

S t i c h t i n g V V E - 0 1 0

Jaarverslag



2019

Het gouden jaar

Inhoudsopgave



Directieverslag	1	
Duurzaamheid	3	
AIF	5	
De organisatie	6	
Personeel	7	
Beheer portefeuille	8	
Financieel jaarverslag	9	
Fiscale vermogensopstelling	10	
Balans per 31 december 2019	11	
Winst- en verliesrekening over 2019	12	
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	13	
		Toelichting op de balans per 31 december 2019 14
		Niet uit de balans blijvende verplichtingen 14
		Toelichting op de winst- en verliesrekening per 31 december 2018 15
		Ondertekening directie en commissarissen 16
		Accountants verklaring 17
		Verantwoording (WNT paragraaf in de jaarrekening) 20
		Contact informatie 21
		Bedrijfsgegevens 21

Directieverslag

Directie verslag 2019

Ik kijk samen met de VVE-010'ers terug op een dynamisch 2019. Zo hebben meer dan 400 eigenaren dat jaar opdracht gegeven om onderhoud uit te voeren aan het gemeenschappelijke pand. Daarnaast hebben vier grotere verenigingen dit najaar een verduurzamingspakket in de ALV vastgesteld. We zullen hun verhalen in de komende nieuwsbrieven opnemen, ik ben erg benieuwd naar wat ze gaan doen en waarom. Het actief ophalen en verspreiden van verhalen, vaak inhoudelijk maar soms ook persoonlijk, voorziet in een belangrijke behoefte bij eigenaren om te weten wat op ze afkomt en welke mogelijkheden ze hebben.

Veel van het werk van VVE-010 is dan ook communicatiewerk.

En dan was er uiteraard ons tienjarig lustrum, met een geslaagde bijeenkomst eind oktober in de Maassilo. Een bijeenkomst druk bezocht door professionals vanuit de gemeente, de bureaus maar ook door beheerkantoren en bestuurders/ actieve VVE-leden.

Naast een algemeen programma waren er vier masterclasses waarin bezoekers werden bijgepraat over vier relevante thema's. Deze samenkomst van mensen en inhoud is een goede mix die vraagt om een opvolging in 2020.

Deze positieve energie nemen we mee naar het volgende jaar.

PA

Waar we zagen dat de projectmatige aanpak (PA) in 2018 succesvol was in met name het vaststellen van het voorgestelde MJOP heeft in 2019 de uitvoering van de plannen een vlucht genomen. Een fors aantal eigenaren heeft opdracht gegeven en ook het aantal gereedmeldingen ligt 350 eenheden hoger dan het jaar ervoor. In 2019 is ook een groot aantal eenheden in Steigers op Zuid 2.0 in de aanpak opgenomen.

Prettig is te kunnen melden dat hierbij twee grotere VVE's bij zitten die al via een duurzaamheidstraject bezig waren met verbeteringen van het casco. Dankzij de PA kunnen ook constructieve delen (waar geen duurzaamheidssubsidie voor beschikbaar is) worden opgeknapt en komen deze VVE's er keurig bij te staan. Hier raken de twee beleidsambities, goed onderhoud en verduurzaming, elkaar. We zullen verder op zoek gaan naar deze combinaties in de oude stadswijken.

Verduurzaming

Vanaf 2015 ondersteunt VVE-010 actief de verduurzaming van woningen in VvE-verband, in combinatie met de (oorspronkelijke) taak van activeren en onderhoud van VvE's. Vanuit de gedachte dat onderhoud en verduurzaming samen op moeten lopen om VvE's vitaal en toekomstbestendig te maken en te houden.

Met onder andere een informatie- en adviesfunctie en het bieden van procesondersteuning wordt invulling gegeven aan de ambitie om woningen in VvE-verband te vergroenen en aardgasvrij te maken. Hiervoor zijn vanuit de gemeente meerjarige subsidies verleend. Deze inzet wenst de gemeente door te zetten. Op dit moment hebben VvE's met in totaal zo'n 1.800 appartementen de hulp van VVE-010 gevraagd om hen te helpen met verduurzamen. Dit vertegenwoordigt een investering van ruim 32 miljoen euro (circa 17.500 euro per appartement). Eind 2019 hebben de eerste VVE's een investeringsbesluit genomen. Deze voorbeelden zullen maximaal worden gebruikt om nieuwe gevallen te werven.

