

Nieuwsbrief

Woonbron VvE Beheer

Jaargang 3, editie 3

December 2018

Met volle kracht aan de slag

2018 is voorbij gevlogen! Intussen zijn de laatste najaarsvergaderingen gevoerd en is het tijd om de balans op te maken. Wat is er van onze beheervoorname op administratief, financieel en technisch gebied terechtgekomen? Onze klanten waarderen onze dienstverlening dit jaar met gemiddeld een 7.3. Daar zijn we erg blij mee. Maar wie denkt dat wij nu op onze lauweren rusten, helpen we graag uit deze droom. Er is namelijk nog genoeg werk aan de winkel.

Op onze website kunt u alle cijfers, verbeterwensen en complimenten lezen. Niet altijd kunnen wij meegaan met de behoefte van een eigenaar. Maar daar waar die kans er is, zullen we die zeker pakken. Niet zo maar staat de verbetering van onze dienstverlening wekelijks op de agenda van de VvE Beheerders.

In sommige VvE's is de animo niet groot om naar de vergadering te komen. We zien dit graag anders. Daarom hebben we dit jaar extra inspanning hierop geleverd door de inzet van een ansichtkaart, poster of sms. Dit lijkt aan te slaan. Het is belangrijk dat eigenaars betrokken zijn bij hun VvE. Niet alleen door naar de vergadering te komen om besluiten te nemen, ook door deelname aan een van de commissies. Niet iedereen is bekend met deze commissies. Op onze website kunt u nu hierover een informatieve animatie bekijken. Doe u mee?



Duurzaamheid is tegenwoordig een topic. VvE010 is een specialist op het gebied van duurzame VvE's in Rotterdam. We zijn dit jaar met deze club een samenwerking gestart om te verkennen welke duurzame mogelijkheden er zijn voor de VvE's die wij beheren. Uiteraard houden we u op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen. Uw VvE Beheerder kan u alvast meer hierover vertellen als u geïnteresseerd bent.

In 2019 gaan we graag weer met volle kracht aan de slag met uw VvE. Voor nu wens ik u en uw dierbaren heel mooie feestdagen en veel voorspoed in het nieuwe jaar.

Mariska van Haren
Manager Woonbron VvE Beheer



INHOUD

- Liftrenovatie op maat
- VvE vrijwilligers-vergoeding omhoog
- Wijziging pakketverzekering
- Het riool is van ons allemaal
- Uw mening telt
- Voorzitter in het zonnetje: echtpaar Bennink-de Ruijter
- Even voorstellen: Peter Keyzer
- Let op uw VvE-bijdrage in 2019
- Up-to-date
- Nieuwsbrieven in 2019

Woonbron VvE Beheer

Contact

Telefoon: 088 966 04 00

E-mail: vvebeheer@woonbron.nl

Liftrenovatie op maat

Volgens de meerjaren onderhoudsplanning van VvE 136 (Hof van Spiegeling in Delft) was de technische afschrijvingstermijn bereikt van de twee liften van het woongebouw. Een vernieuwing van deze installaties stond daarom op de rol. Gelukkig had de VvE in de loop der jaren voldoende financiële reserves opgebouwd om beide liften te kunnen renoveren. Dus werd er een werkplan opgesteld om met de leden van de technische commissie te bespreken. De klus zou drie maanden duren. De opzichter zag in deze vernieuwing een prachtkans om meteen de klacht te tackelen van extreme hitte in de glazen liftschacht op zonnige dagen. Hij adviseerde het glas aan de zuidwestzijde van het gebouw te vervangen door zonwerend glas met een hogere isolatiewaarde. Hierdoor zal deze liftruimte straks op zonnige dagen minder warm zijn. Een goed plan vond de technische commissie. En zo geschiedde het.



Het Hof van Spiegeling bestaat uit twee gebouwen; elk met een lift. Hoewel het woongebouw slechts drie woonlagen telt, weten we dat er veel mensen wonen die van de lift afhankelijk zijn. Het plaatsen van een noodlift zou een flinke kostenpost voor de VvE met zich meebrengen. Op basis van goede ervaringen bij andere liftrenovaties, kon de opzichter de technische commissie een mooi alternatief aanbieden.

En zo werd er een loopbrug van steigermateriaal gemaakt zodat bewoners van beide gebouwen altijd een lift tot hun bereik hadden tijdens het werk. Een minder prijzige oplossing die net zo doeltreffend is als een noodlift en bijdraagt aan minimale hinder voor onze klanten. Op dit moment is deze klus nog in volle gang.

