

Wij **helpen** Rotterdamse
VvE's verder!



Jaarverslag 2024



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Directieverslag	1
Resultaten 2024	3
Waar staat VVE-010 voor ?	5
Doelen	6
VVE-010 als organisatie	7
Onze activiteiten	8-15
A. Hét loket voor Rotterdamse WvE's	
B. Gebiedsgerichte aanpak	
C. Advisering en procesbegeleiding Basiskwaliteit	
D. Advisering en procesbegeleiding Duurzaamheid	
E. VVE-010 als kennispartner	
JAARREKENING 2024	16-36
- Verdeelsleutel	
- Samenstellingsverklaring van de accountant	
- Fiscale positie	
- Balans per 31 december 2024	
- Staat van baten en lasten over 2024	
- Kasstroomoverzicht over 2024	
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	
- Toelichting op de balans	
- Toelichting op de staat van baten en lasten	
- Overige toelichtingen	
Ondertekening directie en commissarissen	37
Verantwoording (WNT paragraaf in de jaarrekening)	38
Contactinformatie	42

DIRECTIEVERSLAG

Stichting VVE-010 helpt Rotterdamse WvE's verder! Ook in 2024 deden wij veel om onze slogan waar te maken én ons hoofddoel te realiseren: meer Rotterdamse Verenigingen van Eigenaars (WvE's) zelfredzaam en toekomstbestendig. Hiermee draagt VVE-010 bij aan goed, veilig en betaalbaar wonen voor Rotterdammers én aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente voor 2030 en 2050.

VVE-010 is in 2009 opgericht door de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties Woonstad, Woonbron, Havensteder en Hef Wonen. Wij zijn hét loket voor en geven onafhankelijk en kosteloos advies en ondersteuning aan Rotterdamse WvE's. Daarnaast beheren wij zo'n 260, vooral kleine, WvE's. Wij onderscheiden ons door onze brede kennis, persoonlijke aanpak en onze focus op de mensen binnen de WvE's en hoe deze met elkaar tot besluiten komen om hun WvE te verbeteren.



Victor Dreissen en Hanke Haagsma

Kennisbijeenkomst 3e Lustrum, Theater Zuidplein

In 2024 werkten wij verder aan het opschalen van onze activiteiten en organisatie. Eind 2024 is dit, voor dit moment, voltooid. Met ons team van achttien collega's, bestaande uit nieuw talent en ervaren professionals, bereikten en adviseerden we meer WvE's en ontwikkelden wij ons verder als loket, adviseur en kennispartner. VVE-010 wist zich te profileren als aantrekkelijke werkgever door onze maatschappelijke relevantie, inhoudelijk uitdagende werk en natuurlijk ons gezellige team.

Het bereiken van eigenaren is een belangrijk aandachtspunt in ons werk. Een deel van de WvE's is al goed bezig hun WvE op orde te brengen of te houden. De meerderheid echter ligt niet op koers als het gaat om goed onderhoud en voorbereiding op de energietransitie. In veel gevallen zijn eigenaren zich niet voldoende bewust van de opgave voor hun WvE en de rol die zij hier als eigenaar in hebben. Hier ligt de kern van de opgave van VVE-010: bewustwording, voorlichting, activering en ondersteuning. Wij zijn steeds op zoek naar manieren om eigenaren beter te bereiken. Dit doen we zowel online als offline, direct en ook via de WvE-beheerders.

Een groeiende organisatie vraagt ook om professionalisering. Samen met onze commissarissen werkten wij aan een betere begrotingsstructuur, risicobeheersing en governance. Met onze nieuwe accountants pasten wij de structuur van de jaarrekening aan aan de nieuwe richtlijnen en brachten wij enkele posten die al enige jaren op de balans stonden via het resultaat naar een bestemmingsreserve. Deze reserve draagt bij aan de robuustheid en continuïteit van onze organisatie.

DIRECTIEVERSLAG



Het werkveld van VVE-010 is in beweging en dit vereist een oriëntatie op de toekomst. De markt voor verduurzaming van WE's ontwikkelt zich: een aantal beheerders zien in verduurzaming, mede door de verruiming van (rijks)subsidies voor onderzoek, advies én uitvoering, een interessant verdienmodel. Ook in deze sector zien we de opkomst en stevige groei van Private Equity. WE's die aan de slag willen met onderhoud en verduurzaming worden deels door de markt bediend. Prima! Tegelijkertijd zien we dat de processen binnen WE's om te komen tot (groot) onderhoud en verbetering complex en weerbarstig zijn. Dit wordt vrijwel altijd veroorzaakt doordat eigenaren onvoldoende betrokken zijn en/of het niet eens kunnen worden. Beheerders en adviesbureaus kunnen op grond van hun opdracht vaak niet de benodigde tijd en aandacht aan dit aspect van het proces besteden met als gevolg dat verbeterprocessen zich voortslepen of zelfs vastlopen. Sommige beheerders functioneren niet naar behoren. Eigenaren in minder actieve of zwakkere WE's hebben in het voortraject al veel voorlichting, stimulering en ondersteuning nodig. Kleine WE's hebben grote moeite een beheerder te vinden. VVE-010 kan door haar unieke positie en financiering in bijna al deze situaties noodzakelijke en op maat gesneden ondersteuning leveren en vormt hiermee een belangrijke aanvulling op marktpartijen.

In onze rol als kennispartner gebruiken we onze praktijkervaring om binnen ons (landelijke) netwerk bij te dragen aan verbetering van regelgeving en regelingen (subsidies en leningen). Ter gelegenheid van ons 15-jarig bestaan organiseerden wij in oktober een feestelijke én inhoudelijke kennisbijeenkomst waar we met bijna honderd professionals nadachten over hoe we WE's nog beter kunnen ondersteunen.

In 2025 gaan we enerzijds door zoals we in 2024 hebben gewerkt en verwachten we dezelfde of nog iets betere resultaten. Anderzijds is 2025, door genoemde marktontwikkelingen en het willen borgen van onze continuïteit, een jaar van strategische heroriëntatie op de rol en toekomst van VVE-010. Met VVE-010 heeft Rotterdam een uniek en bewezen instrument om WE's te activeren en te ondersteunen. De opgave in de stad is echter dermate groot dat gekeken moet worden hoe de verbetering van de woningvoorraad verder kan worden opgeschaald.

Wij zijn er klaar voor!

Victor Dreissen

DIRECTEUR STICHTING VVE-010

Resultaten 2024

Algemeen



18
Medewerkers
(14 fte)



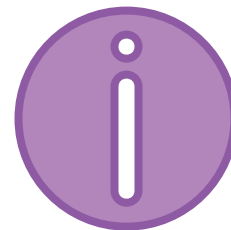
263 VvE's in beheer
180 administratief beheer
83 volledig beheer



3,7 appartementsrechten
Gemiddelde omvang van de
VvE's in portefeuille

Loketfunctie

Aantal georganiseerde informatiebijeenkomsten: **19**
Aantal deelnemers aan bijeenkomsten: **1077**
Aantal abonnees nieuwsbrief: **2.715**
Aantal unieke bezoekers website: **63.550**
Aantal volgers op social media: **2.345**
Aantal telefonische adviezen algemeen: **761**
Aantal telefonische adviezen over duurzaamheid: **339**
Aantal VvE's geactiveerd (inactieve VvE's opgestart): **34**



Gebiedsgericht



14
wijkbijeenkomsten
bijgewoond



106
VvE's waarmee in 2
geselecteerde wijken
contact is gelegd

Basiskwaliteit



34 VvE's geactiveerd

Resultaten 2024

Project Steigers op Zuid (regie door VVE-010, uitvoering door projectbureaus)



Aantal appartementsrechten waarvoor MJOP werd opgesteld: **327**

Aantal appartementsrechten waarvoor MJOP werd vastgesteld door ALV: **721**

Aantal appartementsrechten waarvoor noodzakelijk onderhoud werd afgerond: **168**

Duurzaamheid

Aantal adviestrajecten voor verduurzaming A&O* gestart: 0**

Aantal adviestrajecten voor verduurzaming Advies op maat*** gestart: 72

Aantal deelnemers cursus verduurzaming: 43

Stimuleren Basiskwaliteit (uitvoering door VVE-010)

Aantal MJOP's opgesteld voor WE's: 32

Aantal (bouwkundige) adviezen uitgebracht: 51

*Bij A&O adviestrajecten doet VVE-010 de werving van WE's, matching WE-adviesbureau en vervolgens de coördinatie van de diverse adviestrajecten.

