 446.052,82	€ 347.933,80	

Winst en Verliesrekening

Kosten

2018

	Begroot	Gerealiseerd
Exploitatiekosten	€ 164.086,50	€ 148.921,47
Hoofd- en bijgebouw en garages	- 30.495,00	- 28.253,03
Verzekeringen (x/5771)	- 16.345,00	- 20.357,96
Verzekering: opstal	- 13.945,00	- 17.382,48
Verzekering: wettelijke aansprakelijkheid	- 1.100,00	- 1.659,78
Verzekering: bestuurdersaansprakelijkheid	- 300,00	- 314,14
Verzekering: rechtsbijstand	- 1.000,00	- 1.001,56
Onderhoud installaties (x/5771)	- 7.150,00	- 5.051,57
Onderhoud cv	- 1.500,00	- 305,25
Onderhoud hydrofoor	- 150,00	- 246,32
Onderhoud brandblussers	- 1.000,00	- 0,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud cv	- 4.500,00	- 4.500,00
Ramen wassen (x/5771)	- 7.000,00	- 2.843,50
Glasbewassing	- 7.000,00	- 2.843,50
Hoofd- en bijgebouw 50 woningen	- 25.641,50	- 21.297,94
Onderhoud (1/50)	- 8.332,50	- 4.558,82
Onderhoud tuin	- 500,00	- 236,92
Bestrating	- 500,00	- 641,68
Diversen en onvoorzien	- 1.000,00	- 1.180,22
Onderhoud verlichting	- 1.832,50	- 0,00
Onderhoud MJOP	- 2.000,00	- 0,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud warmtemeters	- 2.500,00	- 2.500,00
Algemeen (1/50)	- 17.309,00	- 16.739,12
Elektriciteit	- 4.500,00	- 2.555,56
Water	- 1.200,00	- 268,54
Vergaderkosten	- 600,00	- 1.842,93
Verenigingskosten	- 750,00	- 1.242,59
Beheerkosten	- 10.259,00	- 10.829,50
Hoofdgebouw 48 woningen	- 104.050,00	- 95.131,66
Onderhoud (1/48)	- 30.050,00	- 27.363,02
Elektriciteit lift	- 1.800,00	- 1.800,00
Schoonmaakkosten	- 19.000,00	- 17.207,80
Onderhoud liften	- 8.500,00	- 7.543,35
Onderhoud intercom	- 750,00	- 811,87
Onderhoud (x/252)	- 74.000,00	- 67.768,64
Onderhoud Hoofdgebouw	- 9.000,00	- 2.768,64
Dotatie reservefonds groot onderhoud Hoofdgebouw	- 65.000,00	- 65.000,00
Bijgebouw 2 woningen	- 3.900,00	- 4.238,84
Onderhoud (1/2)	- 3.900,00	- 4.238,84
Onderhoud Bijgebouw	- 150,00	- 488,84
Schoonmaakkosten Bijgebouw	- 550,00	- 550,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud Bijgebouw	- 3.200,00	- 3.200,00
Totaal	€ 164.086,50	€ 148.921,47

Opbrengsten**2018**

	<i>Begroot</i>		<i>Gerealiseerd</i>	
<i>Bijdragen leden</i>	€	164.086,50	€	164.085,72
Totaal	€	164.086,50	€	164.085,72

Exploitatieresultaat**2018**

	<i>Begroot</i>		<i>Gerealiseerd</i>	
Totale lasten	€	164.086,50	€	148.921,47
Totale opbrengsten	€	164.086,50	€	164.085,72
Resultaat	€	0,00	€	15.164,25

Resultaat per verdeelsleutel

Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€	4.343,56
Verdeling index A-49 en A-50 - mandelig	€	-338,84
Verdeling index A-01 t/m A-48 normaal onderhoud - 252	€	6.231,36
Verdeling index A-01 t/m A-48 - mandelig	€	2.686,98
Geen verdeling	€	-0,78
Verdeling index A-01 t/m A-54 volgens breukdelen - 5771	€	2.241,97

Aandelen in de reserves

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag
Reserve CV gemeenschappelijk - 5771	Verdeling index A-01 t/m A-54 volgens breukdelen - 5771	€ 54.993,30
Reserve groot onderhoud Bijgebouw - 2	Verdeling index A-49 en A-50 - mandelig	€ 2.078,40
Reserve groot onderhoud Hoofdgebouw - 252	Verdeling index A-01 t/m A-48 normaal onderhoud - 252	€ 270.360,23
Reserve warmtemeters - 50	Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€ 25.908,96
Voorziening vervangen standleidingen	Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€ -5.823,13
Totaal		€ 347.517,76

Aandeel per eigenaar

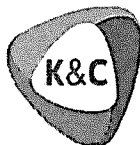
	Aandeel
A-28 - Westzeedijk 250	€ 9.283,93
A-37 - Westzeedijk 212	€ 6.852,34
A-30 - Westzeedijk 206	€ 5.569,84
A-34 - Westzeedijk 210	€ 5.569,84
A-35 - Westzeedijk 256	€ 6.852,34
Totaal	€ 12.422,18
A-20 - Westzeedijk 242	€ 9.283,93
G-1175 - Westzeedijk 160	€ 0,00
Totaal	€ 9.283,93
A-18 - Westzeedijk 194	€ 5.569,84
A-22 - Westzeedijk 198	€ 5.569,84
A-01 - Westzeedijk 176	€ 6.852,34
A-40 - Westzeedijk 262	€ 9.283,93
A-48 - Westzeedijk 270	€ 9.283,93
G-1172 - Westzeedijk 154	€ 0,00
Totaal	€ 9.283,93
A-17 - Westzeedijk 192	€ 6.852,34
A-07 - Westzeedijk 228	€ 6.852,34
G-1173 - Westzeedijk 156	€ 0,00
Totaal	€ 6.852,34
A-10 - Westzeedijk 186	€ 5.569,84
A-47 - Westzeedijk 268	€ 6.852,34
A-29 - Westzeedijk 204	€ 6.852,34
A-43 - Westzeedijk 264	€ 6.852,34
A-12 - Westzeedijk 234	€ 9.283,93
A-11 - Westzeedijk 232	€ 6.852,34
A-31 - Westzeedijk 252	€ 6.852,34
A-39 - Westzeedijk 260	€ 6.852,34
A-45 - Westzeedijk 220	€ 6.852,34
A-46 - Westzeedijk 222	€ 5.569,84
G-1171 - Westzeedijk 152	€ 0,00
Totaal	€ 5.569,84
A-14 - Westzeedijk 190	€ 5.569,84
A-32 - Westzeedijk 254	€ 9.283,93
G-1174 - Westzeedijk 158	€ 0,00

	Totaal	€	9.283,93
	A-23 - Westzeedijk 244	€	6.852,34
	A-15 - Westzeedijk 236	€	6.852,34
	A-44 - Westzeedijk 266	€	9.283,93
	G-1168 - Westzeedijk 146	€	0,00
	Totaal	€	9.283,93
	A-50 - Westzeedijk 166	€	2.127,02
	A-27 - Westzeedijk 248	€	6.852,34
	A-08 - Westzeedijk 230	€	9.283,93
	A-54 - Westzeedijk 174	€	190,58
	Totaal	€	9.474,51
	A-02 - Westzeedijk 178	€	5.569,84
	A-36 - Westzeedijk 258	€	9.283,93
	A-53 - Westzeedijk 172	€	123,88
	Totaal	€	9.407,81
	A-05 - Westzeedijk 180	€	6.852,34
	A-19 - Westzeedijk 240	€	6.852,34
	G-1169 - Westzeedijk 148	€	0,00
	Totaal	€	6.852,34
	A-13 - Westzeedijk 188	€	6.852,34
	A-03 - Westzeedijk 224	€	6.852,34
	A-21 - Westzeedijk 196	€	6.852,34
	G-1176 - Westzeedijk 162	€	0,00
	Totaal	€	6.852,34
	A-25 - Westzeedijk 200	€	6.852,34
	A-26 - Westzeedijk 202	€	5.569,84
	Totaal	€	12.422,18
	A-04 - Westzeedijk 226	€	9.283,93
	A-41 - Westzeedijk 216	€	6.852,34
	A-52 - Westzeedijk 170	€	123,88
	Totaal	€	6.976,22
	A-09 - Westzeedijk 184	€	6.852,34
	A-33 - Westzeedijk 208	€	6.852,34
	Totaal	€	13.704,68
	A-38 - Westzeedijk 214	€	5.569,84
	A-24 - Westzeedijk 246	€	9.283,93
	A-51 - Westzeedijk 168	€	123,88
	Totaal	€	9.407,81
	A-42 - Westzeedijk 218	€	5.569,84
	A-49 - Westzeedijk 164	€	2.127,02
	A-06 - Westzeedijk 182	€	5.569,84
	A-16 - Westzeedijk 238	€	9.283,93
	G-1170 - Westzeedijk 150	€	0,00
	Totaal	€	9.283,93
Totaal		€	347.517,66

MEERJARENONDERHOUDSPANNING

A - Hoofdgebouw									
	Stand reserves begin boekjaar	270.360	254.517	166.317	231.317	1.255	-105.446	-70.855	-5.855
A	Totaal met index - hoofdgebouw	80.843	153.201	-	295.061	172.702	29.409	-	10.284
	Dotatie boekjaar	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
	Stand reserves einde boekjaar	254.517	166.317	231.317	1.255	-105.446	-70.855	-5.855	48.861
B - Bijgebouw									
	Stand reserves begin boekjaar	2.078	5.278	8.478	11.678	14.878	18.078	21.278	24.478
B	Totaal met index - bijgebouw	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dotatie boekjaar	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
	Stand reserves einde boekjaar	5.278	8.478	11.678	14.878	18.078	21.278	24.478	27.678
C - CV									
	Stand reserves begin boekjaar	54.993	59.493	58.195	62.695	67.195	71.695	76.195	65.260
C	Totaal met index - CV	-	5.798	-	-	-	-	-	15.436
	Dotatie boekjaar	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
	Stand reserves einde boekjaar	59.493	58.195	62.695	67.195	71.695	76.195	65.260	69.760

