

Nieuwsbrief

Woonbron VvE Beheer

Jaargang 4, editie 2

September 2019

Prettig wonen in de VvE doe je samen

Hopelijk heeft u genoten van een mooie zomerperiode. Voor velen een tijd bij uitstek om eropuit te trekken en na verloop van tijd met nieuwe herinneringen huiswaarts te keren. Natuurlijk is het dan fijn thuiskomen als de 'weg' door het woongebouw naar de voordeur schoon, heel en veilig is. Hoewel alle bewoners via de splitsingsacte en eventueel huishoudelijk reglement afspraken hierover hebben gemaakt, is het niet overal vanzelfsprekend dat dit goed gaat. In deze nieuwsbrief wil ik u inspireren met de oplossingen in een aantal VvE's. Nu zijn de bewoners daar aan zet om met elkaar hét verschil te maken als het gaat om prettig wonen.

Bedrijven en inwoners van Dordrecht, Rotterdam en Spijkenisse kunnen tegenwoordig een regelrechter inschakelen als zij een civiel geschil hebben. Deze inzet van een regelrechter is een proef met als doel de rechtspraak toegankelijker te maken door een snelle, laagdrempelige en goedkope vorm van conflictoplossing te bieden. Wist u dat de regelrechter zich ook buigt over conflicten tussen eigenaars en de VvE?

Omdat we de reparatieverzoeken voortaan zelf in behandeling nemen en deze via Twinq afhandelen, kunnen eigenaars nu ook hun reparatieverzoek volgen. Ook de technische commissie kan hierdoor zien welke reparatieverzoeken er in de VvE uit staan. Dit is een van de verbeteringen in onze dienstverlening die wij recent hebben doorgevoerd. Duurzaamheid en brandveiligheid zijn onderwerpen die de komende tijd in veel jaarvergaderingen worden besproken. Onze beheerders bereiden zich momenteel hierop voor door hun kennis op deze thema's te vergroten.

We zijn in de voorjaarsvergaderingen al gestart met het op een eigentijdse manier presenteren van de jaarstukken. Los van het gegeven dat dit veelal tot kortere vergaderingen leidde, was ik verheugd te horen dat eigenaars onze VvE beheerders regelmatig complimenteerden over de frisse en duidelijke presentatie. Natuurlijk hoop ik dat deze tendens zich ook in de najaarsvergaderingen voortzet en ik dit enthousiasme mag terugzien in uw reactie op de vragenlijst over de waardering van onze dienstverlening.

Ik wens u veel leesplezier.

Mariska van Haren
Manager Woonbron VvE Beheer



INHOUD

- Laat uw stem gelden in de vergadering
- Dag antwoordenvolop
- Geschil? Overweeg de regelrechter
- Prettig wonen in de VvE
- Gewijzigde Warmtewet van kracht
- Nieuw postadres
- Even voorstellen
- Vacature
- Nieuwsbrieven in 2019

Woonbron VvE Beheer

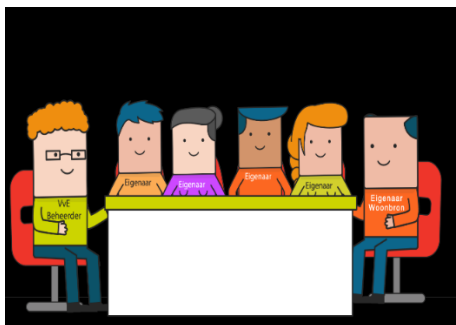
Contact

Telefoon: 088 966 04 00

E-mail: vvebeheer@woonbron.nl

Laat uw stem gelden in de vergadering!

De jaarvergadering van uw VvE is voor alle eigenaars belangrijk. Het is namelijk hét moment om invloed te kunnen uitoefenen door te stemmen in de besluitvorming. Denk aan besluiten over de hoogte van de maandelijkse VvE-bijdrage, de onderhoudswerkzaamheden, het aanpassen van het huishoudelijk reglement of voorstellen van eigenaars voor bijvoorbeeld het verlenen van toestemming om een zonnescherm te mogen aanbrengen.



Minimum aantal stemmen

In de stemprocedure staat dat er alleen een besluit genomen kan worden als er een minimum aantal eigenaars een stem hebben uitgebracht (wordt quorum genoemd). Meestal moet in ieder geval de helft (en soms de helft plus één) hebben gestemd. Als u niet naar de vergadering kunt komen, kan u toch uw stem laten gelden. Dat doet u namelijk met het machtigingsformulier dat u bij de agenda krijgt meegestuurd.