Directieverslag

Structurele subsidie aan VVE010 vanuit begroting Duurzaamheid

In 2015 is voor de periode 2015-2018 een subsidie van in totaal € 600.000 verleend aan VVE010. Onlangs is de eindafrekening afgerond. Op basis van deze ervaringen opgedaan in de periode 2015-2018 werkt afdeling duurzaam met terugwerkende kracht aan de vervolgsubsidie voor de jaren 2019-2020. Voor de jaren erna is het de gezamenlijke wens om tot een gecombineerde bijdrage vanuit BWT en Duurzaamheid gericht op vitaal/toekomstbestendig onderhoud te komen.

In 2020 gaan we nog meer VvE's helpen hun gebouwen te verbeteren en hun vereniging te versterken. VVE-010 heeft wederom een volle agenda wat betreft activiteiten. We leggen nog de laatste hand aan de nieuwe infoavonden en rekensessies 'duurzame MJOP'. Hierin staat betaalbaar, duurzaam onderhoud van de VvE op de langere termijn centraal. Want dat is toch de kerntaak van de VvE: zorgen dat het gebouw toekomstbestendig blijft.

.....
Frank Peters,
Directeur VVE-010

22-06-2020

D u u r z a a m h e i d

Verduurzamen Rotterdamse VvE's

VVE-010 heeft ook in 2019 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:

Activiteiten	Aantalen
Netwerkbijeenkomsten	3
Bewonersinformatie bijeenkomsten	8
Cursussen/studiegroepen	5
Algemene informatiebijeenkomsten	3
Specials 'opschalen rondom voorbeeld projecten'	1

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

Ook in 2019 is de nadruk op communicatie voortgezet, zoals in 2018 is gestart. De website is verder aangevuld met themapagina's en specifieke content voor VvE's. Het doel is om meer bereik te creëren via de digitale kanalen. VVE-010 ziet een stijging van bezoekers via de digitale kanalen. Deze lijn wordt ook in 2020 voortgezet.

De ambitieuze VvE's, die duurzame stappen willen zetten, konden tot eind 2019 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 kwamen, hebben de ambitie de VvE integraal te verduurzamen met een maatregelenpakket. De ondersteuning bestond uit een technische inventarisatie en de procesbegeleiding binnen de VvE ten behoeve van de verkenning naar mogelijke scenario's. In 2019 hebben <aantal> VvE's begeleiding ontvangen. De Elena-regeling is eind 2019 gestopt. VVE-010 is in overleg met de gemeente Rotterdam over een alternatief traject voor begeleiding van Rotterdamse VvE's met een ambitie te verduurzamen.

Naast de ondersteuning aan de VvE met ambitie heeft VVE-010 ook ondersteuning geboden aan VvE's die een minder hoge ambitie hebben, maar toch duurzame stappen willen zetten. Ook die VvE's zijn geadviseerd en op weg geholpen via de beschikbare landelijke subsidies. VVE-010 ziet een toenemend aantal vragen vanuit VvE's ontstaan. Steeds meer Rotterdammers weten de weg te vinden naar VVE-010. Het informatieloket voorziet in een behoefte.

Wijkaanpak

Aan de in ontwikkeling zijnde wijkaanpakken, de vijf Rotterdamse pilotgebieden aardgasvrij, heeft VVE-010 ook bijgedragen. Uiteindelijk zullen de VvE's in die gebieden actief benaderd en actief begeleid worden om de overstap voor te bereiden en te maken. Van belang is dat VvE's inzicht krijgen in stappen die nodig zijn om het woongebouw 'aardgasvrij-ready' te maken en wat de gevolgen zijn om van het gas af te gaan. Deze inzet zal in 2020 zichtbaar in de wijk(en) gaan plaatsvinden.

Mark Bal

D u u r z a a m h e i d

DUURZAAMHEIDSWINKEL

In de Duurzaamheidswinkel kunnen de bewoners van IJsselmonde, en overige Rotterdammers, terecht voor vragen over 'groene' onderwerpen. Denk hierbij aan energie, water, lucht, circulair, wind en zon. De gemeente Rotterdam, de WoonWijzerwinkel en VVE-010 geven in deze winkel gratis advies en praktische tips over het verduurzamen van je woning en leefomgeving. Ook zien de bezoekers wat simpele energiebesparende maatregelen kunnen doen voor hun portemonnee.