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Total
		908															908
																1,694	1,694
																	4,719
																	5,445
																	4,840
																	9,075
																	7,260
																	34,866
		79,860															79,860
		3,630					3,630					3,630					18,150
				8,698												8,698	26,095
																	2,420
		12,100															12,100
		6,655															6,655
		8,047															8,047
		35,302															35,302
								1,815									1,815
							120,443										120,443
							13,129										13,129
																	11,713
																	1,210
																	303
																	333
																12,850	12,850
	167,179						167,179						167,179				666,715
	33,275						33,275						33,275				133,100
	42,205												42,205				84,410
	4,840												4,840				9,680
	17,287												17,287				34,575
													14,225				28,449
	122,815																122,815
	7,260																7,260
	695						695						695				2,780
													908				908
	1,815					1,815					1,815					1,815	9,075
	12,818																12,818
	3,025																3,025
	15,451																15,451
	8,993																8,993
	20,724																20,724
																	41,291
	5,014																5,014
																	30,250
																	14,520
													8,764				17,527
													7,085				14,170
													3,543				7,085
																	7,865
		2,723					2,723						2,723				13,613
													15,125				2,420
																	15,125
																	8,470
																	908
													17,424				17,424
													726				726
													2,118				2,118
													2,118				2,118
													10,588				10,588
													3,025				3,025
													9,378				9,378
12,100																	12,100
1,150				1,150				1,150				1,150				1,150	8,047
								1,997								1,997	5,990
													2,995				2,995
								10,588								10,588	31,763
													18,150				18,150
							763										1,526
													4,785				14,355
																	20,000
		62,315					28,980										172,849
		62,315					28,980										172,849
13,250	588,025	146,501	7,508	9,848	-	72,358	340,929	3,672	-	-	1,815	33,215	339,576	21,145	-	38,791	2,266,259
1,325	58,803	14,650	751	985	-	7,236	34,093	387	-	-	182	3,321	33,958	2,114	-	3,879	226,626
14,574	646,828	161,151	6,258	10,832	-	79,594	375,021	4,259	-	-	1,997	36,536	373,534	23,259	-	42,670	2,492,885
17,758	807,799	206,287	10,836	14,568	-	112,464	543,143	6,323	-	-	3,192	59,868	627,381	40,042	-	77,178	3,289,572
48,861	96,103	-646,696	-775,374	-717,280	-666,849	-601,849	-649,313	-1,127,456	-1,064,333	-999,333	-934,333	-872,524	-840,130	-1,392,228	-1,367,270	-1,302,270	
17,758	807,799	193,679	6,905	14,568	-	112,464	543,143	1,677	-	-	3,192	92,606	617,098	40,042	-	77,178	3,209,809
65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	
96,103	-646,696	-775,374	-717,280	-666,849	-601,849	-649,313	-1,127,456	-1,064,333	-999,333	-934,333	-872,524	-840,130	-1,392,228	-1,367,270	-1,302,270	-1,314,449	
27,678	30,878	34,078	24,670	27,870	31,070	34,270	37,470	40,670	43,870	47,070	50,270	53,470	56,670	54,617	57,817	61,017	
														5,253			17,862
3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	
30,878	34,078	24,670	27,870	31,070	34,270	37,470	40,670	43,870	47,070	50,270	53,470	56,670	54,617	57,817	61,017	64,217	
69,760	74,260	78,760	83,260	88,330	88,330	92,830	97,330	101,830	101,885	106,385	110,885	115,385	92,622	92,092	96,592	101,092	
				3,929				4,446					27,262	5,030			61,901
4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	
74,260	78,760	83,260	88,330	88,330	92,830	97,330	101,830	101,885	106,385	110,885	115,385	92,622	92,092	96,592	101,092	105,592	



3. Presentatie nieuw meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

1. In 2018 heeft de ledenvergadering de opdracht verstrekt het MJOP te herzien. Hij licht de totstandkoming toe. Er zijn aan de hand van diverse bezoeken zaken in kaart gebracht en met het bestuur besproken en aangepast. Bepaalde werken zijn samengevoegd om zo maximaal efficiënt te kunnen werken. In de rapportage zoals bij de uitnodiging gevoegd, zijn een aantal echt urgente zaken rood gemarkeerd. Hieronder vallen bijvoorbeeld de dakbedekking van de dakopbouw en liftschachten, het hekwerk op het dak. Ter voorkoming van lekkages (in woningen, maar ook de kostbare liftinstallaties) dient dit echt op korte termijn aangepakt te worden. De normering van de hekwerken op het dak is in nieuwe bouwbesluiten aangepast, maar zolang er onderhoud wordt uitgevoerd, mogen deze in de huidige vorm blijven staan. Wanneer deze zo slecht worden dat ze moeten worden vervangen, dienen deze aan de nieuwe normering voldoen. Tijdig onderhoud is dus de goedkoopste oplossing. In het gepresenteerde MJOP is de glasbewassingsinstallatie wel genoemd, maar nog niet financieel ingevuld. De verwachting is dat binnenkort de huidige vorm van bewassing niet meer mag.

Het verduurzamen van de flat (bijvoorbeeld zonnepanelen) zit niet in het MJOP. Gezien de financiële situatie wordt nu geconcentreerd op de "musthaves" en kan later gekeken worden naar "wannahaves".

Voor de liften is in het MJOP gebruik gemaakt van de expertise van DLR, de contractpartij van de VVE op dit gebied. De technische levensduur van de 14 schachtdeuren is bereikt. De wens van de vergadering is om t.z.t. bij het voorbereiden van dit project ook te kijken naar automatisch openende deuren.

Aan het MJOP is een liquiditeitsbegroting toegevoegd waaruit blijkt dat er bij ongewijzigd financieel beleid op termijn met name in het hoofdgebouw een groot tekort ontstaat. In 2023 is dit al € 100.000, oplopend tot € 1.100.000 in 2034.

Het MJOP is een dynamisch document, welke doorlopend verfijnd wordt. De warmtemeters zullen nog worden toegevoegd. Hierdoor kunnen financiële veranderingen optreden welke dan aan de vergadering wordt gepresenteerd. Het is geen uitvoeringsschema; voor elk voorstaand project zullen offertes worden opgevraagd en aan de vergadering gepresenteerd. Hierbij zal dan worden ingezoomd op de specifieke wensen en eisen.

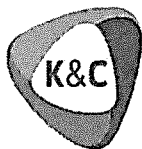
Iedereen wordt opgeroepen om aanvullingen hierop aan het bestuur aan te reiken zodat deze getoetst en verwerkt kunnen worden.

Nu wordt aan de leden een keuze op hoofdlijnen gevraagd. Om het gebouw in goede staat te brengen en in ere te herstellen, is meer geld nodig. Dit is een investering in de waarde van eenieders woning. Dit kan opgehaald worden met extra eigen bijdrages (net als met de standleiding) of door het (geleidelijk) aanpassen van de maandelijkse bijdragen. De aanpassing zal jaarlijks bekeken en aangepast worden aan de hand van de ontwikkelingen op het gebied van exploitatiekosten en de benodigde reservering van het MJOP. Afsproken wordt dat er op korte termijn voor geïnteresseerden onder leiding van Sander van Houten een rondleiding door het gebouw georganiseerd zal worden. Hij zal bij die gelegenheid op verschillende locaties in het gebouw nadere toelichting geven op de bouwkundige staat van onderhoud, de technische aspecten, het belang van tijdig onderhoud en overige voor het beheer en onderhoud van de flat relevante zaken. Opdat iedereen een zo goed mogelijk concreet inzicht heeft in de vaak technische zaken waarover besluiten genomen moeten worden.

Besluit: de vergadering gaat unaniem akkoord met het beleid dat er op gericht is om het gebouw in goede staat te brengen door de reserves op peil te brengen door het direct aanpassen van de maandbijdrages. Dit zal bij de eerstvolgende begroting verder uitgewerkt en aan de leden gepresenteerd worden.

2. Vernieuwing plafond en verlichting entreehal (agendapunt 9 uitnodiging)

licht kort de gevolgde route m.b.t. het offertetraject toe. Tevens



gaat een monster van de voorgestelde uitvoering rond in de zaal.

Er is gekozen voor een uitvoering van platen waarbij de verlichting verdiept wordt aangelegd. Een gestuct plafond zou ca. € 7.000 duurder uitvallen waarbij de akoestiek minder is. Ook wordt gemeend dat het oorspronkelijke plafond een dergelijke uitstraling had. Het plafond zelf is niet brandwerend, maar het beton waartegen het gemonteerd wordt, vervult deze functie.

Besluit: Na een korte discussie wordt besloten de opdracht te verstrekken aan
I met een mandaat van € 35.000.

3. Voorbereiden werkzaamheden 2019-2020

1. Renovatie bovendak

Zoals onder 3.1 aangegeven, is de renovatie urgent.

Besluit: unaniem wordt een mandaat van € 6.000 gegeven om dit werk met behulp van Sander van Houten voor te bereiden. Dit bedrag komt ten laste van de reserve van het hoofdgebouw (252). Er zal een voorstel met offerte voor de vergadering worden geschreven, welke op de volgende ALV wordt gepresenteerd en waar dan een besluit over kan worden genomen. Hierbij zal waar mogelijk tevens rekening worden gehouden met een eventuele toekomstige plaatsing van een glasbewassingsinstallatie.

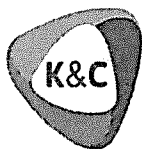
Er wordt kort gepauzeerd van 21.30 tot 21.40 uur.

4. Rechtszaak (agendapunt 6 uit de uitnodiging)

Twee VvE leden hebben afgelopen zomer een advocaat ingeschakeld en eisen via de Rechtbank de nietigverklaring van vrijwel alle vergaderbesluiten vanaf begin 2018. Onder andere wordt geëist dat het project renovatie standleidingen wordt stopgezet, dat de vordering van de eenmalige extra bijdragen om dit project te kunnen financieren wordt ingetrokken, dat de onderhoudsverplichting inzake renovatie van de afvoeren in de privé gedeelten wordt ingetrokken en dat het contract van onze VvE met aannemersbedrijf Van der Ende eenzijdig wordt ontbonden. Het bestuur van de VvE heeft op haar beurt een advocaat ingeschakeld om de belangen van onze VvE te beschermen door een gemotiveerd verweer te voeren en een tegenvordering in te dienen. De zaak komt op 1 november voor bij de rechtbank. (nagekomen bericht is dat een voorlopige voorziening op 22 oktober bij de rechtbank dient). Doordat er voorafgaand aan de wisseling van beheerder van rechtsbijstandsverzekering is gewisseld, zijn de voorwaarden gewijzigd waardoor er voor onderlinge geschillen geen dekking meer is. De kosten van de ingeschakelde advocaat wordt in tegenstelling tot eerdere zaken, niet door de rechtsbijstandsverzekering gedekt.

I geeft aan dat het belang van dit project te groot is om te stoppen. Het functioneren van de standleidingen kan niet langer gegarandeerd worden; de kans op ernstige schade door lekkages neemt met de maand toe; er is geen enkele dekking voor waterschade in het gebouw, aangezien niet alleen de opstalverzekering, maar verzekeraars ook op een aanvullende dekking via eigenaarsbelang via de privé verzekering weigeren schade uit te keren wegens geconstateerd achterstallig onderhoud; één appartement is inmiddels al praktisch niet bewoonbaar door niet functionerende afvoeren; een eenzijdige ontbinding met de aannemer zal onherroepelijk leiden tot een grote schadeclaim en langer uitstel van deze hoogst noodzakelijke renovatiewerkzaamheden is onverantwoord wegens het aansprakelijkheidsrisico's die de VvE hiermee loopt. Bovendien is de hele aanbestedingsprocedure conform alle regels gevoerd en is het besluit tot aanbesteding met overgrote meerderheid van stemmen rechtsgeldig genomen met aanvullend verzoek dit zo snel mogelijk ten uitvoer te brengen. Om deze reden loopt het project dus conform de afgegeven planning door.

I licht toe dat het verweer van deze zaak het bestuur, in het bijzonder maar ook K&C, enorm veel tijd en onze VvE enorm veel geld kost. De schade belooft inmiddels al meer dan € 10.000,--. Al die tijd en dat geld had het bestuur en K&C liever besteed aan de zaken die nog voor ons liggen. Deze lopen daardoor alleen maar vertraging op. Uit handen van



ontvangt een presentje, hetgeen met een luid applaus door de vergadering wordt ondersteund. De leden geven unaniem aan geen verdere vertraging van het project te willen.

