

Vergaderseizoen 2017 is gestart!

Inmiddels zijn we weer gestart met het organiseren en houden van de VvE vergaderingen. Natuurlijk zien we ernaar uit om u en alle andere eigenaren dan te treffen. In onze nieuwsbrief van juli 2016 deden wij in de rubriek **Laat uw stem gelden in de vergadering** een oproep om naar uw VvE vergadering te komen. U kunt dit eventueel nog een keer nalezen op de website <https://www.woonbron.nl/vvebeheer>. Wilt u weten wanneer en waar uw VvE vergadering in 2017 gepland staat? Raadpleeg dan uw persoonlijke VvE pagina online via <http://woonbron.twing.nl>; op het prikbord staat de voorlopige datum en locatie vermeld. Zet het in uw agenda!

Ook in 2017 zijn wij u graag van dienst en werken wij met plezier aan een goed beheer van uw VvE. Wij werken voortvarend verder aan verbeteringen in onze dienstverlening. Zo zijn we momenteel druk bezig met het ontwikkelen van een filmpje over hoe een VvE werkt. Hierover later meer. Daarnaast zijn we ons huidige schadeproces aan de opstal (verzekeringszaken) opnieuw vorm aan het geven, zodat we u bij schade beter van dienst kunnen zijn. Uw mening blijft dus van belang. Laat ook in het nieuwe jaar uw stem horen als u online een vragenlijst via Tevreden.nl van ons ontvangt, zodat wij ook terugkoppeling krijgen op deze nieuwe ontwikkelingen.

Met deze nieuwsbrief informeren wij u graag over ontwikkelingen in onze dienstverlening zoals digitaal uitnodigen. Daarnaast beschrijven we mooie duurzaamheids- en leefbaarheidsprojecten, informeren we u over de mogelijkheden van oplaadpunten in VvE's, stellen we weer een VvE beheerder aan u voor en geven we een toelichting op wat een jaarrekening inhoudt en welke gegevens u nodig heeft vanuit de VvE voor uw belastingopgave 2016.

Namens het team van Woonbron VvE Beheer wens ik u veel leesplezier!



Linda Apers
Manager Woonbron VvE Beheer

Inhoud

- Vergaderseizoen 2017 is gestart!
- Nieuw! Digitaal uitnodigen
- Wat staat er in de jaarrekening van een VvE.....
- Belastingopgave in aantocht.....
- Duurzame (VvE-) bestemming energie botlekgebied
- Wit dak voor meer comfort
- Oplaadpunten in VvE's.....
- Een kijkje bij deze zeer actieve leefbaarheidscommissie aan het Dirk Coserplein
- Even voorstellen
- Uw e-mailadres.....

Jaargang 2

Nummer 4

Maart 2017

Contact

Telefoon 088 966 04 00

E-mail vvebeheer@woonbron.nl

Nieuw! Digitaal uitnodigen

Veel eigenaren willen graag ook via de e-mail een uitnodiging voor de VvE-vergadering ontvangen, zo blijkt uit het klanttevredenheidsonderzoek van Tevreden.nl. Wij komen u graag hierin tegemoet. Laat het ons weten als u voortaan ook een digitale uitnodiging wilt ontvangen.

Als uw e-mailadres bij ons bekend is, ontvangt u voortaan de uitnodiging voor de Vergadering zowel per post als digitaal. Als bijlagen van de e-mail sturen wij u dan ook de vergaderstukken toe. Daarnaast ontvangt u de uitnodiging per post met daarin vermeld de link naar de website van uw VvE omdat dit een verplichting is uit de akte waar u de vergaderstukken kunt raadplegen.



Wat staat er in de jaarrekening van een VvE

Wat staat er in de jaarrekening van uw VvE
De jaarrekening geeft een overzicht van de financiële situatie van uw VvE en bestaat uit een balans, een resultatenrekening (ook wel winst en verliesrekening genoemd) en eventueel aangevuld met een toelichting. Het is een wettelijke verplichting dat de VvE elk jaar een jaarrekening opstelt en aan de VvE-vergadering voorlegt.

