

## Inhoud

- **Graag tot ziens in 2018**.....
- **Verbeteren functioneren VvE's** .....
- **Online dienstverlening uitgebreid**.....
- **Nieuwe vragenlijst na schade**.....
- **Zorg dat u verzekerd bent** .....
- **Verzekeringspremies 2018** .....
- **Let op VvE-bijdrage 2018** .....
- **Samen voor meer woonplezier** .....
- **Even voorstellen** .....
- **Woontips** .....
- **Van papier naar digitaal** .....

## Graag tot ziens in 2018

December is bij uitstek de maand van lichtjes en huiselijke gezelligheid. In deze nieuwsbrief ook de maand van stilstaan bij alle gebeurtenissen in het jaar op het gebied van betrouwbaar VvE-beheer en goede dienstverlening.

Zoals u van Woonbron VvE Beheer mag verwachten, stonden ook dit jaar al onze activiteiten volledig ten dienste van de VvE's in ons beheer. Op technisch, financieel en administratief gebied is er veel werk verzet. In de eerstvolgende nieuwsbrief neem ik u mee in de getallen. Om onze dienstverlening nog beter te laten aansluiten op uw wensen, zijn ook dit jaar flinke stappen gezet. Mede dankzij de reacties van veel eigenaren op onze vragenlijsten hebben wij onze energie op de juiste zaken kunnen richten. Namelijk op de zaken die u belangrijk vindt. We hebben werkwijzen op onderdelen aangepast en verbeteringen doorgevoerd. Denk hierbij aan de mogelijkheid om er nu voor te kunnen kiezen voortaan de uitnodiging voor de Vergadering digitaal te ontvangen of de nieuwe werkwijze voor het afhandelen van schades. Vanaf januari gaan wij ook vragenlijsten sturen naar eigenaren die helaas hiermee te maken hebben gehad. Uiteraard horen we dan graag een reactie. Alleen zo kunnen we samen het verschil maken.

Met drie nieuwsbrieven hebben wij u tussentijds op de hoogte gehouden van nieuwe ontwikkelingen en wetenswaardigheden. Onze website is sinds de zomer geactualiseerd en uitgebreid met online mogelijkheden. We hebben hier ook een animatiefilmpje geplaatst met een bondige uitleg over wat een VvE is en welke taken daarbinnen worden uitgevoerd. Om behulpzaam te zijn bij het vinden van documenten in Twinq is een gebruikershandleiding op de website geplaatst. Wij merken dat steeds meer eigenaren gebruikmaken van de mogelijkheid om via de eigenarenwebsite (Mijn VvE) betrokken te blijven, dat vind ik een heel mooie ontwikkeling. Kortom allerlei acties op uw respons. Blijft u vooral reageren op onze vragenlijsten. Alleen als u tevreden bent, zijn wij dat ook.

Namens het team van Woonbron VvE Beheer wens ik u alvast fijne feestdagen, een goede jaarwisseling en een mooi nieuw jaar. Graag tot ziens in 2018!

Mariska van Haren  
manager Woonbron VvE Beheer



Jaargang 2 nummer 6  
december 2017

### Contact

Telefoon 088 966 04 00  
E-mail [vvebeheer@woonbron.nl](mailto:vvebeheer@woonbron.nl)

## Verbeteren functioneren VvE's

**Op 23 mei 2017 heeft de Eerste Kamer de Wet verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaars als hamerstuk afgedaan. De wet zal naar verwachting op 1 januari 2018 in werking treden. Boek 5, titel 9 BW wordt aangepast.**

In het kort is de wet gericht op het verbeteren van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) op twee onderdelen. Zo moeten VvE's met daarin de bestemming woning op grond van deze wet voldoende geld reserveren voor noodzakelijk onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe wet schrijft voor dat VvE's ten minste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw/complex in het reservefonds moeten hebben gespaard. Mocht een VvE vinden dat dit tot een te hoge reservering zal leiden, dan staat het de VvE vrij om in het vervolg op basis van een MJOP (meerjarenonderhoudsplanning) te reserveren. In dat geval kan ook voor een lagere reservering dan 0,5% worden gekozen, mits het onderhoudsplan voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Omdat Woonbron VvE beheer voor uw VvE een MJOP en begroting verzorgt, heeft deze wet geen consequenties en is uw VvE verzekerd van een goede planning en reservering voor het uitvoeren van onderhoud.