5. Akte van Splitsing (AvS) (agendapunt 7 uit de uitnodiging)

De belangrijkste reden om onze VvE met rechtszaken te blijven bestoken, heeft te maken met de vigerende Akte van Splitsing. Deze dateert uit 1958 en bevat ernstige gebreken. Om hieraan een einde te maken, stelt het bestuur voor om een wijziging door te voeren. De aanpassing van de Akte van Splitsing zal minimaal een jaar in beslag nemen en circa € 10.000,- aan notariskosten e.a. met zich meebrengen. Dat lijkt een forse investering, maar het steeds opnieuw verweer moeten voeren tegen altijd kansloos gebleken, maar zeer ontregelende rechtszaken, die iedere vorm van verantwoord VvE bestuur, beheer en onderhoud ondermijnen, heeft inmiddels al een veelvoud van dit bedrag aan schade opgeleverd. Dit nieuwe document zal ca. € 200,- per eigenaar kosten en is cruciaal voor het rechtvaardig waarborgen van ieders belangen en eigendommen.

Om tot een concreet voorstel voor wijziging aan de ALV te komen, wordt voorgesteld een werkgroep te vormen, bestaande uit de heren : (voorzitter werkgroep). Zij zullen aan de hand van het laatste modelreglement (2017) een voorstel aan de vergadering presenteren met daarin een kostenvoorstel. Hierbij wordt rekening gehouden met de algemene leesbaarheid van de akte, maar ook met principiële aanpassingen en mogelijke consequenties.

Besluit: de vergadering gaat unaniem akkoord met de vorming van deze werkgroep met als doel de AvS op kortst mogelijke termijn te wijzigen. Het vormen van de werkgroep wordt gezien als eerste stap in dit proces.

6. Toelichting start project renovatie standleidingen (agendapunt 8 uitnodiging)

Afgelopen juli 2019 is door de aannemer als start van het project de verzakking rond de kruipruimte en de aansluiting van het gebouw naar het hoofdriool aangepakt. De aansluiting van de hoofdafvoer van het gebouw richting hoofdriool is hersteld en opnieuw gefundeerd. De kruipruimte is conform de verstrekte opdracht gerepareerd en vervolgens volgespoten met zand om te zorgen dat de voorheen vrij hangende hoofdafvoerleiding in dat deel ook goed gefundeerd richting hoofdriool loopt. Daarmee kan tegelijk geen zand meer van buiten de kruipruimte inspoelen. Het toegangsluik tot die kruipruimte bevindt zich in de bergruimte van een bewoner. Deze bewoner heeft helaas tot tweemaal toe op het laatste moment geweigerd de aannemer toegang toe te verschaffen. Daarom is in het parkeerdek ter hoogte van het bijgebouw een nieuwe toegang tot de kruipruimte gemaakt. Dit heeft een extra kostenpost van enkele duizenden euro's veroorzaakt wegens het afgelasten van een gereserveerde bouwploeg en bestelde zandleveringen, advocaatkosten en kosten voor het in de fundering boren van een nieuw afdichtbaar luik.

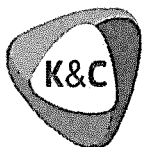
Het grote renovatieproject gaat in de week van 21 oktober 2019 definitief van start.

gaat beginnen aan de kant van de ingang en zal 4 woningen per week doen.

Uit de individuele vragen bij de aanwezige leden blijkt dat er behoefte is aan een informatiesessie waarbij deze vragen beantwoord kunnen worden. Op 22 oktober a.s. zal ' in de entreehal spreekuur op inloop houden van 17.00 uur tot 18.30 waar iedereen welkom is. De verantwoordelijkheid van de VvE houdt op na het tegelklaar opleveren van de betreffende ruimte conform de afgegeven planning. Alle verdere aanpassingen of afwerkingen vallen onder de verantwoordelijkheid van iedere individuele eigenaar. U kunt daarvoor een eigen aannemer inschakelen of bij Van der Ende een offerte laten opstellen.

7. Oproep: projectteam collectieve aanbesteding renovatie privé CV leidingwerk (agendapunt 10 uitnodiging)

Op de laatste ledenvergadering is gesproken over de mogelijkheid tot collectieve aanbesteding van de renovatie van CV leidingwerk in de appartementen. De urgentie hiervan blijkt uit het feit dat in het afgelopen half jaar diverse CV leidingen zijn gaan lekken. Bij een renovatie bleek bij het openen van de vloeren bovendien dat de retourleidingen in zeer slechte staat verkeerden en dat met name de met uitgedroogd hennep afdichte koppelstukken problemen veroorzaken. Een aantal bewoners heeft op eigen initiatief de CV leidingen inmiddels gerenoveerd. Anderen hebben aangegeven te willen deelnemen in een collectieve aanbesteding. Omdat dit renovaties in de privé gedeelten betreft



EIGENDOM MANAGEMENT

	K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

en veel eigenaars hun CV leidingwerk al hebben aangepakt, kan het VvE bestuur hier geen formele rol in spelen. Toch meent uw bestuur dat het belangrijk is dat bewoners zich organiseren om deze onderhoudsverplichting naar behoren te kunnen invullen. U kunt zich melden bij . maar ook heeft hiervoor een goede offerte ontvangen.

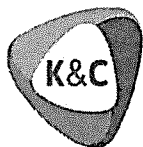
8. Rondvraag

1. vraagt of er weer een bewonerslijst kan komen. In verband met de verscherpte privacyregels, kan het bestuur daar niet in voorzien. Wel kan iedereen op de VvE website aangeven of men de gegevens met de overige leden wil delen. Er zal tevens een lijst met leveranciers beschikbaar worden gesteld waarop leden een beroep kunnen doen, bijvoorbeeld in geval van lekkage (dit is dan een privé opdracht van de eigenaar).
2. heeft namens de bewonerscommissie de volgende punten van aandacht:
 1. wil iedereen de zondagsrust in acht nemen
 2. geen spullen in de gangen zetten
 3. na het klussen/verbouwen graag ook de gangen, hallen en lift schoonmaken
 4. graag het papier in de papierbak doen en het plastic eraf halen
 5. de deuren vrij houden
 6. de spiegel van de eerste lift wordt de laatste tijd regelmatig besmeurd. Onbekend door wie. Het is erg vies.
 7. wilt u bovenstaand ook aan eventuele huurders doorgeven
3. meldt dat zijn videofoon niet goed functioneert. Tevens is bij hem het schilderwerk in 2016 niet afgerond. De VvE zal dit alsnog laten uitvoeren.

9. Sluiting

Het vaststellen van de notulen van de eerdere vergaderingen wordt omwille van de tijd niet behandeld.

Om 22.35 uur wordt, onder dankzegging van ieders positieve inbreng, de vergadering gesloten.



EIGENDOM
MANAGEMENT

K & C Eigendom Management B.V.
postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl
tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

R. Arendsen
Postbus 68
2630AB Nootdorp

Nootdorp, 25 september 2019

Onderwerp: Uitnodiging algemene ledenvergadering VvE Parkflat Westzeedijk 164-270 even nummers

Geachte heer Arendsen,

Graag nodigen wij u namens het bestuur uit voor de Algemene Ledenvergadering van VVE Parkflat Westzeedijk 164-270 even nummers te Rotterdam.

De vergadering zal worden gehouden op **9 oktober 2019** om **20:00 uur** in de Noorse Kerk - Sjomannskirken, Westzeedijk 300, 3016 AP Rotterdam.

Mocht u niet op de vergadering aanwezig kunnen zijn, zou u dan gebruik willen maken van de bijgaande volmacht? Zo komt uw stem niet te vervallen en kan de vergadering besluiten nemen.

Ter voorbereiding op de vergadering bieden wij u verder per agendapunt de benodigde achtergrondinformatie en documentatie. Wij verzoeken u deze stukken goed te bestuderen. We hebben een volle agenda waarbij ook deze keer een aantal belangrijke besluiten genomen zal moeten worden.

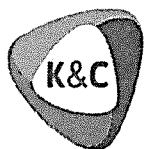
Graag tot op de vergadering.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Rob Arendsen
K & C Eigendom Management B.V.

Bijlagen:

- Volmacht
- Agenda vergadering
- Verslag kascommissie
- Financieel jaarverslag 2018
- MJOP incl. liquiditeitsbegroting en toelichting en MJOP liften
- Planning project standleidingen
- Voorstel vernieuwing plafond en verlichting entreehal



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

	K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers gevestigd in Rotterdam

Volmacht

Hierbij geeft ondergetekende,
R. Arendsen, Postbus 68
2630AB Nootdorp, volmacht aan:

Naam:

Adres:

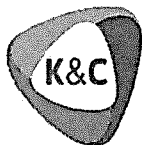
PC woonplaats:

Om voor en namens hem/haar de op 9 oktober 2019 om 20:00 te houden algemene ledenvergadering van de VVE Westzeedijk 164-270 even nummers te Rotterdam bij te wonen en om voor en namens hem/haar te stemmen en mee te werken aan het nemen van besluiten en verder al datgene te doen en na te laten wat de gemachtigde in het belang van de volmachtgever gunstig en nodig acht.

Plaats:

Datum:

Handtekening:



Agenda Algemene Ledenvergadering

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers

Datum: 9 oktober 2019 om 20:00 uur

Locatie: Noorse Kerk - Sjømannskirken, Westzeedijk 300, 3016 AP Rotterdam

Agendapunten

1. Voorwoord door het bestuur

Op woensdag 9 oktober 2019 vindt onze komende ledenvergadering plaats. Deze vergadering hadden we graag voor de zomer georganiseerd, maar we zijn in de voorbereiding met de nodige problemen en complicaties geconfronteerd die eerst opgelost moesten worden. Dat heeft alles bij elkaar veel meer tijd gevergd dan voorzien.

Eind mei is het nieuwe meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgeleverd. In voorbereiding op een ledenvergadering moest dit goed worden geanalyseerd en doorberekend in relatie tot de financiële reserves van onze VvE om een financiële prognose voor de toekomst te kunnen doorberekenen en een onderbouwd advies voor de toekomst te kunnen formuleren. Ook het opmaken van de jaarstukken van 2018 en de daarop volgende kascontrole heeft dit jaar extra tijd gekost door de overstap naar een nieuw administratief systeem inclusief enkele openstaande en lastig te verwerken kostenposten uit het verleden. Tot slot moest goedkeuring van de kascommissie verkregen worden. Dit alles - in combinatie met de vakantieperiode - heeft tot extra vertraging geleid. Tijdens en na de zomerperiode zijn we daarnaast opnieuw geconfronteerd met lekkages en de nodige gevolgschade; een onbewoonbaar appartement door een verstopte aansluiting in de hoofdstandleiding en de noodzaak een advocaat in te schakelen wegens een nieuwe rechtszaak door enkele bewoners tegen onze VvE. Inmiddels zijn de meeste van al deze extra belastende taken dankzij vereende inzet binnen onze VvE, bij onze beheerder K&C en door onze bouwmanager met goed gevolg afgerond.

In de bijlage treft u de jaarstukken van 2018 en het nieuw MJOP. Ter voorbereiding op de vergadering bieden wij u verder per agendapunt de benodigde achtergrondinformatie en documentatie. Wij verzoeken u deze stukken goed te bestuderen. We hebben een volle agenda waarbij ook deze keer een aantal belangrijke besluiten genomen zal moeten worden.

