



VvE Zuiderterras C.A.

## Wat is een VvE ?

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een groep mensen/rechtspersonen die **gezamenlijk eigenaar** zijn en **gezamenlijk verantwoordelijk** zijn voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

VvE's vinden we veelal bij flats en grote gezamenlijke gebouwen met meerdere eigenaren, waarbij de vereniging van belang is voor gemeenschappelijk deel van het **beheer en het onderhoud** .

De VvE is dus eigenlijk een club van eigenaren die met elkaar een geldpotje beheren om de **gezamenlijke voorzieningen** in stand te kunnen houden. (cv, lift, dak, muren, enz.)

**Leuk of niet leuk:** bij aankoop van een appartement in een VvE-complex is iedereen een **verplicht deelnemer van de VvE**.

Deelname is een **wettelijk verplichting**, en daar moet je met elkaar het beste van maken.

**U en ik (wij samen)**, zijn dus met elkaar verantwoordelijk voor de **gezamenlijke delen** van onze flat.

**De spelregels en de voorwaarden** zijn vastgelegd bij de notaris, waar iedereen bij de aankoop van zijn of haar appartement voor heeft getekend: U bezit dan een appartementsrecht met de beperkingen zoals vastgesteld in: de **splitsingsakte, incl. standaard reglement 1992** en het **huishoudelijk reglement**.

Een **VvE**, is daarmee eigenlijk een hele bijzondere juridische vorm en daarmee ook geheel anders dan een **woningcorporatie**, die voor U alles regelt als er iets kapot is !

Uiteraard hebben mensen allemaal zo hun individuele voorkeuren en wensen. Maar toch zal iedereen zich binnen het collectief van een VvE, zich moeten houden aan de spelregels die er voor zijn gemaakt om het iedereen zo gerieflijk mogelijk te maken, zonder anderen tot last te zijn. Dit is nu eenmaal een gegeven als je met elkaar in een groot gezamenlijk complex woont.

## Wat is het verschil met een woningcorporatie ?

Een **woningcorporatie** is veelal een grote professionele **verhuur-instelling** die de exploitatie, het **beheer en het onderhoud** van misschien wel 100 of meer complexen verzorgt, waar ze zelf eigenaar van zijn. Bij een woningcorporatie **huurt** U een woning en **U betaalt huur**. Als er iets kapot is aan de woning belt u op. De woningcorporatie heeft **eigen personeel** in dienst en zorgt ervoor dat het weer gemaakt wordt. Ook is de woningcorporatie verplicht om tijdig groot onderhoud te plegen zoals de vervanging van dakbedekkingen, liften, schilderwerk, enz.

- **Belangrijk punt:** De **woningcorporatie** is niet verantwoordelijk voor uw gas en licht rekening!



VvE Zuiderterras C.A.

Bij een **VvE** ligt de verantwoordelijkheid geheel anders:

**U bent zelf**, samen met de andere eigenaren **verantwoordelijk**.

Bij een VvE bent U **mede-eigenaar**. Het **beheer en onderhoud** van de gezamenlijke voorzieningen moeten we **helemaal zelf doen** en alles wat kapot gaat moeten we **zelf** weer maken en **betalen !!**

Daarvoor betaalt U samen met de anderen een **maandelijkse bijdrage** voor in de pot. Deze verdeling, over hoeveel U naar rato betaalt, is ook notarieel vastgelegd in de splitsingsakte.

In tegenstelling tot een woningcorporatie waar er **directie en personeel** is, hebben we bij onze VvE: **een bestuur met vrijwilligers**, die namens alle leden, verantwoordelijk is voor de uitvoeringstaken van het beheer en het onderhoud conform de wettelijke regelgeving en het huishoudelijk reglement. Het VvE-bestuur legt verantwoording af op de **Algemene Leden Vergadering (ALV)**.

VvE-leden kunnen tijdens de ALV worden gekozen om in het bestuur mee te doen.

- **Belangrijk punt:** De VvE (wij allemaal) hebben uiteraard wel belang om op energie te besparen!

## Wat doet een (onze) VvE ?

Zoals eerder gezegd, bij een VvE, **ben je** gezamenlijk **eigenaar** en gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer en het in stand houden van alle gemeenschappelijke voorzieningen.