Dure optie

Stel dat er toch niet voldoende stemmen zijn. Dan moet binnen twee tot zes weken een tweede vergadering worden gehouden. In de tweede vergadering kunnen wel besluiten genomen worden zonder het minimum aantal stemmen. Dit is een dure optie want een tweede vergadering kost de VvE extra geld. Laat het niet zover komen en zorg dat uw stem altijd telt in de vergadering.

Dag antwoordenvelop

Sinds jaar en dag stuurden wij standaard een antwoordenvelop mee met de agenda voor de jaarvergadering. Het was bedoeld om u van dienst te zijn om uw stem via het machtigingsformulier en/of bespreekpunt voor de vergadering aan ons kenbaar te maken. Wij zien dat maar weinig eigenaars gebruikmaken van deze dienst. Daarom hebben wij besloten afscheid te nemen van de vertrouwde antwoordenvelop en vragen wij u de stukken op een nog eenvoudiger manier toe te sturen. Dit doen we voortaan met de volgende standaardregel:

Wilt u het formulier helemaal invullen en vóór de vergadering naar ons terugsturen? Dit kan door een foto of kopie van het formulier te sturen naar vebeheer@woonbron.nl. U kunt het formulier ook opsturen naar Woonbron VvE Beheer, Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam. Plak dan een postzegel op de envelop.

Geschil? Overweeg de Regelrechter

Sinds vorig jaar is er bij wijze van proef een Rotterdamse regelrechter actief. Bedrijven en inwoners van Dordrecht, Rotterdam en Spijkenisse kunnen deze inschakelen als zij een civiel geschil hebben. Het doel van deze proef is de rechtspraak toegankelijker te maken door een snelle, laagdrempelige en goedkope vorm van conflictoplossing te bieden. Wist u dat de regelrechter zich ook buigt over conflicten tussen eigenaars en de VvE?

Werkwijze

Anders dan in een normale rechtsgang probeert de regelrechter in eerste instantie te bemiddelen. In een gesprek met beide partijen vraagt hij de situatie toe te lichten en aan te geven wat volgens hen zou moeten gebeuren om het conflict op te lossen. Aan de hand daarvan bereidt hij een advies voor en bekijkt hij of er afspraken gemaakt kunnen worden die een rechtszaak overbodig maken. U hoeft geen juridische kennis te hebben. Als partijen bereid zijn nadere afspraken te maken, bewaakt de rechter dat de wetten en regels op de juiste manier worden toegepast. Deze afspraken worden formeel vastgelegd in een overeenkomst. Komen partijen er niet uit dan neemt de regelrechter een beslissing. Dit is meteen het vonnis.

Hoe meldt u een zaak aan?

Alleen als beide partijen bereid zijn afspraken te maken om het conflict op te lossen, is het zinnig een zaak bij de regelrechter aan te melden. Dit neemt niet weg dat u alleen een conflict kunt aanmelden. Als de regelrechter uw zaak geschikt vindt, vraagt hij de wederpartij of die bereid is mee te werken aan de procedure bij de regelrechter. Bij een positieve reactie ontvangen partijen daarover bericht en wordt uw zaak aan een van de regelrechters voorgelegd. Wil de wederpartij niet meewerken, dan worden partijen daarover geïnformeerd en geadviseerd een reguliere procedure bij de rechter te starten. De kans bestaat dan helaas dat de wettelijke proceduretermijn (artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek) van dertig dagen onder druk komt te staan.

In het geval van de VvE kan een eigenaar een verzoek indienen bij de regelrechter als hij het niet eens is met een besluit door de algemene ledenvergadering. Een zaak bij de regelrechter kan immers alleen in behandeling genomen worden als beide partijen willen schikken. Het is daarom van belang om te weten of de VvE bereid is om te schikken. Dit in relatie tot de wettelijke proceduretermijn. Deze stelt dat de zaak binnen één maand na kennisname van het besluit van de algemene ledenvergadering moet zijn ingediend bij de rechtbank. Het is overigens niet de bedoeling dat er 20 eigenaars bij een zitting aanwezig zijn. Het is beter om 1 of 2 eigenaars te machtigen.