Iedere woensdagmiddag is er een adviseur van VVE-010 aanwezig om VvE-bewoners te voorzien van advies op het gebied van duurzaamheid. Ook voor alle algemene vragen over VvE's kun je hier terecht.

Ook worden er energieontbijten georganiseerd met verschillende thema's, zoals zonnepanelen (op het dak van de VvE), verduurzamen van de VvE, besparen op je energierekening en vergroenen van de buurt. In een kleine setting kunnen bewoners met een duurzaamheidsexpert van VVE-010 in gesprek en ervaringen delen met een VvE die al stappen in verduurzaming heeft gezet.

De Duurzaamheidswinkel bevindt zich vlakbij de wijk Reyerdijk, waar ook de wijkaanpak Reyerdijk is gestart. De doelstelling van de gemeente is om in dit gebied eigenaren te bewegen de woning aan te sluiten op een warmtenet en tegelijkertijd passend te isoleren. De verwachting is dat hierdoor bij de appartementseigenaren extra behoefte is aan voorlichting en begeleiding voor de VvE. Hierdoor zal de rol van VVE-010 verder versterkt worden.

De Duurzaamheidswinkel is gestart in november 2018. Het aantal bezoekers in de winkel had een moeizame start. Doordat er meer reuring ontstaat door de verschillende aanpakken in de wijk verwachten we dat de mensen de Duurzaamheidswinkel beter weten te vinden.

Martin Kreft



A I F

Algemene Informatie Functie

Online

Nadat in 2018 de website is verbeterd, lag in 2019 de nadruk op het uitbouwen van de content met o.a. nieuws, downloads, themapagina's. Verder is meer ingezet op het trekken van meer websitebezoekers en groei van het aantal volgers van de socialemediakanalen. In het Bedrijfsplan 2019-2022 is de ambitie neergelegd om de komende jaren op het gebied van 'online' jaarlijks met 25% te groeien. Ook is meer gecommuniceerd over het thema verduurzaming, onder andere een extra campagne om VvE's te informeren over het energieadviestraject (Elena).

Marten Reith

Tienjarige Lustrum VVE010

Belangrijk voor VVE-010 was de viering van ons tienjarig bestaan. Op 31 oktober vierden we dit lustrum in de Maassilo. Centraal op deze middag stonden de uitdagingen van de Rotterdamse VvE's en de instrumenten en partners die ze daarbij kunnen helpen. Meer dan honderd aanwezigen volgden een serie masterclasses over het goed en duurzaam beheer van VvE's.

Eerst is in een kort plenair programma terug- en vooruitgeblikt op de inzet van VVE-010 voor de Rotterdamse appartementseigenaren. Frank Peters, directeur VVE-010, vertelde over de uitdagingen van de komende jaren. Dat zijn onder andere het tegengaan van de versnipperde VvE-structuur en verduurzaming. Dirk Dekker, bestuurder van VvE Blaak-Nieuwstraat, hield vervolgens een pleidooi voor het Platform VvE-besturen. Ten slotte vertelde Alex Moret vanuit zijn rol als voorzitter klimaattafel Gebouwde omgeving over het Rotterdamse Klimaatakkoord en de betekenis hiervan voor VvE's. Wethouder Bas Kurvers sloot, na de reeks masterclasses, de lustrumviering af.

Voor VVE-010 was dit lustrum een zeer geslaagde bijeenkomst om aan haar samenwerkingspartners en netwerk te laten zien wat de uitdagingen van de Rotterdamse VvE's zijn en hoe daaraan wordt gewerkt.

