



Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 19 mei 2026, aanvang 16:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 14; aantal stemmen vertegenwoordigd: 8 (57,14 procent)

Aanwezig

De heer L. Boersema, De heer M. Brath en/of Mevrouw D. Brath, De heer V. Degoyan, De heer B.E. Evans en/of Mevrouw E.L. Parziale, Mevrouw J. Huang, De heer J.J. Komen en/of Mevrouw A.K. de Groot, Mevrouw B.M. Kuiper, Mevrouw J.A. Sarembok

Afwezig

De heer B. Álvarez Dias en Mevrouw A. Vasallo Santos, De heer J.P.S. Cardeira, De heer P. van Eenennaam en Mevrouw E. Westerweele, De heer J.B.H.G. Erkelens en Mevrouw W.C. van Veen, Mevrouw O. Ozkara, De heer M. Siniscalchi

1 Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Schoonderwoert (Velzel VVE Diensten) opent de digitale vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

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 (633-H, de hoofdvereniging) én VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-O, de ondervereniging) vindt tezamen plaats met gelijke agenda en bijbehorende documenten.

Aanwezige/vertegenwoordigde stemmen:

- VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h); 1 (zijnde de vertegenwoordiging van VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o)) (te behalen stemmen 2)
- VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o); 8 (te behalen stemmen 14)

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. Aangezien voor een dergelijk besluit onvoldoende quorum is, dient voor betreffende punten er een tweede vergadering gearrangeerd te worden. Zie verder de voorlopige besluitvorming bij agendapunt 7. In die tweede vergadering worden volmachten verzameld op basis van de notulen van deze vergadering en kan besluitvorming plaatsvinden zonder quorum. Uitvoering van betreffende besluiten kan pas nadat rechtsgeldige besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Het voorstel is om Nederlands als voertaal te hanteren met toelichting in het Engels indien nodig. De vergadering stemt hiermee in.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Mevrouw Schoonderwoert meldt dat een aangepaste offerte van Jaspers - Ebbes Totaaltechniek BV is ontvangen en dat deze bij agendapunt 7 wordt behandeld.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Mevrouw Schoonderwoert licht toe dat het taxatierapport voor de opstalverzekering zes jaar geldig is en nodig is om de garantie tegen onderverzekering te behouden. Het huidige taxatierapport is geldig tot 12.11.2026. Indien niet tijdig een nieuwe taxatie wordt uitgevoerd, kan de verzekeraar bij schade slechts een evenredig deel uitkeren vanwege het ontbreken van de garantie tegen onderverzekering. De vergadering bespreekt dat het wenselijk is om tijdig een nieuwe taxatie te laten uitvoeren, zodat de dekking ongewijzigd blijft en er geen overlap of vertraging ontstaat. Een eigenaar vraagt naar de kosten. Mevrouw Schoonderwoert geeft aan dat meerdere partijen dit kunnen uitvoeren, dat prijsverschillen beperkt zijn en dat de voordeligste aanbieder wordt benaderd. De vergadering gaat akkoord met het laten uitvoeren van



een nieuwe taxatie en het tijdig verstrekken van de opdracht.

De taxateur bezoekt de gemeenschappelijke gedeelten en mogelijk een appartement. De heer Boersema stelt zich beschikbaar als aanspreekpunt voor het ontvangen van de taxateur. Ook is er een opmerking dat toegang tot beide ingangen wenselijk is en dat, indien nodig, onderling afstemming met een eigenaar van het andere trappenhuis plaatsvindt.

3 Goedkeuren notulen van de (extra) algemene ledenvergadering gehouden d.d. 08.04.2025 en 24.09.2025

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen d.d. 08.04.2025 en 24.09.2025. De notulen worden vastgesteld.

4 Verslag kascommissie boekjaar 2025 / verkiezing kascommissie boekjaar 2026

Verslag kascommissie

Mevrouw Sarembock heeft de kascontrole uitgevoerd en voorafgaand aan de vergadering een aantal vragen gesteld welke naar tevredenheid door mevrouw Schoonderwoert zijn beantwoord.

Het punt wat nog openstaat betreft een mogelijke verzekeringsdekking voor de kosten van herstel van het stalen deel van een deur. De schade is niet veroorzaakt door normale slijtage en vermoedelijk door toedoen van derden. Er wordt toegelicht dat de verzekeraar mogelijk om een politierapport kan vragen. Afgesproken wordt eerst bij de verzekeraar te verifiëren of de schade is gedekt en welke documenten nodig zijn.