Verder is nu bij wet geregeld dat VvE's overeenkomsten van geldlening kunnen aangaan. De lening moet wel passen binnen de taak van de VvE om zorg te dragen voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw. Een lening vormt daarnaast geen alternatief voor de eerdergenoemde reserveringsplicht.

## Online dienstverlening uitgebreid

Vanaf nu kunt u op de website <https://www.woonbron.nl/reparaties-en-onderhoud-eigenaars> zien of en zo ja, waar er asbest in uw woongebouw aanwezig is. Als u op deze pagina uw postcode en huisnummer invoert, ziet u deze informatie meteen.

Uw VvE heeft de algemene delen van uw woongebouw vorig jaar op basis van steekproeven laten onderzoeken op de eventuele aanwezigheid van asbest. De resultaten van dit onderzoek zijn 24/7 te raadplegen op onze website. Omdat Woonbron op basis van steekproeven voor haar huurwoningen ook een dergelijk onderzoek heeft laten doen, is ook informatie over eventuele aanwezigheid van asbest in de woning voor u zichtbaar. Altijd handig om eerst te raadplegen als u gaat klussen in uw woning.

### Over asbest

Hoewel de toepassing van asbest sinds 1993 verboden is, zijn er in Nederland nog veel woningen van voor deze bouwperiode die dit materiaal hebben. Zolang het materiaal 'in ruste' blijft, kan het geen kwaad. Voor algemene informatie over asbest kunt u de website van de GGD: <http://www.ggdrotterdamrijnmond.nl/milieu-en-leefomgeving/in-de-woning/asbest.html> raadplegen.

## Nieuwe vragenlijst na schade

In september zijn we gestart met een nieuwe werkwijze voor het afhandelen van schades. Waar u eerder werd doorverwezen naar een tussenpersoon, kunt u nu direct een afspraak maken met de opzichter voor het beoordelen van de schade. Als er sprake is van verzekerde gevolgschade meldt de opzichter deze bij de verzekeringstussenpersoon, Meijers. Het herstellen van de oorzaak en de gevolgschade kunnen op deze wijze beter geregisseerd worden. We willen graag meten of deze nieuwe werkwijze voor u de gewenste verbetering oplevert. Daarom is in de laatste maanden van dit jaar een vragenlijst ontwikkeld. Deze vragenlijst is mede op basis van ervaringen van eigenaars samengesteld. Op dit moment bereiden we een en ander voor zodat we in de loop van januari eigenaars, die met een schade te maken hebben gehad, via [Tevreden.nl](http://Tevreden.nl) benaderen. Natuurlijk hopen wij dat u dan reageert. Alleen met uw mening kunnen wij onze dienstverlening (nog) beter aanpassen. Alvast hartelijk dank.



## Zorg dat u verzekerd bent

Een uitslaande brand, inbraak, waterschade aan uw nieuwe laminaatvloer. Gebeurtenissen waar u het liefst niet aan denkt. Als ze tóch voorkomen, brengen ze veel schade en dus ook hoge kosten met zich mee. Elke VvE heeft een opstalverzekering voor het woongebouw. Gelukkig kunt u zich ook persoonlijk tegen dit soort ongelukken verzekeren. In de praktijk blijkt dit helaas niet altijd het geval en draait u als gedupeerde, naast de ravage en (emotionele) schade, ook nog eens op voor de hoge herstellkosten in uw woning. Dat maakt zo'n voorval extra zuur. Zorg er daarom altijd voor dat u belangrijke woonverzekeringen, zoals **een inboedelverzekering** en een aansprakelijkheid-verzekering, goed geregeld heeft. Kijk op <https://www.woonbron.nl/vve-beheer> voor meer informatie.

