

Inhoud

- **De zomer voor de deur**.....
- **Uw mening telt op Teverden.nl**
- **Laat uw stem gelden in de vergadering!**
- **Collectieve inkoop interessant voor uw VvE?**
- **Wet dwingt VvE tot opknappen**
- **Asbest in kaart**.....
- **Schoon, heel en veilig**
- **Mag Airbnb in een VvE?**.....
- **Het is zomer**.....
- **Uw vraag, ons antwoord**
- **Uw e-mailadres**.....

Jaargang 1
Nummer 2
Juli 2016

De zomer voor de deur

Met plezier bied ik u alweer de tweede nieuwsbrief van Woonbron VvE Beheer aan. Zoals u weet, zijn we dit jaar gestart met het op deze wijze informeren van eigenaren over VvE-aangelegenheden. Ik vind het fijn dat wij op onze eerste nieuwsbrief veel positieve reacties hebben mogen ontvangen. Bedankt daarvoor. Ook in deze zomereditie zijn er weer actuele onderwerpen die wij graag met u willen delen. Deze zijn grotendeels door uzelf aangedragen via Teverden.nl en tijdens de VvE-vergaderingen.

Met deze nieuwsbrief over het VvE beheer bereiken we graag zoveel mogelijk eigenaren zodat u goed geïnformeerd blijft. In de eerste editie van de nieuwsbrief schreven wij dat wij onze nieuwsbrieven voortaan per mail toesturen. Omdat wij het belangrijk vinden dat zoveel mogelijk klanten de nieuwsbrief lezen, is besloten om ook deze tweede nieuwsbrief via de post aan u te verzenden.

Onlangs is Woonbron VvE beheer verhuisd naar het kantoor van Woonbron in Delft, Aart van der Leeuwlaan 8. Voor u verandert er niets. Zoals u van ons gewend bent, ontvangen onze VvE beheerders u als klant op de regiokantoren in Dordrecht, Hoogvliet, IJsselmonde, Zevenkamp, Delfshaven en Delft. Ook ons telefoonnummer, e-mailadres en postbus blijven ongewijzigd.

In deze nieuwsbrief leest u onder andere over wat wij met uw mening doen, hoe belangrijk het is dat u aanwezig bent of uw stem laat gelden tijdens de VvE-vergadering, wat collectieve inkoop voor uw VvE kan betekenen en hoe u met elkaar kunt zorgen voor een fijne zomer zonder overlast.

Ik wens u veel leesplezier en een mooie zomer.



Linda Apers
Manager Woonbron VvE Beheer

Contact

Telefoon 088 966 04 00
E-mail vvebeheer@woonbron.nl

Uw mening telt op Tevreden.nl

Wij zijn zeer verheugd met het aantal online enquêtes dat eigenaren hebben ingevuld op Tevreden.nl. Door uw ervaringen met ons te delen, zijn wij in staat om onze dienstverlening nog beter af te stemmen op uw wensen. In deze nieuwsbrief leest u enkele voorbeelden van acties en toelichtingen op werkwijzen in de VvE.



Vergaderstukken

Sommige eigenaren willen ook graag de 'papieren' vergaderstukken voor de VvE-vergadering ontvangen. Dit is mogelijk. U kunt de vergaderstukken telefonisch aanvragen via 088 966 04 00 of via de e-mail naar vvebeheer@woonbron.nl.

Agendapunten

U kunt gedurende het jaar vergaderpunten bij ons indienen. U stuurt dan een e-mail naar vvebeheer@woonbron.nl en vermeldt daarin uw adres en het vergaderpunt. Uw VvE beheerder plaatst dit punt vervolgens op de agenda van de eerstvolgende VvE-vergadering.

Verbeteren webpagina Twinq

De overzichtelijkheid van de webpagina en de vindbaarheid van informatie op Twinq zijn aandachtspunten die regelmatig in de enquêtes worden genoemd. We gaan hiermee aan de slag. In het najaar van 2016 zal, in samenwerking met Twinq, gewerkt worden aan de verbetering van deze webpagina.

Laat uw stem gelden in de vergadering!

U betaalt maandelijks een bijdrage aan de VvE. De hoogte van de VvE-bijdrage wordt jaarlijks in de VvE-vergadering bepaald aan de hand van de begroting, die als advies aan de eigenaren wordt gepresenteerd.

