

# Te koop Amsterdam

Riouwstraat 47 -A

€ 415.000

 62 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



 de Alliantie

KRK Makelaars (Amsterdam)  
Purperhoedenveem 7  
1019 HE Amsterdam  
(020) 626 53 61  
Objectcode: 8 4 6 4 9



# Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 11
Kenmerken	12
Bijlages	
Bijlage 4 VvE_1635_Liquiditeitsprognose_begroting_2027	15
47A Jaarrekening 2025	17 t/m 22
Notulen 10-03-2026	24 t/m 29
Makelaar	29
Meer weten?	30
Over de Alliantie	31
Vorrangsregeling	32
Verkoopvoorwaarden	33 t/m 35

# Beschrijving

De buurt heeft een interessante geschiedenis. Het gebied is in de vorige eeuw ontwikkeld als onderdeel van de groei van de stad, waarbij veel aandacht werd besteed aan ruimte, groen en goede voorzieningen. De wijk ademt daardoor een prettige, rustige sfeer en is ruim opgezet, met volop groen in de directe omgeving. In de loop der jaren is de wijk steeds populairder geworden, mede dankzij de uitstekende bereikbaarheid en de combinatie van rust en stedelijke voorzieningen.

Voor starters is dit een ideale plek om de eerste stap op de woningmarkt te zetten: een woning die direct bewoonbaar is, praktisch en overzichtelijk, in een buurt die zich door de jaren heen bewezen heeft als een fijne plek om te wonen. Met winkels, sportfaciliteiten, scholen en openbaar vervoer in de directe nabijheid, heb je alles wat je nodig hebt letterlijk om de hoek.

Ben jij starter op de woningmarkt en op zoek naar een eigen plek die overzichtelijk, praktisch en toch verrassend compleet is? Dan is dit appartement een uitstekende kans!

De woning is slim ingedeeld en biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. De woonkamer is licht en vormt het hart van het appartement. Hier heb je ruimte genoeg voor een gezellige zithoek en een eethoek, waarbij de half open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne, sociale leefruimte. De keuken is praktisch ingericht en biedt voldoende mogelijkheden om je kookkunsten te laten zien. De badkamer is modern en efficiënt, met alles wat je nodig hebt. Verder is er een interne berging die je goed kunt gebruiken voor extra opslag of bijvoorbeeld een wasmachine. En als extra pluspunt beschikt de woning over een aparte externe berging op de begane grond.

De vereniging van eigenaren wordt professioneel beheerd door de Alliantie VvE Diensten en de erfpacht is afgekocht tot en met 15 februari 2039.

Omgeving en bereikbaarheid:

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving met een plezierige mix van rust en levendigheid. Direct in de buurt vind je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horecagelegenheden en sport- en recreatiemogelijkheden. Ook scholen, kinderopvang en gezondheidsvoorzieningen zijn op korte afstand aanwezig, waardoor het een praktische locatie is voor zowel gezinnen als starters.

De wijk staat bekend om de goede bereikbaarheid. Met de fiets of het openbaar vervoer ben je in korte tijd in het centrum van de stad en ook de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken, waardoor je snel onderweg bent richting de ring of verder het land in.

Daarnaast is er in de directe omgeving veel ruimte voor ontspanning. Verschillende parken,

# Beschrijving

waterpartijen en groene zones nodigen uit tot wandelen, sporten of gewoon genieten van de buitenlucht. Dit maakt de ligging extra aantrekkelijk voor iedereen die de combinatie zoekt van comfortabel wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Gemeenschappelijke entree op de begane grond; brievenbussentableau.

Eerste verdieping:

Binnenkomst in de woning via de entree die toegang geeft tot de badkamer en de woonkamer. De woonkamer is licht en ruimtelijk opgezet en staat in een half open verbinding met de keuken. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van de nodige aansluitingen. Vanuit de woonkamer zijn alle vertrekken goed bereikbaar. De interne berging biedt extra opbergruimte en kan handig gebruikt worden voor bijvoorbeeld voorraad of schoonmaakspullen. Daarnaast beschikt de woning over een separate externe berging, ideaal voor fietsen of seizoensgebonden spullen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1985;
- Gelegen op de eerste etage;
- Woonoppervlakte circa 62 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Eigen berging van circa 4 m<sup>2</sup>;
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 15 februari 2039;
- Energielabel C;
- Vaste projectnotaris, Notariskantoor Brummelhuis in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door de Alliantie VvE diensten;
- Servicekosten van € 194,96 per maand voor de woning en de berging (begroting 2026).

