



## Notulen

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

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 24 september 2025, aanvang 16:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 14; aantal stemmen vertegenwoordigd: 12 (85,71 procent)

---

#### Aanwezig

De heer B. Álvarez Dias en/of Mevrouw A. Vasallo Santos, De heer M. Brath en/of Mevrouw D. Brath, De heer J.P.S. Cardeira, De heer V. Degoyan, De heer P. van Eenennaam en/of Mevrouw E. Westerweele, De heer J. B.H.G. Erkelens en/of Mevrouw W.C. van Veen, De heer J.J. Komen en/of Mevrouw A.K. de Groot, Mevrouw B.M. Kuiper, Mevrouw O. Ozkara, Mevrouw J.A. Sarembok, De heer D.H. Schweitzer en/of Mevrouw M.J. Danielson

#### Volmacht afgegeven

De heer M. Siniscalchi

#### Afwezig

De heer B.E. Evans en Mevrouw E.L. Parziale, Mevrouw J. Huang

---

### 1 Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Schoonderwoert (Velzel VVE Diensten) opent de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Een aantal eigenaars neemt digitaal deel aan de vergadering.

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

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

Op de vereniging is Modelreglement 2006 van toepassing.

Derhalve is er geen quorum vereist en zijn er voldoende stemmen aanwezig, dan wel via volmacht vertegenwoordigd, om voor de geagendeerde punten (buiten het groot onderhoud of uitgaven uit het reservefonds) besluiten te kunnen nemen. Mocht er tijdens de vergadering een besluit genomen worden inzake het onttrekken van middelen uit de onderhoudsreserve, dan is er een quorum vereist van twee derde van de uit te brengen stemmen en dient twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen akkoord te gaan. Hiervoor zijn tevens voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd.

Aanwezige/vertegenwoordigde stemmen:

- VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h); 2 (100%)
- VvE Woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam (633-o); 12 (85,71%)

Mevrouw Danielson meldt als aanvulling op de agenda dat KPN op 6 en 7 oktober de glasvezel het pand inbrengt en aansluit in de meterkasten van alle eigenaars. Bewoners worden verzocht de meterkast toegankelijk te houden. Het werk is kosteloos; latere aansluiting kan kosten voor de eigenaar meebrengen. Per e-mail is op 24 september 2025 hierover gecommuniceerd met alle bewoners. Er wordt gevraagd of iemand op 6 en 7 oktober in nummer 85 en 87 aanwezig kan zijn om het proces te begeleiden; mevrouw Kuiper, de heer Van Eenennaam en mevrouw Sarembok geven aan beschikbaar te zijn. De eigenaars regelen dit verder onderling.

De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

### 2 Ingekomen stukken en mededelingen

Er is één volmacht ontvangen; Velzel VVE Diensten heeft de volmacht (met steminstructie) ontvangen van de heer Siniscalchi.

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

De vergadering bespreekt het onderhoud aan rookgasafvoeren conform de nieuwe gasketelwet, alternatieve verwarmingsopties, kosten en planning. Mevrouw Schoonderwoert verwijst daarbij naar het besprokene in



de algemene ledenvergadering van 8 april 2025. Desbetreffende notulen als ook alle informatie zoals vergaard door mevrouw Sarembock, de heer Brath en mevrouw Danielson, zijn gelijk met de uitnodiging voor deze vergadering aan alle eigenaars toegestuurd.

#### **Wet- en veiligheidskader**

De vergadering bespreekt nogmaals kort de gevolgen van de nieuwe gasketelwet: extra onderhoud aan rookgasafvoeren is vereist zodra een eigenaar de cv-ketel vervangt of zelfs alleen onderhoud wil laten uitvoeren. Er zijn rookgasafvoeren met horizontale trajecten aanwezig; dit maakt het noodzakelijke onderhoud lastiger. Op het dak staat een verzamelkap met meerdere uitmondingen dicht bij ramen, wat als onveilig wordt gezien. Mevrouw Danielson verwijst naar een rapportage van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek B.V. van 4 december 2024 met gesignaleerde tekortkomingen en wijst op mogelijke verzekeringsrisico's bij niet-naleving van de wettelijke eisen.