Het VvE-bestuur bestaat bij voorkeur uit 5 tot 7 leden uit ons midden met een diversiteit aan kwaliteiten, bijvoorbeeld: Administratief; Financieel; Juridisch; Technisch dagelijks; Technisch planmatig; Sociaal-maatschappelijk; Algemeen.

VvE-leden kunnen tijdens de ALV (Algemene Leden Vergadering) worden gekozen om in het bestuur mee te doen.

Deelnemen in het bestuur doe je als **vrijwilliger**, maar is daarmee **niet vrijblijvend**.

Een VvE-bestuur is er voor verantwoordelijk dat het beheer van de flat aangaande het **onderhoud** en de **financiën** geregeld wordt conform de wettelijke regelgeving.

VvE's hebben hiervoor een door de leden gekozen bestuur dat bestaat uit enkele vrijwilligers uit hun midden.

Beheerderstaken als administratie, onderhoud, als ook huismeesterstaken en dagelijks onderhoud worden veelal uitbesteed aan een bureau.

Voordeel hiervan: het wordt geregeld. Nadeel hiervan: het kost veel geld.



VvE Zuiderterras C.A.

**Onze VvE** bestaat al jarenlang uit een **volledig vrijwilligersbestuur**, waarbij het gros van alle kostbare beheerderstaken in eigen beheer, door de bestuursleden worden uitgevoerd. Slechts een klein deel van de administratieve taken wordt uitgevoerd door een administratiekantoor.

VvE Zuiderterras c.a. is ca 12 jaar geleden opgericht en is ontstaan bij het in de verkoop brengen van appartementen door de voormalige groot eigenaar. (Woningmaatschappij Driebergen Eindhoven) Ook onze VvE heeft in de eerste jaren gewerkt met een (duur) beheerders kantoor.

Onze vrijwillige bestuurders uit het verleden hebben keihard gewerkt om alles op de rit te krijgen, zodat de VvE-bijdragen niet almaar hoger zouden worden.

Daarom heeft het toenmalig bestuur en de ALV, ca. 6 jaar geleden, radicaal gebroken met het beheerderskantoor: het werk en de administratie was totaal niet naar tevredenheid.

Om kort te gaan: de gedrevenheid om kwaliteit te leveren tegen de best mogelijke voorwaarden voor de bewoners ontbrak volledig. Een beheerderskantoor heeft namelijk niet de prikkel om alles zo goed en zo goedkoop mogelijk te regelen >> hij of zij hoeft het namelijk toch niet zelf te betalen.

Het huidige bestuur zet de ingeslagen weg van de voorgaande besturen voort, door met zoveel mogelijk vrijwilligers ervoor te zorgen dat de kosten niet uit de hand gaan lopen.

Maar moet gezegd, we zitten op de grens van ons kunnen. Het zal vast een keer voor gaan komen dat we toch werk moeten uitbesteden.

Als VvE-bestuur heb je met grote verantwoordelijkheden te maken. In geldbedragen gemeten zijn we jaarlijks verantwoordelijk voor zo'n € 250.000,-- !

Dit lijkt enorm veel geld, en dat is het ook, maar onze VvE is bijzonder groot (135 appartementen) en we hebben erg veel gemeenschappelijke zaken die betaald moeten worden.

Wat denkt U bijvoorbeeld dat een nieuwe lift ongeveer kost ? > ca. € 125.000,-- en .....

hier hebben we er 4 stuks van, die al meer dan 35 jaar oud zijn !

Maar we hebben ook cv-ketels, pompen, warmwaterboilers, buitenschilderwerk, dakbedekkingen, enz. > Allemaal kapitale bedragen.

Hiervoor moeten we dus samen sparen > dit is een wettelijke verplichting.

De reserveringen met **de verdeling** hiervan, liggen vast bij de notaris (splitsingsakte).

**De hoogte van de bijdrage** is afhankelijk van de te verwachten onderhoudskosten:

De leidraad voor te verwachten onderhoudskosten is een MJOP (Meer Jaren Onderhouds Plan) + allerlei verzekeringskosten, servicecontracten, administratief beheer enz. > Ook dit is allemaal wettelijk verplicht.



VvE Zuiderterras C.A.