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

# Beschrijving

## VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

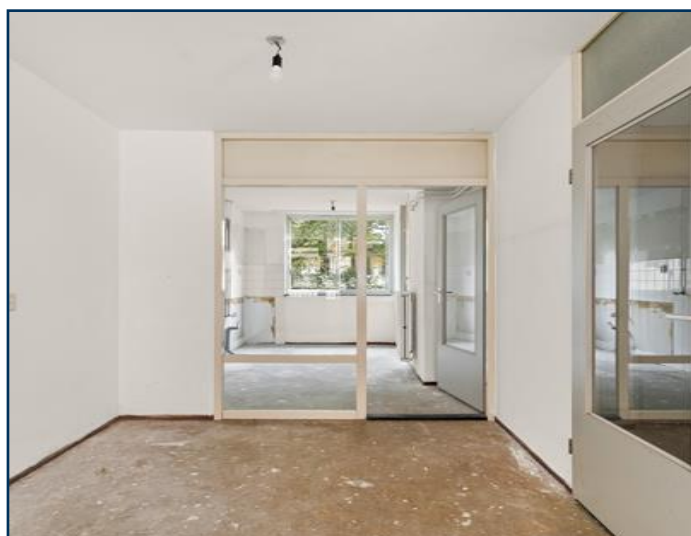
Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang.

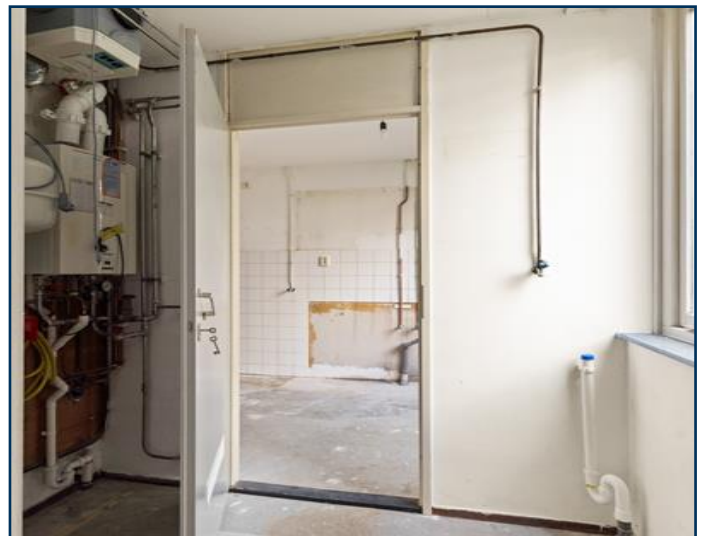
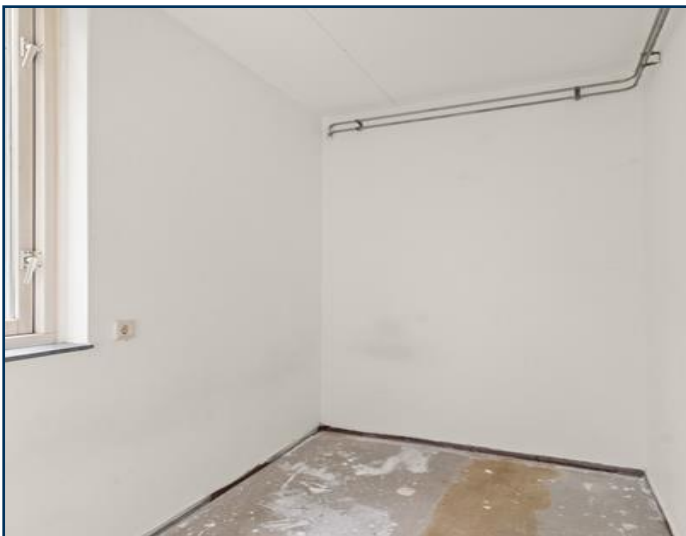
Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op [de-alliantie.nl/ik-zoek](https://de-alliantie.nl/ik-zoek) geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op [de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders](https://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