VvE vrijwilligersvergoeding omhoog

In sommige Verenigingen van Eigenaars (VvE) zijn vrijwilligers actief. Bijvoorbeeld in een van de commissies of als voorzitter van de vergadering. Het is mogelijk dat de VvE besluit hun vrijwilligers een kleine vergoeding te geven. Lange tijd was bepaald dat dit maximaal € 1.500,- per jaar mocht zijn. Maar er is goed nieuws: als het aan het kabinet ligt, gaat deze vergoeding op 1 januari 2019 omhoog.

Het kabinet heeft namelijk in het Belastingplan 2019 overwogen dat in verband met het grote maatschappelijke belang van vrijwilligers, het plafond voor de vrijwilligersvergoeding met € 200,- per jaar moet worden verhoogd. Op dit moment geldt een plafond van € 150,- per maand en € 1.500,- per kalenderjaar. Die bedragen zijn sinds 2006 niet meer aangepast. Als het aan het kabinet ligt, komt daar verandering in. De maximale vrijwilligersvergoeding moet omhoog naar € 170,- per maand en € 1.700,- per kalenderjaar.

VvE's en vrijwilligers moeten wel goed blijven opletten bij het betalen van de vergoeding. Want als deze maximale vergoeding wordt overschreden, is het gehele bedrag volledig belastbaar voor de inkomstenbelasting. En van een overschrijding kan ook sprake zijn als de VvE een gift doet aan de vrijwilliger, bijvoorbeeld in de vorm van een kerstpakket. Daarnaast geldt dat het plafond van toepassing is voor de vergoeding van tijd en daadwerkelijk gemaakte kosten. Ook voor de VvE zijn er sancties verbonden aan het overschrijden van de vrijwilligersvergoeding. Zij loopt namelijk het risico aangeslagen te worden voor loonbelasting en premies voor sociale verzekeringen. Het is dus van belang om goed in de gaten te houden dat de VvE de vrijwilligersvergoeding niet overschrijdt.

[Klik hier om onze animatievideo over participatie in de VvE te bekijken.](#)

Wijziging pakket-verzekering

Zoals u weet, verzorgt Meijers Makelaars in Verzekeringen grotendeels de VvE-verzekeringen waaronder gebouwen (opstal), glas en WA. In dat verband is Meijers al maanden actief in onderhandeling met verzekeraars voor het beste resultaat, afgestemd op de specifieke situatie van uw VvE. Meijers heeft aangegeven dat deze onderhandelingen helaas voor de gebouwenverzekering toch heeft geresulteerd in een verhoging.

De **minimale** premiepromillage voor de gebouwenverzekering stijgt met 0,05 en wordt 0,35 promille. Voor het vaststellen van het premiebedrag kijkt Meijers ook naar het schadeverloop. Is er de afgelopen jaren veel geclaimd, dan wordt het premiebedrag hoger. In het polisblad van uw VvE kunt u zien welk promillage voor uw VvE van toepassing is.

De overige verzekeringen in het VvE-pakket heeft Meijers ongewijzigd kunnen verlengen.

In november hebben we met Meijers gesproken over de reden van de premiestijging voor komend jaar. Meijers gaf hierover de volgende verklaring.

Marktontwikkelingen in de verzekeringsbranche voor VvE's

De verzekeringsmarkt voor VvE's staat onder druk. Hoe komt dit?

- De schaderesultaten: verzekeraars hebben premie nodig om de schades te kunnen betalen. In de VvE-markt hebben de verzekeraars al jaren minder premie geïncasseerd dan dat zij aan schades hebben uitgekeerd. De veranderende weersinvloeden en het aantal repeterende waterschades zorgen ervoor dat er onvoldoende premie beschikbaar is om echte calamiteiten, zoals een grote brand, op te kunnen vangen.

- De consolidatie in de verzekeringsmarkt: de Nederlandse verzekeringsmarkt is enorm in beweging. Zo heeft ASR verzekeringen Generali overgenomen en is Delta Lloyd door Nationale Nederlanden overgenomen. Ook zijn er verzekeraars die stoppen met VvE-verzekeringen, zoals Aegon en Amlin. De afname van het aantal verzekeraars heeft effect op de premie.

Indexatie

Zoals ieder jaar wordt de herbouwwaarde van de VvE geïndexeerd. Wij volgen hierbij de herbouwwaard-index voor VvE's, vastgesteld door Troostwijk Taxaties.

Bij het bepalen van het indexcijfer wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- Stijgende loonkosten in de bouwsector.
- Ontwikkeling van de prijzen van materialen.

Meer informatie kunt u lezen in de brief van Meijers die in Twinq is gepubliceerd.