**In 2024 werd de nieuwe ronde A&O aanbesteed en opgestart waardoor er nog geen trajecten werden gestart

***Bij Advies op Maat verzorgen adviseurs van VVE-010 zelf de adviezen en begeleiding van de WE's.



Wethouder Chantal Zeegers met adviseurs en VVE-beheerder

Locatie bezoek VVE in de Tarwewijk

Waar staat VVE-010 voor?

Het hoofddoel van stichting VVE-010 is: méér toekomstbestendige WvE's in Rotterdam. Om met hun WvE klaar te zijn voor de toekomst moeten appartementseigenaren binnen WvE's samen zorgen dat zij hun vereniging financieel en organisatorisch op orde hebben en dat het gebouw goed is onderhouden en (op termijn) duurzaam verwarmd en eventueel gekoeld kan worden. Met onze inzet dragen wij bij aan de doelstellingen van met name de afdelingen Bouw- en Woningtoezicht en Duurzaam van de gemeente Rotterdam.

Een aanzienlijk deel van de ruim 13.000 Rotterdamse WvE's heeft hiervoor nog een flinke weg te gaan. Vijfenzestig procent van de Rotterdamse WvE's heeft minder dan zes appartementen en ruim de helft hiervan is niet actief. Bij kleine WvE's ligt dus duidelijk een grote opgave, echter ook grotere WvE's hebben hun zaken niet altijd op orde.

VVE-010 heeft zich sinds haar oprichting in 2009 ontwikkeld tot hét loket voor Rotterdamse WvE's en appartementseigenaren. We bieden op een proactieve en persoonlijke wijze informatie, advies, ondersteuning en gaan persoonlijk de wijken in om in contact te komen met eigenaren. Actief naar buiten treden is noodzakelijk omdat veel eigenaren (nog) niet actief bezig zijn met het toekomstbestendig maken van hun WvE. Het WvE-beheer dat wij voor zo'n 260 WvE's verzorgen is geen doel op zich en vooral ondersteunend aan onze doelstelling.

We werken intensief samen met de gemeente Rotterdam en in Rotterdam actieve woningcorporaties, WvE-beheerkantoren en -adviesbureaus. Verder staan we via een G4+-overleg in contact met andere gemeenten, ministeries en landelijk werkende organisaties om als kennispartner kennis en ervaring uit te wisselen en mee te denken over nieuw beleid en beter instrumentarium.



MISSIE

Onze missie verwoordt wat wij doen, hoe wij dit doen en wat wij hiermee willen bereiken.

Stichting VVE-010 zet zich zonder winstoogmerk in om eigenaren van appartementen in Rotterdamse WvE's in staat te stellen en te stimuleren hun eigenaarschap (met bijbehorende rechten en plichten) optimaal uit te oefenen. Dit doet zij door hen te informeren, te ondersteunen en aan te moedigen bij het toekomstbestendige beheer van hun WvE-gebouw. Het doel hiervan is meer wooncomfort, waardevast bezit, beheersbare woonlasten, een leefbare stad en een duurzamere wereld.



KERNWAARDEN

Onze kernwaarden geven aan wat wij als organisatie en dus de collega's belangrijk vinden in het leven. Deze kernwaarden ook in je werk bij VVE-010 te herkennen maakt het werk extra mooi.

- Mensen helpen
- Rechtvaardigheid
- Duurzame wereld
- Verbinden
- Professionaliteit
- Resultaat boeken
- Rotterdam een (nog) mooiere/leukere stad maken: Hart voor Rotterdam

Doelen

Ons strategische hoofddoel is “Meer toekomstbestendige WvE’s”

Toekomstbestendig definiëren wij als:

- eigenaren zijn bewust, betrokken en de WvE is actief en financieel gezond
- onderhoud gebouw is op orde
- gebouw is duurzaam en gezond
- leefklimaat binnen het gebouw is op orde.



Mark Bal en Claudia Siewers

Kennisbijeenkomst 3e Lustrum, Theater Zuidplein

Strategische doelen

Onze strategische doelen zijn stabiele doelen waar wij langjarig aan werken. Deze werken wij in onze jaarplannen uit tot operationele doelen, inspanningen en resultaten.

1. Meer eigenaren bewust

Wij zien dat eigenaren van appartementen zich vaak niet bewust zijn van hun positie en hun rechten en plichten als eigenaar binnen een WvE. Dit staat het functioneren van de vereniging in de weg, bijvoorbeeld als eigenaren zich niet realiseren dat zij gezamenlijk alle zeggenschap hebben over bestuur, beheer en onderhoud. Men is bijvoorbeeld ontevreden over de rol van de beheerder terwijl men niet weet wat deze beheerder op grond van de beheerovereenkomst wel en niet geacht wordt te doen. Illustratief is een vraag die wij met enige regelmaat krijgen: ‘Kan ik mijn lidmaatschap van de WvE opzeggen?’. Bewuste en geïnformeerde eigenaren is een voorwaarde voor gezonde WvE’s.

2. Meer WvE’s actief en zelfredzaam

Een WvE is actief als zij staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, er een bankrekening op naam van de WvE is, er jaarlijks wordt vergaderd en er volgens de wettelijk norm wordt gespaard.

Wij vinden een WvE zelfredzaam als er voldoende organisatiekracht is doordat tenminste één eigenaar, en bij voorkeur meerdere eigenaren, actief is in bestuur, commissie of werkgroep binnen de WvE. Daarbij is het van belang dat er een constructieve groepsdynamiek is, zodat eigenaren het onderling ook eens kunnen worden over de wijze waarop de WvE wordt bestuurd.

3. Meer WvE’s duurzaam

Onze inzet is gericht op het stimuleren van WvE’s hun WvE-gebouw te verduurzamen. Wanneer zij eenmaal bereid zijn te gaan investeren is het voor eigenaren lastig een afweging te maken op welk moment zij welke maatregelen moeten nemen. Nog een keer investeren in verwarmen op gas of nu voor een duurzaam alternatief kiezen? Eén of enkele isolerende maatregelen of meteen volledig naar nul op de meter? Eigenaren in een WvE moeten gezamenlijk veel afwegingen maken en het samen eens worden. VVE-010 kan hen hierin bijstaan.