Balans

De balans is een financieel overzicht van de bezittingen (o.a. banksaldo's en vorderingen op eigenaren) en schulden (o.a. nog te betalen kosten of facturen aan leveranciers)

Het verschil tussen de bezitting en schulden is het vermogen van de VvE, ook wel genoemd het reservefonds. Hiermee kan de VvE toekomstig planmatig onderhoud financieren.

Resultatenrekening

De resultatenrekening is een overzicht van de werkelijk gemaakte kosten (o.a. reparatieverzoeken, verzekeringen, stroomkosten, schoonmaakkosten)

tegenover de opbrengsten van de VvE (o.a. VvE bijdragen, rente van spaarrekening). Het verschil tussen de kosten en opbrengsten betreft de winst of het verlies van de VvE. In de resultatenrekening laten we ook het verschil zien tussen de begrote kosten en opbrengsten en de werkelijke kosten en opbrengsten.

Winst of verlies

Volgens het splitsingsreglement dient een verlies (negatief exploitatieresultaat) binnen een maand door de leden te worden aangevuld. Uw VvE kan ook besluiten dit ten laste van het reeds opgebouwde reservefonds te laten komen. De winst kan worden uitgekeerd aan alle eigenaars of in het reservefonds worden gestort.

Belastingopgave in aantocht

Vanaf 1 maart a.s. kunt u uw belastingopgave indienen bij de Belastingdienst. Houdt u er rekening mee dat de [Belastingdienst](#) het reservefonds van de VvE als een spaar- of belegbezit beschouwt. U moet daarom bij uw aangifte inkomstenbelasting altijd het aandeel in het reservefonds opgeven.

Aandeel reservefonds

U doet aangifte over het jaar 2016 en vermeldt hierin in box 3 de stand van uw aandeel in het reservefonds per 1 januari 2016. Dat is dezelfde stand als die van de jaarrekening per 31 december 2015. Als u inlogt op <https://woonbron.twing.nl> vindt u op uw persoonlijke VvE-pagina, onder het kopje prikbord, het aandeel reservefonds in uw VvE. Het bestand heeft de naam 'Opgave inkomstenbelasting 2016'.

Wat is het Reservefonds?

Uit het reservefonds van de VvE kunnen grotere, niet jaarlijks terugkerende uitgaven worden gedaan aan het onderhoud van de gemeenschappelijke bouwdelen zoals het dak, de gemeenschappelijke installaties en de fundering. De wettelijke verplichting voor iedere VvE om een reservefonds te hebben, verkleint de kans dat noodzakelijk onderhoud uit geldgebrek achterwege blijft.



Duurzame (VvE-) bestemming energie botlekgebied

Afgedankte energie uit het Botlekgebied verdwijnt niet langer in de lucht. Het heeft nu een waardevolle functie om het verwarmingswater van woningen en bedrijfspanden in Rotterdam en omgeving op te warmen. Om dit mogelijk te maken, is een net aangelegd. In 2016 had VvE 094, Grote Hagen e.o. in IJsselmonde de primeur om als eerste VvE in dit gebied aan te sluiten op dit stadsverwarmingsnet.

De collectieve ketels van de VvE kregen steeds vaker last van storingen en liepen op zijn eind. Daarnaast waren ze ook niet erg zuinig. Daarom stond de vervanging van deze ketels in 2014 op de begroting. In de voorbereiding van dit project heeft Woonbron in samenwerking met NUON de mogelijkheid onderzocht om de twee grote flats aan te sluiten op stadsverwarming. Aangezien de VvE dichtbij grote nieuwbouwprojecten met stadsverwarming ligt, was de aansluiting op redelijk korte termijn haalbaar. Uitvoering in 2014 of 2015 was nog te vroeg, mede omdat de VvE - heel begrijpelijk - beslist niet in de winter zonder verwarming wilde zitten.

