



Agenda

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

Extra (buitengewone) ledenvergadering

Datum: woensdag 24 september 2025, aanvang 16:30 uur

Locatie: Huis van de Buurt het Claverhuis/Vergaderruimte 2HG 2.1, Elandsgracht 70, Amsterdam

1. Opening, vaststellen stemmen / agenda

De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

De audio-opnamen worden na 30 dagen verwijderd vanwege de AVG wetgeving.

Modelreglement 2006 is van toepassing.

Aanvullende agendapunten kunnen tot uiterlijk zeven werkdagen voor aanvang van de vergadering worden ingediend.

De vergadering voor VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h) én VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o) vindt tezamen plaats met gelijke agenda en bijbehorende documenten.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

3. Onderhoud/financiering; rookgasafvoeren/kanalen + alternatieve verwarmingssystemen

1. Toelichting

In de algemene ledenvergadering van 8 april 2025 is uitgebreid gesproken over het (wettelijk) noodzakelijk onderhoud aan de rookgasafvoeren en kanalen, mogelijke alternatieve verwarmingssystemen en de financiering. (Zie bijgesloten notulen van betreffende vergadering.) De verwachting is dat als de komende periode, onderhoud of vervanging van één (individuele) cv-ketel noodzakelijk is dit niet kan zonder eerst onderhoud aan de (gemeenschappelijke) rookgaskanalen, wat het proces behoorlijk kan vertragen. Geen gewenste situatie voor de VvE en/of individuele eigenaar.

2. Voorstellen

De afgelopen periode is door verschillende eigenaars informatie vergaard, deze documenten zijn bijgesloten:

1. Mevrouw Sarembok;

"While looking for an advice company, I spoke with many different heating professionals (including having some visit on-site) and put together the attached PDF comparing the 4 heating options that were identified.

I have also attached a quote I received from Adviesbureau Energieneutraal with a description of what their advice report would include."

"Tijdens mijn zoektocht naar een adviesbureau heb ik met veel verschillende verwarmingsdeskundigen gesproken (en een aantal hebben ook ter plaatse een bezoek gebracht). Ik heb de bijgevoegde PDF samengesteld, waarin de vier verwarmingsopties die ze hadden gevonden, met elkaar worden vergeleken.

Ik heb ook een offerte bijgevoegd die ik van Adviesbureau Energieneutraal heb ontvangen, met een omschrijving van wat hun adviesrapport zou bevatten."

2. De heer Brath;

Informatie van VvE Finance m.b.t. financieringsmogelijkheden.

3. Mevrouw Danielson;

Informatie van EnergyBridge als adviseur op de vraagstelling die in de VVE voorligt wat te doen met die rookgasafvoer.

Informatie van de gemeente Amsterdam m.b.t. verduurzaming.

4. Daarnaast is er de offerte van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV van 4 december 2024 die afgerond €32.000,- bedraagt. In deze offerte is het wettelijk noodzakelijke onderhoud aan de rookgaskanalen opgenomen.

In deze offerte zijn een aantal kosten niet meegenomen; zoals de herstelkosten van bijvoorbeeld plafonds, kokers en stucwerk. Jaspers-Ebbers geeft aan daar geen indicatie voor te kunnen geven; dit kan pas worden ingeschat tijdens de uitvoer van de werkzaamheden.



3. Gevraagde besluitvorming op

1. Uitvoer van het (wettelijk) noodzakelijk onderhoud aan de rookgasafvoeren en kanalen versus de keuze voor een alternatief verwarmingssysteem.
 2. Welke aannemer de uitvoer gaat doen.
 3. De financiering; een extra eenmalige bijdrage van alle eigenaars versus het aangaan van een lening door de VvE.
- Uiteraard is e.e.a. afhankelijk van de besluitvorming op bovengenoemd punt 1.

Het huidige saldo in het reservefonds lijkt in ieder geval onvoldoende voor het benodigde onderhoud aan de rookgaskanalen.

In de bijlage is een indicatie voor een eenmalige bijdrage bijgesloten. Deze bijdrage is gebaseerd op de offerte van Jaspers-Ebbers, verhoogd met de eventuele extra kosten komt deze naar schatting op €45.000,-. Het beschikbare saldo in het reservefonds van de hoofdvereniging (633-h) bedraagt €23.000,-. De indicatieve eenmalige bijdrage in hoofdvereniging (633-h) bedraagt dan €22.000,-, het aandeel van de ondervereniging (633-o) daarin is €18.920,99.

De verdeling van de kosten wordt in de vergadering ook besproken. Het bestuur stelt voor als mogelijke kostenverdeling bij besluitvorming tot de uitvoer van het vereiste onderhoud aan de rookgaskanalen; de kosten van het onderhoud en de gestandaardiseerde herstelwerkzaamheden zijn voor de VvE m.u.v. de kosten voor de afwerking in de privé-appartementen (bijvoorbeeld voor stucwerk, schilderwerk, herstel kokers en event kasten). Eigenaars kunnen daar verschillende wensen in hebben en zijn ook vrij dit door een eigen aannemer te laten doen. (Eigenaars kunnen, indien gewenst, intekenen om mee te doen met gestandaardiseerde herstelwerkzaamheden via een door de VvE geleide opdracht.)

Een informele navraag laat zien dat, naar verwachting, voor het aangaan van een lening onvoldoende stemmen zullen zijn.

Een verdere toelichting volgt in de vergadering.

4. Rondvraag

5. Sluiting