Deze bijdrage is nodig om de financiële verplichtingen van de VvE na te komen. Denkt u hierbij aan uitgaven zoals het betalen van verzekeringspremies, stroomkosten, klachtenonderhoud, reserveringen voor het planmatig onderhoud en dergelijke. U kunt de hoogte van uw VvE-bijdrage terugvinden in Twinq als onderdeel van de begroting.

Als lid van de VvE ontvangt u jaarlijks een uitnodiging voor de VvE-vergadering. In deze vergadering komen ook andere onderwerpen aan de orde zoals de jaarrekening, voorstellen voor planmatig onderhoud of ingebrachte voorstellen van eigenaren voor bijvoorbeeld het verlenen van toestemming om een zonnescerm te mogen aanbrengen. De agenda wordt vooraf naar alle eigenaren gestuurd, zodat u weet over welke onderwerpen u kunt meepraten of uw stem kunt uitbrengen.

Voor een rechtsgeldige besluitvorming is een quorum nodig.

Een quorum houdt in dat er een minimaal aantal stemmen aanwezig moet zijn (of via machtiging) om in de vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Als dit quorum niet wordt gehaald, moet binnen twee tot zes weken een tweede vergadering worden gehouden. In deze tweede vergadering kunnen besluiten genomen worden zonder dat er quorum is.

Wij stemmen onze dienstverlening af op de VvE

Bij VvE's waar al jaren om deze reden een tweede vergadering nodig is, hebben wij de procedure aangepast om de eigenaren niet onnodig te belasten met twee vergaderingen. Voor die VvE's houden we de eerste vergadering overdag en hoeft men daar niet bij aanwezig te zijn. Er volgt immers een tweede vergadering in de avond waarin de eigenaren rechtsgeldige besluiten kunnen nemen.

Eigenaren kunnen met hun stem invloed uitoefenen op de besluitvorming.

Uw VvE beheerder adviseert de VvE. Uiteindelijk zijn het alle eigenaren die een besluit nemen. Dus kom naar de jaarlijkse VvE-vergadering en laat uw stem gelden!

Collectieve inkoop interessant voor uw VvE?

Collectief inkopen van een onderhoudscontract kan uw VvE groot voordeel opleveren. Woonbron werkt al lange tijd op deze wijze om het beheer van haar huurwoningen zo efficiënt mogelijk te regelen. Interesse? Hierna leest u hoe de collectieve inkoop is geregeld.

Hoe werkt collectieve inkoop?

Vaak is het voordeliger om meerdere contracten in één keer tegelijk bij één partij af te sluiten in plaats van versnipperd bij meerdere partijen. Door de omvang van het contract kan de leverancier een hogere korting en dus een gunstiger prijs afgeven.

Het inkoopvoordeel beperkt zich echter niet alleen tot een lagere contractprijs. Een collectief afgesloten contract leidt veelal ook tot een verlaging van de totale kosten van het contract gedurende de looptijd. Ook beperken we het aantal facturen door zoveel mogelijk zaken in het contract te regelen of af te kopen binnen het contract. Zo zijn vaak reparaties tot 500 euro inclusief.



Met welke partijen werken we?

Woonbron heeft een aantal voorkeursleveranciers geselecteerd. Dit zijn bedrijven die voldoen aan onze criteria: ze zijn financieel gezond zijn, leveren technisch goede kwaliteit en goede service aan onze klanten. Hierdoor kunnen we ervan op aan dat de partij, die het contract gaat uitvoeren, de gevraagde prestaties kan leveren. We kiezen bij voorkeur voor middelgrote aannemers die zich al bewezen hebben op het gebied van dienstverlening en service. Om de vinger aan de pols te houden, toetsen we jaarlijks of de contractpartij nog voldoet aan de vooraf afgesproken prestaties.

Wat levert het op?

Woonbron heeft de laatste jaren veel contracten collectief ingekocht. Intussen hebben ook een flink aantal VvE's zich hierbij aangesloten en daardoor meege profiteerd van het (inkoop)voordeel. Zo zijn er collectieve contracten voor liftonderhoud en -storingen, collectieve CV, ontstoppingen, brandblusmiddelen en noodverlichting. Gemiddeld is over alle collectief ingekochte contracten een inkoopvoordeel behaald van ongeveer 20%.