Andere verzekeringsgerelateerde vragen kunt u rechtstreeks aan Meijers stellen. Het e-mailadres is info@meijers.nl en het telefoonnummer 020 642 0524.

Het riool is van ons allemaal

In woongebouwen komen regelmatig verstoppingen in het riool voor. Vaak blijkt dat dit wordt veroorzaakt doordat er zaken door de wc of gootsteen worden weggespoeld die er niet in horen. Het leed voor de bewoners van met name de lager gelegen appartementen is dan groot. Een verstopping ontstaat namelijk vaak onder in het riool.

Woonbron heeft voor zijn huurders een informatieve flyer ['het riool is van ons allemaal'](#) gemaakt.

Graag brengen wij deze informatie ook onder uw aandacht. We hopen dat dit tot juist gebruik van het riool leidt.

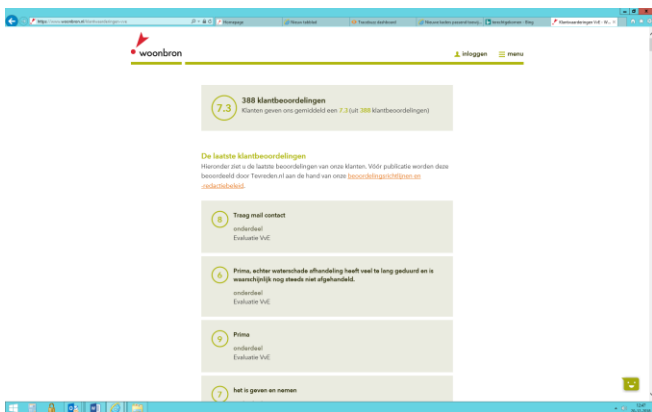
Veel VvE's hebben een ontstoppingscontract afgesloten. De contractpartij bij collectieve inkoop is momenteel Zegwaard. Bij een verstopping komt Zegwaard ter plaatse om dit te verhelpen. Als het een verstopping in de standleiding betreft, wordt dit voor rekening van de VvE verholpen en zo nodig gerepareerd.

Bedenk wel. Als een verstopping in het individuele deel van uw woning zit, zullen deze kosten achteraf aan u door belasten. De rapportage van de vaklieden is hierin leidend. In de splitsingsakte kunt u nazien welke delen voor uw VvE zijn en welke privé, dus voor rekening van de betreffende eigenaar zijn. Uw VvE Beheerder kan u verder helpen als u nog vragen over dit onderwerp hebt.

Uw mening telt

Een goede en betrouwbare dienstverlening aan VvE's staat centraal in ons werk. Uw mening daarover is belangrijk. Om van zoveel mogelijk eigenaars te horen wat zij van onze dienstverlening vinden, zijn we dit jaar gestart met een andere manier van enquêteren. Namelijk door het laten invullen van de vragenlijst na afloop van elke algemene ledenvergaderingen.

Deze aanpak leidde tot een hogere respons en dat is fijn. Deze informatie stelt ons namelijk in staat om onze dienstverlening nog beter af te stemmen op uw wensen. Daarnaast nam de Beheerder in sommige gevallen telefonisch contact met een eigenaar om te vragen wat wij nog beter zouden kunnen doen. Alle reacties worden wekelijks in ons team besproken. Zie ook www.woonbron.nl/vvebeheer.



Het algemene beeld laat zien dat veel klanten vinden dat wij een efficiënte indruk maken, dat onze houding adequaat en to the point is en dat wij open staan voor verbeteringsuggesties. Onze transparantie en bereikbaarheid wordt goed gewaardeerd en de samenwerking wordt als zeer prettig ervaren. Er zijn natuurlijk ook zaken die wij volgens u beter kunnen doen. Zo kan de terugkoppeling op vragen soms beter en sneller, kunnen wij voor een nog persoonlijker benadering kiezen en behoeft de soms ingewikkelde VvE materie nog betere uitleg.

We gaan ermee aan de slag en hopen dit komend jaar in uw waardering terug te zien. Want ook in het nieuwe jaar houden we de vinger aan de pols als het gaat om uw mening over de kwaliteit van onze dienstverlening aan VvE's.

Voorzitter in het zonnetje

Mevrouw Bennink-de Ruijter werd in 2006 voorzitter van de vergadering van de VvE Hontenissestraat/Rilland Bathstraat/Stavenissestraat in Rotterdam. Vier jaar later trad haar man aan bij de technische commissie. Op de achtergrond was hij al nauw betrokken bij deze VvE.