#### **Opties en kosten rookgasafvoer**

De vergadering weegt onderhoud aan de rookgaskanalen af tegen overstap naar elektrisch. Voor gasbehoud/rookgaskanalen ligt er een indicatie van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek B.V. 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 echter een aantal kosten niet meegenomen; zoals de herstellkosten van bijvoorbeeld plafonds, kokers en stucwerk. Jaspers-Ebbers Totaaltechniek B.V. geeft aan daar geen indicatie voor te kunnen geven; dit kan pas worden ingeschat tijdens de uitvoer van de werkzaamheden.

#### **Alternatieve verwarming (infrarood/elektrisch)**

Mevrouw Sarembock heeft onderzoek gedaan naar verschillende alternatieven, zoals individuele warmtepompen versus een gemeenschappelijke pomp. Voor de bijbehorende buitenunits lijkt echter te weinig ruimte in het pand.

De heer Erkelens stelt, als nieuwe mogelijkheid, infraroodpanelen voor (richtprijs indicatief €200,- tot €250,- per paneel), eventueel met thuisaccu's en zonnepanelen, en verwijzing naar dynamische stroomtarieven. Hij heeft daar goede ervaringen mee in andere appartementencomplexen. Tegelijkertijd worden andere aanwezigen twijfels geuit over toepasbaarheid in kleinere appartementen, benodigde elektrische capaciteit, isolatie en comfort.

#### **Warmwatervoorziening bij elektrificatie**

De vergadering benoemt dat bij afschakeling van gas per appartement ook een elektrische boiler nodig zal zijn. Gezamenlijke inkoop kan prijsvoordeel opleveren.

#### **Elektrische capaciteit en ventilatie**

De vergadering wil bij overstap naar een vorm van elektrische verwarming ook duidelijkheid over benodigde verzwarende huisaansluitingen/groepen bij elektrisch verwarmen en over de impact op de ventilatie. Er wordt verwezen naar eerdere metingen waarbij de mechanische ventilatie na reparaties net voldeed aan de minimumnorm.

#### **Isolatie (VvE-breed en individueel)**

De heer Brath uit zijn twijfels of bijvoorbeeld verwarming door infraroodpanelen voldoende rendement heeft voor de bovenste appartementen. Er is nu nauwelijks isolatie van het dak. Meerdere eigenaren verwachten dat aanvullende dakisolatie VvE-breed de effectiviteit van elektrische alternatieven vergroot. Dit kan te zijner tijd verder onderzocht worden. Individuele maatregelen (zoals raam- en wandisolatie) komen eveneens ter sprake.

Mevrouw Schoonderwoert maakt de vergadering erop attent dat de overstap naar een alternatieve vorm van (individuele) verwarming voor rekening van betreffende eigenaar zelf komt. Zolang meerdere of zelfs één eigenaar blijft bij een cv-ketel, zal er echter onderhoud noodzakelijk blijven aan de rookgaskanalen, deze kosten worden dan gedragen door de gehele VvE. De vergadering tekent daarbij aan dat de rookgasafvoeren van de bovenste appartementen niet door een gezamenlijk kanaal lijken te lopen maar rechtstreeks uitmonden op het dak.

#### **Tijdelijke veiligheidsmaatregelen rookgas**

De onveilige uitmondingssituatie komt terug. Alleen het verlengen van twee kappen kost naar raming circa €10.000,-. De vergadering wil echter eerst de technische noodzaak, kosten en doorlooptijd van eventuele tijdelijke risico-reducerende maatregelen kennen. En, de VvE wil alle mogelijkheden van alternatieve verwarmingssystemen eerst uitgezocht hebben.