Lijkt collectieve inkoop u interessant voor uw VvE en wilt u meer weten? Neem dan contact op met uw VvE beheerder of opzichter. Zij kunnen uw vragen beantwoorden of op verzoek bekijken of hiermee in uw VvE inkoopvoordeel te behalen is.

Wet dwingt VvE tot opknappen

In het AD van 2 juni jl. stond laatst dat zo'n 40.000 Verenigingen van Eigenaars 'slapen'. Geld voor onderhoud is er amper en ook een onderhoudsplan ontbreekt. Een nieuwe wet moet de VvE's wakker schudden.

Sinds 2008 is het voor iedere VvE verplicht om te sparen voor groot onderhoud. In de wet ([art. 5:126 BW](#)) staat namelijk dat iedere VvE een reservefonds in stand moet houden voor groot onderhoud. Maar deze verplichting is nu specifiek gemaakt in een wetsvoorstel dat de ministers Blok (Wonen en Rijksdienst) en Van der Steur (Veiligheid en Justitie) naar de Tweede Kamer hebben gestuurd.

De Raad van State heeft een positief advies uitgebracht over deze wetswijziging waarin staat dat VvE's moeten worden verplicht om elk jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het complex te sparen in het reservefonds of dienen te sparen op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJP).

Uw VvE spaart op basis van de door Woonbron VvE Beheer opgestelde meerjaren onderhoudsplanning voor toekomstig onderhoud aan uw woongebouw. Het reservefonds is het gespaarde bedrag.

Daarmee voldoet uw VvE aan de verplichting van deze nieuwe wet.

Asbest in kaart

In veel woningen die in de periode na de oorlog tot de jaren '80 van de vorige eeuw zijn gebouwd, komt asbest voor. Dit materiaal was niet alleen goedkoop, het heeft ook sterke eigenschappen. Het is sterk, slijtvast, isoleert en is bestand tegen hoge temperaturen en zuren. Zolang asbest in 'ruste' blijft en er niet in wordt gehakt, geschuurd of geboord kan het geen kwaad als het materiaal blijft zitten.

Sinds 1993 is de toepassing van asbest in nieuw- en verbouw verboden.

Wat gebeurt er?

In de VvE-woongebouwen uit de hiervoor genoemde periode vindt dit jaar een inventarisatie plaats van eventueel aanwezig asbest. In dit verband wordt onderzocht of er asbesthoudend materiaal is gebruikt tijdens de bouw of eerder uitgevoerd onderhoud. We controleren in de woning, de algemene ruimtes, de bergingen en het casco van het gebouw zoals gevel en dak. Niet alle woningen worden bezocht. We doen voor deze inventarisatie een steekproef in een aantal woningen.

Wanneer is de inventarisatie klaar?

De opdracht voor deze asbestinventarisaties zijn verstrekt. In de komende maanden vinden de inventarisaties plaats. Eind dit jaar zijn alle asbestinventarisaties uitgevoerd en weten we of, en zo ja waar asbest (vermoedelijk) zit.

Hoe weet ik of er asbest in mijn woongebouw zit?

Zodra de inventarisatie is ontvangen, zullen wij deze op de eigenarensite publiceren. Als er geen urgente asbestvondsten zijn, nemen we in de meerjaren onderhoudsplanning de te nemen maatregelen op. Mocht er direct een sanering nodig zijn, dan doen wij de VvE-vergadering tussentijds een voorstel om een uitgave te mogen doen om deze sanering volgens de wettelijke voorschriften te laten uitvoeren.

Schoon, heel en veilig

Vindt u het ook prettig thuiskomen in een schoon en opgeruimd woongebouw en dat u met trots uw gasten kunt ontvangen?

In gebouwen waarin veel mensen wonen, gaat dat niet altijd vanzelf.

Het is dan fijn dat u voor deze en andere service een beroep kunt doen op de complexbeheerder. Woonbron kan in principe deze extra inspanning leveren tegen een maandvergoeding. De complexbeheerder vervult een signaalfunctie richting de VvE beheerder en de onderhoudsdienst.

