



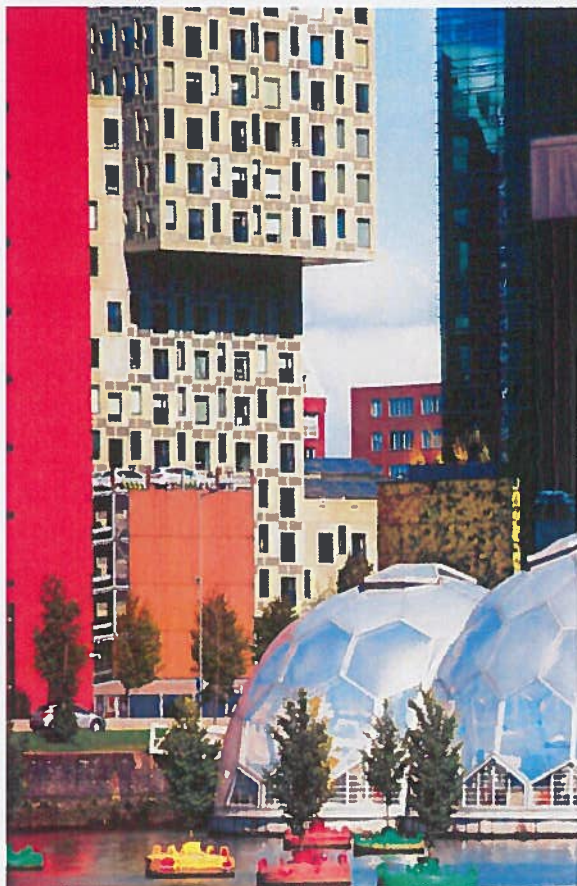
20
18

JAARVERSLAG

Stichting VVE-010

Een jaar in vogelvlucht





Overzicht van hoofdstukken

1 Directie verslag



3 Duurzaamheid



5 De organisatie

6 Personeel

7 Beheer portefeuille



8 Financieel jaarverslag

9 Fiscale vermogensopstelling

10 Balans per 31 december 2018

11 Winst- en verliesrekening over 2018

12 Grondslagen van waardering en resultaat bepaling

14 toelichting op de balans per 31 december 2018

14 niet uit de balans blikende verplichtingen

16 toelichting op de winst- en verliesrekening per 31 december 2018

18 ondertekening directie en commissarissen

19 accountants verklaring

22 verantwoording (wnt paragraaf in de jaarrekening)



24 contact informatie

24 bedrijfsgegevens



Directie verslag 2018

De Rotterdamse woningvoorraad bestaat voor een groot aandeel, 41% van de woningen, uit VvE's. Wil Rotterdam een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven, dan zal nadrukkelijk ook de aandacht naar VvE's uit moeten gaan.

Ten eerste is de problematiek van kleine, kwetsbare verenigingen van eigenaars in de oude stadswijken een belangrijke pijler van VVE-010.

Zeker 'op Zuid', waar achterstanden groot zijn en waar het Nationaal Programma Rotterdam Zuid het tij wil keren. De projectmatige aanpak heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een effectief middel om eigenaren in VvE's te stimuleren de vereniging actief te maken en het onderhoud serieus op te pakken.

Daarmee zijn ruim 2.000 eenheden de VvE's geactiveerd en tot uitvoeren van onderhoud verleid. Het lukt om jaarlijks 600 eigenaren in VvE-verband stappen te laten zetten. Zo investeren eigenaren gemiddeld € 12.000 aan direct en toekomstig onderhoud op termijn.

En dat is voor deze woningen dus ook nodig, blijkt uit de opgestelde onderhoudsplannen. Maar het werk houdt daarbij niet op.

Rotterdam zuid kent een de facto enorm versnipperde eigendomsstructuur, van veel kleine (< 6 eenheden) VvE's! Waarom is deze versnipperde eigendomsstructuur een probleem? De woningvoorraad in het NRPZ-gebied voldoet voor een groot deel niet aan de basiskwaliteitseisen van nu, laat staan dat deze voldoet aan de eisen uit het klimaatakkoord.

Kleine VvE's maken structureel borgen van beheer en onderhoud zeer lastig, zeker als deze VvE's zich in kwetsbare wijken bevinden.

Eén wisseling van een eigenaar kan een VvE van actief tot passief maken.