Het MJOP is conform landelijke normeringen (NEN 2767) opgesteld en het bestuur maakt hierbij gebruik van een **prioriteitenlijst** (zie tabel).

Deze prioriteiten hebben alles te maken met het onafhankelijke keuzes kunnen maken.

Aan de hand van de prioriteitenlijst kan een onafhankelijke en duidelijke koers worden uitgezet.

Aspect	Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
<b>1 Veiligheid</b>										
beperken van slachtoffers										
beperken schade aan derden										
<b>2 Gezondheid</b>										
comfort & behaaglijkheid										
welzijn										
<b>3 Bruikbaarheid</b>										
beperken schade bedrijfsproces gebruiker/financieel										
beperken schade aan eigenaar										
beveiliging intern & extern										
<b>4 Energiezuinigheid/milieu</b>										
energiezuinigheid										
emissie										
<b>5 Milieu</b>										
duurzaamheid										
schade aan omgeving										
<b>6 Maatschappelijk</b>										
cultuurhistorische waarde										
imago-aspecten/voorbeeldrol										
esthetica										
financieel			KL.	<10%		50%		>100%		
technisch										

Tabel 8.3: Matrix Aspect-prioriteitscore van de Rijksgebouwendienst

Tabel > prioriteitenlijst

De uitvoering van allerlei zaken, die voortvloeien uit het MJOP, is een van de belangrijkste hoofdtaken van het VvE-bestuur.

Voorafgaand aan noodzakelijke onderhoudsuitgaven maken we eerst een plan van aanpak.

We gaan inventariseren, kennis vergaren, offertes aanvragen, enz.

Daarna maken we een plan voor de uitvoering en verstrekken opdracht aan de partijen die voor het bestuur, de meest aantrekkelijke offerte heeft uitgebracht.

Het verstrekken van opdrachten namens het VvE-bestuur verloopt volgens een vast besluitvormingsproces. Zie volgende tabel:



VvE Zuiderterras C.A.

# ZT Vereniging van Eigenaren

versie: juni 2016

## Besluitvormingsproces bij inkoop / aankoop / geld uitgaven

Grensbetragten	Aantal offertes	Medeparaferen
1-malige aanschaf / inkoop van een fysiek product of een onderhoudsactiviteit: tot <€ 500,-	Offerte wenselijk / niet verplicht *	Declarant + Penningmeester
1-malige aanschaf / inkoop van een fysiek product of een onderhoudsactiviteit, van € 500,- tot <€ 2.000,-	Minimaal 2 vergelijkende schriftelijke offertes **	Minimaal 2 leden van het DB + 1 lid uit het (algemeen) bestuur, die bij de deze activiteit(en) betrokken zijn.
1-malige aanschaf / inkoop van een fysiek product of een onderhoudsactiviteit, van >€ 2.000,- tot <€ 10.000,- welke onderdeel is van het onderhoudsplan.	Minimaal 2 schriftelijke offertes	Minimaal 2 leden van het DB + 1 lid van het (algemeen) bestuur, die bij de deze planmatige activiteit(en) betrokken zijn.
1-malige aanschaf / inkoop van een fysiek product of een onderhoudsactiviteit, van >€ 5.000,- welke GEEN onderdeel is van het onderhoudsplan.	Minimaal 3 schriftelijke offertes	Instemming van de leden (ALV)
Onafhankelijk advies / engineering, als voorbereiding op belangrijke planmatige activiteiten uit het onderhoudsplan: tot max € 2.000,-	Minimaal 1 schriftelijke offerte ***	Minimaal 2 leden van het DB + 1 lid van het (algemeen) bestuur, die bij de deze planmatige activiteit(en) betrokken zijn.

\* Wel altijd onderbouwing toevoegen met onder andere: Originele kassabon/Onderbouwing aankoop+bestemming/paraaf declarant.

\*\* Is niet van toepassing bij onvoorziene omstandigheden en/of calamiteiten waarbij direct handelen noodzakelijk is uit het oogpunt van veiligheid, of vanwege het voorkomen van nog meer financiële vervolgschade

\*\*\* Bij advies, kennisvergaring of engineering is kwaliteit vaak een meer belangrijke afweging dan de goedkoopste aanbieder.