2018

- unieke bezoekers 26.925
- aantal nieuwsbriefabonnees 2018 903

SOCIAL MEDIA

- TWITTER 788
- LinkedIn *
- FACEBOOK *
- INSTAGRAM *
- YOUTUBE *

Groei
34%

- unieke bezoekers 36.140
- aantal nieuwsbriefabonnees 2019 1213

SOCIAL MEDIA

- TWITTER 831
- LinkedIn 322
- FACEBOOK 62
- INSTAGRAM 101
- YOUTUBE 17

- NIEUWSBERICHTEN 48
- NIEUWSBRIEVEN 15
- THEMPAGINA'S 2

De organisatie



Uitdagingen

1

VvE's activeren

2

VvE's onderhouden

3

VvE's verduurzamen



Personeel



			
Commissarissen	Directie	Loondienst	Inhuur
€15K	€109K	€232K	€136K
3 personen	1 persoon	5 personen	5 Personen

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.



Personeel

In 2019 zijn ten opzichte van 2018 2 medewerkers in dienst gekomen. In februari hebben wij een nieuwe beheerder aangenomen die een groot deel van de portefeuille zou overnemen.

Dit om ruimte te creëren bij de overige drie beheerders om meer focus te richten op diverse projecten (Advies, VvE Netwerk Rotterdam, Samenvoegen VvE's en de Duurzaamheids winkel te IJsselmonde).

In mei hebben wij één ingehuurd werknemer in dienst genomen.

- Directeur : 1
- Commissarissen: 3
- Beheerders : 4
- Administrateur : 1
- ADM medewerker : 2
- Fin medewerker : 1
- Communicatie medewerker: 1
- Medewerker Duurzaamheid: 1
- Project adviseur : 3
- Project begeleider : 1
- Projectmanager : 1
- Coördinator Duurzaamheid : 2

Beheer Portefeuille

110

Projectmatige
Aanpak **PA**

78

Vrije aanmelder
VA

2

Huurders
vereniging

Aantal VvE's in
beheer per 31-
12-2019

Beheer portefeuille

Ten opzichte van 2018 is onze beheer portefeuille met 25 VvE's toegenomen.

Door de activeringen van de nieuwe aanpak en onze actieve houding op het gebied van activeringen hebben wij groei kunnen realiseren.



GOALS MET

PA VvE's en hun spaargedrag conform MJOP



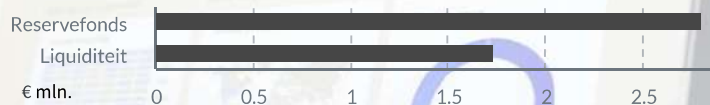
VA VvE's en hun spaargedrag conform MJOP



Uitgevoerd grootonderhoud
Ontvangen subsidie



Reservefonds
Liquiditeitspositie



FINANCIËEL JAARVERSLAG

2

0

1

9

EUR 23 K
> 6 %

Financieel jaarverslag 2019

Fiscale vermogensopstelling

Fiscale positie	2019
Stichting vermogen 31 december	132.800
Stichting vermogen 1 januari	<u>479.595</u>
Fiscaal resultaat	-346.796
Berekening belastbaar bedrag	
Resultaat volgens winst- en verlies	<u>-346.796</u>
Belastbaar resultaat	-346.796

Verliescompensatie t/m 2019



De stichting is in 2019 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Vanaf 2009 tot en met 2019 (m.u.v. 2011) is er sprake geweest van een negatief resultaat.

Financieel jaarverslag 2019

Balans per 31 december 2019

ACTIVA

Vaste activa	2019	2018
Materiële vaste activa	<u>2.290</u>	<u>5.979</u>
Totaal	2.290	8.807
 Vlottende activa		
Vorderingen		
Debiteuren	191.457	208.726
Te vorderen BTW	0	0
Vooruitbetaalde bedragen	5.333	8.755
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>545.102</u>	<u>132.955</u>
	741.892	350.435
 Liquide middelen	<u>333.898</u>	<u>663.386</u>
	1.078.080	1.019.800

PASSIVA

Eigen vermogen	2019	2018
Reserves	132.800	82.547
voorschot negatief exploitatieresultaat	<u>346.796</u>	<u>397.048</u>
	479.595	479.595
 Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	153.614	110.184
Pensioenen	3.955	2.973
Reservering vakantiegeld	1.638	507
Nog te besteden subsidiegelden	0	0
Duurzaamheid		
Nog te besteden gratis beheer	75.414	65.821
Nog te besteden overige projecten	250.637	19.709
Schuld aan belastingen	29.062	24.166
Nog te ontvangen facturen	<u>74.883</u>	<u>316.845</u>
	598.484	540.204
	1.078.080	1.019.800