Uitbesteden van beheer aan een professioneel beheerder is onrendabel terwijl eigenaren in kwetsbare wijken gemiddeld vaak minder te besteden hebben. Daarbij komt dat kleinere VvE's geen (duurzaamheids) lening kunnen aangaan, waardoor grotere investeringen vaak onhaalbaar worden.

Hoe dit op te lossen? De combinatie van een kleine VvE in een kwetsbare wijk met (deels) kwetsbare eigenaren maakt deze groep VvE's extra kwetsbaar. Opschaling van meerdere kleine VvE's naar één VvE per bouweenheid moet het streven zijn.

Al met al komt er veel op af op de Rotterdamse VvE's. Actief worden, gaan sparen voor onderhoud dat nu aan het pand nodig is of er op afzienbare termijn aankomt. Verduurzaming, funderingsproblematiek, asbest, gasloos wonen. Het levert vragen op bij huiseigenaren die we als stichting spreken.

VVE-010 wil hen bijstaan met passende dienstverlening. Duidelijkheid verschaffen waar die gewenst is, voortrekkers in de VvE ondersteunen en de VvE actief maken als er überhaupt nog geen energie is.

VVE-010 draagt zo bij aan aantrekkelijk wonen in Rotterdam. In dit jaarverslag kunt u lezen wat de stichting daar in 2018 allemaal aan heeft bijgedragen en hoe de financiële stand van zaken is.

Bijdragen aan beleidsontwikkeling

Op een groot aantal onderwerpen wordt de stichting gevraagd mee te denken. Afstudeerders komen voor onderzoek informatie, de gemeente betreft ons bij een veelheid van onderwerpen waarbij VvE's een rol spelen.

In 2018 is veel tijd gaan zitten in het opzetten van twee pilots waarbij getracht wordt een koopel-VvE te realiseren. Omdat nog geen ervaring met het oprichten van koopel-VvE's is opgedaan, vinden deze pilots plaats. Het uiteindelijke doel is opschaling van dit arrangement. Uit de succes- en faalfactoren van de pilots zal blijken in hoeverre dit mogelijk is. VVE-010 neemt deel in het opdrachtgeversoverleg en de projectgroep.

Directie verslag 2018

Coördinatie PA

We zien dat de projectmatige aanpak in 2018 succesvol is in het vaststellen van de voorgestelde MJOP's. Deze stap is van belang, ook gezien het ophogen van de maandbijdragen die nodig zijn voor de realisatie van het cyclisch onderhoud. Begin 2019 zijn van in totaal 1.270 eenheden de plannen vastgesteld.

Ook de investeringen van eigenaren laten een gunstig beeld zien. In totaal gaan eigenaren voor € 4,3 mln onderhoud uitvoeren en hebben zij zich gecommitteerd om voor € 10,6 mln de komende 15 jaar onderhoud te blijven uitvoeren conform het MJOP. Deze bedragen zullen nog gaan toenemen als meer plannen worden vastgesteld en als het project Pendrecht een vervolgfase ingaat. In 2018 is veel tijd gestoken in het opstellen van een projectplan en aanbestedingsprocedure waarbij de projectmatige aanpak en het programma 'Pendrecht aardgasvrij' elkaar wederzijds kunnen versterken.

Tot slot wordt dit ook nog een interessant gebied aangezien daar een pilot loopt tot oprichting van een koopel-VvE.

Informatie en stimulering VvE's gericht op verduurzamen

In 2018 zijn we ons nog meer gaan richten op het verduurzamen van VvE's. Zo hebben we in 2018 veel energie gestoken in de werving van VvE's voor de begeleidingstrajecten. Ook ging veel aandacht naar het opzetten van de organisatie van de uitvoering hiervan. Zo is er een raamovereenkomst gesloten tussen acht bureaus en de gemeente Rotterdam voor het verstrekken van verduurzamingsadviezen aan de geselecteerde VvE's. Binnen dit raamwerk matcht VvE-010 een VvE-bestuur met een bureau voor de start van de daadwerkelijke begeleiding.

Ook in de projectmatige aanpak is aandacht voor verduurzaming. Tussenstand: op dit moment hebben eigenaren van 241 eenheden voor een totaalbedrag van €712.322 aan verduurzamingsmaatregelen opgenomen in het verbeterplan. Dat is een kleine 3.000 euro per woning! Het lukt dus ook om eigenaren in deze wijken te motiveren om extra geld te steken in maatregelen. Vaak betreft het extra isolatie of het toepassen van HR++ glas als de betreffende bouwdelen toe zijn aan vervanging. Een mooi resultaat.