**NB: Afwijkingen op bovenstaande afspraken kunnen slechts plaatsvinden met goedkeuring van het voltallige bestuur.**

Besluiten worden genomen met in acht name van het meest recente huishoudelijk reglement en door volledige transparantie (bij twijfel van één bestuurslid dient er een extra offerte te worden aangevraagd).

### Aandachtspunten bij beoordelen offertes:

1. Schriftelijk aanvragen
2. Beoordelen aanbieding op inhoud, kwaliteit, prijs en uitsluitingen;
3. Uitvoeringsdatum plus opleverdatum afspreken;
4. Beoordelen uitvoering/levering door aanvrager;
5. Bericht aan penningmeester betaling akkoord.



VvE Zuiderterras C.A.

## **We focussen ons de komende jaren op het volgende:**

Al het noodzakelijk onderhoud proberen we te combineren met energiebesparing, om geld te besparen. Want zoals U wellicht weet is ons complex (helaas) niet bepaald energiezuinig.

Hiervoor heeft het bestuur de afgelopen jaren veel vrije tijd gestoken in opleidingen en cursussen en hebben we nu de beschikking over:

- Een energie bespaarplan met “Quick wins “ (lange halen, snel thuis)
- Een “QuickScan” die we hebben gewonnen op de cursus: **Rotterdamse VvE's met Energie**
- Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)die hierop anticipeert en voorsorteert.

Een plan dus waarbij je tussentijds stap voor stap investeert, maar waarbij je de stip op de horizon (het einddoel) voor de langere termijn blijft zien en niet uit het oog verliest en dus geen desinvesteringen pleegt.

Tussentijdse conclusie:

We zijn er nog lang niet, maar gaan gestaag verder met noodzakelijk onderhoud in combinatie met energie besparen. Om ons complex “fit” en toekomstbestendig te houden. (waarde behoud !)

## **Wat doet onze VvE nog meer:**

Naast de verplichte maandelijkse VvE-bijdrage voor het onderhoud, hebben we nog meer gezamenlijke verplichtingen met elkaar: De stookkosten + het waterverbruik e.d.

Ook hier komen we vanuit een grote achterstand.

In het verleden werd de registratie en administratie uitbesteed aan een extern bureau. Dit kostte veel geld terwijl de kwaliteit van de dienst onder de maat was.

Zo'n 6 jaar geleden heeft het toenmalige bestuur zich daarom in de materie bekwaamd en verdiept en kwam erachter dat het veel beter en efficiënter kon (en moest).

Na jaren van hard werken -met vallen en opstaan-, hebben we dit onderdeel nu goed onder controle. Ook dit onderdeel wordt grotendeels door de leden van het bestuur gedaan.

Al deze ervaringen en de verkregen inzichten in onze energiekosten, hebben ons ook tot het besef gebracht dat we echt moeten werken aan energiebesparing om ons complex aantrekkelijk en betaalbaar te houden voor de toekomst.

## **Concrete plannen voor de komende periode (op hoofdlijnen) :**

- Groen dak aanbrengen op de Carnissensingel, om meerdere redenen :
  - Financieel : Behoudt van het bitumen (i.v.m. de bescherming tegen de zon) waardoor renovatie ca. 15 jaar verder uitgesteld kan worden.
  - Verduurzaming: denk aan waterberging, akoestiek, opvang van fijnstof, maar ook verfraaiing van de omgeving i.v.m. de grote hoeveelheid beton en steen in ons gebied.
  - En last but not least: vanwege een grote financiële bijdrage (subsidie) van de gemeente.
- Verhelpen van lekkages bij de balkons (doorlopend project)
- Aanvullende preventieve maatregelen om de lekkages en als gevolg daarvan uitgesleten voegen en vervuild metselwerk te voorkomen.
- We gaan de energieverblindende, bijna 40 jaar oude, dak (afzuig) ventilatoren vervangen op de hoge daken. (net als de reeds vervangen ventilatoren op het dak van Carnissensingel)



VvE Zuiderterras C.A.