Op grond van het onderzoek is de kascommissie verder van mening, dat de jaarstukken een juist beeld geven van de grootte en samenstelling van de vorderingen en schulden van de vereniging per 31 december 2025 en de exploitatiekosten over de periode van één januari tot en met 31 december 2025. De kascommissie stelt voor de stukken goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur over het boekjaar 2025.

(Her-) Verkiezing kascommissie 2026

De vereniging is derhalve opzoek naar een tweetal eigenaars die zich aanmelden als lid van de kascommissie. De volgende leden stellen zich beschikbaar als lid van de kascommissie:

- mevrouw Sarembock
- mevrouw Kuiper

De vergadering accepteert deze aanmeldingen en benoemt de nieuwe kascommissie voor het lopende boekjaar.

5 Goedkeuren jaarrekeningen 2025-decharge bestuur

Mevrouw Schoonderwoert neemt de jaarrekeningen 2025 door met de aanwezigen.

De jaarrekeningen worden goedgekeurd en decharge wordt verleend aan het bestuur voor het genoten boekjaar.

In de hoofdvereniging sluit het boekjaar met een negatief exploitatieresultaat van €783,82. De algemene reserve staat daarmee negatief, wat niet is toegestaan. Voorgesteld wordt dit negatieve saldo door de twee leden van de hoofdvereniging (de heer Erkelens en de ondervereniging) aan te laten aanvullen middels een eenmalige bijdrage. In de ondervereniging is voldoende algemene reserve beschikbaar om dit aandeel te dekken, zodat geen extra bijdrage in de ondervereniging hoeft te worden gevraagd. De vergadering gaat daarmee akkoord.

Er wordt besloten dat het positieve exploitatieresultaat in de ondervereniging mag worden toegevoegd aan de (algemene) reserve(s).

6 (Her) - verkiezing bestuur

De heer Komen geeft aan zijn appartement te verkopen en niet langer beschikbaar te zijn als bestuurder. De heer Brath meldt dat hij naar verwachting in de tweede helft van dit jaar zijn appartement verkoopt, maar tot dat moment bereid is door te gaan als bestuurder. Hij licht toe dat de bestuurstaken qua tijdsbeslag beperkt zijn, omdat het dagelijkse beheer door Velzel VVE Diensten goed wordt uitgevoerd. Mevrouw Kuiper geeft aan haar aspirant-rol als bestuurder te beëindigen en zich niet beschikbaar te stellen voor een rol in het bestuur. Er stellen zich geen andere kandidaten beschikbaar voor het bestuur. De vergadering stemt ermee in dat de heer Brath aanblijft en voorlopig als enig bestuurder fungeert in de hoofd- en ondervereniging.

De vergadering spreekt af dat, zodra de heer Brath aangeeft te willen aftreden of zijn appartement is verkocht, de overige eigenaars worden benaderd voor een opvolgend bestuurslid.

De heer Komen wordt uitgeschreven als bestuurder bij de Kamer van Koophandel.

7 Algemeen Onderhoud

Zie de toelichting bij agendapunt 1.

De voorgenomen besluiten onder 7.1 en 7.2 dienen in een tweede vergadering te worden bekrachtigd, deze vergadering vindt plaats per volmacht.

1. Update meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De vergadering bespreekt de actualiteit van het MJOP in relatie tot de wettelijke eis dat een MJOP niet ouder mag zijn dan vijf jaar om conform het MJOP te kunnen blijven reserveren. Het huidige plan dateert uit maart 2021 en dient daarmee te worden herzien. De mogelijkheden om het plan intern te actualiseren of extern opnieuw te laten opstellen worden toegelicht. Er wordt aangegeven dat een externe herziening voor deze VvE naar schatting €1.500,- kost. De voorkeur gaat uit naar het laten opstellen van een nieuw MJOP door een externe partij, omdat het zelf bijwerken niet haalbaar wordt geacht. Er is instemming om meerdere offertes op te vragen en het bestuur mandaat te verlenen de keuze te maken.