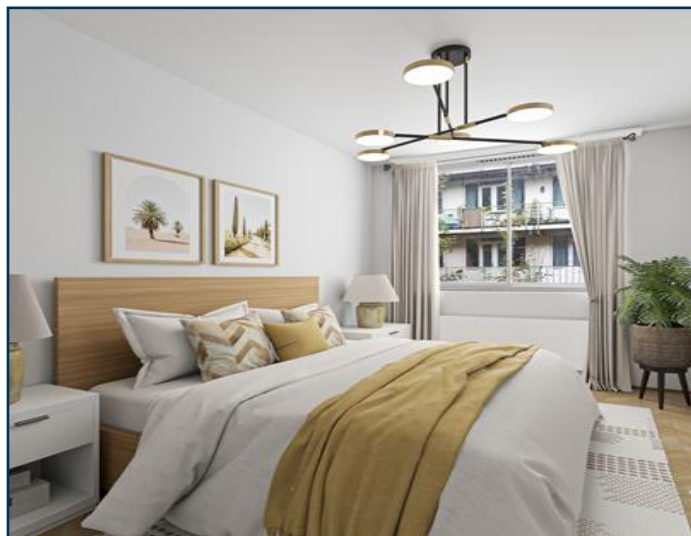
# Foto's



# Foto's



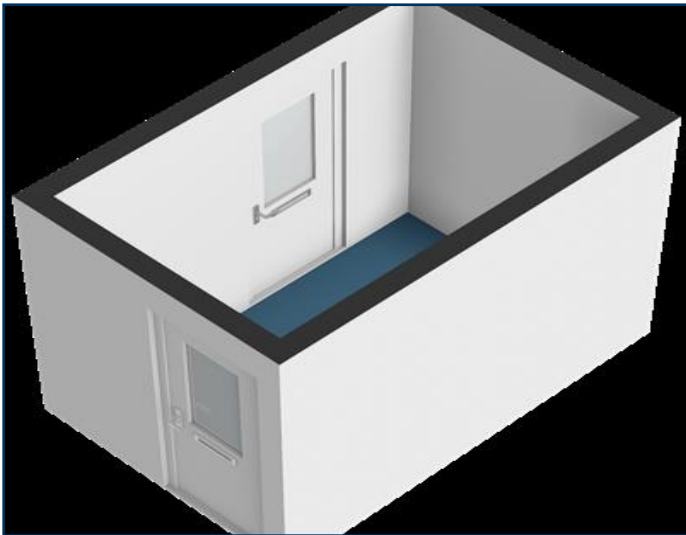
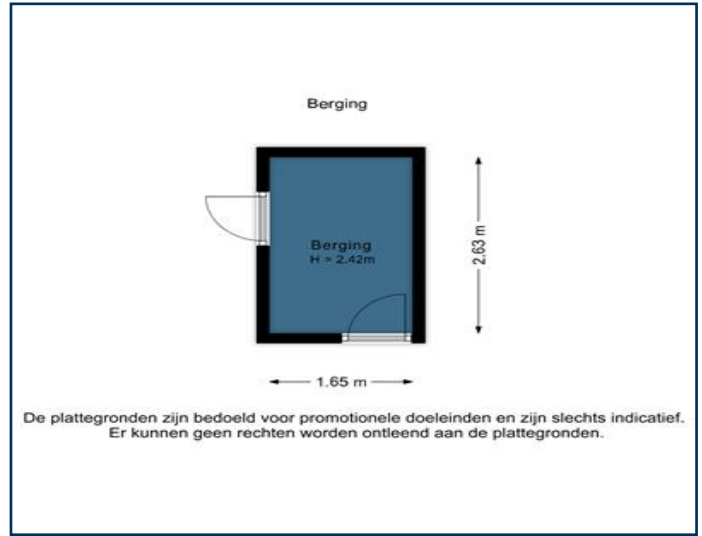
# Foto's