Het komend jaar moet meer in teken gaan staan van uitvoering en daarmee van showcases voor de werving van nieuwe geïnteresseerde VvE's.

Beheer en Managementtaak

Het is gelukt om een pakket van 25 gezonde VvE's over te dragen naar een bonafide marktpartij. Met VT2000 hebben we goede afspraken kunnen maken over de overdracht en de monitoring hoe we zicht kunnen houden op het functioneren van de vve's. Ook dit jaar is deze stap van belang om het businessmodel daadwerkelijk te laten werken: we stappen tijdelijk in, we maken de VvE klaar voor de markt om zo ook weer ruimte te creëren voor nieuwe VvE's.

Zorg blijft bestaan over de mogelijkheden waaronder de corporaties de diensten die VvE-010 voor hen verricht kunnen blijven betalen. Daarover worden gesprekken gevoerd met ILT, ministerie BZK, de gemeente Rotterdam en Vestia. De gemeente heeft een nieuw uitvoeringsprogramma bestuurlijk vastgesteld: 'Steigers op Zuid 2.0'. Deze geldt als basis voor de opdracht aan VvE-010.

De gemeente en corporaties hebben daartoe een Samenwerkingsovereenkomst ondertekend die de opdracht aan VvE-010 regelt, met als uitgangspunt dat de opdrachtverstrekking door corporaties mogelijk blijft.

Algemene informatiefunctie voor VvE's

Op de algemene informatiefunctie is meer dan voorheen geïnvesteerd, waaronder een nieuwe website, actiever sociale media en nieuwe flyers/brochures. De verbeterde maandelijkse nieuwsbrief wordt goed gelezen door de doelgroep. Bovendien vergroten de informatieavonden in de wijk onze naamsbekendheid. Aan de aantallen deelnemers kunnen we zien dat men ons steeds beter weet te vinden.

Daarnaast zijn we gestart met de oprichting van een platform van en voor VvE-bestuurders. Deelname aan het bestuur van een VvE betreft in de regel een vrijwilligersfunctie. Door kennisuitwisseling te faciliteren via bijeenkomsten willen we deze bestuurders extra stimuleren. In 2018 zijn oriënterende gesprekken gevoerd met actieve bestuursleden, in 2019 worden de eerste platformbijeenkomsten georganiseerd.


Frank Peters
Directie VvE-010
7 mei 2019

Duurzaamheid

Duurzaamheid activiteiten 2018



Bezoekers : www.vve010.nl | 9149

In 2018 hebben wij 9149 unieke bezoekers op onze website mogen ontvangen. Dit is een gemiddelde van 762 bezoekers per maand.

In voorjaar 2018 zijn we gestart met intensiveren van onze communicatie via site en social media. Hierdoor zien wij al een stijging in de aantal unieke bezoekers per maand.

unieke bezoekers januari 2019 | 1225

ROTTERDAM

Verduurzamen Rotterdamse VvE's

VVE-010 heeft ook in 2018 veel activiteiten georganiseerd met als doel het verduurzamen van de Rotterdamse VVE's.

De inzet is vooral gericht op het ondersteunen en op weg helpen van de VVE's. Naast de functie als informatieloket voor de Rotterdamse appartementseigenaar heeft VVE-010 de volgende activiteiten uitgevoerd



Deze bijeenkomsten hebben tot doel zoveel mogelijk eigenaren in VvE's te bereiken met onze boodschap en aanbod voor ondersteuning. Gemiddeld bezoeken zo'n veertig mensen een bijeenkomst vanuit verschillende VvE's. Daarnaast promoten we de dienstverlening via derden.

Zo zijn in afgelopen maanden beheerkantoren individueel bijgepraat over de mogelijkheden die we bieden (o.a. via contacten vanuit het VvE-beheerconvenant en beheerdersbijeenkomsten).

In 2018 is meer nadruk gelegd op de communicatie. De website is vernieuwd en in april 2018 live gegaan.

Het doel is om meer bereik te creëren via de digitale kanalen.

Onze verwachting is dat de combinatie met bijeenkomsten efficiënter is voor de lange termijn zodat meer VvE's met ambitie ook daadwerkelijk VvE-010 weten te vinden

De ambitieuze VvE's, die duurzame stappen willen zetten, kunnen procesbegeleiding ontvangen. Deze middelen zijn afkomstig uit een Europees Elena traject, welke door de gemeente Rotterdam mogelijk is gemaakt.