#### **Marktverkenning infraroodpanelen**



De vergadering wil leveranciersinformatie, uitgesplitst naar kleine en grote appartementen, inclusief aantal panelen per ruimte, benodigde regelaars/thermostaten, verbruiksinschatting en plaatsingsadvies (plafond of wand). Mevrouw Sarembok biedt aan dit, aanvullend aan haar eerdere onderzoek, te gaan opvragen. Er wordt gerefereerd aan mogelijke leningen voor groene investeringen; de vergadering wil dit gelijk laten verifiëren, inclusief eventuele subsidies.

Het is nu nog niet duidelijk of aan dit nieuwe informatietraject kosten zijn verbonden. De vergadering bevestigt nogmaals het eerder verleende mandaat aan het bestuur voor het inwinnen van extern advies binnen redelijke financiële grenzen. Zodra de informatie compleet is regelt de VvE eerst zelf een bijeenkomst met betrokken partijen voor meer informatie, de voorkeur wordt uitgesproken voor een gezamenlijke informatiesessie in het gebouw.

#### **Tweede offerte rookgasafvoeren**

De vergadering wil naast het voorstel van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek B.V. sowieso een tweede offerte voor het noodzakelijke onderhoud aan de rookgaskanalen. Velzel VVE Diensten vraagt deze offerte op.

#### **Route naar besluitvorming**

Het wordt duidelijk dat in deze vergadering nog geen besluitvorming plaatsvindt op (A) onderhoud/vervanging rookgasafvoeren en gasbehoud of (B) overstap naar elektrisch verwarmen met bijbehorende warmwatervoorziening en eventuele isolatie.

De vergadering verwacht binnen enkele weken te beschikken over complete offertes en adviesrapporten om wel een definitieve keuze (inclusief wijze van financiering) te maken. Deze besluitvorming vindt dan plaats in een extra algemene ledenvergadering.

#### **Continuïteit en risico richting winter**

De vergadering is zich bewust van storingsscenario's van cv-ketels, mogelijke levertijden van elektrische boilers/panelen en streeft ernaar om de besluitvorming zo snel mogelijk te laten plaatsvinden.

#### **4 Rondvraag**

Mevrouw Brath brengt naar voren dat de voordeur bij nummer 85 regelmatig niet goed sluit en vaak open wordt aangetroffen, wat tot zorgen over veiligheid leidt. Meerdere eigenaars merken op dat de deur zwaar is, dat seizoensinvloeden meespelen en dat soms twee handen nodig zijn om goed te sluiten. Het voorstel is dat iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt en de deur goed sluit.

#### **5 Sluiting**

Mevrouw Schoonderwoert sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.



## Besluitenlijst

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

**1 Opening, vaststellen stemmen / agenda**

- 1.1 De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.
- 1.2 De vergadering besluit akkoord te gaan met een opname van de vergadering.

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

- 3.1 De vergadering besluit geen directe opdracht te geven voor uitvoering aan de rookgasafvoeren en eerst aanvullende informatie en offertes voor beide richtingen ((A) onderhoud/vervanging rookgasafvoeren en gasbehoud of (B) overstap naar elektrisch verwarmen met bijbehorende warmwatervoorziening en eventuele isolatie) te verzamelen.
- 3.2 De vergadering besluit zo spoedig als mogelijk (streven begin december) een formeel besluit te nemen over de verwarmingsrichting (inclusief de wijze van financiering) op basis van de op te vragen offertes en het onafhankelijke advies.



## Actiepuntenlijst

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

**Formele besluitvorming over verwarmingsrichting op de agenda zetten en vergaderdatum vastleggen.**

Plannen extra ALV, zodra informatie compleet.

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 29 september 2025*

**Tweede offerte opvragen voor onderhoud/vervanging rookgasafvoeren met detailbegroting en planningsvoorstel.**

Er is nu één offerte van Jasper-Ebbers; graag een tweede opvragen.

Contactpersoon het bestuur.

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 29 september 2025*

**Ondertekenen van de presentielijst en uploaden**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 30 september 2025*