4. Betere regelgeving en regelingen

Er komen steeds meer en ruimere regelingen om eigenaren te stimuleren hun gebouw te onderhouden en te verduurzamen. De centrale overheid én de gemeente Rotterdam ontwikkelen voortdurend nieuwe regelingen voor subsidies en leningen. Het is voor eigenaren erg lastig het overzicht te bewaren en goed in te schatten welke regelingen voor hun WvE bruikbaar en beschikbaar zijn. VVE-010 informeert eigenaren en kan helpen bij aanvragen. VVE-010 wil via overleg op G4/G40 niveau de ontwikkeling van nieuwe wetgeving volgen en waar mogelijk input vanuit haar praktijk leveren opdat wetgeving optimaal aansluit bij de praktijk.

5. Betere reputatie en continuïteit

VVE-010 is in Rotterdam dé professionele en strategische samenwerkingspartner op het gebied van WvE’s. Door te investeren in ons netwerk, kennis te ontwikkelen en te delen en actief de samenwerking op te zoeken blijven we een relevante speler, garanderen we onze continuïteit en kunnen we onze doelen realiseren.

VVE-010 als organisatie

Na onze oprichting richtten wij ons aanvankelijk vooral op het stimuleren van WE's om hun achterstallig onderhoud weg te werken. Door de jaren heen ontwikkelden wij ons tot hét loket voor alle Rotterdamse appartementseigenaren voor beheer, onderhoud en verduurzaming van WE's.

Ons kantoor aan de Pleinweg ligt midden in de oude wijken op Zuid, waar ooit en eigenlijk nog steeds het zwaartepunt van ons werk ligt. Rotterdam is de enige gemeente met een aparte organisatie die specifiek is gericht op de ondersteuning van WE's.

In 2024 voltooiden wij een proces van opschaling dat begin 2023 begon. Passend bij de ambitie en de opgave om de woningvoorraad op orde te brengen, stelde de gemeente toen meer middelen beschikbaar waardoor VVE-010 zich verder kon ontwikkelen, groeien en professionaliseren. De organisatie transformeert geleidelijk van een projectorganisatie naar een lijnorganisatie. De activiteiten namen in 2024 verder toe zowel qua VVE-beheer (groei portefeuille), advies en ondersteuning (subsidieloket en projectbegeleiding) en marketingcommunicatie (campagnes). De directeur en coördinator bedrijfsvoering werken samen met de RVC aan het doorontwikkelen van de planning- en control-cyclus met als resultaat een beter gestructureerde begroting en rapportages.

"Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukte het om de juiste mensen te vinden en deze op basis van een arbeidsovereenkomst aan ons te binden."



Medewerkers VVE-010 Kennisbijeenkomst 2024 Theater Zuidplein

VVE-010 profileert zich als aantrekkelijke werkgever doordat we WE-vergaderingen tijdens kantooruren doen, beheerders bij ons meer tijd en aandacht kunnen besteden aan hun WE's en we sterk gericht zijn op kennis en ontwikkeling. We slaagden erin het aandeel zzp-ers terug te brengen ten gunste van mensen in loondienst. Dit spaart kosten en voorkomt twijfelgevallen bij de aangekondigde handhaving op schijnzelfstandigheid vanaf 1-1-2025.

We investeren in opleiding en training, zowel individueel als voor het hele team. We deden de in-company training 'Stijldiversiteit; de taal spreken van degene die je tegenover je hebt' om effectiever met elkaar en met derden te kunnen communiceren. We stimuleren individuele medewerkers om zich te ontwikkelen en bieden hier ruime mogelijkheden toe. Elke twee maanden verzorgt een collega een themabijeenkomst voor het hele team met als doel van elkaar te leren.

Voor 2025 verwachten wij geen verdere uitbreiding van het team. Wel gaan we in gesprek met de gemeente en corporaties over onder andere de vraag hoe we omgaan met de aanhoudende vraag van WE's om in beheer bij VVE-010 te komen. Als wij er niet in slagen WE's die op orde zijn af te stoten naar de markt, blijft onze portefeuille groeien en moeten we ons beheerteam verder uitbreiden.

We hebben geen geschikte andere kantoorlocatie kunnen vinden. We gaan investeren in onze huidige goed bereikbare en herkenbare locatie op Zuid zodat we hier nog wat jaren vooruit kunnen.

Binnen de RVC traden twee leden na hun twee termijnen af en verwelkomden wij twee enthousiastste nieuwe commissarissen.

ONZE ACTIVITEITEN



A. Hét loket voor Rotterdamse VwE's

Met onze loketfunctie richten wij ons op eigenaren die zelf informatie zoeken en steeds nadrukkelijker ook op eigenaren die dit nog niet uit zichzelf doen. Wij zijn dagelijks bereikbaar en werken ook outreachend door periodiek een groot aantal brieven te sturen naar eigenaren, geregeld berichten te plaatsen op onze website en socialemediakanalen en ook via themagerichte online campagnes die mensen zien als zij relevante zoektermen intoetsen. De website van VVE-010 is een goed bezochte en gewaardeerde bron van informatie over alle aspecten van VwE's.

Wij organiseren webinars, live informatiebijeenkomsten en cursussen zowel op stedelijk niveau als gericht op specifieke wijken. Ook via VwE-beheerkantoren bieden wij advies en ondersteuning aan VwE's aan.



Wij zetten in op het zelfredzamer maken VwE's door het bieden van informatie in de vorm van telefonisch/schriftelijk advies, webinars en cursussen. Indien nodig spreken we af op ons kantoor en gaan we in gesprek, soms ook met meerdere eigenaren die er samen niet uit komen.

Wij zien dat onze inspanningen om meer mensen te bereiken effect sorteren. Het aantal mensen dat ons belt of mailt met vragen is ten opzichte van 2023 met 23 procent toegenomen. We bereiken hiermee, naast de al actieve VwE's, nu ook meer mensen die nog niet actief met hun VwE bezig zijn. De grote uitdaging blijft echter om deze eigenaren, met een oververtegenwoordiging in de zwakke wijken van de stad, te bereiken en hen te activeren.

Naast het loket voor alle informatie voor VwE's zijn wij namens de gemeente ook het loket voor het aanvragen van de Rotterdamse Isolatiesubsidie. Wij begeleiden VwE's bij het verzamelen van de benodigde documenten en dienen na controle de aanvraag namens VwE's in bij de gemeente.

B. Gebiedsgerichte aanpak

Persoonlijk contact werkt!

Naast digitale en schriftelijke kanalen willen wij eigenaren ook persoonlijk ontmoeten, contact maken en hen zo proberen bewust te maken van de mogelijkheden om hun WvE en daarmee hun wooncomfort te verbeteren. We zoeken aansluiting bij lokale netwerken.

In overleg met onze stakeholders ontwikkelen we in de wijken **Oud Mathenesse** en **Carnisse** een brede aanpak waarbij we aansluiten op lokale netwerken en samenwerken met partners in de wijk om zoveel mogelijk VwE's te bereiken. Het gaat om gebieden waar meerdere aanleidingen zijn om met VwE's aan de slag te gaan. De aanleiding kan rioolvervanging of aanleg van een warmtenet zijn, maar ook een cumulatie van problemen waardoor er tevens inzet is gewenst op basiskwaliteit én het benutten van verduurzamingskansen. In **Oud Mathenesse** bleek onze 'Stimuleringsaanpak' effectief. Voorafgaand aan de start van de Basisaanpak (zie hierna) legde onze gebiedsadviseur contact met VwE's en beheerders in de wijk en verzamelde gegevens, zoals splitsingsakte en contactgegevens. Toen de feitelijke aanpak hierna startte, maakte deze een vliegende start.