De VvE's die in aanmerking komen hebben de ambitie de VvE integraal te verduurzamen met een maatregelenpakket. De technische inventarisatie en de procesbegeleiding binnen de VvE ten behoeve van de verkenning naar mogelijke scenario's, worden via Elena mogelijk.

In 2018 zijn 22 VvE's binnen dit traject gestart. Ook zijn de 3 grootste Rotterdamse woningcorporaties (Havensteder, Woonstad en Woonbron) benaderd voor de gemengde complexen met ambitie.

Als gevolg van deze gesprekken zijn meerdere VvE complexen bij het verduurzamingstraject aangemeld. Twee complexen bevinden zich al in een gevorderde stadium van het verduurzamingstraject.

De verwachting is dat in 2019 de eerste investeringsbesluiten door de deelnemende VvE's genomen zullen worden.

Naast de ondersteuning aan de VvE met ambitie is VvE-010 ook zoekende naar de passende invulling aan VvE's die een minder hoge ambitie hebben, maar toch duurzame stappen willen zetten. De gedachte is om met een beperkte ondersteuning ook die VvE's op weg te helpen.

In 2019 wordt samen met de gemeente bekeken hoe ook aan deze groep VvE's met interesse een passende dienstverlening geboden kan worden.

Ook in de aankomende wijk aanpak om van het aardgas te gaan is deze aanvulling op de dienstverlening gewenst om alle VvE's met interesse een passende dienstverlening te kunnen bieden.

Mark Bal

De organisatie

Team work makes the dream work!