2. Opening, vaststelling aanwezige stemmen en vaststellen agenda.

Hier wordt onder meer het aantal aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen geteld. Mocht u de vergadering niet in persoon bij kunnen wonen, verzoeken wij u dringend een **machtiging**, middels bijgaand formulier, te verstrekken aan iemand die u kan vertegenwoordigen zodat er er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Tevens definitief vaststellen van de agenda en inventarisatie wie er iets heeft voor de rondvraag onder punt 11.

3. Financiën

De jaarstukken 2018 maken inzichtelijk wat het afgelopen jaar de belangrijkste uitgaven in het beheer en onderhoud van onze flat zijn geweest en hoe onze VvE er financieel voor staat. De kascommissie en onze administrateur zullen op de komende vergadering toelichting geven op hun werkzaamheden en bevindingen, waarna het verzoek volgt middels een stemming aan te geven of deze jaarstukken, in lijn met het advies van onze kascommissie, goedgekeurd kunnen worden.

1. **Verslag kascommissie** (zie bijgaand).

2. **Vaststellen balans per 31 december 2018 en resultatenrekening over 2018**

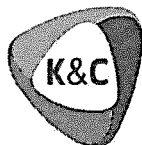
(zie bijlage Jaarverslag 2018 VvE Westzeedijk 164-270 en toelichting bestuur, punt 1).
(besluit)

3. **Decharge bestuur over 2018.** (besluit)

4. Presentatie nieuw meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

In 2018 heeft de ledenvergadering van de VvE aan

opdracht verstrekt ons



MJOP te herzien, zodat we over een volledige en betrouwbare richtlijn voor beheer en onderhoud van onze Parkflat op de lange termijn beschikken. In het nieuwe MJOP (als aparte PDF-bijlage meegezonden) zijn alle onderdelen van het gebouw inclusief de technische installaties opgenomen. Per onderdeel staan alle noodzakelijk onderhoud op jaartal met geïndexeerde kosten weergegeven. Met een kleurcodesysteem wordt per onderdeel de huidige staat van onderhoud en de urgentie van renovatie weergegeven.

De onderdelen die in zeer slechte staat verkeren zijn rood gemarkeerd en worden voorin het MJOP apart toegelicht met foto en toelichtende tekst. In deze gevallen is renovatie op zeer korte termijn geboden om oplopende reparatiekosten door het ontstaan van gevolgschade te voorkomen. Door het overig onderhoud zo gunstig mogelijk te spreiden is getracht de uitgaven zoveel mogelijk over de tijd te spreiden. Tijdig en goed onderhoud spaart kosten en overlast. zal op de vergadering zijn werkwijze en belangrijkste bevindingen toelichten.

Voor de twee liftinstallaties is een apart MJOP opgesteld omdat deze installaties een verhaal op zich vormen. Hier vallen beheer en onderhoud samen onder een onderhoudscontract waarbij de dagelijkse service, de periodieke keuringen, het duurzaam onderhoud en garantiebepalingen een geheel vormen.

1. Vaststellen MJOP

Deze vergadering moeten we als vergadering een uitspraak doen over de vraag of we het nieuwe MJOP goedkeuren en gaan hanteren als uitgangspunt voor het beheer en onderhoud van onze flat. Daaraan gekoppeld moeten we ook een besluit nemen over de manier waarop we voldoende reserves gaan opbouwen om dit te kunnen financieren en uitvoeren. Conform onze Akte van Splitsing mogen onderhoudsprojecten pas worden aanbesteed op het moment dat de financiering volledig gedekt is. Hierover komen we verderop in dit schrijven onder een apart punt op terug. **(besluit)**

2. Voorbereiden werkzaamheden 2019-2020

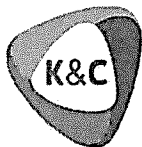
Om te beginnen hebben we een overzicht gemaakt van de meest urgente onderhoudsprojecten die op de korte termijn aangepakt moeten worden. Per onderdeel zal op basis van gefaseerde vergaderbesluiten goedkeuring gegeven moeten worden ter aanbesteding.

• Renovatie dakbedekking (2019-2020):

Het meest urgente project betreft de renovatie van het dak. Dat dient uiterlijk in de loop van volgend jaar uitgevoerd te worden om ernstige gevolgschade aan het dak en gevaarlijke situaties te voorkomen. De toplaag van het dak is meer dan 20 jaar oud en had al lang vervangen moeten zijn. Indien we daar nog langer mee wachten gaat de bovenste daklaag doorlekken en het onderdak aangetast. Wanneer dat gebeurt staat ons een gigantische kostenpost te wachten. Ook het hekwerk op het dakterras verkeert in zeer slechte staat en moet dringend gerepareerd en geschilderd worden. Bij de laatste grote schilderbeurt is geen schilderwerk op het dak meegenomen. Verder staan de schoorstenen voor de ontluchting op instorten en verkeert de trespa beplating die de dakopbouw en de kolommen moet beschermen in zeer slechte staat. Veel platen zijn gescheurd, laten water door of laten los. De staalconstructie van het dak ligt op verschillende plaatsen bloot en is al door roest aangetast. De losbrekende beplating kan tot levensgevaarlijke situaties leiden. We moeten er ook over nadenken op welk kwaliteitsniveau we dit willen renoveren. We stellen voor af te stappen van de goedkope trespa aanpak en te kiezen voor herstel in lijn met de originele uitvoering inclusief de fraai belijnde horizontale betimmering langs de kopse kanten van de dakopbouw die overeenkomt met de verticale betimmering in lijnen zoals die ook tussen de kozijnen in de westgevel aanwezig is. Geschatte kosten: Renovatie dakbedekking: overlagen, isolatie, grint, partieel herstel dakterras (€ 38.496); Schilderen en herstel hekwerk (€ 11.118); Renovatie schoorstenen (€ 15.004); Beplating dakterras (€ 7.260). Totale kosten € 71.878,-

• Tegelwerk liften (2020):

Jaarlijks vallen op verschillende plekken spontaan hele stukken tegelwand van de



liftkokers door verdroging van het hecht- en voegwerk. Dat is al lang aan het einde van haar uiterste levensduur. Inspectie heeft uitgewezen dat alle nog niet vervangen tegels loszitten en ieder moment omlaag kunnen komen. Door allerlei noodreparaties aan dit tegelwerk zijn de liftkokers geworden tot een allegaartje van verschillende soorten zwarte tegels variërend van mat grijs tot hoogglanzend zwart in verschillende soorten. Alle provisorische noodreparaties kosten bij elkaar een vermogen en het resultaat ziet er niet uit. Een totale renovatie in een keer is stukken voordeliger dan de komende jaren doorgaan met incidenteel reparatiewerk. Daarnaast worden de liftkokers in een keer consistent en kwalitatief hoogwaardig hersteld. Kosten totale vervanging en renovatie € 41.291,-

• **Onderhoud CV leidingwerk bergingsgangen (2020):**

Onderhoud en reparaties aan cv leidingwerk in en rond de stookruimte in de onderbouw. Totale kosten € 5.143,-

• **Liftonderhoud (2019/2023):**

Regulier onderhoud van de liftkooien en machinekamer en reparatie/vervanging van liftdeuren wegens versleten scharnieren. Grootste post op dit onderdeel betreft het vervangen van de deurscharnieren op alle 24 etages. Deze zijn na zestig jaar versleten waardoor de zware liftdeuren steeds verder gaan uithangen en steeds slechter sluiten. Dit veroorzaakt nu al regelmatig liftstoringen. De relais en beveiligingsschakelingen die op het sluiten van de deuren reageren schakelen dan niet in waardoor de liftbesturing geen signaal krijgt en niet kan reageren. Schatting totale kosten € 126.688,- (2019) en € 126.688,- (2023)

• **Groot schilderwerk (2022):**

De laatste grote schilderbeurt heeft in 2016 plaatsgevonden. Dit moet om de 6 jaar gebeuren, dus zijn we in 2022 opnieuw aan de beurt. Te hopen en te verwachten is dat na de houtrot reparaties en schilderbeurt van 2016 de kosten voor kozijnreparaties beperkt zullen blijven tot de plekken waar we recent problemen hebben gehad met de hemelwaterafvoer in de westgevel. Deze keer wordt een aantal onderdelen meegenomen die de vorige schilderbeurt zijn overgeslagen, zoals de plafonds van de balkons. Totale kosten € 215.374,-

• **Balkons en raamdorpels (2022):**

Dit betreft het voegwerk en de afdekkers op de balkonmuurtjes die tijdig vernieuwd moeten worden om schade aan het onderliggend metselwerk te voorkomen. Ook het voegwerk rondom de raamkozijnen is plaatselijk aan reparatie toe om waterschade aan metselwerk en kozijnen te voorkomen. Deze werkzaamheden moeten uitgevoerd worden op het moment dat er steigers beschikbaar zijn. Om die reden staan ze samen met het groot schilderwerk gepland. Totale kosten € 13.559,-

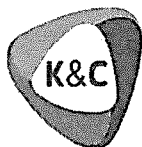
• **Onderhoud en herstel bestrating (2023):**

Herstrating van straattegels en klinkers parkeerdek. Tegels en bestrating liggen op veel plaatsten schots en scheef door verzakkingen. Het parkeerdek heeft al te lange tijd geen onderhoud meer gehad waardoor het voegwerk op veel plekken open ligt of zelfs is verdwenen. Om lekkages en slijtage aan de waterkerende onderlaag te voorkomen moet de bestrating van het dek opnieuw gelegd en gevoegd worden. Schatting totale kosten € 12.585,-

• **Gevelinstallatie ramenwasser (jaartal nog onbekend):**

Onze ramenwasser maakt gebruik van een bootmanstoeltje. Binnen niet al te lange tijd zal het gebruik hiervan wegens aangescherpte veiligheidsregels verboden worden. Op het moment dat die beslissing valt zullen we een alternatief moeten bedenken. Gebruik van een hoogwerker is in ons geval onbetaalbaar wegens de slechte bereikbaarheid van de gevels rondom in combinatie met de hoogte van het gebouw. Dit betekent dat een speciale hijsinstallatie voor een gondel met een railsysteem o.i.d.. op het dak gemonteerd zal moeten worden. Kosten onbekend.

Het advies van het bestuur is om - behalve voor het liftonderhoud - de komende



vergadering : voor de eerste 4 projecten, die binnen het komend jaar dienen te worden uitgevoerd, opdracht te verstrekken om de opdrachtschrijving en aanbesteding te gaan voorbereiden. Deze projecten zijn technisch te complex om zonder professionele begeleiding te kunnen aanbesteden en uitvoeren. De hierboven per onderdeel gegeven kostenindicaties zijn inclusief btw en inclusief de kosten voor het bouwmanagement; van aanbesteding tot begeleiding uitvoering en controle bij oplevering. **(besluit)**

5. Stand van zaken financiële reserves groot onderhoud

K&C heeft op ons verzoek op basis van het nieuwe MJOP berekeningen gemaakt (zie bijlage) waarbij de opbouw van onze reserves over de komende jaren zijn getoetst aan de noodzakelijke onderhoudskosten die ons te wachten staan. Bij de berekening zijn de vaste kosten voor onderhoudscontracten buiten beschouwing gelaten en vervolgens aangevuld met een liquiditeitsprognose, ervan uitgaande dat we door gaan met de dotaties zoals nu in de huidige begroting staan. Kort samengevat komen we als we op de huidige voet doorgaan met reserveren in 2023 voor het hoofdgebouw al op een tekort van € 106.000,-. In 2028 zal dit opgelopen zijn tot € 650.000 en in 2040 zou dat leiden tot een tekort van 1,4 miljoen. In bijlage 1 is in de geel gemarkeerde banen deze trend van groeiende tekorten op onze reserves per jaar te zien. Dit is in lijn met de bevindingen van een technisch onderzoek uit 2004 toen al het ontstaan van een tekort van 1,16 miljoen werd geconstateerd. Met name in verband met de noodzakelijke renovaties van de technische installaties; iets waar sinds 2004 niets mee is gedaan. In 2004 is berekend dat de reserveringen vanaf dat jaar met € 40.000,- verhoogd hadden moeten worden. In plaats daarvan heeft de ALV indertijd besloten de reserveringen met € 10.000 euro per jaar te verlagen. De gevolgen van dit beleid, waarbij de maandelijkse bijdragen 15 jaar lang niet eens zijn geïndexeerd en bijna alle groot onderhoud systematisch is genegeerd en vooruitgeschoven, maakt dat we inmiddels door achterstallig onderhoud met situaties worden geconfronteerd die de woonbaarheid van onze appartementen in gevaar brengen. Tegelijk is er de afgelopen 15 jaar honderdduizenden euro's van onze reserves verspild aan provisorische reparaties, schadelijke contracten, gevolgschade en rechtszaken. En zijn de noodzakelijke onderhoudskosten voor de lange termijn nog verder opgelopen.