2. Rookgasafvoeren en alternatieve verwarmingsopties

De vergadering behandelt de stand van zaken rond de rookgasafvoeren en mogelijke alternatieve verwarmingssystemen. Er wordt door de heer Komen uiteengezet dat diverse alternatieven zijn verkend, waaronder elektrische oplossingen en infraroodpanelen, maar dat deze in praktijk niet volwaardig, inefficiënt of kostbaar zijn. Ook de benodigde aanpassingen aan de elektriciteitsvoorziening en de beperkte capaciteit komen ter sprake. De conclusie is dat vervanging van de rookgasafvoeren de enige realistische en doelmatige oplossing blijft.

De aanwezigen bespreken de beschikbare offerte en het ontbreken van vergelijkingsmateriaal. Van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV is een geactualiseerde offerte ontvangen van €36.794,-. De eerder genoemde verzamelkappen van €4.500,- exclusief btw per stuk zijn hierin niet opgenomen. Mevrouw Schoonderwoert merkt op dat, door bijkomende posten, het totaal op circa €50.000,- lijkt uit te komen. Een tweede offerte van TFK Installatie Service is, ondanks herhaalde verzoeken, nog steeds niet ontvangen. Er bestaat de wens om niet langer te wachten, maar de vergadering wil wel een tweede aanbieding afwachten om een onderbouwde keuze te maken. Er wordt overeenstemming bereikt om het bestuur mandaat te geven om, na ontvangst van de tweede offerte, een keuze te maken tussen de ontvangen offertes. Mocht de tweede offerte niet ontvangen zijn voordat de voorgenomen besluiten in de tweede vergadering zijn geformaliseerd dan heeft de bestuurder het mandaat om de opdracht bij Jasper-Ebbers Totaaltechniek BV uit te zetten. De heer Brath zegt toe de eigenaars betrokken te houden via WhatsApp. De financiering wordt besproken bij agendapunt 8.

Er wordt herhaald dat, zoals reeds besloten in de vergadering 2025, het openbreken en vervangen van de rookgasafvoeren voor rekening van de VvE komt. Het herstelwerk in de individuele appartementen na de werkzaamheden is voor rekening van de betreffende eigenaars.

Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV kan dit herstel, voor zover bekend, desgewenst uitvoeren, maar dit is niet in de offerte opgenomen en de omvang en kosten verschillen per appartement. Er wordt als voorbeeld genoemd dat in sommige appartementen een directe pijp naar boven aanwezig is, waardoor mogelijk minder sloopwerk nodig is. Mevrouw Schoonderwoert geeft aan dat ook al in 2025 is besproken dat het herstelwerk in de privé delen kan worden georganiseerd, hetzij via de uitvoerende partij, hetzij via eigen inschakeling door de eigenaar.

3. Schilderwerk achtergevel

De vergadering bespreekt het schilderwerk aan de achtergevel. Er liggen twee offertes die eerder zijn opgevraagd: Fa. Feijen d.d. 10-03-2026 voor €26.269,- en Kasius Schilders d.d. 25-03-2026 voor €40.450,- (beiden inclusief btw). Daarnaast is er een opmerking dat de VvE op dit moment onvoldoende middelen heeft om zowel het rookgasproject als het schilderwerk te financieren zonder een extra bijdrage. Een vertechnisch advies van 21-10-2025 geeft aan dat de staat van het buitenschilderwerk aan de achterzijde redelijk tot matig is, met openstaande aansluitingen, mos- en algaanslag op liggende delen en scheuren, en adviseert om in 2026 te schilderen. Enkele eigenaars geven aan dat de visuele staat weliswaar verbeterbaar is, maar nog acceptabel, en dat prioriteit bij de rookgasafvoeren moet liggen. Ook is er een opmerking dat de achtergevel relatief weinig zon heeft, wat de verwerking beperkt.

De vergadering besluit het schilderwerk aan de achtergevel niet in 2026 uit te voeren en dit onderwerp opnieuw te agenderen in 2027. Daarbij zullen de offertes worden geactualiseerd, zodat tegen die tijd een besluit kan worden genomen met actuele prijsinformatie en inzicht in de reserves na uitvoering van de rookgaswerkzaamheden.

4. Schilderwerk trappenhuizen



Er wordt kort stilgestaan bij het in het MJOP genoemde schilderwerk van de trappenhuizen. Het algemene oordeel is dat de huidige staat nog acceptabel is. Het voorstel is om, in samenhang met de achtergevel, ook voor de trappenhuizen offertes op te vragen voor volgend jaar, met een separate specificatie, zodat efficiënt kan worden besloten wanneer dat aan de orde is. De vergadering onderschrijft deze aanpak.