RVME

Rotterdam VvE's met energie

SVN

Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

SKW

Samen Kwaliteit Waarborgen

Urbannerdam

Blijstroom

BVVB

Branchevereniging VvE
Beheerders

FOCUS

Duurzaam vastgoedadvies &
beheer

Boiten Luhrs incasso
gerechtsdeurwaarders

Twinq VvE software

Steeds

ICDUBO

Innovation Center for
sustainable Building

CO2minderen

Doz energieregie

Groenoverleven.nu

Meijer

Energie- & Milieumanagement

VvE Beheer en Algemeen informerende Functie



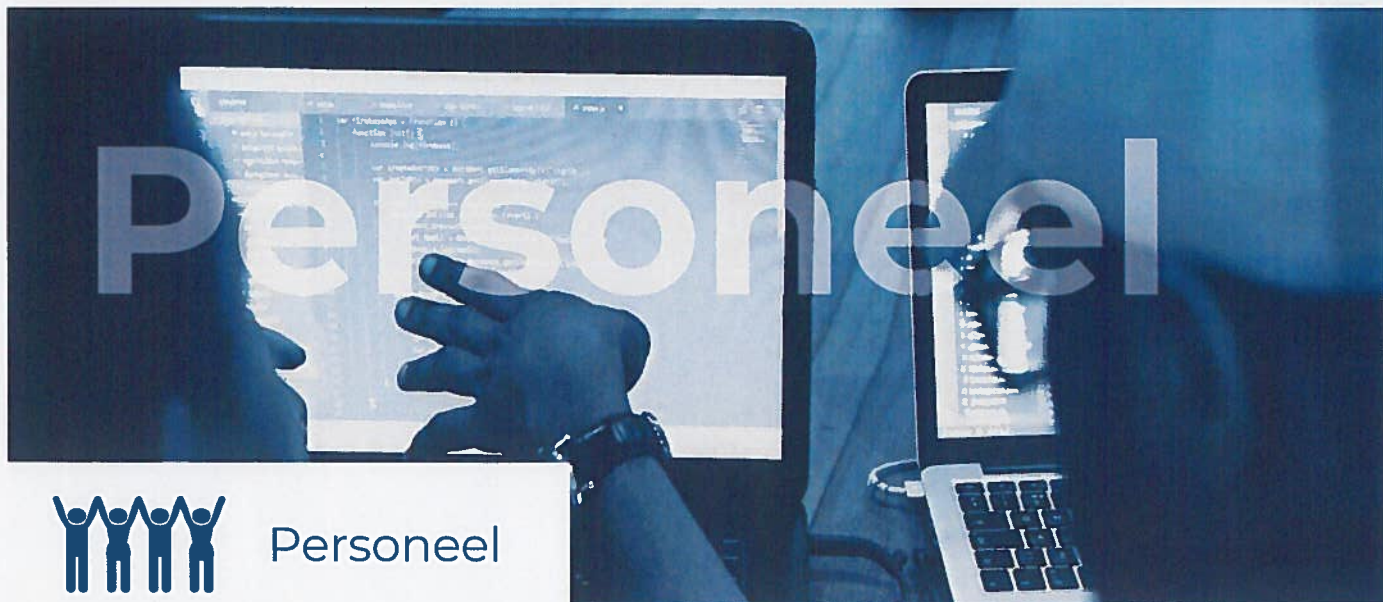
Duurzaamheidsloket



Deelnemende organisaties



05 | De organisatie



In 2018 zijn er meer mensen betrokken bij de stichting geweest dan in 2017.
In totaal zijn dat 22 mensen. Hiervan zijn 4 mensen op de loonlijst naast de 3 commissarissen.

De overige betrokkene zijn gedetacheerde, ingehuurde ZZP'ers en werknemers vanuit projectbureaus vanuit de lopende aanpakken

Directeur 1

Commissarissen 3

Beheerder 4

Administrateur 1

Adm medewerker 2

Fin Medewerker 1

Communicatie Medewerker 1

Medewerker Duurzaamheid 1

Project adviseur 3

Project begeleider 2

Projectmanager 1

Coördinator Duurzaamheid 2

Zoals in de voorgaande jaren, hebben wij in de eerste kwartaal van 2018 een financiële medewerker ingehuurd om te ondersteunen bij het maken van de financiële jaarstukken van de VvE's.

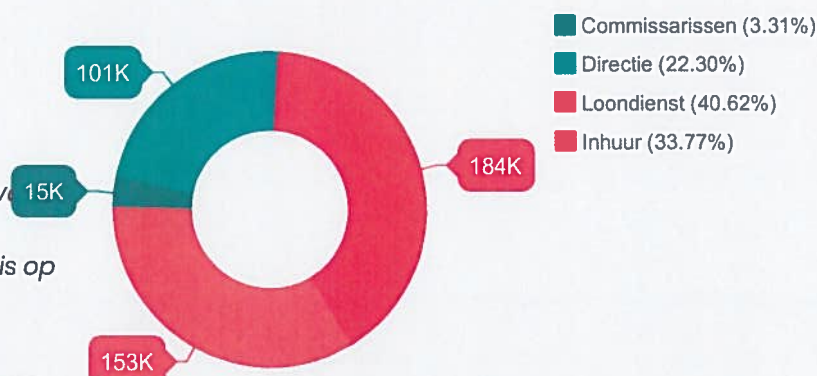
In 2018 is één van de beheerders minder gaan werken. Hiernaast is hij 1 dagdeel in de week uitgeleend aan de duurzaamheidswinkel in IJsselmonde.

één van onze administratieve medewerkers heeft in 2018 haar functie uitgebreid, zij is nu aan het ontwikkelen binnen de functie van de beheerder.

De CAO Woondiensten 2017-2018 was medio 2018 goedgekeurd. In de onderhandelingsresultaten is vastgesteld dat alle corporatiemedewerkers met ingang van 1 augustus 2018 een structurele loonsverhoging van 3 procent krijgen. Daarnaast ontvangen zij een eenmalige uitkering van 1,5 procent in juni 2018.

Sinds 1 januari 2016 is de Wet normering topinkomens (WNT) van kracht.

Omdat de WNT van toepassing is op VVE-010 zijn wij verplicht de bezoldigingen en ontslagvergoeding in ons jaarverslag over 2018 en de ontwikkelingen in 2019 openbaar te maken.



Beheer portefeuille

Beheer portefeuille

In 2018 hebben wij 28 VvE in beheer genomen. Daarin tegen hebben per 01-01-18 26 VvE's overgedragen aan VvE-beheer kantoor VT-2000. Hiernaast zijn er 12 VvE's naar overige VvE-beheerders overgestap.