In **Bospolder-Tussendijken** werken we aan voorlichting en draagvlak voor aansluiting op het warmtenet. En in **Pendrecht Zuid** onderhouden we contact met de daar aanwezige partijen en helpen we bij het zoeken naar een oplossing voor een aantal WE's dat zo'n grote onderhoudsopgave heeft dat deze door een deel van de eigenaren financieel niet op te brengen is.

Wij verwachten voor 2025 dat onze gebiedsgerichte aanpak nog meer resultaten gaat laten zien en een gerichte actie in een nieuw gebied (of gebieden) te kunnen doen. Wij verwachten ook te starten met de inzet van ambassadeurs die als vrijwilliger voor VVE-010 binnen hun eigen netwerk informatie over het verbeteren van WvE's willen verspreiden.



Fazantstraat
(Carnisse)

Bep de Graaf

WvE Beheerder VVE-010



Carnisse



Bospolder

Tussendijken



Ommoord

Pendrecht
Zuid

Oud
Mathenesse



C. Advisering en procesbegeleiding basiskwaliteit

Onze inzet op basiskwaliteit richt zich op het stimuleren van WE's om hun onderhoud ten minste op een basisniveau op orde te brengen. Waar mogelijk is het verstandig om onderhoud te combineren met verduurzaming. Het opstellen van een goed Groen Meerjarenonderhoudsplan (GMJOP) is vaak een eerste stap. De drie belangrijkste activiteiten als het gaat om basiskwaliteit zijn: 1. Regie voeren op de gemeentelijke Projectmatige Aanpak (PA), 2. Het stimuleren van het uitvoeren van onderhoud van WE's buiten de PA en 3. Het activeren en beheren van WE's.

1. Regie op de Projectmatige Aanpak

Steigers op Zuid (SOZ)

De Projectmatige Aanpak (PA) van de particuliere woningvoorraad 'Steigers op Zuid' (SOZ) is een langlopend programma van de gemeente Rotterdam om achterstallig onderhoud weg te werken en daarmee een 'basiskwaliteit' te bereiken. SOZ startte in 2015 en liep formeel tot eind 2022. Het doel van SOZ is het verbeteren van 3.000 woningen per collegeperiode. SOZ1 (2015-2018, 3.132 woningen) is nagenoeg afgerond. SOZ 2.0 (2019-2022, 3.262 woningen) bestaat uit 4 rondes waarvan de laatste ronde eind 2022 startte. Aangewezen WE's zijn verplicht het noodzakelijke onderhoud uit te voeren en kunnen 3.000 euro subsidie per appartement krijgen. Vanaf de 3e ronde kwam daar nog 3.000 euro bij voor verduurzaming. Hoewel het SOZ-programma dus liep tot eind 2022, zal de doorloop ervan nog wel drie tot vier jaar duren en daarmee overlappen met het nieuwe programma 'Aanpak Basiskwaliteit' dat in 2024 is gestart. Voor WE's die niet actief zijn of geen beheerder hebben, biedt VVE-010 als onderdeel van de PA twee jaar gratis (administratief) beheer aan.

Voor het uitvoeren van het werk worden via een gemeentelijke aanbesteding adviesbureaus (onderaannemers) geselecteerd die de WE's benaderen, GMJOP's opstellen en de begeleiding verzorgen. VVE-010 coördineert de uitvoering van het programma en levert vanuit haar ervaring feedback op de inrichting van het programma.



Chantal Zeegers

Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Aanpak Basiskwaliteit

De Aanpak Basiskwaliteit is het vervolg op het programma SOZ en ging in 2024 van start. De werkwijze is ongeveer gelijk aan SOZ. Nieuw is de zogenaamde Stimuleringsaanpak die voorafgaat aan de start van de aanpak.

VVE-010 voerde de Stimuleringsaanpak in 2024 uit in Oud Mathenesse. Hiervoor gingen wij de wijk in, bekeken samen met mensen van Bouw en Woningtoezicht de verschillende panden en zochten contact met beheerders en eigenaren van panden die in aanmerking kwamen voor de aanpak.

Het resultaat van de Stimuleringsaanpak was een lijst met aan te wijzen panden met informatie van de WE's én contactgegevens van bestuur en/of beheerders van de WE's waar al contact mee was gelegd. De start van het project bleek door het voorwerk door VVE-010 aanzienlijk vlotter te verlopen dan eerdere projecten.



C. Advisering en procesbegeleiding basiskwaliteit



2. Stimuleren uitvoeren onderhoud (buiten de PA)

Wanneer WvE's ons benaderen met een vraag is dit vaak het begin van een gezamenlijke zoektocht hoe wij deze WvE verder kunnen helpen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een acuut bouwkundig probleem. Onze bouwkundige brengt zo nodig een bezoek om de situatie in kaart te brengen. Hierna adviseren we wat er mogelijk is, welk onderhoud gecombineerd kan worden met verduurzaming en wat een en ander globaal zou kosten en hoe het kan worden gefinancierd. Als dit een WvE kan bewegen tot actie kunnen wij een kosteloos MJOP aanbieden.

Ook zijn we begonnen om de WvE's in onze eigen portefeuille systematisch na te lopen en waar nodig te stimuleren beter voor hun WvE te zorgen. Een groot deel van de WvE's in onze portefeuille hebben wij in administratief beheer. Het blijkt dat wij daarmee als beheerder op enige afstand staan. Als eigenaren niet zelf initiatief nemen kan er achterstand ontstaan in beheer en onderhoud.

3. WvE-beheer

Onze beheerportefeuille wordt vrijwel geheel gevuld door WvE's die door de gemeente aangewezen worden in de Projectmatige Aanpak of WvE's die in een gebied liggen waar wij een gebiedsgerichte aanpak doen. In de Projectmatige Aanpak wijst de gemeente Rotterdam WvE's aan en maant hen hun onderhoud op orde te brengen. WvE's die slapend zijn en/of geen beheerder hebben kunnen door VVE-010 worden geactiveerd en krijgen twee jaar gratis beheer. We zien hierdoor een gestage groei van onze portefeuille. Per 31 december 2024 hebben wij 263 WvE's in beheer (2023: 238). Hiervan gaat het bij 180 verenigingen om administratief beheer, bij 83 om volledig beheer. VVE-010 biedt bij administratief beheer meer service dan de commerciële beheerders. Wij organiseren bijvoorbeeld ook vergaderingen en vragen indien nodig offertes op. Dit doen wij omdat in de praktijk blijkt dat WvE's het anders vaak zelf niet doen.

Het was altijd de bedoeling dat wij WvE's na verloop van enkele jaren, wanneer zij actief en redelijk op orde zijn, zouden overdragen aan een commerciële beheerder. Voor zelfredzame WvE's is dit een mogelijkheid. De beheerkantoren bieden aan deze kleine WvE's een vorm van dienstverlening aan waarbij eigenaren zelf zaken (online) moeten regelen. In 2024 lukte het sinds jaren weer om enkele WvE's over te dragen naar een commerciële beheerder. Voor de minder zelfredzame WvE's waar VVE-010 vaak mee te maken heeft lijkt online beheer geen oplossing.

De wens van beleidsmakers is dat kleine WvE's worden samengevoegd tot grotere die rendabeler te beheren zijn. In de praktijk gebeurt helaas het tegengestelde: eigenaren besluiten met enige regelmaat hun WvE op te splitsen. VVE-010 startte in 2024 een proef om negen WvE's samen te voegen. Zie meer hierover onder 'VVE-010 als kennispartner'.

D. Advisering en procesbegeleiding Duurzaamheid

In deze rol proberen wij VvE's te stimuleren en te ondersteunen hun gebouw te verduurzamen en voor te bereiden op de energietransitie. Communicatie, voorlichting, werving en advisering gaan hier samen.