- We gaan onderzoeken in hoeverre warmtepompen ons kunnen helpen om nog meer energie te besparen.
- We gaan onderzoeken of het warme water voor de Carnissensingel energiezuiniger kan worden opgewekt met een aparte ketel.
- We gaan voegwerkreparaties en kleine herstelwerkzaamheden uitvoeren aan de muren van de Carnissensingel.
- We gaan plannen maken om de terrassen met de losliggende betonnen tegels op de Carnissensingel (laag 2) en op het Zuiderterras (laag 3) om dit te verbeteren en te verfraaien.
- We gaan proberen om in overleg met de gemeente een mooie, fijne en veilige (afgesloten) fietsenstalling te realiseren.
- We gaan plannen maken om het periodieke schilderonderhoud anders te laten verlopen. Destijds zaten we vast aan een langdurig contract, maar deze loopt nu af. In het verlengde hiervan komt er een voorstel voor een nieuw kleurenplan en willen we meer concurrentie bij de aanbesteding, om de prijs en de gewenste kwaliteit beter in balans te brengen.
- Het bestuur en enkele andere belanghebbenden zijn nog steeds bezig om in alle redelijkheid een veilige en betaalbare parkeerplek te verwerven in de parkeergarage.
- Het bestuur is namens ons allen in gesprek met de gemeente om onze belangen omtrent het project "Hart van Zuid" te behartigen. O.a willen we voorkomen dat straks alle bussen onder onze flat doorgaan.
- Vuilnis wordt alsmaar duurder, maar daarentegen kan tegenwoordig bijna alles worden gerecycled. Daarom gaan we plannen maken om het vuilnis en de afvalscheiding in de toekomst anders te organiseren.
- Preventieve reiniging aan het rioolstelsel.
- Enz.

### **Schoonmaak:**

De schoonmaak en de kosten hiervan vormen een groot onderdeel van de jaarlijkse kosten. Iedereen wil dat het complex schoon en netjes is, maar wel tegen de minst mogelijke kosten. Hier is altijd een spanningsveld aanwezig. Dit is niet alleen bij onze VvE, maar dat is algemeen zo. Zoveel mensen, zoveel wensen en het kan altijd beter.

Toch willen we als bestuur graag dat schoonmaakwaliteit beter wordt, maar dat de kosten niet verder stijgen, of liever zelfs nog dalen. Daarom willen we de komende periode onderzoeken of het mogelijk is om een gedeelte van de schoonmaak door vrijwilligers onder ons te laten doen. Uiteraard niet gratis, maar tegen een vrijwilligersvergoeding. Kwaliteit en continuïteit zal hierbij een belangrijke voorwaarde zijn. > Wordt vervolgd.

### **De liften:**

De liften zijn een belangrijk onderdeel van het dagelijks verkeer binnen ons complex. Toch hebben wij geen mensen die kennis hebben van de lift als er een noodsituatie is, om bijvoorbeeld iemand te bevrijden als er een storing.

Het bestuur zoekt enkele vrijwilligers die het leuk zouden vinden om een kleine / korte cursus te volgen waarbij je leert om mensen uit een lift te bevrijden als deze in storing staat.

**Wie meld zich aan ? .....**



VvE Zuiderterras C.A.

### **Kritiek:**

Uiteraard is het goed dat er kritiek wordt geuit door VvE-leden die zich betrokken voelen. Dat is helemaal niet erg en kan ook eigenlijk niet anders als je met 135 appartementen te doen hebt. Positieve, opbouwende kritiek richting het bestuur nemen we uiteraard ter harte. Daar leren we van ! Maar helaas komen er ook wel eens vormen van bedreigingen voor. Alle vormen hiervan gaan zonder uitzondering door naar de politie.

### **Praktische zaken:**

De **VvE-telefoon** is door de week bereikbaar tussen **10.00 en 13.00 uur** . Buiten deze uren is de VvE-telefoon alleen bedoeld voor noodsituaties ! Alle overige zaken graag per brief (Zuiderterras 28) of per e-mail.

### **Bestuursleden**

Momenteel bestaat het bestuur uit 4 personen. Het streven is om 5, of nog liever 7 mensen in het bestuur te hebben. Zeker gezien de omvang van ons complex en gezien de grote hoeveelheden aan plannen en projecten die op ons af komen zouden we dus nog graag enkele betrokken en deskundige leden willen toevoegen aan het bestuur.

Tot zover,

Hoogachtend,

Het huidige VvE-bestuur Zuiderterras c.a.

Olaf Berman (DB), Patrick Lips (DB), Marga Scholte(DB), Hans Hiddink (AB)