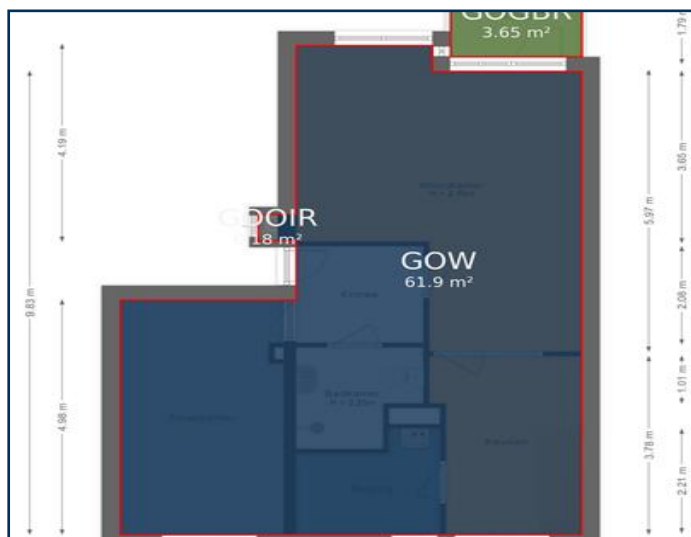
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Kenmerken

Vraagprijs	€ 415.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1988
Kamers	4
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	192 m <sup>3</sup>

## VvE begroting

Bijlage 4 VvE\_1635\_Liquiditeitsprognose\_begroting\_2027



## VvE jaarrekening

47A Jaarrekening 2025

**Jaarrekening 2025**  
**VvE 1635 Riouwstraat 39-55**

Versie 11 februari 2026

## Jaarrekening

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

<b>Balans</b>		
Activa / Bezittingen / Debet	<b>2025 balans</b>	<b>2024 balans</b>
1. Debiteuren	19.183,74	3.545,25
2. Overlopende posten	1.074,17	2.420,66
3. Tussenrekeningen	-230,01	0,00
4. Liquide middelen	95.001,21	179.476,50
<b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b>	<b>115.029,11</b>	<b>185.442,41</b>
Passiva / Schulden / Credit	<b>2025 balans</b>	<b>2024 balans</b>
5. Exploitatieresultaat	-4.452,44	-19.497,31
6. Onderhoudsreserve	121.640,86	171.396,13
Algemeen	72.466,84	125.788,15
Trappenhuis	49.174,02	45.607,98
7. Crediteuren	-2.159,31	5.833,43
8. Overlopende posten	0,00	27.710,16
<b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b>	<b>115.029,11</b>	<b>185.442,41</b>

## Jaarrekening

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

<b>Resultatenrekening</b>				
Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	91.752,00	91.752,00	0,00	74.792,00
11. Overige ontvangsten	1.245,39	0,00	1.245,39	2.607,73
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>92.997,39</b>	<b>91.752,00</b>	<b>1.245,39</b>	<b>77.399,73</b>
Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	63.110,04	63.110,00	0,04	49.736,04
13. Niet planmatig onderhoud	10.169,07	7.535,00	2.634,07	21.846,68
14. Contract onderhoud	785,36	989,00	-203,64	965,90
15. Verzekering	6.529,93	6.628,00	-98,07	6.466,56
16. Verenigingskosten	11.764,94	11.705,00	59,94	14.202,77
17. Overige exploitatiekosten	5.090,22	1.785,00	3.305,22	3.677,72
18. Overige kosten	0,36	0,00	0,36	1,52
19. Exploitatieresultaat	-4.452,53	0,00	-4.452,53	-19.497,46
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>92.997,39</b>	<b>91.752,00</b>	<b>1.245,39</b>	<b>77.399,73</b>

## Jaarrekening

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2025 Werkelijk</b>	<b>2024 Werkelijk</b>
<b>1. Debiteuren</b>		
Achterstand	19.183,76	3.811,51
Voorstand	-0,02	-266,26
<b>Totaal</b>	<b>19.183,74</b>	<b>3.545,25</b>
<b>2. Overlopende posten</b>		
Nog te ontvangen rente	1.074,17	2.420,66
<b>Totaal</b>	<b>1.074,17</b>	<b>2.420,66</b>
<b>3. Tussenrekeningen</b>		
Begeleiding en Toezicht	-230,01	0,00
<b>Totaal</b>	<b>-230,01</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Liquide middelen</b>		
ING Spaarrekening	91.000,00	175.400,00
ING Betaalrekening	4.001,21	4.076,50
<b>Totaal</b>	<b>95.001,21</b>	<b>179.476,50</b>
<b>5. Exploitatieresultaat</b>		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-4.452,44	-19.497,31
<b>Totaal</b>	<b>-4.452,44</b>	<b>-19.497,31</b>