De afgelopen jaren hebben wij VvE's bediend die bewust bezig waren met verduurzaming. Deze VvE's, de 'innovators' en 'early adopters' wisten ons te vinden en wij bereikten hen via onze website, nieuwsbrieven of fysieke mailings. Om op te schalen moeten wij ook de VvE's bereiken die nog niet actief bezig zijn met verduurzaming. Hier komt bij dat actieve, zelfredzame VvE's, al dan niet geholpen door hun beheerders, op eigen kracht hun weg vinden en gebruik maken van de verschillende regelingen.

Om de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen moeten wij dus ook het segment 'early majority' en 'late majority' weten te bereiken. De VvE's in dit segment hebben meer stimulering en begeleiding nodig om aan de gang te gaan. Hiervoor ontwikkelen wij onze communicatiemiddelen en ons loket steeds verder en voeren we (online) campagnes om eigenaren te bereiken. Wij merken dat het in veel gevallen begint met een vraag over onderhoud en dat dit het haakje is om ook over verduurzaming te praten.



Julia Hevemeyer

Coördinator Duurzaam VvE-010

Gastcollege voor studenten Hogeschool Rotterdam

Er zijn zowel op rijksniveau als door de gemeente Rotterdam nieuwe regelingen gemaakt en bestaande verruimd om verduurzaming van VvE's te stimuleren. Dit biedt meer mogelijkheden en maakt het tegelijkertijd lastig voor VvE's om de weg te vinden in de veelheid van regelingen. VvE-010 is steeds op de hoogte van bestaande regelingen en kan de weg wijzen of helpen met aanvragen.

Zijn we in gesprek met een VvE dan hebben we verschillende producten in de aanbieding. VvE's die in de basis op orde zijn en stappen willen zetten om hun gebouw te verduurzamen komen in aanmerking voor een kosteloos adviestraject. Voor dit zogenaamde Advies- & Ondersteuningstraject (A&O) doen wij de werving en intake van VvE's, de matching van een VvE aan een adviesbureau en we voeren regie op deze trajecten waarbij externe adviesbureaus de plannen maken en begeleiding leveren. Zijn VvE's nog niet zover en voldoen zij niet aan deze voorwaarden dan kunnen wij een Advies op Maat aanbieden. Deze adviestrajecten voeren wij met onze eigen adviseurs uit.

D. Advisering en procesbegeleiding

Duurzaamheid

Onder de stimulering vallen ook cursussen voor eigenaren voorafgaand aan adviestrajecten zodat deze eigenaren beter in staat zijn actief deel te nemen aan het verduurzamingsproces.

Voor de Rotterdamse Isolatiesubsidie zijn wij het loket waar VwE's terecht kunnen met hun aanvraag. Wij begeleiden hen bij het verzamelen van de benodigde documenten en dienen de aanvraag namens hen in bij de gemeente. In 2024 benaderden 90 VwE's ons voor een aanvraag van deze subsidie.

In de paragraaf 'Hét loket voor Rotterdamse VwE's' lees je meer over hoe wij mensen proberen te bereiken en bewust te maken dat zij met hun VwE aan de slag moeten.



De vier corporaties **Woonstad Rotterdam**, **Woonbron**, **Havensteder** en **Hef Wonen** en VVE-010 weten elkaar steeds beter te vinden. Een periodiek overleg, de 'VwE-tafel', is hier een voorbeeld van. Wanneer een corporatie een positie in een gemengde VwE heeft, biedt dit de kans op een constructieve samenwerking tussen de eigenaar-vertegenwoordiger van de corporatie en de adviseur van VVE-010.

De corporatie brengt niet alleen stemmen in maar ook een professionele houding ten opzichte van toekomstgericht beheer. Het onafhankelijke advies van VVE-010 maakt de drempel lager om een verbetertraject te starten.

“gezien de missie van VVE-010 zou voor een nieuwe commissaris iemand uit het maatschappelijke werkveld een goede keuze zijn”.



Sander Uiterwaal
commissaris VVE-010

E. VVE-010 als kennispartner



Den Haag

VVE-010 werkt er hard aan een waardevolle kennispartner binnen haar netwerk te zijn. Door onze verschillende functies (loket, adviseur, VwE-beheerder en projectorganisatie) vergaren we veel kennis en doen we praktijkervaring op waarmee we input leveren voor het verbeteren van regelgeving, instrumentarium en werkwijzen. We delen onze kennis door het geven van webinars en cursussen en het organiseren van kennisbijeenkomsten voor professionals. Deels doen we dit met onze eigen mensen en deels in samenwerking met partners, zoals architecten, bouwkundigen en advocaten.

Ook in 2024 maakten wij deel uit van het G4+ overleg waarbij VwE-specialisten uit de grote steden en enkele middelgrote steden, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en enkele landelijke belangenorganisaties kennis delen, feedback geven op voorgenomen beleid en samenwerken aan nieuw instrumentarium. Een van de onderwerpen is de noodzaak van een vangnet voor eigenaren binnen VwE's die de kosten van noodzakelijke investeringen niet kunnen dragen. Zeker met de aankomende wetwijziging waardoor besluitvorming over verduurzaming met een kleinere meerderheid kan worden genomen is dit vangnet een harde noodzaak. VVE-010 droeg een casus uit Rotterdam aan en neemt deel aan de werkgroep vangnet. Een terugkerend onderwerp is het probleem van adequaat beheer van kleine VwE's. Om deze situatie structureel te verbeteren onderzoekt het ministerie het juridisch samenvoegen van kleine VwE's. Pogingen dit in proefprojecten te realiseren zijn tot nu toe niet geslaagd. Integendeel, in de praktijk zien wij dat VwE's met enige regelmaat worden gesplitst. Wij startten in 2024 een nieuwe proef waarbij we negen kleine VwE's begeleiden om te komen tot een samenvoeging. Omdat deze VwE's al nauw samenwerken achten wij samenvoeging in dit geval kansrijk. Wij waren onderdeel van een klankbordgroep van Het Nationaal Warmtefonds (NWF).

Wij waren onderdeel van een klankbordgroep van Het Nationaal Warmte Fonds (NWF).



Rotterdam is de enige gemeente die haar VwE-loket heeft ondergebracht in een zelfstandige rechtspersoon die ook nog eens VwE's beheert. Dit maakt dat andere gemeenten met interesse naar ons kijken en met enige regelmaat vertellen wij anderen hoe wij werken.

We gingen tweemaal met de Rotterdamse wethouder van klimaat, bouwen en wonen de wijk in waarbij wij VwE-gerelateerde zaken lieten zien. We spraken af jaarlijks twee tot driemaal, in samenwerking met betrokken ambtenaren, een wijkbezoek voor de wethouder te verzorgen.

In 2024 vierde VVE-010 haar 3e lustrum! Ter gelegenheid hiervan organiseerden we een feestelijke kennisbijeenkomst in het mooie Theater Zuidplein. Bijna honderd partners, relaties en VVE-010-collega's namen deel en droegen bij aan een key note speech, drie inhoudelijke sessies en negen excursies in de omliggende wijken. Wat levert zo'n middag op? Naast een informatieve en gezellige middag waarbij nieuwe contacten worden gelegd en oude contacten worden aangehaald zijn er ook enkele duidelijke punten waar VVE-010 met haar partners verder aan gaat werken. We noemen er twee:

1. Er moeten maatregelen komen om te voorkomen dat VwE's 'door het ijs zakken' en hun gebouw laten verpauperen. Een niet vrijblijvend kwaliteitslabel, een gebouw-APK of in welke vorm dan ook moet er komen. Inmiddels werken wij aan een dergelijke APK.
2. De 'voortdurende instroom van onwetendheid' in VwE's moet worden gestopt. Dit betekent dat aspirant-kopers veel beter moeten worden geïnformeerd over wat het is om in een VwE te wonen en hoe de VwE er bij staat. Een foldertje is hierbij onvoldoende.