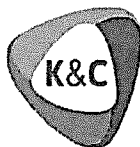
We zullen met deze trend moeten breken willen we niet onverwacht door de gevolgen van het achterstallig onderhoud worden overvallen. Met ingang van komend jaar zullen we ook iets moeten ondernemen om de oplopende tekorten op reserves aan te vullen. Indien we niets ondernemen ontstaat na 2023 al een negatief saldo op het hoofdgebouw en kunnen we niet meer aan onze lopende verplichtingen aan onderhoudscontracten en mogelijke reparaties voldoen.

Tegelijk is te zien dat de reserveringen op het bijgebouw te hoog zijn en dat hun bijdragen omlaag dienen te worden bijgesteld. Verder wordt er afzonderlijk op een afwijkende verdeelsleutel 5771 gereserveerd voor de CV installatie, waar het tegoeit groeit terwijl er in het MJOP op dit onderdeel nauwelijks onderhoudskosten gepland staan. Uit dergelijke voorbeeld blijkt dat de huidige wijze van werken met verdeelsleutels in relatie tot verschillende posten van onderhoud, beheer en dienstbaarheden op basis van onze huidige Akte van Splitsing nogal willekeurig, onpraktisch en niet meer van deze tijd is. Hierover verderop in deze uitnodiging meer.

De vergadering moet besluiten hoe we onze financiële reserves gaan aanvullen. Er zijn drie opties:

1. Of we verhogen de maandelijkse bijdragen tot het niveau waarmee we al het noodzakelijke onderhoud de komende jaren kunnen financieren. Dit impliceert een verhoging van de maandelijkse bijdragen van circa € 150,- gemiddeld per maand.
2. Of we kiezen voor een gefaseerde verhoging waarbij we beginnen met een lagere verhoging van de maandelijkse bijdragen waarbij we tekorten per jaar aanvullen met extra dotaties.
3. Of we kiezen voor handhaving van de huidige reserveringen en financieren ieder project met extra dotaties zoals is gebeurd voor het project renovatie standleidingen.

Zowel bestuur en K&C adviseren een verhoging van de maandelijkse bijdragen van gemiddeld € 150,- per maand om te voorkomen dat noodzakelijk onderhoud steeds opnieuw per project moet worden gefinancierd vanuit eenmalige extra dotaties met alle extra handelingen en problemen om



de bijdragen te innen. Een verhoging van de maandelijkse bijdrage is de enige methode die de lasten spreidt en de garantie biedt dat alle noodzakelijk onderhoud tijdig wordt voorbereid, aanbesteed en uitgevoerd. Bovendien moeten deze renovatiekosten gemaakt worden en uiteindelijk linksom dan wel rechtsom gefinancierd worden. Wij zijn ons ervan bewust dat dit een forse verhoging betekent, maar dit is helaas de rekening die we nu krijgen gepresenteerd voor het in het verleden gevoerde beleid. **(besluit)**

6. **Rechtszaak**

Twée VvE leden hebben afgelopen zomer een advocaat ingeschakeld en eisen via de Rechtbank de nietigverklaring van zo ongeveer alle vergaderbesluiten vanaf begin 2018. Onder andere wordt geëist dat het project renovatie standleidingen wordt stopgezet, dat de vordering van de eenmalige extra bijdragen om dit project te kunnen financieren wordt ingetrokken, dat de onderhoudsverplichting inzake renovatie van de afvoeren in de privé gedeelten wordt ingetrokken en dat het contract van onze VvE met Van der Ende eenzijdig wordt ontbonden. Het bestuur van de VvE heeft op haar beurt een advocaat ingeschakeld om de belangen van onze VvE te beschermen door een gemotiveerd verweer te voeren en een tegenvordering in te dienen. Beide personen voldoen niet aan de in onze Akte van Splitsing vastgelegde onderhoudsverplichting; noch aan de verplichting medewerking te verlenen aan de uitvoering van alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden om de technische staat van onderhoud van het gebouw te waarborgen en gevolgschade te voorkomen; noch aan de verplichting extra financiële bijdragen te voldoen om noodzakelijk onderhoudskosten te dekken waarvoor niet is gereserveerd; noch aan alle verplichtingen te voldoen die voortkomen uit rechtsgeldig genomen vergaderbesluiten. De extra schade die de afgelopen maanden is veroorzaakt door het traineren van noodzakelijke voorbereidende onderhoudswerkzaamheden bedragen inmiddels enkele duizenden euro's. Aangezien dit een interne VvE aangelegenheid betreft, worden de kosten van onze advocaat niet door onze rechtsbijstandsverzekering gedekt en komen deze kosten daar nog bij.

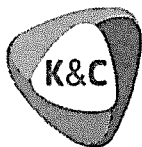
7. **Akte van Splitsing**

De belangrijkste reden om onze VvE met rechtszaken te blijven bestoken, heeft te maken met de vigerende Akte van Splitsing. Deze dateert uit 1958 en bevat ernstige gebreken. In de praktijk blijkt het eerder een wapen tegen de collectieve belangen dan dat het document bescherming biedt. Dit voor het functioneren van onze VvE zo belangrijk document had al lang bovenaan de lijst van ernstig achterstallig onderhoud moeten staan.

Ter recapitulatie: In 2012 heeft de rechter - in een van de vele rechtszaken die tegen de VvE zijn gevoerd om te voorkomen dat de maandelijkse bijdragen voor investering in serieus onderhoud zouden stijgen - ons dringend gemaand de Akte van Splitsing aan te passen aan de eisen van de huidige tijd. Daarbij heeft de rechter opgemerkt dat het niet is toegestaan aanvullingen of interpretaties op de Akte van Splitsing toe te voegen via het Huishoudelijk reglement. De noodzaak tot aanpassing van onze Akte is vervolgens in onze ledenvergadering ter sprake gebracht, maar dit heeft toen niet geleid tot een feitelijke modernisering. In strijd met de uitspraak van de rechter zijn destijds wel aanvullingen inzake de scheiding gemeenschappelijk / privé en bijbehorende splitsing van onderhoudskosten opgenomen in het Huishoudelijk reglement.

Het wijzigen van de Akte van Splitsing is begin 2018 op de eerste ledenvergadering onder nieuw beheer van K&C opnieuw geagendeerd. Toen is besloten het proces tot aanpassing te inventariseren, maar eerst de hoogste prioriteit te geven aan het renovatieproject standleidingen. Op verzoek en advies van K&C - en met instemming van de ledenvergadering - zijn afspraken gemaakt over de reorganisatie van onze VvE bestuursstructuur: vooruitlopend op een geactualiseerde Akte van Splitsing zijn alle bestuurlijke taken door K&C overgedragen aan wat voorheen de 'Raad van Toezicht' werd genoemd. Alle bestuurlijke taken en de besluitvorming ligt hierdoor momenteel volledig binnen de VvE. Het VvE-bestuur bereidt besluitvorming voor en adviseert de ledenvergadering, de ledenvergadering neemt de besluiten en de administrateur/beheerder beperkt zich tot adviserende en uitvoerende taken.

Het tijdelijk werken op basis van gedeelde belangen, onderlinge verantwoordelijkheid en gezond verstand blijkt gezien de confrontatie met alweer een rechtszaak onmogelijk zonder ondersteuning



van een gedegen Akte van Splitsing. Willen we dit soort schadelijke en ontregelende toestanden in de toekomst uitsluiten, dan dient de modernisering van onze Akte van Splitsing zo snel mogelijk afgerond te worden. Alle onderhoudsprojecten die momenteel op ons afkomen, vereisen een gedegen onderbouwing en heldere afspraken die enkel een deugdelijke Akte van Splitsing ons kan bieden. K&C heeft het voorbereidend werk afgerond en ons als basis het nieuwe modelreglement van 2017 aangeleverd. De aanpassing van onze Akte van Splitsing zal minimaal een jaar in beslag nemen en circa € 10.000,-- aan notariskosten e.a. met zich meebrengen. Dat lijkt een forse investering, maar het steeds opnieuw verweer moeten voeren tegen altijd kansloos gebleken, maar zeer ontregelende rechtszaken, heeft ons inmiddels al een veelvoud van dit bedrag aan schade opgeleverd. Dit nieuwe document zal ca. € 200,-- per eigenaar kosten en is cruciaal voor het rechtvaardig waarborgen van ieders belangen en eigendommen.

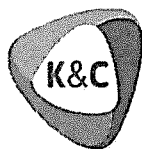
Het nieuwe standaardreglement uit 2017 is ons vertrekpunt, waarop als aanvulling geïnventariseerd moet worden welke specifiek voor onze flat geldende afspraken en artikelen in de nieuwe akte opgenomen dienen te worden. Dit betreft het definiëren van heldere afspraken die bepalen welke onderdelen van het gebouw en haar technische installaties onder gemeenschappelijke noemer en verantwoordelijkheid vallen en welke onder de particuliere verantwoordelijkheid. Daaraan moet een correct en op de huidige praktijk toepasbaar systeem van verdeelsleutels worden vastgesteld dat recht doet aan de onderdelen die qua beheer en onderhoud bekostigd worden in relatie tot appartement oppervlak en de onderdelen die evenredig dienen te worden gesplitst op basis van gelijke dienstbaarheid. Momenteel vallen alle kosten onder een 60 jaar oude systematiek die al lang niet meer aansluit op de huidige situatie en praktijk.