## Verzekeringspremies 2018

Meijers Assurantiën beheert de verzekeringsportefeuilles van de VvE's in ons beheer. Zij hebben laten weten dat de verzekeraars met ingang van 1 januari 2018 de premies voor de gebouwen-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering verhogen. Dit is het gevolg van de stijging van het aantal water- en stormschades door veranderende weersinvloeden, duurdere herstelkosten en de toename van aansprakelijkheidstellingen. De overige premies van de pakketpolissen blijven ongewijzigd. Wij verwachten de nieuwe polissen deze maand.

## Let op VvE-bijdrage 2018

Tijdens de algemene ledenvergadering is onder andere de nieuwe begroting voor 2018 goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Zoals u weet, dient de VvE-bijdrage voor de eerste van de maand te zijn overgemaakt. Eigenaren die deze bijdrage met een automatische incasso betalen, hoeven niets te doen. Als u de betaling maandelijks zelf overmaakt, vragen wij u erop te letten dat u het juiste bedrag invult.

## Samen voor meer woonplezier

Een begroetingsgroep die nieuwe bewoners verwelkomt, een zomerbarbecue, (aangescherpte) woonafspraken, (uitbreiding van) de schoonmaak. Het zijn voorbeelden van activiteiten van een leefbaarheidscommissie in een VvE. Kort gezegd houdt deze commissie zich bezig met tal van zaken die bijdragen aan plezierig samen wonen. Niet voor niets kan de leefbaarheidscommissie uit zowel eigenaren als huurders bestaan.

De leefbaarheidscommissie verzamelt en bedenkt ideeën voor een goed leefklimaat in het woongebouw. Afhankelijk van de afspraken daarover in de VvE kan het budget voor leefbaarheidsactiviteiten als volgt worden besteed. Met een mandaat besteed of door middel van een aanvraag met een uitgewerkt voorstel aan de algemene ledenvergadering. Naderhand vertelt de leefbaarheidscommissie in de ledenvergadering wat zij heeft gedaan in het afgelopen jaar en legt zij verantwoording af over de financiën.

Uiteraard kan de leefbaarheidscommissie ook aandacht hebben voor de omgeving van het gebouw. De openbare ruimte is doorgaans van de gemeente.

Daarom zullen de voorstellen voor de omgeving buiten het gebouw samen met andere partijen tot stand komen. De leefbaarheidscommissie kan voor dergelijke activiteiten externe fondsen werven.

Lijkt het u ook leuk om op deze wijze bij te dragen aan meer woonplezier in uw VvE? Meldt u dan snel aan.



## Even voorstellen

Ik ben Hielke Dirks, 37 jaar en ik woon met mijn vrouw en twee kinderen in Zoetermeer. Inmiddels werk ik bijna drie jaar als VvE beheerder. Tot en met 2014 heb ik zo'n zestien jaar gewerkt in de geestelijk gezondheidszorg. Na de voltooiing van mijn makelaars en taxateurs opleiding, ben ik gericht op zoek gegaan naar een baan in het VvE-beheer.



De VvE's in mijn beheer zijn allemaal in Delft, een mooie stad waar ik in mijn jeugd gewoond heb. Het leukste van deze baan vind ik de vergaderingen. Tijdens een vergadering krijg ik de kans om de bewoners in de VvE te ontmoeten.

Helaas is de opkomst bij sommige vergaderingen niet zo heel groot. Ik zie het als een belangrijk doel om de vergaderingen aantrekkelijker te maken. Dit probeer ik door de verschillende onderwerpen minder 'stoffig' over te brengen. Ook merk ik dat de meeste bewoners het waarderen als de snelheid er in blijft. Veel mensen hebben het druk in deze tijd. Dat maakt het niet minder belangrijk om een stem in de vergadering uit te brengen.