Betaalbaar

De griffiekosten zijn € 79. Beide partijen betalen de helft (€ 39,50) van dit bedrag. Deze kosten betaalt u nadat de regelrechter heeft beoordeeld of uw zaak zich leent voor de afdoening door hem.

Wilt u weten of de regelrechter uw geschil kan behandelen of hoe u in contact komt? Kijk dan op www.rechtbankrotterdam.nl onder regels en procedures.

Prettig wonen in de VvE

Meubels, plantenbakken en andere voorwerpen in de algemene ruimten en op de galerijen zijn in de meest VvE's niet toegestaan. Dat staat in de splitsingsacte in het belang van de veiligheid en de nette uitstraling van het woongebouw. Sommige VvE's hebben in aanvulling hierop een huishoudelijk reglement met nadere afspraken. Zo'n reglement wordt altijd in een jaarvergadering van de VvE vastgesteld. Omdat Woonbron zijn stemrecht voor onder andere dit onderwerp aan zijn huurders overdraagt, besluiten zowel eigenaars als huurders over deze specifieke woonafspraken in hun woongebouw.

Als een bewoner behoefte heeft aan een aanpassing in dit reglement, zal hij toestemming hiervoor aan de vergadering moeten vragen. Eigenaars laten de wens ruim voor de vergadering aan de VvE beheerder weten, zodat het ter besluitvorming op de agenda komt. Huurders geven hun wens door aan Woonbron die vervolgens beziet of hij de aanpassing wil agenderen. Als de besluitvorming zorgt voor een aanpassing van het reglement zal de beheerder hiervoor zorgdragen en het aangepaste reglement verspreiden onder de eigenaars. Woonbron verstuurt het vervolgens naar zijn huurders. Ook kan het voorkomen dat het naleven van de afspraken niet door alle bewoners even serieus wordt genomen. In dat geval kunnen de VvE's, die van Woonbron de dienst complexbeheer afnemen, in de vergadering opdracht geven om strenger te handhaven. In dat geval treedt de complexbeheerder namens de VvE op. Hierna enkele praktijkvoorbeelden.

'groen' thuiskomen

In VvE Beethovenlaan stonden overal in het gebouw bloembakken. In de jaarvergadering van 5 maart jl. zijn de afspraken hierover in het huishoudelijk reglement aangescherpt. Ook bleek het dat veel bewoners grote waarde hechten aan 'groen' bij de voordeur. Daarom heeft de VvE in dezelfde vergadering besloten in het huishoudelijk reglement een passage op te nemen waardoor 'groen' bij de voordeur onder voorwaarden is toegestaan. Uitsluitend de reling of regenpijp mogen nu hiervoor worden gebruikt. Zie de foto hieronder hoe de bewoners ervoor kunnen kiezen om in een 'groene' setting thuis te komen met oog voor veiligheid.

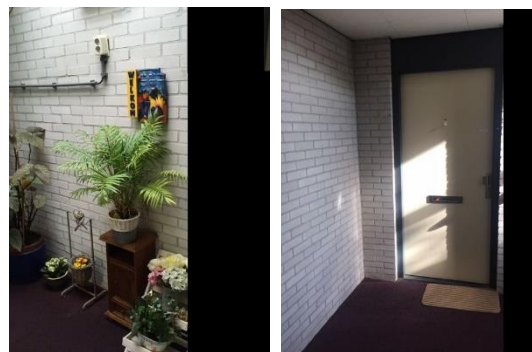


Obstakelvrij

Bij de VvE 185 Afrikalaan ging het obstakelvrij maken van de algemene ruimtes moeizaam. Hoewel de splitsingsacte erover duidelijk is, was hier toch sprake van een enorme 'wildgroei' aan persoonlijke spullen in deze ruimtes. In de jaarvergadering van 2018 is de wens uitgesproken om alle brandgevaarlijke objecten uit de algemene ruimtes te verwijderen. Waarop het bestuur heeft bepaald om de regels strenger te gaan handhaven.

Vorig jaar besloot de vergadering tot een strengere controle op obstakelvrije inpandige gangen en gemeenschappelijke ruimten. En zo kreeg de complexbeheerder deze opdracht. Hij ging ermee aan de slag. Zo kregen spullen die er niet hoorden een verwijdersticker en werden bewoners persoonlijk aangesproken.