<i>Specificatie: Algemeen - Reservefonds Algemeen</i>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
<i>01-01-2025 Beginsaldo</i>		125.788,15
<i>18-02-2025 Mampaey PO RGA</i>	66.550,00	
<i>31-12-2025 Onttrekking kosten reservefonds V&amp;T Dak en V&amp;T PO</i>	5.445,00	
<i>31-12-2025 Onttrekking kosten reservefonds Mampaey</i>	40.870,31	
<i>Dotaties Reservefonds Algemeen</i>		59.544,00
<b>Totaal</b>	<b>112.865,31</b>	<b>185.332,15</b>

<i>Specificatie: Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis</i>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
<i>01-01-2025 Beginsaldo</i>		45.607,98
<i>Dotaties Reservefonds Trappenhuis</i>		3.566,04
<b>Totaal</b>		<b>49.174,02</b>

<b>7. Crediteuren</b>		
Crediteuren	-2.159,31	5.833,43
<b>Totaal</b>	<b>-2.159,31</b>	<b>5.833,43</b>

## Jaarrekening

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2025</b> <b>Werkelijk</b>	<b>2024</b> <b>Werkelijk</b>
<b>8. Overlopende posten</b>		
Nog te betalen bedragen	0,00	27.710,16
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>27.710,16</b>

## Jaarrekening

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
<b>11. Overige ontvangsten</b>			
Rente	1.074,17	0,00	2.607,73
Overige opbrengsten	171,22	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>1.245,39</b>	<b>0,00</b>	<b>2.607,73</b>
<b>12. Dotatie onderhoudsreserve</b>			
Dotatie reservefonds Algemeen	59.544,00	59.544,00	46.701,00
Dotatie reservefonds Trappenhuis	3.566,04	3.566,00	3.035,04
<b>Totaal</b>	<b>63.110,04</b>	<b>63.110,00</b>	<b>49.736,04</b>
<b>13. Niet planmatig onderhoud</b>			
Niet planmatig onderhoud Algemeen	10.169,07	7.535,00	21.846,68
<b>Totaal</b>	<b>10.169,07</b>	<b>7.535,00</b>	<b>21.846,68</b>
<b>14. Contract onderhoud</b>			
Contract Dak	364,17	574,00	561,08
Contract Riolering	421,19	415,00	404,82
<b>Totaal</b>	<b>785,36</b>	<b>989,00</b>	<b>965,90</b>
<b>15. Verzekering</b>			
Verzekering	6.529,93	6.628,00	6.466,56
<b>Totaal</b>	<b>6.529,93</b>	<b>6.628,00</b>	<b>6.466,56</b>
<b>16. Verenigingskosten</b>			
Beheervergoeding	11.441,76	11.331,00	11.054,94
Bankkosten	323,18	274,00	291,10
MJOB	0,00	0,00	1.404,73
Verenigingskosten Overig	0,00	100,00	1.452,00
<b>Totaal</b>	<b>11.764,94</b>	<b>11.705,00</b>	<b>14.202,77</b>
<b>17. Overige exploitatiekosten</b>			
Schoonmaak	1.220,80	0,00	0,00
Elektra	3.869,42	1.785,00	3.677,72
<b>Totaal</b>	<b>5.090,22</b>	<b>1.785,00</b>	<b>3.677,72</b>
<b>18. Overige kosten</b>			
Afrondingsverschillen VvE bijdrage	0,36	0,00	1,52
<b>Totaal</b>	<b>0,36</b>	<b>0,00</b>	<b>1,52</b>

## VvE notulen

notulen 10-03-2026

## Notulen

### VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 10 maart 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 41; aantal stemmen vertegenwoordigd: 33 (80,49 procent)

#### 1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator van de Alliantie VvE diensten (VvE diensten) opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

#### Verklaring gebiedsmanager/ eigenaarvertegenwoordiger van de Alliantie

Aanwezigen die namens hun organisatie deelnemen aan de vergadering, maar niet zelf staan ingeschreven in de KvK, dienden voor de vergadering een verklaring te sturen naar de VvE coördinator.