1. **Benoemen bewonerscommissie Akte van Splitsing**

Het voorstel is om een commissie 'Modernisering Akte van Splitsing' te installeren met ter zake deskundige bewoners. heeft zijn diensten aangeboden vanuit zijn kennis en ervaring als notaris. En , die als oud vergadervoorzitter de beperkingen en consequenties van onze verouderde Akte van Splitsing als geen ander kent, is ook bereid gevonden hierin te participeren. Onze bouwmanager Sander van Houten kan als opsteller van het MJOP vanuit zijn inzicht in de bouwkundige en technische structuur van gebouw en installaties adviseren bij het vaststellen van te hanteren criteria inzake eigendomsverhouding en dienstbaarheid. Deze bewonerscommissie zal vervolgens op een komende ledenvergadering een voorstel voor aanvullend uitgewerkte artikelen op de standaard akte presenteren. Zodra hier overeenstemming over is, kunnen we het voorstel overdragen aan een notaris om het te toetsen, uit te werken en te deponeren. We hopen met deze werkwijze discussies rond persoonlijke aannames en belangen zoveel mogelijk te vermijden en nodeloze vertraging bij de besluitvorming over toekomstige onderhoudsprojecten te voorkomen. Een snelle en gedegen modernisering van de Akte van Splitsing is in ieders belang. **(besluit)**

8. **Toelichting start project renovatie standleidingen.**

Afgelopen juli heeft de verzakkingen rond de kruipruimte en het hoofdriool als eerste onderdeel van het renovatieproject standleidingen aangepakt. De aansluiting van de hoofdafvoer van onze flat richting hoofdriool is hersteld en opnieuw gefundeerd. De kruipruimte is conform de in onze laatste vergadering verstrekte opdracht gerepareerd en vervolgens volgespoten met zand om te zorgen dat de voorheen vrij hangende hoofdafvoerleiding in dat deel ook goed gefundeerd richting hoofdriool loopt. Daarmee kan tegelijk geen zand meer van buiten de kruipruimte inspoelen. Het toegangsluik tot die kruipruimte bevindt zich in de bergruimte van een bewoner. Helaas heeft die bewoner tot tweemaal toe op het laatste moment geweigerd de aannemer toegang toe te verschaffen. Daarom is in het parkeerdek ter hoogte van het bijgebouw een nieuwe toegang tot de kruipruimte gemaakt. Dit heeft een extra kostenpost van enkele duizenden euro's veroorzaakt wegens het afgelasten van een gereserveerde bouwploeg en bestelde zandleveringen, advocaatkosten en kosten voor het in de fundering boren van een nieuw afdichtbaar luik. Het grote renovatieproject gaat in de week van 21 oktober a.s. definitief van start. In de bijlage treft u de planning met een overzicht waarin u precies kunt aflezen op welk moment uw appartement aan



de beurt is.

Op de komende vergadering zal u een korte toelichting geven over de planning, werkwijze, en uitvoering. Tevens wordt geïnventariseerd of er behoefte is aan een informatieavond door . Deze zal dan na de ALV gepland worden beneden in de hal waarbij eigenaren de mogelijkheid hebben voor het stellen van inhoudelijke vragen. Wie alsnog van extra dienstverlening op offerte basis gebruik wenst te maken, kan zich op de informatieavond alsnog melden.

9. Vernieuwing plafond en verlichting entreehal

Bij de renovatie van hemelwaterafvoeren moet het oude systeemplafond in de hal deels verwijderd worden om alle gietijzeren leidingwerk te verwijderen en vervangen. Ook de verlichtingsarmaturen zijn einde levensduur en moeten vervangen worden. Daarom is de afronding van het project standleidingen eind januari 2020 het moment is om het inmiddels wel afgeschreven en ernstig met de architectuur van de flat detonerend systeemplafond in de entreehal te renoveren. Ons mede VvE lid en interieurarchitect Gijs Niemeijer heeft op verzoek van de vergadering onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het plafond in een zo oorspronkelijk mogelijke staat te herstellen. Randvoorwaarden waren dat er akoestisch dempend materiaal en verzonken lichtarmaturen met energiezuinige LED verlichting (handmatige bediening én automatische tijdklokschakeling) gebruikt zouden worden. Op basis van dit plan heeft Sander van Houten een projectomschrijving opgesteld en drie offertes opgevraagd. In bijlage is de opdrachtomschrijving en het offerte vergelijk met advies voor aanbesteding te vinden. De totale kosten bedragen € 34.935,- inclusief btw. De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met opdrachtverstrekking aan **(besluit)**

10. Oproep: projectteam collectieve aanbesteding renovatie CV leidingwerk

Op onze laatste ledenvergadering is gesproken over de mogelijkheid tot collectieve aanbesteding van de renovatie van CV leidingwerk in de appartementen. De urgentie hiervan blijkt uit het feit dat in het afgelopen half jaar diverse CV leidingen zijn gaan lekken. Bij een renovatie bleek bij het openen van de vloeren bovendien dat de retourleidingen in de vloeren in zeer slechte staat verkeerden en dat met name de met uitgedroogd hennep afgedichte koppelstukken problemen veroorzaken. Een aantal bewoners heeft op eigen initiatief de CV leidingen inmiddels gerenoveerd. Anderen hebben aangegeven te willen deelnemen in een collectieve aanbesteding. Omdat dit renovaties in de privé gedeelten betreft en veel eigenaars hun CV leidingwerk al hebben aangepakt, kan het VvE bestuur hier geen formele rol in spelen. Toch meent uw bestuur dat het belangrijk is dat bewoners zich organiseren om deze onderhoudsverplichting naar behoren te kunnen invullen. Wij willen geïnteresseerde leden vragen om zich de komende vergadering te melden als deelnemer of kandidaat-lid van een begeleidingscommissie. Bij voldoende deelname lijkt het ons verstandig dat deze commissie onze bouwmanager inhuurt om een collectieve aanbesteding en uitvoering namens deze groep bewoners te organiseren. Hij kan erop toezien dat een dergelijk project zorgvuldig wordt aanbesteed en uitgevoerd. De commissie zal erop moeten toezien dat een speciale bankrekening wordt geopend en dat de financiële dekking voor de uitvoering van het project en de betaling georganiseerd wordt. Dit alles buiten de VvE om.

11. Vaststellen notulen.

Vaststellen notulen ALV van 27 juni 2018 en 6 februari 2019. Deze notulen zijn reeds in uw bezit. **(besluit)**

Sluiting (op verzoek van leden om uiterlijk om 22.00u)

Verslag Kascontrolecommissie 2018 (20190918)

Dit is het verslag van de kascontrolecommissie van de uitvoering van haar opdracht: De kascontrolecommissie (KCC) controleert het financieel beheer, de boeken en de jaarrekening. De KCC ziet toe op de relatie besluit ALV- opdracht –offerte- factuur en keurt de jaarrekeningen. Zij rapporteert over haar bevindingen aan de ALV.

In het controlejaar 2018 is K&C beheer aan het werk gegaan als de nieuwe beheerder van de VvE van de parkflat. Voor de kascontrole hebben we het jaarverslag en achterliggende boekhouding op de website en op papier bestudeerd. Op 2 september hebben we onze vragen met Rob Arendsen van K&C besproken. In dit verslag bespreken we ten eerste het financieel beheer en de boekhouding, daarna komt de jaarrekening aan de orde. Vervolgens kijken we terug naar de opmerkingen van de kascontrole van vorig jaar en beoordelen wat het resultaat is. We eindigen met opmerkingen ter behoeve van het goed functioneren van de kascontrole van 2019 in 2020.

I. Het financiële beheer en de boekhouding

De KasControleCommissie heeft getoetst of het financiële beheer en de financiële administratie van de vereniging ordentelijk is uitgevoerd. De KCC controleerde de koppeling tussen het besluit van de ALV- de opdracht - de offertes en de betaalde facturen.

Bevindingen

De financiële administratie ziet er in technische zin goed uit.

Er is een duidelijke koppeling tussen de betalingen en de facturen, daarmee is de reden van de betaling goed te controleren.

Daarnaast hebben we gekeken naar de besluiten van de ALV en hoe die in de boekhouding zijn verwerkt.

Opvallende zaken zijn:

1. De exploitatiekosten zijn in 2018 lager dan begroot. Niet alle kosten zijn lager:
 - a. De kosten van de verzekeringen zijn in 2018 fors toegenomen ondanks het kritisch onderzoek en de verwachte besparingen. De oorzaak is volgens de toelichting van K&C tweeledig. Ten eerste is er een nieuwe taxatie uitgevoerd waarbij de herbouwwaarde is vastgesteld op € 14.380.000,- . De verzekeringspremie is daarop aangepast. Ten tweede is overstappen naar een andere verzekeraar nog niet eenvoudig door de huidige staat van onderhoud van de flat.
 - b. De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2018 minder dan in 2017 en minder dan begroot. Zo zijn er geen kosten opgevoerd op het MJOP en onderhoud brandblussers. We merken allemaal dat het bestuur zich actief bezighoudt met onderhoud en dat dat kostenbesparende effecten heeft. Voor nu is dat prima, op de langere termijn legt deze handelingswijze misschien een te groot beslag op het bestuur.
2. Er is een 'nog te vormen verenigingsreserve Voorziening vervanging standleidingen' gemaakt met een negatieve reserve van € 5.823,13. Dat is de betaling aan _____ (besluit vergadering 30 april, agendapunt).
3. In overleg met het bestuur heeft K&C een drietal afboekingen gedaan. Deze afboekingen hebben te maken met de overgang van de boekhouding van Verhagen naar K&C.

Het betreft:

Grootboek/0450/Reserve groot onderhoud Hoofdgebouw 252

18002 afboeken niet ontvangen posten Verhagen 48/50 €3.228,45

18017 afboeken oude niet herleidbare debiteuren hoofdgebouw €2.214,65

Grootboek/0450/Reserve groot onderhoud Bijgebouw-2

18002 afboeken niet ontvangen posten Verhagen 2/50 €134,52

Procedureel zijn deze afboekingen niet geheel correct, praktisch gezien wel een logische eenmalige keuze.

4. Het bestuur is met instemming van de ALV een gerechtelijke procedure tegen Verhagen gestart. De rechtsbijstandverzekering financiert tot een max. van € 50.000,- met een eigen bijdrage van 10%. Deze eigen bijdrage vonden we niet terug in de boekhouding omdat de procedure nog niet zover loopt.
5. Hartman schilder is failliet gegaan en heeft de schilderwerkzaamheden niet kunnen afronden. Een aantal leden was daardoor gedupeerd. Op basis van of in de vergadering van de VvE is besloten/medegedeeld dat in voorkomende gevallen het schilderwerk afgemaakt zou worden op kosten van de VvE. In de praktijk zijn er geen facturen binnengekomen bij de VvE.

II. De jaarrekening

De KCC is blij met de jaarrekening in deze vorm: er is duidelijk te zien hoe het niveau is van de reserves van de verschillende verdeelsleutels.

De jaarrekening is erg gecomprimeerd. We vragen ons af of de leden van de VvE niet meer informatie nodig om een goed beeld te verkrijgen hoe het de vereniging is vergaan het afgelopen jaar.

We willen ook ter overweging meegeven dat het voor de leden inzichtelijker is als de voorgaande, huidige en komende jaarrekening naast elkaar staan in een document in de jaarrekening van het betreffende jaar.

III. Tot slot

Vorig jaar was de betalingsachterstand van een aantal leden van de VvE is opnieuw opgelopen. De KCC heeft in het verslag van vorig jaar gevraagd om een plan van aanpak. K&C heeft vorig jaar mei alle debiteuren benaderd. Een aantal debiteuren heeft de vordering voldaan. Een aantal heeft vragen gesteld of de vordering. In een enkel geval heeft dat geleid tot een afboeking, zie boven. Andere zaken lopen nog, de resultaten zullen pas in het jaarverslag van 2019 zichtbaar zijn.

De KCC heeft vorig jaar gevraagd om meer inzicht in de besluitvormingsprocessen teneinde beter de relatie tussen besluit ALV – uitvoering van het besluit – en de jaarstukken te kunnen leggen. De KCC herhaalt dit verzoek om inzicht in (besluiten van) werkoverleggen en de documentatie van andere interne overleggen.