Helaas leverden deze acties nagenoeg niet het gewenste resultaat. Er werd een brief naar alle bewoners gestuurd met een duidelijke uitleg en het verzoek om persoonlijke spullen voor een bepaalde datum weg te halen. Omdat deze brief van sommige bewoners weinig begrip kreeg, is aan hen nog eens persoonlijk uitgelegd waarom het belangrijk is dat er geen persoonlijke spullen in deze ruimten staan. Uiteindelijk kregen alle spullen die er na de aangegeven datum nog waren opnieuw een sticker met een uiterlijke verwijderdatum. Uiteindelijk heeft de complexbeheerder in juli alle overgebleven spullen weggehaald en opgeslagen. Inmiddels hebben de eigenaren deze spullen opgehaald en zijn alle algemene ruimtes en trappenhuisen nu veilig en vrij van obstakels.



Strakker beheer parkeergarage

Onder het appartementencomplexen Knotwilg in de Harnaschpolder van Delft bevindt zich een semi-open parkeergarage met 100 parkeervakken. Niet iedereen gebruikt deze garage waar deze voor bedoeld is. Zo was er sprake van vervuiling, beschadiging en oneigenlijk gebruik van parkeervakken. Daarom stond het beheer van de garage op de agenda van de mei-vergadering van de Vereniging van Eigenaars.

Deze VvE maakt gebruik van het complexbeheer van Woonbron. Hierdoor was het mogelijk om in de vergadering complexbeheer te vragen orde op zaken te stellen en steviger te handhaven. En zo geschiedde het.



In de laatste twee weken van juni vond een scala aan maatregelen plaats om strengere handhaving vanaf 1 juli mogelijk te maken. Uiteraard werd ook de medewerking van alle bewoners gevraagd. Zo moest de garage op 18 juni helemaal leeg zijn om deze aan het einde van de dag weer helemaal spic en span te laten zijn. Spullen die achterbleven, zijn door Avalex afgevoerd.

Ook zijn alle afstandsbedieningen gereset en moesten bewoners eenmalig hun kentekenbewijs laten zien. Deze registratie helpt bij de handhaving. In dat verband zijn ook camera's aangebracht. Daarnaast is bewoners de mogelijkheid geboden om een tweede parkeerplaats tegen een huurkorting te huren in het overdekte deel.

De Vereniging van Eigenaars wil graag dat de garage gebruikt wordt waar deze voor bedoeld is, namelijk voor het parkeren van auto's en motoren. Omdat het voor sommige bewoners niet mogelijk is om de fiets of scooter in de berging te stallen, is er in de garage een speciale plek gecreëerd waar dit wel is toegestaan.

Al deze maatregelen moeten gaan bijdragen aan een plezierig en overzichtelijk gebruik van de parkeergarage.

Om bewoners te helpen herinneren aan de regels die er in de garage gelden, hangen er posters in de hal. Ook zij zijn blij met alle maatregelen en schroomden niet om gehoor te geven aan alle oproepen. Dat werd zeer gewaardeerd en daarvan werd blijk gegeven met deze ansichtkaart en tekst.



Hartelijk dank voor uw medewerking aan een schone en nette parkeergarage. Laten we er samen voor zorgen dat u altijd gemak en plezier beleeft aan deze fraaie stallingsruimte.

De regels zijn simpel. Alleen auto's en motoren zijn in het eigen vak geparkeerd. Geen huisraad, wel fietsen en scooters maar dan gestald op de speciale stallingsplek. Wij hebben alle afstandsbedieningen gereset, kentekens geregistreerd en camera's geïnstalleerd. Zo houden wij de wacht. De parkeergarage is er klaar voor. U ook?

Uw complexbeheerders

Prettig wonen doet u samen. Uw betrokkenheid maakt het verschil. Niet alleen de leefbaarheidscommissie, ook u kan in dit verband de vergadering voorstellen doen voor het huishoudelijk reglement. Laat uw stem gelden in de vergadering of bij volmacht.

Gewijzigde Warmtewet van kracht

Op 1 juli 2019 is de gewijzigde Warmtewet in werking getreden. Volgens de wet worden VvE's niet meer als energieleverancier beschouwd. De formele afspraken over de levering van warmte en/of warm water zijn nu weer geregeld in het appartementsrecht. Zo was dat voor 2014 ook geregeld. Voor de eigenaars verandert er niets. De warmte en/of warm water wordt gewoon geleverd zoals men dat gewend is. De verplichting om het verbruik te meten met individuele meters blijft en ook de manier van afrekenen van deze service wijzigt niet.