94

Projectmatige
aanpak

69

Vrije
aanmelders

2

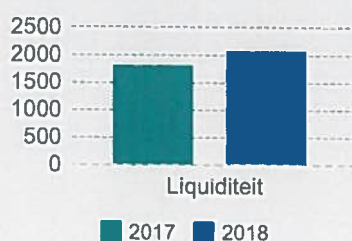
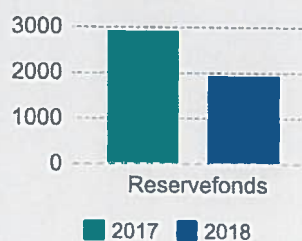
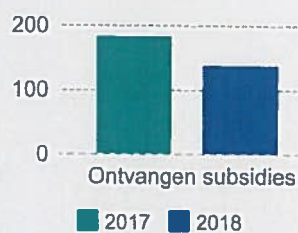
Huurders
vereniging

Aantal VvE's in
beheer
per 31-12-2018

Spaargedrag vve's in portefeuille, % conform MJOP



- VA sparen < 80% (16.25%)
- VA sparen > 80% (25.63%)
- PA sparen < 80% (35.63%)
- PA sparen > 80% (22.50%)



€ duizend

VA : Vrije aanmelder
PA: Projectmatige aanpak

Financieel

← 2018 →

jaarverslag

€93k

▲ 23%

Financieel Jaarverslag | 2018

Fiscale positie	2018
Stichting vermogen 31 december	82.547
Stichting vermogen 1 januari	390.667
Fiscaal resultaat	-308.119

Berekening belastbaar bedrag	
Resultaat volgens winst- en verlies	-308.119

-308.119

Belastbaar resultaat	-308.119
-----------------------------	-----------------

Verliescompensatie		
Verliezen 2009	2009	-813.403
Verliezen 2010	2010	-93.345
Verliezen 2012	2012	-275.390
Verliezen 2013	2013	-251.985
Verliezen 2014	2014	-323.120
Verliezen 2015	2015	-305.656
Verliezen 2016	2016	-240.011
Verliezen 2017	2017	-315.599
Verliezen 2018	2018	-308.119
Totaal verliescompensatie		-2.618.509

De stichting is in 2018 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Vanaf 2009 tot en met 2018 (m.u.v. 2011) is er sprake geweest van een negatieve resultaat.

Financieel Jaarverslag | 2018

Balans per 31 december 2018

ACTIVA

Vaste activa	2018	2017
Materiële vast activa	5.979	8.807
Totaal	5.979	8.807

Viottende activa

Vorderingen

Debiteuren*	208.726	57.992
Te vorderen BTW	0	27.454
Vooruitbetaalde bedragen	8.755	4.864
Overige vorderingen en overlopende activa	132.955	25.266
	350.435	115.576

Liquide middelen	663.386	581.061
-------------------------	----------------	----------------

1.019.800 705.444

PASSIVA

Eigen vermogen	2018	2017
Reserves	82.547	4.559
Voorschot negatief exploitatieresultaat	397.048	386.108
	479.595	390.667

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	110.184	165.917
Pensioenen	2.973	2.888
Reservering vakantiegeld	507	1.929
Nog te besteden subsidiegelden	0	36.725
Nog te besteden gratis beheer	65.821	27.199
Nog te besteden overige projecten	19.709	0
Schuld aan belastingen	24.166	9.085
Nog te ontvangen facturen**	316.845	71.035
	540.204	314.777

1.019.800 705.444

Financieel Jaarverslag | 2018

Winst- en Verliesrekening over 2018

Opbrengsten	2018	2017
Subsidie AIF	140.000	140.000
Subsidie Duurzaamheid	218.045	198.548
Overige opbrengsten	100.914	122.632
Netto Opbrengsten	458.959	461.180

Opbrengsten en resultaten

Zoals in 2017, hebben wij ook in 2018 een reeks VvE's overgedragen aan een door de stichting geselecteerde VvE-beheerder. Dit veroorzaakte een daling in de overige opbrengsten van circa 17%. Ondanks de dalende opbrengsten gegenereerd door onze beheer activiteiten, hebben wij ons verliesgevende resultaat weten te beperken tot een positieve groei van 3,8% ten opzichte van 2017. Dit kon bereikt worden door meer duurzaamheidsactiviteiten uit te voeren.

Bedrijfskosten	2018	2017
Personeelskosten	484.833	474.579
Huisvestingskosten	54.546	58.119
Kantoorkosten	32.238	47.248
Marketing- en verkoopkosten	3.680	7.295
Algemene kosten	38.141	51.021
Projectkosten		
Duurzaamheid	160.495	138.548
Som der bedrijfskosten	773.933	776.811
Exploitatieresultaat	-314.974	-315.631
Financieel resultaat	11.225	31
Resultaat verslagjaar	-303.749	-315.599

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Op de rechtspersoon is Titel 9 Boek 2 BW niet van toepassing. Voor zover mogelijk zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW toegepast bij het opstellen van de jaarrekening, waarbij gekozen is voor fiscale grondslagen.