Wij blijven ons ontwikkelen als kennispartner waarbij wij onze kennis en praktijkervaring inzetten om het voor VwE's makkelijker te maken de stappen naar toekomstbestendigheid te zetten.

JAAARREKENING

2024



JAARREKENING 2024

Verdeelsleutel

	2024
Verdeling Resultaat	
Resultaat jaarrekening	287.677
Bestemmingsreserve	22.000
Vrijval oude reserveringen	<u>127.149</u>
Exploitatie tekort	-436.826

DEELNEMERSBIJDRAGEN

2024	WOONSTAD ROTTERDAM EUR 87.365 Storting VvE diensten 2024	2024	GEMEENTE ROTTERDAM EUR 87.366 Storting VvE diensten 2024
2024	HAVENSTEDER EUR 87.365 Storting VvE diensten 2024	2024	WOONBRON EUR 87.365 Storting VvE diensten 2024
2024	HEF WONEN EUR 87.365 Storting VvE diensten 2024		



Aan de Raad van Commissarissen en directie van
Stichting VVE010
Pleinweg 220 A
3083 EW Rotterdam

SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Stichting VVE010 te Rotterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2024 en de staat van baten en lasten over 2024 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting VVE010. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook van uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Hendrik-Ido-Ambacht, 28 mei 2025

BAKKER accountants & adviseurs



W. Damsteegt AA

FISCALE POSITIE

	<u>2024</u>
	€
Berekening belastbaar bedrag	
Totaal van netto resultaat	(287.677)
Gedeeltelijk aftrekbare bedragen	144
Belastbaar bedrag	<u>(287.533)</u>

Verliescompensatie

Jaar	<u>Compensa- bel verlies</u>
	€
Oudere jaren	1.436.371
2018	308.119
2019	346.796
2020	325.372
2021	318.136
2022	349.089
2023	401.138
	<u>3.485.021</u>

Stichting VVE010, Rotterdam

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
	€	€	€	€
Activa				
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	4.476		5.035	
Inventarissen	1.984		2.610	
Computers	19.998		13.469	
		26.458		21.114
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Vorderingen op handelsdebiteuren	382.537		175.684	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		73.402	
Overige vorderingen en overlopende activa	435.961		359.579	
		818.498		608.665
<i>Liquide middelen</i>		731.296		1.115.982
		<u>1.576.252</u>		<u>1.745.761</u>

Stichting VVE010, Rotterdam

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Passiva		
Stichtingsvermogen		
Bestemmingsreserves	394.434	245.285
Overige reserves Bijdrage deelnemers	232.812	232.812
	627.246	478.097
Kortlopende schulden		
Crediteuren	54.940	344.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	193.063	21.766
Overige schulden en overlopende passiva	701.003	901.733
	949.006	1.267.664
	1.576.252	1.745.761

Stichting VVE010, Rotterdam

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

	Jaarrekening 2024 €	Begroting 2024 €	Jaarrekening 2023 €
Opbrengsten	1.321.854	1.262.700	888.406
Personeelskosten	886.042	920.904	795.065
Afschrijvingen op materiële vaste activa	4.638	2.900	2.726
Huisvestingskosten	91.859	77.500	71.666
Verkoopkosten	545	3.500	883
Kantoorkosten	48.696	37.500	33.456
Algemene kosten	66.129	50.500	65.461
Projectkosten	655.156	600.559	328.065
Som der kosten	1.753.065	1.693.363	1.297.322
Totaal van bedrijfsresultaat	(431.211)	(430.663)	(408.916)
Financiële baten en lasten	16.385	-	7.778
Totaal van resultaat exploitatietekort	(414.826)	(430.663)	(401.138)
Bijzondere baten	127.149	-	-
Totaal van netto resultaat	(287.677)	(430.663)	(401.138)

Resultaatbestemming

Bestemmingsreserve	127.149	-	-
Bestemmingsreserve Verbouwing	22.000	-	-
Bijdrage deelnemers	-436.826	-	-401.138
Totaal	-287.677	-	-401.138

Stichting VVE010, Rotterdam

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Bedrijfsresultaat		(431.211)		(408.916)
<i>Aanpassingen voor</i>				
Afschrijvingen		4.638		2.726
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Afname (toename) van handelsdebiteuren	(206.853)		(155.917)	
Afname (toename) van overige vorderingen en overlopende activa	73.402		241.705	
Overlopende activa	22.807		-	
Toename (afname) van overige schulden	(382.160)		269.108	
		(492.804)		354.896
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES		(919.377)		(51.294)
Ontvangen interest	16.385		7.778	
Bijzondere baten	127.149		-	
		143.534		7.778
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		(775.843)		(43.516)
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Verwerving van materiële vaste activa		(9.981)		(7.634)
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Storting deelnemers		401.138		349.089
TOTAAL VAN TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN		(384.686)		297.939

Stichting VVE010, Rotterdam

	2024	2023
	€	€
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.115.982	818.043
Toename (afname) van geldmiddelen	(384.686)	297.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	731.296	1.115.982

Stichting VVE010, Rotterdam

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting VVE010 is feitelijk en statutair gevestigd op Pleinweg 220 A, 3083 EW te Rotterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 24451731.

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Stichting VVE010 bestaan voornamelijk uit: het activeren van Verenigingen van Eigenaars, het in administratief beheer nemen van de verenigingen, het stimuleren van onderhoudsprojecten, alsmede het ondersteunen van verenigingsactiviteiten ten behoeve van de doelgroep.

Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondbeginselen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting VVE010 zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Algemene grondbeginselen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine organisaties-zonder-winststreven C1 die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Activa en passiva, met uitzondering van het eigen vermogen, worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld.

Grondbeginselen

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met eventuele verminderingen voor het risico van oninbaarheid. Deze verminderingen worden bepaald op basis

Stichting VVE010, Rotterdam

van individuele beoordeling van de vorderingen. Voor zover niet anders is vermeld hebben de vorderingen een looptijd van korter dan 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen nominale waarde. Daarbij dient een zakelijke rente in aanmerking te worden genomen.

De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit overeenkomsten met klanten. In de overeenkomsten worden de individuele prestatieverplichtingen geïdentificeerd. Vervolgens wordt de transactieprijs vastgesteld en deze wordt toegerekend aan individuele prestatieverplichting. Hierbij wordt rekening gehouden met kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Lonen

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten.

Pensioenlasten

De pensioenlasten binnen onze organisatie worden berekend conform de bepalingen van de pensioenregeling zoals vastgelegd bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Wij hanteren dezelfde regeling en voorwaarden als de woningcorporaties die zijn aangesloten bij de CAO Woondiensten. De pensioenbijdragen worden periodiek afgedragen en verantwoord in overeenstemming met de geldende afspraken en regelingen.

Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen

De personele lasten in de jaarrekening betreffen de kosten van verschillende vormen van personeel binnen de organisatie. Dit omvat medewerkers in loondienst, gedetacheerd personeel, zzp'ers en ingehuurd personeel via bijvoorbeeld projectbureaus. De kosten van deze personeelscategorieën worden opgenomen op basis van de gemaakte afspraken en contracten, en worden periodiek verantwoord in de jaarrekening.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige bedrijfskosten

Stichting VVE010, Rotterdam

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten

Stichting VVE010, Rotterdam

TOELICHTING OP DE BALANS

Vaste activa

Materiële vaste activa

	Bedrijfsge- bouwen en -terreinen	Inventa- rissen	Computers	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024				
Verkrijgings- of vervaardi- gingsprijs	5.595	7.634	31.371	44.600
Cumulatieve afschrijvingen	(560)	(5.024)	(17.902)	(23.486)
Boekwaarde per 1 januari 2024	5.035	2.610	13.469	21.114
<u>Mutaties</u>				
Investerings	-	-	9.981	9.981
Afschrijvingen	(560)	(626)	(3.452)	(4.638)
Saldo mutaties	(560)	(626)	6.529	5.343
Stand per 31 december 2024				
Verkrijgings- of vervaardi- gingsprijs	5.595	7.634	41.352	54.581
Cumulatieve afschrijvingen	(1.120)	(5.650)	(21.354)	(28.124)
Boekwaarde per 31 december 2024	4.475	1.984	19.998	26.457
Afschrijvingspercentages				
- Computersystemen 5jr (20%)				
- Inventaris 5jr (20%)				
- Gebouwen 10jr (10%)				

Vlottende activa

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>Vorderingen op handelsdebiteuren</u>		
Vorderingen op handelsdebiteuren	382.538	175.684

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Stichting VVE010, Rotterdam

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Omzetbelasting	-	73.402
	<u> </u>	<u> </u>
<u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen bedragen	384.286	332.678
Vooruitbetaalde verzekeringen	22.162	17.903
Te ontvangen interest	16.385	7.778
Tussenrekening fietsregeling	-	92
Vooruitbetaalde overige bedragen	13.128	1.128
	<u>435.961</u>	<u>359.579</u>
	<u> </u>	<u> </u>

Onder de vorderingen bevinden zich geen vorderingen met een looptijd langer dan één jaar.

Liquide middelen

Kas	20	20
ABN AMRO	10.268	5.599
Rabobank rekening-courant	65.076	32.209
Rabobank bedrijfsspaarrekening	655.932	1.078.154
	<u>731.296</u>	<u>1.115.982</u>
	<u> </u>	<u> </u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

Stichtingsvermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Bestem- mingsre- serves	Overige re- serves Bijdrage deelnemers	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	245.285	232.812	478.097
Uit resultaatverdeling	149.149	(436.826)	(287.677)
Storting deelnemers	-	436.826	436.826
Stand per 31 december 2024	<u>394.434</u>	<u>232.812</u>	<u>627.246</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Stichting VVE010, Rotterdam

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<u>Stichtingsvermogen</u>		
Stand per 1 januari	478.097	478.097
Uit resultaatverdeling	(287.677)	(401.138)
Storting deelnemers	436.826	401.138
Stand per 31 december	<u>627.246</u>	<u>478.097</u>

Informatieverschaffing over eigen vermogen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<u>Bestemmingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	245.285	246.880
Resultaatverdeling	127.149	(1.595)
Stand per 31 december	<u>372.434</u>	<u>245.285</u>

De bestemmingsreserve is gevormd om de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Deze reserve is opgebouwd uit subsidiegelden uit het verleden waarvoor geen terugbetalingsverplichting meer bestaat. In het verslagjaar zijn de middelen afkomstig van ELENA en Gratisbeheer aan deze reserve toegevoegd.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<u>Bestemmingsreserve Verbouwing</u>		
Stand per 1 januari	-	-
Resultaatverdeling	22.000	-
Stand per 31 december	<u>22.000</u>	<u>-</u>

Bestemmingsreserve is gevormd voor de verbouwing aan het kantoor in 2025. In 2024 zijn diverse offertes aangevraagd.

Voorschot negatief exploitatieresultaat

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>Crediteuren</u>		
Crediteuren	<u>54.940</u>	<u>344.165</u>

Stichting VVE010, Rotterdam

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Omzetbelasting	164.846	-
Loonheffing	21.719	16.215
Pensioenen	6.498	5.551
	<u>193.063</u>	<u>21.766</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>Overige schulden en overlopende passiva</u>		
Nog te besteden subsidie BWT	284.237	284.036
Nog te besteden subsidie duurzaamheid	244.276	244.276
ELENA	-	24.334
Nog te besteden gratis beheer	-	102.814
Reservering accountantskosten	14.640	13.000
Voorziening ziekteverzuim	6.737	6.737
Vakantiedagen	13.656	5.477
Bankkosten	201	102
Overige kosten	137.256	220.957
	<u>701.003</u>	<u>901.733</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichting

Het kantoorpand aan de Pleinweg te Rotterdam wordt gehuurd. Op basis van de huurovereenkomst is het contract geldig tot en met 28 februari 2025 en wordt jaarlijks verlengd. De jaarlijkse huurlasten bedragen € 30.402 (exclusief BTW).

De huidige huurverplichting met Xtandit met betrekking tot een kopieermachine liep tot en met maart 2021. Vanaf April 2021 zijn wij een nieuwe overeenkomst aangegaan voor 60 maanden. De huurlasten bedragen € 1.373,40 (excl. BTW) per 12 maanden.

Stichting VVE010, Rotterdam

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	<i>Jaarrekening</i> <i>2024</i>	<i>Begroting</i> <i>2024</i>	<i>Jaarrekening</i> <i>2023</i>
	€	€	€
Opbrengsten			
Subsidie Duurzaamheid	602.653	580.500	409.773
Subsidie AIF	190.051	175.000	175.000
Subsidie BWT	311.028	313.500	127.195
Omzet VvE beheer	100.728	148.000	82.898
Omzet Administratief beheer	57.489	-	54.071
Omzet diversen	52.378	28.200	33.851
Omzet gratis beheer	4.388	15.000	3.769
Omzet overdrachten-opgevraagde stukken	3.139	2.500	1.849
	<u>1.321.854</u>	<u>1.262.700</u>	<u>888.406</u>
	€	€	€
Personeelskosten			
Lonen	714.942	781.486	623.983
Sociale lasten en pensioenlasten	127.560	117.411	108.531
Overige personeelsbeloningen	43.540	22.007	62.551
	<u>886.042</u>	<u>920.904</u>	<u>795.065</u>
	€	€	€
<u>Lonen</u>			
Brutolonen en -salarissen	<u>714.942</u>	<u>781.486</u>	<u>623.983</u>
	€	€	€
<u>Sociale lasten en pensioenlasten</u>			
Sociale lasten	75.140	62.960	63.217
Pensioenlasten	52.420	54.451	45.314
	<u>127.560</u>	<u>117.411</u>	<u>108.531</u>
	€	€	€

Stichting VVE010, Rotterdam

	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
<u>Overige personeelsbeloningen</u>			
Ziekengeldverzekering	14.062	-	34.300
Interne kosten medewerkers	20.281	-	15.907
Woon- en werkvergoeding	4.239	6.234	5.913
Thuiswerkvergoeding	2.720	2.573	3.819
Sport- en fitnessvergoeding	1.000	1.200	963
Overige personeelskosten	1.238	12.000	1.649
	<u>43.540</u>	<u>22.007</u>	<u>62.551</u>
	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa			
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>4.638</u>	<u>2.900</u>	<u>2.726</u>
	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
<u>Afschrijvingen materiële vaste activa</u>			
Afschrijvingskosten gebouwen	560	560	513
Afschrijvingskosten Inventaris	626	-	522
Afschrijvingskosten computersystemen	3.452	2.340	1.691
	<u>4.638</u>	<u>2.900</u>	<u>2.726</u>
	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
Huisvestingskosten			
Huur	27.412	31.200	28.867
Verzekeringen	30.705	23.000	20.894
Gas, water en elektra	4.978	7.500	9.943
Schoonmaakkosten	8.129	10.000	7.192
Onroerende zaakbelasting	3.373	2.800	3.008
Onderhoud gebouwen	17.262	3.000	1.762
	<u>91.859</u>	<u>77.500</u>	<u>71.666</u>