Nieuw postadres

Vanaf nu heeft Woonbron VvE Beheer het postadres:
Postbus 2346 3000 CH Rotterdam.
Houdt u rekening met dit nieuwe postbusnummer als u iets naar ons opstuurt.

Even voorstellen

Mijn naam is Sigrid Boutens, dit jaar heb ik 38 kaarsjes op een (veel te grote) taart mogen uitblazen. Als een van de weinigen in mijn team woon ik samen met mijn twee kinderen onder de rivier in Noord-Brabant.



Op 1 maart 2019 ben ik gestart als VvE Beheerder in de regio Dordrecht waar ik heel hartelijk ontvangen ben. De functie VvE Beheerder is mij niet onbekend. In de afgelopen 13 jaar heb ik voor een Bredaas bedrijf VvE's mogen beheren. De reden van mijn overstap van een commerciële partij naar Woonbron VvE Beheer is dat ik me niet meer kon vinden in de bedrijfscultuur. In de commerciële wereld was er geen ruimte meer tot het bieden van service aan de eigenaren terwijl ik dit een van de leukste onderdelen van het werk vind. Gelukkig is daar bij Woonbron VvE Beheer genoeg ruimte voor.

Inmiddels heb ik me al mogen aansluiten bij een verbetergroep voor het technisch beheer. In dit proces is het een en ander te verbeteren en vind het enorm leuk om mijn bijdrage hieraan te kunnen leveren. Ik voel me meer dan welkom bij onze organisatie en zie uit naar een prettige samenwerking met de VvE's in Dordrecht. Ik hoop u in de vergadering persoonlijk te ontmoeten.

Vacature

Lid namens de bewoners (CPRW) in de Taxatiecommissie

De Concernparticipatieraad van Woonbron (CPRW) zoekt een eigenaar met een MGE-, Koopgarant- of Koopcomfortcontract van Woonbron om zitting te nemen in de Taxatiecommissie. De commissie houdt toezicht op het taxatieproces, zodat onafhankelijke en correcte taxaties worden verricht van woningen en andere objecten die Woonbron met een terugkoopregeling verkoopt en terugkoopt.

De commissie is ingesteld door de CPRW en Woonbron gezamenlijk, en heeft de volgende taken:

- vaststellen kwaliteitseisen taxateurs;
- vaststellen welke taxateurs de taxaties verrichten;
- vaststellen van algemene taxatie-instructies voor taxateurs;
- opstellen van een toewijzingsregeling voor taxaties.

Deze informatie is openbaar toegankelijk voor eigenaren.

Woonbron verstrekt namens de Taxatiecommissie individuele taxatieopdrachten bij verkopen en terugkopen. De commissie houdt toezicht op de door de taxateurs uitgebrachte rapporten, de ontvangen klachten en behandelde geschillen. (Woonbron vrijwaart de (leden van de) commissie voor enige aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar handelen.)

De commissie komt minimaal twee keer per jaar bijeen. Ze bestaat uit drie leden, één te benoemen door Woonbron, één door de CPRW. Beide benoemen een derde lid, dat de commissie voorziet.

Voorwaarden voor benoeming als lid namens de CPRW zijn:

1. niet zelf werkzaam zijn als taxateur;
2. beschikken over algemene kennis over de koopmarkt, statistisch inzicht en ten minste hbo-denkniveau.

De zittingstermijn is drie jaar.

De voorzitter en het lid namens de CPRW komen in aanmerking voor een vergoeding.

Indien u interesse heeft om zitting te nemen in de commissie, meldt u zich dan via een e-mail aan mevrouw C. Siewers (CSiewers@woonbron.nl). Graag ontvangen wij daarbij een korte motivatie en cv, **uiterlijk op 1 december 2019**. Op basis van de ontvangen reacties nodigt de CPRW één of meer kandidaten uit voor een gesprek, waarbij ook de overige commissieleden aanwezig zijn.

Nieuwsbrieven in 2019

Dit jaar brengen we ook in december onze nieuwsbrief uit. Als u een bepaald onderwerp in een van de nieuwsbrieven behandeld wilt zien, kunt u dit aan ons laten weten via vvebeheer@woonbron.nl. De reactie is ook op zoek naar verhalen van commissieleden of bijzondere activiteiten en wil daar graag in de nieuwsbrief over schrijven.