8 Goedkeuren begroting 2026 en servicebijdrage per 1 januari 2026

Mevrouw Schoonderwoert neemt de begrotingen 2026 en de servicebijdrage per 1 januari 2026 door met de aanwezige leden.

Zie de begrotingen 2026 met separate toelichting daarop, die Velzel VVE Diensten met de uitnodiging voor de vergadering aan alle eigenaars heeft toegestuurd.

De vergadering bespreekt het verloop van de reservefondsen. Er is een eindstand van ruim €28.000,- in het reservefonds in de hoofdvereniging. De dotatie voor 2026 blijft gelijk aan 2025. Het schilderwerk schuift door en vervalt voor dit jaar, waardoor de beschikbare middelen kunnen worden ingezet voor de vervanging van de rookgasafvoeren. Op basis van eerdere offertes is voor rookgasafvoeren circa €40.000,- nodig, vermeerderd met extra kosten voor twee dakkappen.

De vergadering besluit een eenmalige bijdrage van totaal €15.000,- te heffen voor de rookgasafvoeren. Deze eenmalige bijdrage wordt door de hoofdvereniging gefactureerd. Afsproken wordt dat de ondervereniging de algemene reserve inzet om het aandeel van de ondervereniging in de eenmalige bijdrage te verlagen, zodat de door eigenaars te betalen bijdrage in de ondervereniging beperkt blijft. Eventuele resterende middelen kunnen volgend jaar worden benut voor schilderwerk.

De vaste kosten voor 2026 worden doorgenomen. Voor de hoofdvereniging geldt dat de verzekeringspremie op basis van de reeds bekende 2026-facturen wordt opgenomen en administratie en beheer licht stijgen. Bankkosten en overige blijven ongewijzigd. Voor de ondervereniging blijven bankkosten gelijk, de afdracht aan de hoofdvereniging neemt beperkt toe, elektra wordt op basis van ontvangen facturen iets verhoogd en de dotatie voor het reservefonds trap blijft gehandhaafd. Geconstateerd wordt dat er op dit moment geen schoonmaak meer plaatsvindt. De post schoonmaak wordt daarom uit de begroting gehaald en het bedrag wordt toegevoegd aan de dotatie voor het reservefonds trap.

Er zijn verder geen op- en/of aanmerkingen op de begrotingen 2026 en de servicebijdrage per één januari 2026, waarmee deze worden goedgekeurd.

Het nieuwe maandbedrag staat in de brief (met in de bijlage de goedgekeurde begrotingen 2026) vermeld, die Velzel VVE Diensten na de vergadering aan de eigenaars stuurt. De verrekening in dit bericht, betreft het verschil tussen de vorige goedgekeurde begroting en deze goedgekeurde begroting. Hierin is geen rekening gehouden met een eventuele voor- of achterstand. De eigenaars kunnen hun debiteurenstanden in TwinQ vinden. Bij vragen kunt u contact opnemen met Velzel VVE Diensten.

9 Debiteurenbeheer – Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) en wijziging rente bij te late betaling

Er wordt toegelicht dat door inwerkingtreding van de Wet kwaliteit incassodienstverlening het debiteurenbeheer wijzigt. De beheerder kan niet langer meerdere betalingsherinneringen versturen. Alleen een check-je-saldo brief mag nog worden verstuurd. Dit kan extra kosten voor de VvE met zich meebrengen. De vergadering wordt gewezen op het belang van correcte en tijdige betaling van de bijdragen door alle eigenaars.

De vergadering machtigt Velzel VVE Diensten het debiteurenbeheer, inclusief eventuele rechtsmaatregelen, uit te laten voeren door een bij Justis geregistreerde incassodienstverlener, zodat dit waar nodig direct kan worden opgepakt, al dan niet in overleg met het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgens het modelreglement verschuldigde rente bij te late betaling van de VvE bijdragen te wijzigen. De nieuwe bepaling houdt in dat de rente wordt vastgesteld op de wettelijk toegestane maximale rente voor consumptief krediet, zijnde de wettelijke rente conform art. 6:119 BW + 8 procentpunten. Dit biedt de VvE meer dekking voor de kosten die voortvloeien uit te late betalingen.