Van de Alliantie is een verklaring ontvangen dat de aanwezige gebiedsmanager/ eigenaarvertegenwoordiger rechtsgeldig bij de vergadering aanwezig is en besluiten neemt.

Het aantal stemmen is gehaald om alle agendapunten te kunnen behandelen.

#### voldoende stemmen voor alle agendapunten

*De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorziet en de vastgestelde vergaderstukken tekent.*

Van de Alliantie is een verklaring ontvangen dat de aanwezige gebiedsmanager/ eigenaarvertegenwoordiger rechtsgeldig bij de vergadering aanwezig is en besluiten neemt.

Besluit: "Akkoord gaan met het (technisch) voorzitten van de vergadering en tekenen van de vastgestelde vergaderstukken door de VvE coördinator." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het tekenen van de presentielijst door de VvE coördinator en het digitaal organiseren van deze en toekomstige vergadering(en)." is aangenomen

Actiepoint: Vergaderstukken ondertekenen

#### 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

Het voorstel "Akkoord gaan om de agenda ongewijzigd vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: "Akkoord gaan om de agenda ongewijzigd vast te stellen." is aangenomen

#### 3. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld.

#### (Brand)veiligheid

Verwezen wordt naar de bijlage en de website van VvE Belang en [Woningcorporatie De Alliantie](#). Gemeenten kunnen mogelijk handhaven. Het bestuur heeft de taak ervoor te zorgen dat er in de gemeenschappelijke ruimten, waardoor een vluchtroute loopt, geen objecten aanwezig zijn die het vluchten belemmeren; en ook geen brandgevaarlijke objecten zijn. Eigenaars die de eisen van het bestuur niet opvolgen, zijn verantwoordelijk voor de eventuele gevolgen hiervan.

#### Taxatie

Het gebouw moet regelmatig worden getaxeed. Het taxatierapport is 6 jaar geldig. Verzekeraars bieden soms voor 10 jaar garantie tegen onderverzekering. Een geldig taxatierapport is verplicht en geen vergaderbesluit. De VvE coördinator zorgt voor een hertaxatie als het rapport verloopt en voor de aantekening van het nieuwe taxatierapport op de verzekeringspolis.

#### Vakantieverhuur/ shortstay

Vakantieverhuur of shortstay is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan als een appartementsrecht de bestemming wonen heeft. Als in het splitsingsreglement een verbodsbepaling is opgenomen, mag de woning sowieso niet kortdurend worden verhuurd.

#### Overig

Notulen d.d. dinsdag 10 maart 2026

blz. 1

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over flora en fauna en de QR-codes. Op de website van VvE diensten staat ook de door eigenaars die verhuren in te vullen gebruikersverklaring.

Besluit:

#### **Mandaat voor het bestuur voor kozijnonderzoek**

Voorstel van De Alliantie voor mandaat van € 5.000,- aan het bestuur voor kozijnonderzoek. Dit onderzoek kan/zal de grondslag kunnen zijn voor de juiste besluitvorming van de ALV in 2027 betreffende het grootonderhoudsproject in 2028. De veragdering gaat akkoord met dit voorstel.

Besluit: "Mandaat aan bestuur voor max € 5000,- voor onafhankelijk kozijnonderzoek tbv van vervanging/verbetering/verduurzaming 2028" is aangenomen

Actiepunt: Brief naar alle bewoners betreffende verbod prive gebruik algemene ruimte  
De VvE coördinator stuurt namens het bestuur een brief naar alle bewoners ism met De Alliantie.  
Actiepunt: Opvragen offerte kozijnonderzoek

De VvE Coördinator vraagt een offerte op voor een onafhankelijk kozijnonderzoek tot € 5000,- en legt dit ter goedkeuring voor aan het bestuur.

#### **4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming**

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Het voorstel "Akkoord gaan om de notulen van de algemene ledenvergadering van 12-05-2026 met unanieme stem vast te stellen." wordt in stemming gebracht.  
Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

#### **5. Vaststellen jaarrekening 2025 - Ter besluitvorming**

De jaarrekening wordt besproken. De jaarrekening is door de kascommissie gecontroleerd. De kascommissie licht de controle toe en adviseert de vergadering om de jaarrekening vast te stellen en het bestuur te déchargeren.