Stichting VvE-010 is opgericht op 20 januari 2009. De activiteiten van de stichting betreffen het activeren van Verenigingen van eigenaren, het in administratief beheer nemen van de verenigingen, het stimuleren van onderhoudsprojecten, alsmede het ondersteunen van verenigingsactiviteiten ten behoeve van de doelgroep.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva
De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Materiële vaste activa

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.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan voor zover niet anders vermeld ter vrije beschikking van de stichting.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Als resultaat is bepaald, het verschil tussen opbrengstwaarde van de verrichte diensten en de bedrijfs- en de overige lasten over het jaar waarop zij betrekking hebben, tenzij anders is vermeld.

Subsidies

Dit betreft een van gemeente Rotterdam ontvangen subsidie met de titel "Pact op Zuid". De aan het verslagjaar toe te rekenen subsidieopbrengsten worden verantwoord in de winst en verliesrekening. Voor het deel van de subsidie dat is bestemd voor de projectmatige aanpak wordt de subsidie als projectopbrengst per appartement verantwoord naar rato van voortgang van de werkzaamheden

Netto opbrengsten

Onder netto-omzet wordt verstaan de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte bedragen voor verrichte diensten, exclusief omzetbelasting.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Financieel resultaat

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen naar het geldende tarief, waarbij rekening wordt gehouden met fiscale faciliteiten.

18-01-2018

Landmanstraat

Financieel Jaarverslag | 2018

Toelichting op de balans per 31 december 2018

VASTE ACTIVA

		Actief	
Computers	€	Computersystemen	20%
Aanschaffingswaarde	14.113	Inventaris	25%
Cumulatieve afschrijving	-10.078		
Boekwaarde per 31-12-2018	4.035		
Inventaris		Inventaris	
Aanschaffingswaarde	4.502	Aanschaffingswaarde	4.502
Cumulatieve afschrijving	-2.558	Cumulatieve afschrijving	-2.558
Boekwaarde per 31-12-2018	1.944	Boekwaarde per 31-12-2018	1.944
Afschrijvingspercentage/ termijnen			

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Huurverplichting

Het kantoorpand aan de Pleinweg 228d te Rotterdam wordt gehuurd. Op basis van de huurovereenkomst is het contract geldig tot en met 31 december 2019 en vindt daarna een automatische verlenging plaats.

De jaarlijkse huurlasten bedragen met ingang van

2019 € 24.240 (exclusief BTW) dit betreft een maandelijkse huurprijs van € 2.020,- (excl. BTW).

De huidige huurverplichting met Xtandit met betrekking tot een kopieermachine loopt tot en met maart 2021.

De huurlasten voor 2019 bedragen € 1.380 (exclusief BTW).

VLOTTENDE ACTIVA

	31 december 2018	31 december 2017
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	208.726	57.992
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
	208.726	57.992
Overige vorderingen en overlopende activa		
Te ontvangen interest	10	31
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	6.343	4.492
Vooruitbetaalde overige bedragen	2.411	371,48
Overige vorderingen en overlopende activa	132.945	25.235
	141.709	30.130

Financieel Jaarverslag | 2018

Liquide middelen	31 december 2018	31 december 2017
Kas	20	20
ABN Amro bank	407	186
Rabo rekening-courant	156.027	120.954
Rabo bedrijfsspaarrekening	506.932	459.900
	663.386	581.061
Eigen vermogen		
storting deelnemers	1.200.000	1.200.000
storting deelnemers 2012	100.000	100.000
storting deelnemers 2013	356.875	356.875
storting deelnemers 2014	300.000	300.000
storting deelnemers 2015	369.452	369.452
storting deelnemers 2016	331.753	331.753
storting deelnemers 2017	386.108	386.108
storting deelnemers 2018	397.048	397.048
bestemmingsreserve	-2.653.521	-2.653.521
	787.715	390.667
Nog te ontvangen facturen**	31 december 2018	31 december 2017
Bankkosten	23	158
Accountantskosten	6.500	6.500
Overige kosten	310.323	64.377
Loonheffing	0	0
	316.845	71.035

*Debiteuren

In 2018 waren we wederom op tijd met het factureren van de 2e helft beheer vergoeding van onze klanten. Hierdoor hebben wij bijna alle beheer vergoeding voor 31-12-2018 ontvangen. De hoogte van de balanspost debiteuren, heeft te maken met twee declaratie nota's van in totaal 203K aan de Gemeente Rotterdam met betrekking tot de ELENA subsidie.