De KCC is van mening dat de jaarrekening in technische zin in orde is maar de penibele financiële situatie van de vereniging onvoldoende weergeeft.

De kascontrolecommissie

September 2019

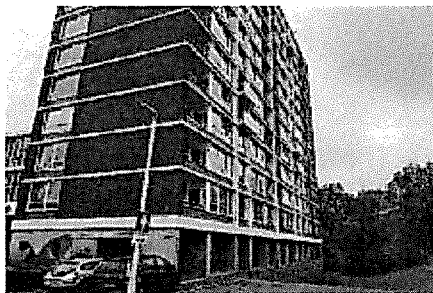
MeerJarenOnderhoudsPlanning

2019 - 2043



VvE Parkflat (Westzeedijk 164-270) te Rotterdam

Versie B. - d.d. 04 juni 2019



INLEIDING

Objectgegevens

Opdrachtgever:	VvE Parkflat te Rotterdam
Adressen object:	Westzeedijk 164 t/m 270
Plaats object:	Rotterdam
Bouwjaar:	1958
Aantal eenheden:	50 appartementen
Ligging voorgevel:	Zuid-west (balkonzijde Kievitslaan)

Uitsluitingen:

In de MJOP zijn de volgende zaken niet opgenomen.

- De cv leidingen en radiatoren in de woningen
- Het onderhoud van de garages op het niveau van de bergingen zijn niet opgenomen
- Asbestonderzoek en sanering zijn uitgesloten.

Bijzonderheden:

Tijdens de inspectie hebben wij nog een aantal zaken geconstateerd, welke wij bij u onder de aandacht willen brengen.

- De liften zijn in de MJOP opgenomen, conform het door de VvE/beheerder aangeleverde MJOP
- Wij raden u aan voor onvoorziene uitgaven, zoals lekkages een voorziening in de begroting op te nemen.
- Voor alle installaties, zoals vuilwaterpomp, dakbedekking, dakveiligheidsvoorzieningen, cv-installatie adviseren wij een onderhoudscontract af te sluiten
- Complete vervanging van de collectieve cv-leidingen en warmtapwater zijn niet opgenomen voor complete vervanging, wel hebben wij een post opgenomen voor incidenteel herstel
- Op dit moment wordt de glasbewassing met een zogenaamd bootmansstoeltje gedaan. Dit zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn, waardoor er een plan moet komen om in de toekomst de glasbewassing te kunnen blijven uitvoeren.

Doel meerjarenonderhoudsplanung

Het doel van de meerjaren onderhoudsplanung is het inzicht geven aan de opdrachtgever in de huidige condities van de te onderhouden elementen in het pand.

De onderhoudswerkzaamheden in de planning zijn gebaseerd op het in stand houden van het pand, conform de bestaande afwerking, uitstraling. Het verfraaien en verbeteren van details, constructies is niet in de prijsopbouw van de werkzaamheden meegenomen.

In de rapportage worden condities aan elementen toegewezen. Deze conditiescores worden op basis van de geconstateerde gebreken aan de elementen toegekend.

Conditiescores

1 - Uitstekend	nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2 - Goed	nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering
3 - Redelijk	het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen
4 - Matig	het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep
5 - Slecht	het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden
6 - Buiten staat	een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5
7 - Nader onderzoek nodig	nader onderzoek is nodig om de huidige staat en bijbehorende herstelkosten te kunnen inschatten
8 - Niet te inspecteren	elementen welke tijdens de inspectie niet bereikbaar waren
9 - Onderhoudscontract	elementen waar wij een onderhoudscontract op adviseren

De elementen met een conditiescores van 1 t/m 3 worden standaard niet toegelicht in de MJOP

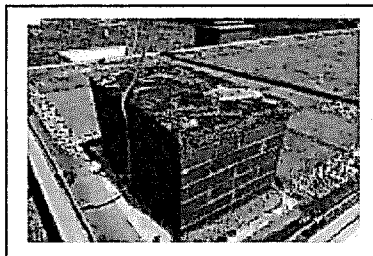
Financiële toelichting

In de rapportage zijn kosten opgenomen op basis van aannemersprijzen. Tevens zijn in deze prijzen de wettelijke BTW verrekend, standaard 21% en voor schilderwerk 9%.

Vanwege verwachte stijging van de bouw- en onderhoudskosten is een bouwkostenindex van 2,5% meegenomen in de planning.

DAK

Schoorstenen; voegwerk



Conditie
Gebreken

Uitgespoeld/verzand

Activiteit vervangen

Herstelkosten	€	10.164
Hersteltermijn	2020	

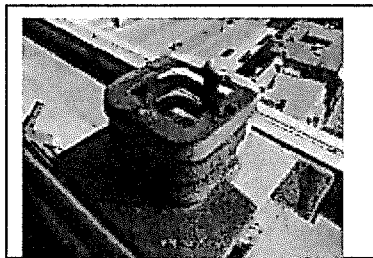
Toelichting element

Het voegwerk van de schoorstenen op het bovendak is verzand en uitgespoeld. De loodslabben zijn aan het einde van hun levensduur.

Wij hebben het compleet herstellen van de schoorstenen gelijktijdig opgenomen, gezien de samenhang van de werkzaamheden en gelijktijdig met het onderhoud aan de dakbedekking vanwege het in één keer nieuwe aansluitingen kunnen maken. Totaal voor een bedrag van € 10.164,-

DAK

Schoorstenen; afdekplaat, beton



Conditie
Gebreken

Manco

Activiteit vervangen/herstellen

Herstelkosten	€	4.840
Hersteltermijn	2019	

Toelichting element

Van enkele schoorsteenkanalen zijn de bovenplaten gebroken of ontbreken. Deze dienen weer herstelt/vervangen te worden.

DAK

Beplating dakterras



Conditie
Gebreken

Breuk

Activiteit Vervangen

Herstelkosten	€	7.260
Hersteltermijn	2019	

Toelichting element

De gevelbeplating op het dakterras vertoont op meer plaatsen breuk of ontbreekt zelfs op enkele delen. Deze delen dienen vervangen te worden of plaatselijk aangeheeld.

DAK

Dakbedekking incl. grind - bovendak



Conditie Gebreken **5 - Slecht**
craquele / einde levensduur

Activiteit overlagen

Herstelkosten € 34.866
Hersteltermijn 2020

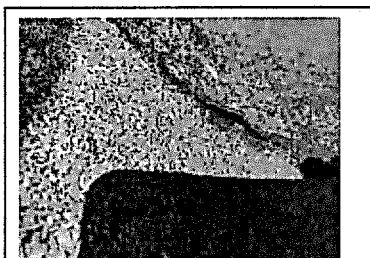
Toelichting element

De dakbedekking van het bovendak vertoont craquele en is dusdanig verouderd dat het einde van de levensduur is bereikt.

Om lekkages te voorkomen, dient deze dakbedekking te worden voorzien van een nieuwe laag dakbedekking.

DAK

Dakbedekking - dakterras



Conditie Gebreken **4 - Matig**
diverse kleine gebreken

Activiteit partieel herstellen

Herstelkosten € 3.630
Hersteltermijn 2019

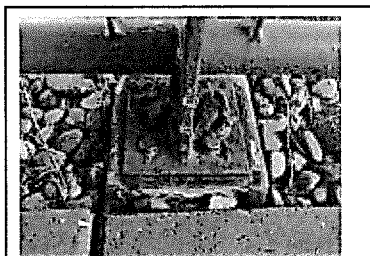
Toelichting element

De dakbedekking op het niveau van het dakterras vertoont diverse kleine gebreken, zoals openstaande naden, plantengroei en dergelijke.

Wij adviseren deze kleine gebreken in een keer te laten verhelpen door een intensieve onderhoudsbeurt.

DAK

Hekwerken dakterras



Conditie Gebreken **3 - Slecht**
corrosie / onthechting

Activiteit schilderen

Herstelkosten € 11.118
Hersteltermijn 2019

Toelichting element

Het schilderwerk van het hekwerk op het dakterras is slecht, vertoont corrosie en onthechting.

Omdat het een beloopbaar dakterras is en het dus een veilige zon creëert adviseren wij het hekwerk te herstellen waar nodig en opnieuw te schilderen.

ENTREE / TRAPPENHUIS

Wandtegels



Conditie
Gebreken

5 - Slecht
loszittend

Activiteit vervangen

Herstelkosten € 41.291
Hersteltermijn 2020

Toelichting element

De zwarte wandtegels zitten op veel plaatsen los, ook zijn er al veel reparaties te zien. Door deze reparaties ontstaat verschil in tegels en voegwerk. Om een nette uitstraling te behouden dienen wandtegels tegelijkertijd geheel vervangen te worden.

ENTREE / TRAPPENHUIS

Binnenplafond - begane grond



Conditie
Gebreken

4 - Matig
niet originele uitstraling

Activiteit vervangen

Herstelkosten € 30.250
Hersteltermijn 2020

Toelichting element

In de entreehal op de begane grond is een systeemplafond (met een kantooruitstraling) aangebracht. De wens van de VvE is om het plafond weer in originele staat terug te brengen. Voor de vervanging van het plafond kan voor een systeemplafond gekozen worden zijn tussenprofielen, dat geeft een strakkere uitstraling en dempt het geluid. Ook kan een volledig gestuct plafond aangebracht worden. Nadeel is dat dit het geluid heel erg laat weerkaatsen en dat men niet achter het plafond kan indien nodig.

ENTREE / TRAPPENHUIS

Verlichting in plafond - begane grond



Conditie
Gebreken

4 - Matig
einde levensduur

Activiteit vervangen

Herstelkosten € 14.520
Hersteltermijn 2020

Toelichting element

De verlichtingsarmaturen in het huidige plafond zijn verouderd. Bij de vervanging van het plafond dienen de armaturen ook vervangen te worden.

 DLR MJOB lift prkft 01

Gebouw	V&E Parkflat Rotterdam	1459-3098-1	Eigenaar	V&E Parkflat Rotterdam	Gebruik	Laag
Adres	Westzeedijk 176-270	TUV 020632	Beheerder	K&C Eigendom Management BV	Vandalisme	Laag
Postcode	3016 AL	De Reus	Technisch manager	John Weijers		
Plaats	Rotterdam	De Reus	Installateur	Orona The Netherlands B.V.		
Aanduiding	Linker lift (huis 176-270)	L56141	Bouwjaar	1958		
DLR-nummer	lift prkft 01	1958	Opstelling	Binnen		

Lifsoort	PLE	Deuropening	Draai	Olie	Brandveerlift	Nee
Stoppilaatsen	14	Deurafmeting	800x2000	Aantal cilinders	Noodvoorziening noodzakelijk	Nee
Kooihoogten	2	Aandrijving	Tractie	Cilinderafmetingen per pluier	Noodvoorziening mogelijk	Ja
Schachtoegangen	14	Besturing	Microprocessor	Ophanging	S/L-verbinding	Analoog
Tegenoverliggende toegang	Ja	Besturingstype	SEA	Aantal schachtdeurvleugels	S/L-type	anders
Heffvermogen	450	Frequentiegegeld	Ja	Aantal cabinedeurvleugels	Alarmering	Akoestisch
Heffselheid	0,9	Schacht	Gesloten	Cabine buffer	Monitoring	Nee
Heffhoogte	38,03	Machinekamer	Boven schacht	Tegengewicht buffer	Telefoonnummer	

Meerjarenplanning	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Machinekamer	€ 500														
Besturing	€ 6.500									€ 16.000					
Aandrijving tractie										€ 14.200					
Snelheidsbegr. en vang										€ 2.000					
Schacht	€ 3.850									€ 11.200					
Handbewogen schachtdeuren	€ 4.200				€ 49.000										€ 11.200
Cabine					€ 750					€ 6.600					€ 750
Cabinedeur(en)					€ 2.100										€ 12.000
Schachtput										€ 1.000					
Tegengewicht					€ 500					€ 500					
EU-aanbevelingen															
Arbopunten															
TOTAAL PER JAAR TE BESTEDEN	€ 15.050				€ 52.350					€ 51.500					€ 23.950

Gebaseerd op een inspectie uit 2018 volgens NEN 2767.Opgesteld door John Weijers.