Daarom werden de units van NUON, na anderhalf jaar voorbereidingen treffen, in augustus vorig jaar in een speciaal ingerichte ruimte op hun plaats gezet. Vervolgens werden binnen drie weken de leidingen in de flats omgebouwd. Op 17 september was de aansluiting op het net een feit en maakte de VvE gebruik van de restwarmte van de Botlek voor de verwarming van het water. Gelukkig was er sprake van een lange nazomer waardoor de bewoners nagenoeg geen kou hebben ervaren tijdens deze omzetting.



Voor de bewoners in deze VvE is er eigenlijk niets veranderd. Voor de omzetting was het niet nodig om in de woningen te werken en ook voor de afrekening van de stookkosten verandert er niets. Er is namelijk voor gekozen om niet alle woningen apart aan te sluiten op de stadsverwarming, zoals dit vaak in nieuwbouw het geval is. De collectieve installatie is in zijn geheel aangesloten op het restwarmtenet. Voordeel is dat de VvE zo af is van de gas verbruikende ketels en een steentje bijdraagt aan het milieu.

Wit dak voor meer comfort

Bitumen daken worden standaard voorzien van een zwarte bedekking. Bij VvE 009 De Toekomst in Delfshaven is eind vorig jaar een 'wit dak' gelegd. U zult zich afvragen wat hiervan de meerwaarde is; een wit dak is immers duurder dan een zwart dak. Welnu, een wit dak is minder snel warm en zorgt voor meer comfort.

We zien dat het klimaat verandert en er meer warme dagen zijn dan voorheen. Bij extreme hitte wordt de binnentemperatuur ongezond hoog. Een wit dak zorgt voor een temperatuurverlaging van ongeveer 5 graden Celsius. Qua onderhoud is een wit dak niet duurder dan een zwart dak. Wel kan het wit in de loop der jaren verkleuren wat effect heeft op de temperatuurverlaging.

Voor Woonbron VvE Beheer was dit de eerste keer dat een dergelijk dak is gelegd. We waren natuurlijk zeer nieuwsgierig en zijn daarom het dak opgeklommen. Op deze foto ziet u, behalve het fraaie, witte dak, ook het prachtige uitzicht vanaf deze locatie.



Oplaadpunten in VvE's

Hybride en elektrische auto's zijn in opmars. Onlosmakelijk verbonden aan deze trend zijn de laadpalen, want tanken met deze auto's doe je bij zo'n paal op eigen terrein of in de openbare ruimte. Maar hoe werkt dat bij een VvE? Woonbron VvE Beheer krijgt regelmatig de vraag of je als eigenaar van een parkeerplaats bij een appartementencomplex gerechtigd bent om een oplaadpunt te installeren. Het antwoord hierop is per VvE verschillend en afhankelijk van verschillende factoren.

Toestemming VvE-Vergadering

Wie in een VvE woont, zal eerst toestemming aan de VvE-vergadering moeten vragen voor het plaatsen van een oplaadpunt bij zijn parkeerplaats. Het is namelijk in VvE's niet toegestaan om zonder toestemming van de VvE-vergadering wijzigingen in, op of aan de gemeenschappelijke gedeeltes aan te brengen. Om eventueel nadeel voor de VvE te voorkomen, heeft de vergadering de bevoegdheid om voorwaarden aan de toestemming te verbinden of bij de toestemming te bedingen dat die weer kan worden ingetrokken.

Welke regels

Voor de beantwoording van de vraag welke regels er voor de aanleg van een oplaadpunt gelden, is de vraag relevant of er voor een individuele of gemeenschappelijke oplaadinstallatie wordt gekozen. De keuze voor al dan niet een laadpunt wordt ook bepaald door factoren zoals de (technische en bouwkundige) mogelijkheden in de betreffende VvE, het gebruik, de te verwachten (toekomstige) vraag naar meer oplaadpunten en de kosten van de installatie. Dat geldt voor zowel individuele als gemeenschappelijke oplaadpunten. Ook de aanleg van een individueel laadpunt brengt immers wijzigingen aan het gemeenschappelijke deel met zich mee zoals de laadpaal zelf, de bekabeling en bemetering. Mocht u meer vragen hebben over de mogelijkheden rondom oplaadpunten binnen uw VvE, vraag het aan de beheerder van uw VvE.