Ik hoop de komende jaren mijn bijdrage te kunnen leveren om onze dienstverlening nog verder te professionaliseren. Dat kan ik niet alleen. Daarom is het van groot belang dat eigenaars de vragenlijst invullen, die zij kort na de jaarlijkse vergadering ontvangen.

## Woontips

### Ventileren en luchten

Een droge woning is sneller verwarmd. Dit scheelt enorm in uw energieverbruik en dus ook op uw energierekening. Maar hoe wordt uw woning droger? Een gemiddeld huishouden produceert dagelijks ongeveer 10 liter vocht. Dit gebeurt onder andere door ademen, koken, afwassen, douchen. Het is daarom belangrijk dat u uw woning goed ventileert en dagelijks lucht. Ventileren is het constant verversen van lucht. Dit doet u door het ventilatierooster of een (klap)raampje continu open te laten. Luchten betekent dat u dagelijks de ramen gedurende een kwartier tegenover elkaar openzet. Zo raakt u snel veel vocht uit uw woning kwijt.

## Instructievideo's

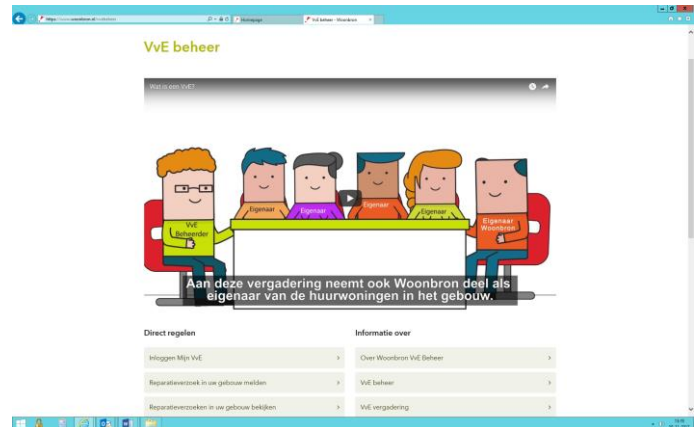
Woonbron maakt momenteel instructievideo's voor haar klanten met uitleg hoe zij zelf eenvoudig kleine storingen kunnen oplossen. Bijvoorbeeld als er een irritante tik uit de radiatoren komt. Natuurlijk kunt u ook hiermee te maken krijgen. Daarom attenderen wij u op de handige instructievideo over hoe u zelf de centrale verwarming kunt ontluchten. Kijk voor meer informatie op [www.woonbron.nl/instructies](http://www.woonbron.nl/instructies).

## Van papier naar digitaal

De tijd vliegt. Alweer twee jaar geleden brachten we de eerste nieuwsbrief uit. We beloofden u drie keer per jaar op deze wijze te informeren over belangrijke zaken in het VvE-beheer. Dat maakt dat u nu deze zesde nieuwsbrief in uw brievenbus heeft ontvangen. Ook volgend jaar houden wij u tussentijds met een nieuwsbrief op de hoogte. Alleen dan niet meer in papieren vorm maar digitaal.

### Waar vindt u voortaan onze nieuwsbrief?

Als u bent ingelogd op <https://woonbron.twing.nl>, heeft u toegang tot uw persoonlijke pagina. Hier ziet u de melding prikbord. Alle actuele berichten én (vanaf 2018) de nieuwsbrieven van Woonbron VvE Beheer kunt u hier raadplegen. De nieuwsbrieven staan ook op [www.woonbron.nl/vvebeheer](http://www.woonbron.nl/vvebeheer).



***Aan het einde van het jaar danken wij u hartelijk voor het vertrouwen in Woonbron VvE Beheer.***

***We wensen u en uw dierbaren alvast sfeervolle feestdagen en een goed nieuw jaar. Ook in 2018 zijn wij u weer graag van dienst.***



### Volgende edities in 2018

-maart  
-juni  
-december

### Inhoud volgende nieuwsbrief

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