Stichting VVE010, Rotterdam

	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
Verkoopkosten			
Reclame- en publiciteit	-	2.500	-
Representatiekosten	545	1.000	883
	<u>545</u>	<u>3.500</u>	<u>883</u>
Kantoorkosten			
Automatiseringskosten	28.136	16.000	14.381
Kantinekosten	4.211	2.500	5.319
Porti	6.128	8.000	5.299
Contributies en abonnementen	4.665	4.000	4.319
Kantoorbenodigdheden	4.350	3.000	3.001
Telefoonkosten	1.206	4.000	1.137
	<u>48.696</u>	<u>37.500</u>	<u>33.456</u>
	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
Algemene kosten			
Algemene kosten VvE-beheer	28.545	21.000	24.961
Nagekomen baten en lasten	12.437	-	17.330
Salarisadministratiekosten	8.342	7.200	7.200
Accountantskosten	7.611	7.500	8.315
SKW-certificering	5.065	4.600	4.780
Juridische ondersteuning	1.932	8.200	1.875
Overige algemene kosten	1.169	2.000	68
Bankkosten	976	-	932
Overige algemene kosten	52	-	-
	<u>66.129</u>	<u>50.500</u>	<u>65.461</u>
	<i>Jaarrekening 2024</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Jaarrekening 2023</i>
	€	€	€
Projectkosten			
Projectkosten Duurzaamheid & BWT	618.313	595.559	318.990
Projectkosten overige	36.843	5.000	7.480
Projectkosten ntb voor 2024 (overschot 15-18)	-	-	1.595
	<u>655.156</u>	<u>600.559</u>	<u>328.065</u>

Stichting VVE010, Rotterdam

	<i>Jaarrekening</i> <u>2024</u>	<i>Begroting</i> <u>2024</u>	<i>Jaarrekening</i> <u>2023</u>
	€	€	€
Financiële baten en lasten			
Ontvangen depositorente	16.385	-	7.778
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<i>Jaarrekening</i> <u>2024</u>	<i>Begroting</i> <u>2024</u>	<i>Jaarrekening</i> <u>2023</u>
	€	€	€
Bijzondere baten			
Vrijval reservering Gratis Beheer	102.814	-	-
Vrijval reservering ELENA	24.335	-	-
	<u>127.149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Betreft vrijval van reserveringen uit voorgaande jaren. Betreft subsidiegelden welke niet toezien op het boekjaar 2024.

ANALYSE VERSCHIL UITKOMST MET BUDGET

	<u>Jaarrekening</u> <u>2024</u>	<u>Begroting</u> <u>2024</u>	<u>Vershil</u>	
	€	€	€	%
Opbrengsten	1.321.854	1.262.700	59.154	4,7
Personeelskosten	842.502	898.897	(56.395)	(6,3)
Afschrijvingen op materiële vaste activa	4.638	2.900	1.738	59,9
Overige personeelsbeloningen	43.540	22.007	21.533	97,8
Huisvestingskosten	91.859	77.500	14.359	18,5
Verkoopkosten	545	3.500	(2.955)	(84,4)
Kantoorkosten	48.696	37.500	11.196	29,9
Algemene kosten	66.129	50.500	15.629	30,9
Projectkosten	655.156	600.559	54.597	9,1
Som der kosten	<u>1.753.065</u>	<u>1.693.363</u>	<u>59.702</u>	<u>3,5</u>
Totaal van bedrijfsresultaat	<u>(431.211)</u>	<u>(430.663)</u>	<u>(548)</u>	<u>(0,1)</u>
Financiële baten en lasten	16.385	-	16.385	-
Totaal van resultaat exploitatietekort	<u>(414.826)</u>	<u>(430.663)</u>	<u>15.837</u>	<u>3,7</u>
Bijzondere baten	127.149	-	127.149	-
Totaal van netto resultaat	<u>(287.677)</u>	<u>(430.663)</u>	<u>142.986</u>	<u>33,2</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	

Stichting VVE010, Rotterdam

OVERIGE TOELICHTINGEN

Gemiddeld aantal werknemers

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Gemiddeld aantal werknemers over de periode werkzaam binnen Nederland	7,50	9,01
Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode	7,50	9,01

Rotterdam,

V.A. Dreissen
Directeur / Bestuurder

ONDERTEKENING DIRECTIE EN COMMISSARISSEN



V.A. Dreissen

Directeur - Bestuurder
VVE-010



A. Spiering
Voorzitter RVC

.....



S. Uiterwaal
Commissaris

.....



E. Sterk
Commissaris

.....

VERANTWOORDING

WNT-PARAGRAAF IN DE JAARREKENING 2024

De WNT is van toepassing op Stichting WE-010. Het voor Stichting WE-010 toepasselijke algemeen bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

V.A. Dreissen	
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 Aanvang functievervulling in 2024	1-Jan-24
3 Einde functievervulling in 2024	31-dec-2024
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	1,000
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.433
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	152.433
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000

Vergelijkende cijfers 2023	
1 Aanvang functievervulling in 2023	1-jun-23
2 Einde functievervulling in 2023	31-dec-23
3 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
4 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	1,000
5 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	81.799
6 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
7 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	81.799
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	130.745

Toelichting:

Het bezoldigingsmaximum voor de Directie bedraagt € 233.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Directie.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 34.950 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 23.300. Deze maxima worden niet overschreden.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

V.A. Dreissen	
1 Functie (functienaam)	Directeur
2 Aanvang functievervulling in 2023	1-jan-23
3 Einde functievervulling in 2023	31-mei-23
5 Omvang dienstverband in uren	581
6 Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	ja
7 Totale bezoldiging	57.718
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	112.000

Toeziethoudende topfunctionarissen

1 Functie (functienaam)	E. Sterk	S. Uiterwaal
2 Aanvang functievervulling in 2024	Lid RvC	Lid RvC
3 Einde functievervulling in 2024	1-jun-24	1-mei-24
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	31-dec-24	31-dec-24
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	3.333	2.916

	E. Sterk	S. Uiterwaal	A. Spiering	A. Spiering	R. Sittou	G.E. Eijkenboom
	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
1 Aanvang functievervulling in 2023	1-jun-24	1-mei-24	1-jan-24	1-jun-24	01-jan-24	1-jan-24
2 Einde functievervulling in 2023	31-dec-24	31-dec-24	31-mei-24	31-dec-24	01-mei-24	1-jun-24
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	3.333	2.916	2.500	2.500	2.500	2.500
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.623	15.597	9.677	20.435	11.555	9.677

Vergelijkende cijfers 2023	
1 Aanvang functievervulling in 2023	1-jan-23
2 Einde functievervulling in 2023	31-dec-23
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	5.000
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.300

CONTACTGEGEVENS



Pleinweg 220A
3083EW Rotterdam

010 423 79 79
www.vve010.nl
info@vve010.nl



Facebook



Bluesky



LinkedIn



Instagram



YouTube