N.B.: DLR Adviesgroep BV verbindt een meerjarenplanning voor het genereren van jaarlijkse budgetten. De bedragen die vermeld staan in de meerjarenplanning dienen dan ook als indicatief. Voor het verstrekken van opdrachten adviseren wij onze relaties om altijd vroegtijdig offertes aan te vragen bij de installateur en/of onderhoudsfirm. De meerjarenplanning is gebaseerd op een technische inspectie die uitgevoerd is door DLR Adviesgroep BV. De meerjarenplanning over de eerste 5 jaar is redelijk betrouwbaar en de periodes daarna zijn gebaseerd op slijtage bij normaal gebruik. Wij adviseren om vroegtijdig aanvullende inspecties uit te laten voeren alvorens tot opdrachtverstrekking en uitvoering over te gaan. Boven genoemde bedragen zijn exclusief BTW en gebaseerd op werken in de normale werktijd.

Gebouw	VVE Parkflat Rotterdam	1459-3098-2	Eigenaar	VVE Parkflat Rotterdam	Gebruik	Laag
Adres	Westzeedijk 176-270	TUV 020633	Beheerder	K&C Eigendom Management BV	Vandalisme	Laag
Postcode	3016 AL	De Reus	Technisch manager	John Weijers		
Plaats	Rotterdam	De Reus	Installateur	Orona The Netherlands B.V.		
Aanduiding	Rechter lift	L56142	Bouwjaar	1958		
DLR-nummer	lift prkft 02	1958	Opstelling	Binnen		

Liftsoort	PLE	Deuropening	Draai	Olie	Brandveerlift	Nee
Stopplaatsen	14	Deurafmeting	800x2000	Aantal cilinders	Noodvoorziening noodzakelijk	Nee
Kooitoegangen	2	Aandrijving	Tractie	Cilinderafdichtingen per pluier	Noodvoorziening mogelijk	Nee
Schachttoegangen	14	Besturing	Microprocessor	Ophanging	S/L-verbinding	GSM
Tegenoverliggende toegang	Ja	Besturingstype	SEA	Aantal schachtdeurvleugels	S/L-type	anders
Helvermogen	450	Frequentiegegeld	Ja	Aantal cabinedeurvleugels	Alarmering	Akoestisch
Helshelheid	0,9	Schacht	Gesloten	Cabine buffer	Monitoring	Nee
Helhoogte	38,03	Machinekamer	Boven schacht	Tegengewicht buffer	Telefoonnummer	

Meerjarenplanning	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Machinekamer	€ 500														
Besturing	€ 6.500									€ 16.000					
Aandrijving tractie										€ 14.200					
Snelheidsbegr. en vang										€ 2.000					
Schacht	€ 3.850									€ 11.200					
Handbewogen schachtdeuren	€ 4.200				€ 49.000										€ 11.200
Cabine					€ 750					€ 6.600					€ 750
Cabinedeuren(en)					€ 2.100										€ 12.000
Schachtput										€ 1.000					
Tegengewicht					€ 500					€ 500					
EU-aanbevelingen															
Arbopunten															
TOTAAL PER JAAR TE BESTEDEN	€ 15.050				€ 52.350					€ 51.500					€ 23.950

Gebaseerd op een inspectie uit 2018 volgens NEN 2767.Opgesteld door John Weijers.

N.B:
DLR Adviesgroep BV verstrekt een meerjarenplanning voor het genereren van jaarlijkse budgetten. De bedragen die vermeld staan in de meerjarenplanning dienen dan ook als indicatief. Voor het verstrekken van opdrachten adviseren wij onze relaties om altijd vroegtijdig offertes aan te vragen bij de installateur en/of onderhoudsfirmas. De meerjarenplanning is gebaseerd op een technische inspectie die uitgevoerd is door DLR Adviesgroep BV. De meerjarenplanning over de eerste 5 jaar is redelijk betrouwbaar en de periodes daarna zijn gebaseerd op slijtage bij normaal gebruik. Wij adviseren om vroegtijdig aanvullende inspecties uit te laten voeren alvorens tot opdrachtverstrekking en uitvoering over te gaan.
Bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW en gebaseerd op werken in de normale werkdag.

Uitvoeringsplanning Westzeedijk

		week 45	week 48	Week 51	week 4				
12	ma t/m vrij	220	222	268	270				
11	ma t/m vrij	216	218	264	266				
10	ma t/m vrij	212	214	260	262				
9	ma t/m vrij	208	210	256	258				
8	ma t/m vrij	204	206	252	254				Schakelwoning
		week 44	week 47	week 50	week 3				
8	ma/di/wo	204	206	252	254				Schakelwoning
7	ma t/m vrij	200	202	248	250				
6	ma t/m vrij	196	198	244	246				
5	ma t/m vrij	192	194	240	242				
4	ma t/m vrij	188	190	236	238				Schakelwoning
		Week 43	week 46	week 49	week 2	week 5			
4	ma/di/wo	188	190	236	238				Schakelwoning
3	ma t/m vrij	184	186	232	234				
2	ma t/m vrij	180	182	228	230	166			
1	ma t/m vrij	176	178	224	226	164			

OFFERTEVERGELIJK

Object: VvE Westzeedijk 164-270

Project: plafond entrée vervangen

Datum : 5 september 2019

[illegible]

Advies:

Allerdië aanbidders hebben een correcte offerte ingediend op basis van onze werksomschrijving en aanwijzing op locatie

De offertes hebben wij inhoudelijk beoordeeld en vergeleken. Deze zijn compleet en onderling vergelijkbaar

Het aantal verlichtingsarmaturen is gebaseerd op de huidige aantallen, indien daar wijzigingen in plaats dienen te vinden veranderen deze hoeveelheden en prijs uiteraard

Het advies is om de werkzaamheden te gunnen aan de firma Ceilcon voor een bedrag van € 34.935,52 incl. BTW



CEIL CON

SYSTEEM PLAFONDS

SINDS 1973

Schipluidenseweg 15 - 17

2291 PC Wateringen

Tel. 0174-298900

IBAN nr.

Inschrijvingsnr. K.v.K. 27184854

BTW nr. NL 8188.12.503.B01

e-mail:

SH Vastgoed

t.a.v. De heer

OFFERTE

Onze ref.: 19A3662

Wateringen, 29 mei 2019

Betreft: Parkflat Westzeedijk

Beste heer

In aansluiting op ons bezoek van 23 mei 2019 inzake plafondwerkzaamheden in Parkflat Westzeedijk, hebben wij het genoegen u als volgt aan te bieden:

Het demonteren en afvoeren van het bestaand plafond.

ECOPHON

Het leveren en monteren een compleet systeemplafond, samengesteld uit:

ECOPHON plafondelementen van geperste elastische zelfdragende glaswol, welke aan zichtzijde zijn voorzien van akoestisch mineraalvlies serienaam Focus DS, afm. 600 x 600 mm, randafwerking sponning voor verdeckte montage;

De plafondelementen worden gelegd in een niet in het zicht blijvende ophangconstructie van gegalaniseerd/senzimir en gecoverd staal, merk API, breedte 24 mm;

Het geheel wordt rechtstreeks bevestigd d.m.v. speciale afhangers aan een stabiel bouwkundig plafond met bevestigingsmogelijkheid h.o.h. 1200 mm met een verlaging van circa 300 mm;

Het plafond wordt symmetrisch verdeeld;

KANTAFWERKING d.m.v. kanthout van 18 x 38 mm welke aan zichtzijde is gespoten in de kleur zwart;

Tegen kanthout een hoekprofiel monteren merk API, afm. 24 x 24 mm, kleur snowwhite en wordt d.m.v. pneumatisch gereedschap bevestigd met stalen T-nagels en gegalaniseerde nieten op een spijkerbare ondergrond zonder uit te vullen of pas te voegen.

PRIJS Totaal

€ 18.250,00

Het leveren en monteren van Ecophon Line, kleur 3000K, afm. 1200 x 13 mm, inclusief paneel 600 x 1200 mm

PRIJS per stuk

€ 625,00

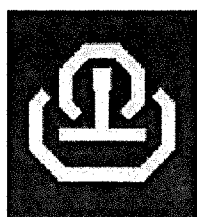
Gipsplafond

Het leveren en monteren van een compleet gipsplafond; bestaande uit gipsplaten afm. 2400 x 1200 mm, rondom AK, waarbij de naden af gefilmd worden. Inclusief schilderwerk in kleur RAL 9016 (wit); Exclusief verlichting.

PRIJS Totaal

€ 22.350,00

Note: een gipsplafond heeft geen goede akoestische eigenschappen.



CEIL CON

SYSTEEM PLAFONDS

SINDS 1973

ALTERNATIEF

ECOPHON

Het leveren en monteren van een compleet systeemplafond, samengesteld uit:

ECOPHON plafondelementen van geperste elastische zelfdragende glaswol, welke aan zichtzijde zijn voorzien van akoestisch mineraalvlies serienaam Focus E15, afm. 600 x 600 mm, randafwerking recht voor inleg;

De plafondelementen worden gelegd in een in het zicht blijvende ophangconstructie van gegalvaniseerd/ sendzimir en gecoverd staal, merk API, breedte zichtzijde 15 mm in de kleur snowwhite;

Het geheel wordt rechtstreeks bevestigd d.m.v. speciale afhangers aan een stabiel bouwkundig plafond met bevestigingsmogelijkheid h.o.h. 1200 mm met een verlaging van circa 300 mm;

Het plafond wordt symmetrisch verdeeld;

KANTAFWERKING d.m.v. kanthout van 18 x 38 mm welke aan zichtzijde is gespoten in de kleur zwart;

Tegen kanthout een hoekprofiel monteren merk API, afm. 19 x 24 mm, kleur snowwhite en wordt d.m.v. pneumatisch gereedschap bevestigd met stalen T-nagels en gegalvaniseerde nieten op een spijkerbare ondergrond zonder uit te vullen of pas te voegen.

PRIJS Totaal

€ 14.300,00

Note: profiel breedte is 15 mm, hetgeen Focus DS (naadje van 4 mm) het meest nadert.

Genoemde prijzen exclusief 21% btw gebaseerd op de thans geldende lonen en prijzen, lege en veegschone ruimtes, vrij van hinderlijke obstakels en waar de werkzaamheden van derden gereed zijn.

Levertijd materialen circa 4 weken. Uitvoering werk in onderling overleg.

Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum en goedkeuring werk.

Deze offerte is geldig tot 30 dagen na offertedatum tenzij anders is overeengekomen.

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en leveringen zijn onze algemene montage- en leveringsvoorwaarden van toepassing.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze aanbieding, neem dan gerust contact met ons op.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,