Enkele taken van een complexbeheerder kunnen zijn.

- Het verrichten van kleine reparaties, vervangen van defecte lampen, etc.
- Aanspreekpunt voor bewoners.
- Het signaleren van tekortkomingen in de leefbaarheid en daarbij de juiste partijen inschakelen.
- Het (laten) schoonspuiten van bestrating, galerijen, portieken enzovoort.
- Het signaleren van technische storingen en gebreken in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex en deze doorgeven aan de onderhoudsdienst (voor zover deze zelf niet opgelost kunnen worden).
- Bewoners en bezoekers aanspreken op regels uit het huishoudelijk reglement wanneer deze niet worden nageleefd.

De complexbeheerders van Woonbron hebben veel ervaring en kunnen een goede ondersteuning zijn voor uw VvE en het gebouw. Door de bedrijfskleding zijn de complexbeheerders voor u herkenbaar.

Wilt u meer weten over wat een complexbeheerder voor uw VvE kan betekenen? Neem dan contact op met uw VvE beheerder.

Mag Airbnb in een VvE?

De populariteit voor tijdelijke verhuur van woningen aan toeristen en expats neemt de afgelopen jaren fors toe. Veel huiseigenaren zien een kans om hun woning tijdens vakantie of afwezigheid via Airbnb of een andere bemiddelaar te verhuren voor een interessante prijs. Vooral in grote steden en met name in Amsterdam worden steeds meer woningen op deze manier verhuurd.



Het verhuren van een appartement in een VvE kan echter niet zonder toestemming van de VvE-vergadering.

In de splitsingsakte staat veelal een bepaling die een woonbestemming verplicht stelt. In 2013 is dit onderschreven door een vonnis van de rechtbank en – na een beroepsprocedure in datzelfde jaar – ook door het gerechtshof. Het gerechtshof bepaalde dat deze wijze van verhuur kan worden gezien als bedrijfsmatige exploitatie, anders dan wanneer een woning wordt verhuurd voor een langere periode.

Buiten deze uitspraak heeft Woonbron vaak bij de verkoop van een woning een zelfbewoningsplicht opgelegd. Tevens hebben de meeste hypotheekverstrekkers ook een artikel opgenomen waarin verboden wordt om het appartementsrecht te verhuren. Het is overigens niet aan de Vereniging van Eigenaars om dit te controleren of te handhaven.

Mocht u toch overwegen om uw woning te verhuren voor korte periodes, zoals via Airbnb, adviseert Woonbron VvE Beheer u om eerst na te gaan of er een zelfbewoningsplicht op uw woning rust en om toestemming te vragen aan uw hypotheekverstrekker. Als dat zo is, kunt u contact opnemen met de beheerder van uw VvE. De beheerder kan aangeven op welke wijze u toestemming kunt verkrijgen voor het verhuren van uw woning voor korte periodes. U dient er rekening mee te houden dat in veel gevallen de jaarlijkse VvE-vergadering hierover zal besluiten en dat u aan bepaalde voorwaarden moet voldoen.

Het is zomer

De bloemen bloeien, de bomen staan in het blad. De dagen worden warmer en het is langer licht. Tijd voor u en uw burens om te genieten van uw voor-/achtertuin of balkon. Hierna enkele tips voor meer buitenplezier.

Binnen de perken

Regelmatig onderhoud aan uw tuin draagt bij aan buitenplezier: van maaien, onkruid verwijderen tot besproeien;

Planten en struiken kunnen uitbundig groeien. Snoei ze op tijd terug. Zo blijven ze mooi in vorm en gaan de takken niet overhangen.



Houd uw balkon of tuin vrij van afval en ongebruikte spullen. Uw buurt blijft netjes en u voorkomt zo vieze geurtjes en geeft ongedierte geen kans.

Hang bloembakken aan de binnenkant van uw balkon. Ze kunnen dan niet naar beneden vallen en u voorkomt dat uw benedenburen natte voeten krijgen als u water geeft.

Barbecueën?

Als u in een appartement woont, is het niet verstandig om op uw balkon te barbecueën. Los van het brandgevaar, kunnen uw burens hinder ervaren van de lucht en rookvorming.