Een kijkje bij deze zeer actieve leefbaarheidscommissie aan het Dirk Costerplein

De leefbaarheidscommissie van het Dirk Costerplein in Delft bestaat nu al bijna zeven jaar. Zelf ben ik al vanaf het begin lid van deze commissie. In de afgelopen jaren hebben we als commissie al aardig wat voor elkaar gekregen in ons woongebouw. Hierbij moet u niet alleen denken aan grote activiteiten zoals een bbq en een kindermiddag, maar ook aan de kleinere activiteiten zoals het versieren van de hal met Kerst, Pasen en Halloween, het organiseren van een kleurwedstrijd of winacties voor de bewoners zoals 'Wie raadt hoeveel paaseieren er in de pot zitten?'



Verbeteringen

Bij leefbaarheid moet ook gedacht worden aan de omgeving van het woongebouw. Zo hebben we extra camerabewaking in de kelders geregeld, een herinrichting van het plein aan de voorkant met nieuwe plantenbakken en - in samenwerking met de Gemeente - meer fietsenrekken zodat de entree nu een stuk mooier en rustiger oogt. Ook in de gezamenlijke tuin aan de achterkant hebben we bollen laten planten voor meer kleur, zijn er picknickbanken gekomen waar alle moeders bij elkaar komen terwijl de kinderen lekker spelen en waar je zelf lekker de bbq aan kan steken. Al met al zien we ons woongebouw de laatste jaren steeds mooier worden van buiten, maar zeker ook doordat we nu meer contact met bewoners hebben is er meer saamhorigheid.



Samenwerken

Dit jaar bestaat het complex vijftig jaar en dat wilde de commissie wat grootser vieren, te beginnen met een openingsfeest. Omdat de meeste commissieleden gewoon fulltime werken, sommigen nog een gezin hebben en we het eigenlijk best druk hebben, regelen we veel via de mail en de whatsapp. Inmiddels weten we aardig van elkaar wie, waar goed in is en zo worden de taken al snel verdeeld. De één regelt de taart, de ander doet de inkoop, de derde maakt de uitnodiging, zelf regel ik een klein presentje voor alle bewoners en zo worden de overige taken zoals de versiering en het regelen van wat statafels, koffiekannen en dergelijke ook verdeeld. Een week voor het feest komen we bij elkaar om alles nog even door te nemen. Naast de leden van de leefbaarheidcommissie hebben zich inmiddels ook al wat vrijwilligers aangemeld die helpen met de aankleding, het snijden van de komkommer en kaas en op die manier zijn we al snel klaar om het feest te laten beginnen.

Meer betrokken

De hal loopt al snel vol, iedereen krijgt wat de drinken en de presentjes worden uitgedeeld. De suikerspinmachine voor de kinderen is ook een groot succes. Naast toch wat vaste bewoners die we altijd wel zien met de activiteiten, spreken we nu ook een hoop nieuwe bewoners. Het voordeel is dat we in de hal staan en op die manier alle bewoners die van werk thuis komen, of op pad gaan voor een boodschap ook even een drankje drinken en een babbeltje maken. Op deze manier krijgen we als commissieleden te horen wat er zoal speelt in het gebouw, waar de mensen behoefte aan hebben. Ook krijgen we zo een band met de kinderen en jeugd die zich ook steeds meer betrokken gaan voelen en dat werpt zo ook zijn vruchten af in weer leuke nieuwe activiteiten en vrijwilligers die hierbij willen helpen. Dat komt goed van pas, want voor dit feestjaar is de commissie nog veel van plan!