Het NEGATIEVE resultaat is het gevolg van een aantal posten. Er was een positief resultaat op contractonderhoud van € 203,64 en er is € 1.074,17 aan rente ontvangen. Er waren ook enkele negatieve resultaten, namelijk op de Niet planmatig onderhoud Algemeen (€ 2.634,07, de Schoonmaak en elektra € 3.305,22.

Een tekort moet worden bijbetaald en een overschot uitbetaald. Het betalen van het tekort uit het reservefonds kan als een gekwalificeerde meerderheid (2/3e van 2/3e aanwezige stemmen) voor is.

*De vergadering stelt unaniem de jaarrekening 2025 van € 115.029,11 met een exploitatieresultaat van € 4.452,44 vast, déchargeert het bestuur en besluit om het resultaat bij te laten betalen door de eigenaars.*

#### **6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming**

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over bestuur en commissies: [link naar bestuur en commissies](#).

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen en is voor onbepaalde tijd benoemd.  
Het bestuur bestaat uit Mevr. Goor, E. van.

Het bestuur zorgt zelf voor de in- of uitschrijving bij de KvK.  
Het bestuur heeft een mandaat tot € 5.000,- incl. btw voor noodzakelijke reparaties.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd.  
De kascommissie bestaat uit Dhr. Ackermans, M.P.M. en Mevr. Schaik, E.E.O.

De overige commissieleden zijn voor onbepaalde tijd benoemd.  
De technische commissie bestaat uit Dhr. Steenberg, J.P.Z.

De contactgegevens van de bestuurs- en commissieleden staan op het VvE Portaal. De bestuursleden

Notulen d.d. dinsdag 10 maart 2026

blz. 2

staan ingeschreven bij de KvK. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor de juistheid.

**Besluit:**

De vergadering besluit unaniem om:

- *De heer* Mevr. Goor, E. van te ontslaan uit het bestuur.
- *De heer* Dhr. Ackermans, M.P.M. en Mevr. Schaik, E.E.O. te (her)benoemen in de kascommissie.
- *De heer* Steenberg, J.P.Z. van en Moll, S. te benoemen in het bestuur.

- *De heer* Tuyt, T.W.E. te benoemen in de technische commissie.

**7. Mandaat bestuur naar € 5.000,- incl. btw – Ter besluitvorming**

Het bestuur heeft een mandaat tot € 3.000,- incl. btw voor noodzakelijke reparaties. De kosten van materialen en menskracht stijgen. Voor duurdere reparaties is akkoord nodig. Hierdoor duurt de reparatie langer.

VvE diensten helpt eigenaars graag goed en snel. Voorgesteld wordt om het mandaat te verhogen.

Het voorstel "Akkoord gaan om het mandaat van het bestuur te verhogen naar € 5.000,- incl. btw per reparatie" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: "Akkoord gaan om het mandaat van het bestuur te verhogen naar € 5.000,- incl. btw per reparatie" is aangenomen

Actiepunt: Mandaat aan laten passen in S1mone

**8. Mandaat VvE diensten naar € 1.500,- excl. btw - Ter besluitvorming**

VvE diensten heeft een mandaat tot € 750,- excl. btw per reparatie. De kosten van materialen en menskracht stijgen. Voor duurdere reparaties is akkoord nodig. Hierdoor duurt de reparatie langer. VvE diensten helpt eigenaars graag goed en snel.

Het voorstel "Akkoord te gaan met het verhogen van het mandaat van de Alliantie VvE Diensten voor het verstrekken van opdrachten naar €1.000,- excl. BTW, waarbij het mandaat ook van toepassing is op het uitkeren van een eventueel eigen risico op de opstalverzekering aan de verzekeraar bij een schadeclaim.

Het basismandaat dat wij meegeven aan een herstelbedrijf/aannemer bij het verstrekken van de initiële opdracht voor de reparatie blijft gelijk aan het huidige mandaat." wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Actiepunt: Mandaat aan laten passen in S1mone

**9. Mandaat VvE diensten schadeherstel eigen risico opstalverzekering - Ter besluitvorming**

Er is geen eigen risico voor deze VvE.