10 Rondvraag

Mevrouw Schoonderwoert geeft aan dat zo snel mogelijk een tweede vergadering wordt uitgeschreven die via volmachten plaatsvindt. Bij de uitnodiging worden de notulen meegestuurd met het verzoek om voor agendapunt 7 in te stemmen met de voorgenomen besluiten betreffende groot onderhoud.

De datum van de algemene ledenvergadering 2027 wordt vastgesteld in mei en kan digitaal plaatsvinden.



11 Sluiting

Mevrouw Schoonderwoert sluit de (digitale) 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 agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

- 2.1 De vergadering gaat akkoord met het laten uitvoeren van een nieuwe taxatie en het tijdig verstrekken van de opdracht.

3 Goedkeuren notulen van de (extra) algemene ledenvergadering gehouden d.d. 08.04.2025 en 24.09.2025

- 3.1 De notulen d.d. 08.04.2025 en 24.09.2025 worden vastgesteld.

4 Verslag kascommissie boekjaar 2025 / verkiezing kascommissie boekjaar 2026

- 4.1 De vergadering besluit de kascommissie 2026 te benoemen: mevrouw Sarembok en mevrouw Kuiper.

5 Goedkeuren jaarrekeningen 2025-decharge bestuur

- 5.1 De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en decharge aan het bestuur verleend.
5.2 Het exploitatieresultaat mag worden toegevoegd aan de (algemene) reserve(s).
5.3 De vergadering besluit dat het negatieve saldo in het reservefonds algemeen in de hoofdvereniging wordt aangevuld door de leden.
5.4 De vergadering besluit dat het aandeel van de ondervereniging in de aanvulling van de hoofdvereniging wordt onttrokken aan de algemene reserve.
5.5 De vergadering besluit dat het positieve exploitatieresultaat van de ondervereniging van € 715,12 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

6 (Her) - verkiezing bestuur

- 6.1 De heer Brath blijft aan als enig bestuurder tot de verkoop van zijn appartement.
6.2 De vergadering besluit dat bij aftreden of verkoop van de heer Brath eigenaars worden benaderd voor een nieuwe bestuurder.
6.3 De vergadering besluit dat de heer Komen per 19 mei wordt uitgeschreven bij de KvK.
6.4 De vergadering besluit dat de aspirant-rol van mevrouw Kuiper vervalt.

7 Algemeen Onderhoud

- 7.1 De vergadering besluit twee offertes MJOP op te vragen en het bestuur mandaat te geven voor de keuze van een externe partij.
7.2 De vergadering besluit de tweede offerte voor rookgasafvoeren af te wachten en het bestuur mandaat te geven voor de keuze van de uitvoerder.
7.3 De vergadering besluit het schilderwerk van de achtergevel uit te stellen naar 2027 en opnieuw te agenderen.
7.4 De vergadering besluit het trappenhuis schilderwerk volgend jaar separaat in offertes te laten meenemen.

8 Goedkeuren begroting 2026 en servicebijdrage per 1 januari 2026

- 8.1 Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de begroting 2026 en de servicebijdrage per 1 januari 2026 waarmee deze, met inachtneming van bovenstaande wijzigingen, worden goedgekeurd.
8.2 De vergadering besluit een eenmalige bijdrage van € 15.000,- van alle eigenaars te heffen voor rookgasafvoeren.
8.3 De vergadering besluit de algemene reserve van de ondervereniging in te zetten om het aandeel van de eenmalige bijdrage te verlagen.
8.4 De vergadering besluit de schoonmaakpost te verwijderen en het bedrag toe te voegen aan de dotatie van het reservefonds voor de trap.

9 Debiteurenbeheer – Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) en wijziging rente bij te late betaling

- 9.1 Velzel VvE Diensten machtigen vorderingen bij achterstand direct uit handen te geven in overleg met het bestuur.



- 9.2 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgens het modelreglement verschuldigde rente bij te late betaling van de VvE bijdragen te wijzigen. De nieuwe bepaling houdt in dat de rente wordt vastgesteld op de wettelijk toegestane maximale rente voor consumptief krediet, zijnde de wettelijke rente conform art. 6:119 BW + 8 procentpunten. Dit biedt de VvE meer dekking voor de kosten die voortvloeien uit te late betalingen.
- 10 Rondvraag**
- 10.1 De datum van de algemene ledenvergadering 2026 wordt vastgesteld in mei en kan digitaal plaatsvinden.