Houd rekening met elkaar

Op mooie dagen staan de ramen wat langer open en we zijn wat vaker buiten. Houd rekening met elkaar. Zo is de zomer voor iedereen een feestje.

Uw vraag, ons antwoord

Als eigenaar en lid van de VvE hoort u uw betalingen op orde te hebben. De eigenaarsomgeving in Twinq kan u daarbij helpen. Hierna leest u hoe?

Inloggen in Twinq

U kunt met uw gebruikersnaam en wachtwoord inloggen op de eigenaarsomgeving van Twinq via: <https://woonbron.twinq.nl>. Als u deze gegevens niet meer kunt vinden, kunt u deze opvragen door een mail te sturen naar vvebeheer@woonbron.nl of te bellen naar onze klantenservice op nummer 088 966 04 00.

Hoe kunt u zien of er openstaande VvE-bijdragen zijn?

Zodra u bent ingelogd, ziet u aan de linkerkant het hoofdmenu met daaronder een aantal submenu's. Door hier op Mijn Pagina te klikken, krijgt u wederom een aantal mogelijkheden waaronder Mijn Saldo. Als u op Mijn Saldo klikt, kunt u het huidige jaar selecteren door op één van de eurotekens te klikken.

U krijgt nu het actuele overzicht van dat jaar te zien. De in rekening gebrachte VvE-bijdrage of afrekening stookkosten staan in de kolom Te Betalen. In de rechterkolom ziet u onder Betaald de incasseringen of uw eigen betalingen. Ook als incassering niet is gelukt, ziet u dit in de rechterkolom. Dit bedrag is met een '-' aangeduid en heeft de omschrijving Storno. Op Mijn Pagina onder het kopje Periodieke Bijdrage kunt u de opbouw van uw VvE-bijdrage zien.

Dagelijks verwerken wij de bankafschriften van de vorige dag. Dit betekent bijvoorbeeld dat uw betaling van dinsdag pas de dag erna in Twinq zichtbaar is. Storno's zijn over het algemeen vanaf ongeveer de tiende dag van de maand zichtbaar.

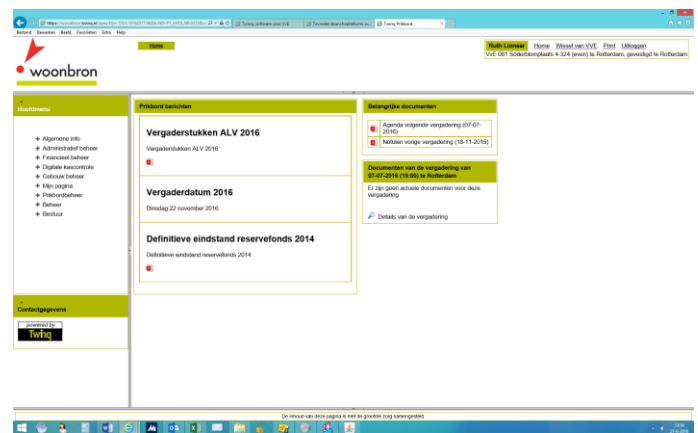
VvE-bijdrage overmaken of laten incasseren?

Het bankrekeningnummer van uw VvE kunt u vinden via het Hoofdmenu. Als u hier klikt op de keuze Administratief Beheer en vervolgens op Bankgegevens VVE, ziet u de actuele betaalrekening met een vinkje weergegeven. U kunt uw VvE-bijdrage naar dat rekeningnummer overmaken.

Maakt u liever gebruik van een automatische incasso?

Laat het ons weten via een mail naar vvebeheer@woonbron.nl of telefonisch aan onze klantenservice via 088 966 04 00. U ontvangt dan een SEPA machtigingsformulier. Als u dit formulier ingevuld en ondertekend hebt teruggestuurd, sturen wij u een bevestiging zodra de machtiging is geactiveerd.

Let op! Het is niet mogelijk om met terugwerkende kracht te incasseren. Als u bijvoorbeeld op 5 juli de machtiging hebt ondertekend, zult u zelf nog eenmaal de maandbijdrage van juli moeten overmaken en gaat de automatische incasso voor de incassering vanaf de maand augustus in.



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 of mailen naar vvebeheer@woonbron.nl, onder vermelding van uw naam en adres.

Volgende editie in 2016

-15 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.