Daniëlle de Vetten
Leefbaarheidscommissie



Doe mee

In de 308 VvE's, die wij beheren, zijn al 203 bewoners in de leefbaarheidscommissie van hun VvE actief. Zoals u in het verhaal van Daniëlle heeft kunnen lezen, zijn er altijd 'handjes' nodig om met elkaar het wonen in de VvE mooier, gezelliger en socialer te maken. Wilt u ook uw steentje bijdragen aan de leefbaarheid in uw VvE? Laat het weten aan uw VvE beheerder door een e-mail te sturen naar vvebeheer@woonbron.nl.

Even voorstellen

Mijn naam is Liesbeth Barea. Sinds 2006 ben ik werkzaam bij Woonbron VvE Beheer. Vlak daarvoor had ik de HBO-opleiding Vastgoed en Makelaardij afgerond. Een opleiding die goed aansluit bij mijn interesse in huizen en mensen. Eerder werkte ik in de zakelijke markt. Dat is een heel andere tak dan VvE beheer, maar wel een die ook de klant enorm belangrijk vindt.

Op dit moment beheer ik VvE's in de wijken Charlois en Pendrecht, Rotterdam Noord en Blijdorp.



Doordat wij onze dossiers hebben gedigitaliseerd, kan ik vanuit verschillende kantoren werken. Door de jaren heen heb ik diverse andere wijken in beheer gehad. Dat maakt het werk afwisselend. Bovendien heeft iedere VvE en wijk zijn eigen karakter. Dat specifieke karakter komt vooral tot stand door de bewoners.

Dat maakt het werk afwisselend.

Ik vind het dan ook jammer te zien dat er maar weinig eigenaren zijn die begaan zijn bij het VvE-gebeuren. Het zijn vaak dezelfde mensen die betrokken en begaan zijn bij het wel en wee van hun VvE. Dit is overigens niet uniek voor een VvE. Je ziet deze trend ook in het hele (sport)verenigingsleven waar juist de vrijwilligers van groot belang zijn, maar moeilijk zijn te porren omdat men vooral druk is met werk en gezin.

Het lidmaatschap van een VvE is echter niet zo vrijblijvend als een willekeurige andere vereniging. Een woning in een VvE kopen, brengt de verplichting met zich mee zoals ten minste de bijdrage te betalen en je te houden aan de afspraken die in de VvE zijn gemaakt. Pas als je de woning hebt verkocht, vervalt het lidmaatschap van de VvE.

Een groot voordeel van wonen in een VvE is dat de bewoners persoonlijk geen omkijken hebben naar het onderhoud van het gebouw. Hiervoor sparen alle eigenaren gezamenlijk en aan de hand van de besluiten in de jaarlijkse ledenvergadering, voert Woonbron VvE Beheer deze besluiten uit. De beheerder werkt samen met de Opzichter en boekhouder in een team, zo kunnen wij de VvE's goed als mogelijk bedienen.

Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik u op te roepen gebruik te maken van uw stemrecht en uw stem niet verloren te laten gaan. Kunt u zelf niet op een vergadering aanwezig zijn, geeft u dan uw volmacht (met steminstructie) af aan uw burens, of aan de voorzitter.

Uw e-mailadres

Mocht uw e-mailadres nog niet bij ons bekend zijn of is deze gewijzigd dan willen wij dat graag weten. U kunt het e-mailadres zelf registreren of aanpassen via de eigenarenwebsite op <http://woonbron.twing.nl> of mailen naar vvebeheer@woonbron.nl, onder vermelding van uw naam en adres.

Volgende edities in 2017

-juli
-december

Inhoud volgende nieuwsbrief

Op verzoek van meerdere eigenaars besteden wij in de komende nieuwsbrieven aandacht aan onderwerpen zoals Zonnepanelen en Duurzaamheid.

Wilt u dat wij in een volgende nieuwsbrief een bepaald onderwerp of een vraag behandelen? laat het ons weten via vvebeheer@woonbron.nl.