



Agenda

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

Vergadering van eigenaars

Datum: dinsdag 19 mei 2026, aanvang 16:30 uur

Locatie: Google Meet, Videobellen/bellen, Amsterdam

1. Opening, vaststellen stemmen / agenda

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.

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.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Velzel VVE Diensten:

- Taxatierapport:

Het huidige taxatierapport ten behoeve van de opstalverzekering is geldig tot 12.11.2026. Taxatie (van de herbouwwaarde) is nodig om "garantie tegen onderverzekering" te verkrijgen. Het taxatierapport is zes jaar geldig.

De vraag aan de vergadering is of in oktober a.s. de opdracht voor een taxatie kan worden uitgezet.

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

Bijlage: notulen.

(Alle vergaderstukken kunnen ook gedownload worden op de Twinq-site van de vereniging.)

4. Verslag kascommissie boekjaar 2025 / verkiezing kascommissie boekjaar 2026

De kascommissie boekjaar 2025 bestaat uit mevrouw Sarembok. De heer Brath was het tweede kascommissielid, echter na zijn benoeming als bestuurder kan hij de rol als kascommissielid niet meer uitvoeren.

Verkiezing kascommissie boekjaar 2026:

De verplichting een kascommissie de jaarstukken te laten controleren staat in artikel 2:48 lid 2 BW.

Kortom: het is voor iedere VvE verplicht. Als er geen kascommissie is om de jaarstukken te controleren, of als die kascommissie niet aan de wettelijke eisen voldoet, dan is het besluit om de jaarstukken goed te keuren vernietigbaar.

De kascommissie dient volgens wettelijke bepalingen te bestaan uit *minimaal twee leden* van de VvE.

5. Goedkeuren jaarrekening 2025-decharge bestuur

Bijlage: jaarrekeningen 2025.

Het reservefonds in 633-H staat komt na boeking van het negatieve exploitatieresultaat 2025 uit op een negatief saldo van €995,66. Het voorstel is dit negatieve saldo te laten aanvullen door de leden.

6. (Her) - verkiezing bestuur

Huidig bestuur:

- de heer Komen (bestuur/bestuurslid)
- de heer Brath (penningmeester)

Mevrouw Kuiper is aspirant bestuurslid.

7. Algemeen Onderhoud

1. Update MJOP (meerjarenonderhoudsplan).



Indien een vereniging een MJOP heeft, dat niet ouder is dan vijf jaar, behoeft er geen dotatie in het onderhoudsfonds te worden gestort van jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde en kan er gespaard worden conform het MJOP. Dit is conform de Wet Verbetering Functioneren Vereniging van Eigenaars. Het huidige MJOP van de vereniging dateert uit maart 2021 en dient te worden geüpdatet om niet te hoeven sparen volgens de deze wet.

2. Vervolg noodzakelijk onderhoud aan de rookgasafvoeren/kanalen en/of de mogelijkheden van eventuele alternatieve verwarmingssystemen. Het bestuur deelt in de vergadering meer informatie over alternatieve verwarmingsopties maar de conclusie is dat er op dit moment geen andere (kosten) effectieve oplossingen lijken te zijn. Zie ook bijgesloten toelichting.
Voor het onderhoud aan de rookgasafvoeren/kanalen heeft Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV reeds in december 2024 een offerte verstrekt voor het bedrag van €32.662,03 (incl. btw). TFK Installatie Service is gevraagd om een tweede offerte, deze wordt zo spoedig als mogelijk overlegd.
3. Schilderwerk achtergevel, conform het besluit genomen in de algemene Ledenvergadering 2025 heeft Velzel VVE Diensten twee offertes opgevraagd. Zie bijgesloten offertes van
 - Fa. Feijen d.d. 10.03.2026 voor het bedrag van €26.269,- (incl. btw)
 - Kasius Schilders d.d. 25.03.2026 voor het bedrag van €40.450,- (incl. btw)Hierover zal in de vergadering een besluit genomen worden.
4. Vaststellen verdere (planmatige) onderhoudszaken.

8. Goedkeuren begroting 2026 en servicebijdrage per 1 januari 2026

Bijlagen: voorstel begrotingen 2026 en separate toelichtingen daarbij.

In de begroting zijn de kosten zoveel mogelijk aangepast aan de reeds bekende werkelijke kosten van 2026 en/of 2025 verhoogd met een index.

De huidige dotaties in de respectievelijke reservefondsen groot onderhoud zijn gehandhaafd.

Als de vergadering besluit tot uitvoer van het onderhoud zoals opgenomen bij agendapunt 7 is het saldo in het reservefonds daarvoor niet voldoende, aanvulling middels een eenmalige bijdrage is dan eerst noodzakelijk. Ter indicatie is een eenmalige begroting van €32.000,- (in 633-H) bijgesloten. Het aandeel van 633-O in deze begroting bedraagt €27.521,45.

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

Toelichting:

Door de inwerkingtreding van de Wki mag Velzel VVE Diensten de leden niet meer zelf aanmanen. De VvE is verplicht het debiteurenbeheer, inclusief eventuele rechtsmaatregelen, uit te laten voeren door een bij Justis geregistreerde incassodienstverlener. De vergadering wordt gevraagd Velzel VVE Diensten hiervoor te machtigen, zodat dit waar nodig direct kan worden opgepakt, al dan niet in overleg met het bestuur.

Voorgesteld wordt 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

- Planning algemene ledenvergadering 2027 en wijze van vergaderen.

11. Sluiting