Naast de schouw met de opzichter hebben zij jaarlijks een uitgebreide voorbespreking over de technische zaken en financiën van de VvE. Samen met Woonbron VvE Beheer heeft deze VvE meegedaan aan een proef om betalingsachterstanden tegen te gaan. In deze samenwerking wordt extra inspanning geleverd door maatregelen te treffen om betalingsachterstanden verder te beperken. Betalingsproblematiek heeft namelijk niet alleen gevolgen voor de VvE, ook voor de betrokkenen zelf. In deze proef zijn goede resultaten behaald. Mede hierdoor zijn enkele eigenaars niet in een duur traject van deurwaarders terecht zijn gekomen.

Betrokken vrijwilligers zoals mevrouw Bennink-de Ruijter en haar man zijn van grote waarde voor een VvE. Zij zijn immers de ogen en oren in het woongebouw. Niemand anders dan de eigenaars zelf weet beter wat er speelt en wat goed zou zijn voor de VvE. Woonbron VvE Beheer is heel blij met deze inzet en betrokkenheid. Hartelijk dank voor de fijne samenwerking!

Even voorstellen

Peter Keyzer

Mijn naam is Peter Keyzer. Sinds 1 oktober 2018 ben VvE Beheerder bij Woonbron VvE Beheer. Ik ben vader van drie zonen en woon vlak bij de kust. Mijn hobby's zijn fotografie, voetbal en tennis. Mijn werkgebied qua VvE is Delfshaven, dit is een nieuwe omgeving voor mij en ik ben er erg van onder de indruk.



Vanaf 1995 ben ik werkzaam in de wereld van de VvE's, maar dan vooral aan de faciliterende kant. Denk daarbij aan de financiële administratie en de 'klantenservice'. Bij Woonbron VvE Beheer werk ik aan de beheerderskant waardoor ik veel contact heb met de bewoners van de complexen.

Mijn vorige werkgever was een commerciële vastgoedbeheerder waar het rendement hoog in het vaandel stond. Bij Woonbron VvE Beheer leer ik het sociaal-maatschappelijke belang veel meer kennen en staat het woongenot voorop, ik voel mij hier dan ook als een vis in het water.

Ik krijg heel veel energie van het optimaliseren en structureren van processen. In ons dagelijks werk hebben we veel te maken met processen, en dat is ook nodig om ons werk op een eenduidige en goede manier uit te voeren. Ik vind het mooi om een proces te volgen en daar de verspillingen uit te halen. De energie komt bij mij vrij als ik zie dat een proces geoptimaliseerd is en de mensen die er mee moeten werken daar de vruchten van plukken.

Woonbron VvE Beheer heeft door automatisering veel werkprocessen slim gemaakt. Hierdoor blijft er meer tijd over om met het inhoudelijke werk en de klant bezig te zijn.

Waar ik naar uit kijk, is dat Woonbron VvE Beheer - net als Nederland - een enorme opgave heeft om VvE's te verduurzamen. Woonbron VvE Beheer wil en kan hier een bijdrage aan leveren en het lijkt mij een uitdaging om dit samen met de VvE's te doen. Daarnaast willen we ook gaan bekijken of de automatisering niet alleen op de werkprocessen zijn toe te passen maar ook op onze VvE's. Een slim gebouw vergroot het woonconform en laat zich ook makkelijker beheren!

Weetjes

- **Let op uw VvE-bijdrage in 2019**

De begroting voor 2019 is in de algemene ledenvergadering goedgekeurd. Onderdeel hiervan is de vaststelling van de VvE-bijdrage in het nieuwe jaar. De VvE-bijdrage betaalt u vóór de eerste van de maand. Als u deze bijdrage met een automatische incasso betaalt, hoeft u niets te doen. Maakt u de betaling elke maand over, dan vragen wij u erop te letten dat u het juiste bedrag invult.

- **Up-to-date**

Is uw e-mailadres pas gewijzigd of heeft u een nieuw telefoonnummer? Wij horen het graag. U kunt zelf deze informatie aanpassen via de eigenarenwebsite of ons een mail sturen onder vermelding van uw naam en adres: vvebeheer@woonbron.nl.

- **Nieuwsbrieven in 2019**

In 2019 verschijnt deze nieuwsbrief in maart, september en december. Wilt u dat wij in een volgende nieuwsbrief een bepaald onderwerp of een vraag behandelen? Laat het ons weten via vvebeheer@woonbron.nl.



Het team Woonbron VvE Beheer bedankt u voor het vertrouwen. Wij wensen u en uw dierbaren gezellige feestdagen en voor het nieuwe jaar veel voorspoed. We zien u graag in de vergadering.