**Nog te ontvangen facturen

In 2015 was het exploitatie te kort van de stichting dubbel betaald door de deelnemers. In overleg met de Gemeente hebben wij de correcties hiervan via de stichting laten lopen. In 2018 heeft Woonbron haar deel teruggestort gekregen. Het restant á 215k word in 2019 terug gestort naar de overige deelnemers.

Financieel Jaarverslag | 2018

Toelichting op de winst- en verliesrekening per 31 december 2018

Opbrengsten	2018	Ontwikkeling	2017
Subsidie AIF	140.000		140.000
Subsidie Duurzaamheid	218.045		198.548
Omzet VvE beheer	57.020	-0,48%	92.955
Omzet gratis beheer	5.562		3.331
Omzet Administratief beheer	29.293		20.978
Omzet Overdrachten-opgevraagde stukken	3.488		2.983
Omzet administratiekosten VVE010	1.265		1.711
Omzet diversen	4.286		673
Totaal	458.959		461.180
	2018	Ontwikkeling	2017
Personeelskosten			
Vaste bezetting - VvE beheer	334.127	2,42%	325.427
Algemeen informerende functie	146.813		142.463
Overige personeelskosten / inhuur	5.113		6.689
Totaal	486.052		474.579
Huisvestingskosten			
Huur	25.139	-6,15%	29.953
Verzekeringen	9.369		9.583
Belastingen onroerend goed	1.677		1.644
Gas, water, elektra en servicekosten	5.522		3.502
Onderhoud(inventaris) en schoonmaak	12.839		13.436
Totaal	54.546		58.119

Financieel Jaarverslag | 2018

Kantoorkosten	2018	Ontwikkeling	2017
Automatiseringskosten	12.002		26.235
Contributies en abonnementen	4.267		3.810
Telefoon	2.520	-32%	2.290
Kantoorbenodigdheden	1.882		2.437
Kantinekosten	1.395		813
Afschrijvingskosten computersystemen	2.746		2.659
Afschrijvingskosten inventaris	900		900
Porti	6.525		8.103
Totaal	32.238		47.248
Marketing- en verkoopkosten	2018	Ontwikkeling	2017
Reclame en advertenties	3.011	-50%	6.733
Representatiekosten	669		563
Afschrijving dubieuze debiteuren	0		0
Totaal	3.680		7.295
Algemene kosten			
Accountantskosten	6.500		6.500
Juridische ondersteuning	2.886		1.761
SKW certificering	4.069	-25%	3.989
Bankkosten	610		709
Salarisadministratie kosten	4.012		3.901
Algemene kosten VvE-beheer	19.330		20.776
Overige algemene kosten	735		13.343
Nagekomen baten en lasten	0		42
Totaal	38.141		51.021
Financieel resultaat			
Rentebaten spaarrekening / overige baten en lasten	11.225		31

In 2018 hebben we op een aantal kostenposten besparingen weten te realiseren, zonder nadelige effecten die resulteren in een beter resultaat.



Ondertekening Directie en Commissarissen

Rotterdam, 15-05-2019

F.F.P. Peters
(Directeur)

Raad van commissarissen:

R. Sitton

G. Eijkenboom

P. van Haren

Verantwoording (WNT paragraaf in de jaarrekening)

25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2018 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	F.F.M. Peters
	Bestuurder
1 Functie (functienaam)	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mrt-15
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.735
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
8 Totaal bezoldiging	102.735
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000

Vergelijkende cijfers 2017

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.405
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
5 Totaal bezoldiging	101.405
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000

Verantwoording (WNT paragraaf in de jaarrekening)

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R. Sitton Voorzitter RvC	G.E. Eijkenboom Lid RvC	P.P.M. van Haren Lid RvC
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	21-sep-10	10-feb-16	10-feb-16
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden	Heden	Heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.000	5.000	5.000
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900

Vergelijkende cijfers 2017

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.000	5.000	5.000
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100



Contactinformatie



010 423 79 79



Info@vve010.nl



www.instagram.com/vve010



<https://twitter.com/vve010>



www.vve010.nl

Bedrijfgegevens

Pleinweg 218d
3083 EW Rotterdam

Postbus 59159
3008 PD Rotterdam