**10. (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) - Ter informatie**

Het ((D)MJOP) is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming, en is de basis voor de begroting.

De splitsingsakte stelt dat het (D)MJOP regelmatig moet worden geactualiseerd, om de 3 of 5 jaar.

Het (D)MJOP van de VvE is opgesteld in 2024. Het dient te worden geactualiseerd in 2030.

**11. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2027 - Ter besluitvorming**

De liquiditeitsprognose en begroting worden toegelicht en ter vaststelling voorgelegd. De maandelijkse VvE bijdrage wordt berekend door het totaal te delen door de breukdelen en gaat in op 1 januari 2027.

De kosten van de begroting 2027 zijn geïndexeerd op basis van de door de leverancier aangeleverde gegevens. Voor posten waarvoor geen informatie van leveranciers is ontvangen, is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 5% van 2025 naar 2026, gevolgd door een aanvullende indexatie van 3,5% van 2026 naar 2027.

*De vergadering stelt unaniem de liquiditeitsprognose en de begroting 2027 vast met een begrotingstotaal van € 127.557,00 (incl. een eenmalige bijdrage in 2028 van € 271.450,00 als de toekomstige ALV kiest voor verduurzaming vast.*

**12. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming**

De Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) is op 1 april 2024 in werking getreden en heeft als doel de



## Besluitenlijst

VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam

### 1. Opening - Ter besluitvorming

- 1.1 "Akkoord gaan met het (technisch) voorzitten van de vergadering en tekenen van de vastgestelde vergaderstukken door de VvE coördinator." is aangenomen
- 1.2 "Akkoord gaan met het tekenen van de presentielijst door de VvE coördinator en het digitaal organiseren van deze en toekomstige vergadering(en)." is aangenomen

### 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

- 2.1 "Akkoord gaan om de agenda ongewijzigd vast te stellen." is aangenomen

### 3. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

#### 3.1 Mandaat voor het bestuur voor kozijnonderzoek

Voorstel van De Alliantie voor mandaat van € 5.000,- aan het bestuur voor kozijnonderzoek. Dit onderzoek kan/zal de grondslag kunnen zijn voor de juiste besluitvorming van de ALV in 2027 betreffende het grootonderhoudsproject in 2028. De veragdering gaat akkoord met dit voorstel.

- 3.2 "Mandaat aan bestuur voor max € 5000,- voor onafhankelijk kozijnonderzoek tbv van vervanging/verbetering/verduurzaming 2028" is aangenomen

#### 7. Mandaat bestuur naar € 5.000,- incl. btw – Ter besluitvorming

- 7.1 "Akkoord gaan om het mandaat van het bestuur te verhogen naar € 5.000,- incl. btw per reparatie" is aangenomen

### 12. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming

- 12.1 "Akkoord gaan om de doorlopende machtiging incassomaatregelen vast te stellen." is aangenomen

## Actiepuntenlijst

**VvE 1635 Riouwstraat 39-55, gevestigd te Amsterdam**

### **Brief naar alle bewoners betreffende verbod prive gebruik algemene ruimte**

De VvE coördinator stuurt namens het bestuur een brief naar alle bewoners ism met De Alliantie.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 april 2026*

*Behandeld door: Jorg Koks (medewerker kantoor)*

### **Mandaat aan laten passen in S1mone**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 maart 2026*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jorg Koks)*

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 maart 2026*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jorg Koks)*

### **Vergaderstukken ondertekenen**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 maart 2026*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jorg Koks)*

### **Opvragen offerte kozijnonderzoek**

De VvE Coördinator vraagt een offerte op voor een onafhankelijk kozijnonderzoek tot € 5000,- en legt dit ter goedkeuring voor aan het bestuur.

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 3 april 2026*

*Behandeld door: Jorg Koks (medewerker kantoor)*

# Makelaar

## Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.  
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

## Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

## Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 4 6 4 9**

# Meer weten?

## Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

## Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

# Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

## Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

# Voorrangsregeling

## Voorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

# Verkoopvoorwaarden

## Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

## Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

# Verkoopvoorwaarden

## Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

## Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

# Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.