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22-06-2020

Financieel jaarverslag 2019

Winst- en verliesrekening over 2019

Opbrengsten	2019	2018
Subsidie AIF	175.000	140.000
Subsidie Duurzaamheid	225.000	220.495
Overige opbrengsten	<u>102.189</u>	<u>100.914</u>
Netto opbrengsten	502.189	461.409

Bedrijfskosten		
Personeelskosten	564.873	484.833
Huisvestingskosten	51.480	54.546
Kantoorkosten	33.729	32.238
Marketing- en verkoopkosten	2.036	3.680
Algemene kosten	39.978	38.141
Projectkosten	<u>157.811</u>	<u>167.315</u>
Som der bedrijfskosten	849.907	780.754
Exploitatieresultaat	-347.718	-319.345
Financieel resultaat	<u>923</u>	<u>11.225</u>
Resultaat verslagjaar	-346.796	-308.119

De netto opbrengst van 2019 is iets meer geworden ten opzichte van 2018. Dit omdat wij vanaf 2019 €35k meer aan AIF subsidie hebben ontvangen. Hiernaast heeft dit jaar geen grote overdracht plaatsgevonden van onze beheerportefeuille waardoor onze overige opbrengsten ook zijn gestegen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22-06-2020

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 Eigenaars, 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 liquidemiddelen 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

VASTE ACTIVA

Computers	€
Aanschaffingswaarde	14.113
Cumulatieve afschrijving	-12.867
Boekwaarde per 31-12-2019	1.246
Inventaris	
Aanschaffingswaarde	4.502
Cumulatieve afschrijving	-3.458
Boekwaarde per 31-12-2019	1.043
Afschrijvingspercentage/ termijnen	
Actief	
Computersystemen	20%
Inventaris	25%

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Huurverplichting

Het kantoorpand aan de Pleinweg 218d te Rotterdam wordt gehuurd. Op basis van de huurovereenkomst is het contract geldig tot en met 31 december 2020 en vindt daarna een automatische verlenging plaats. De jaarlijkse huurlasten bedragen met ingang van 2020 € 24.912 (exclusief BTW) dit betreft een maandelijkse huurprijs van € 2.076,- (excl. BTW).

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

De huurlasten voor 2020 bedragen € 1.380 (exclusief BTW).

Gebeurtenissen na balansdatum

De stichting heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Dit heeft vooralsnog geen financiële impact op de stichting. Bij het opmaken van de jaarrekening is het nog onzeker hoe de situatie zich verder zal ontwikkelen.

Op basis van de huidige omstandigheden en stand van zaken van de overheidsmaatregelen ziet het bestuur van de stichting op dit moment geen reden om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twijfelen.

Nog te besteden overige projecten	31 december 2019	31 december 2018
Instrument onderzoek GEM R&D	9.625	19.709
ELENA	19.013	0
Vooruitontvangen SOZ subsidie 2019-2022	222.000	0
	250.637	19.709

VLOTTENDE ACTIVA

Handelsdebiteuren	31 december 2019	31 december 2018
Debiteuren	191.457	208.726
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
	191.457	208.726

Vooruitbetaalde bedragen	31 december 2019	31 december 2018
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	4.645	6.343
Vooruitbetaalde overige bedragen	689	2.411
	5.333	8.754

Overige vorderingen en overlopende activa

Te ontvangen interest	0	10
Tussen rekening fietsregeling	1.136	2.299
Tussenrekening duurzame daden	83.770	83.770
Nog te ontvangen bedragen	460.196	132.945
	545.102	141.709

Liquide middelen	31 december 2019	31 december 2018
Kas	20	20
ABN Amro bank	116	407
Rabo rekening-courant	287.820	156.027
Rabo bedrijfsspaarrekening	45.941	506.932
	333.898	663.386

Eigen vermogen

storting deelnemers	1.200.000
storting deelnemers 2012	100.000
storting deelnemers 2013	356.875
storting deelnemers 2014	300.000
storting deelnemers 2015	369.452
storting deelnemers 2016	331.753
storting deelnemers 2017	386.108
storting deelnemers 2018	397.048
storting deelnemers 2019	346.796
bestemmingsreserve	-3.308.437
	479.595

Nog te ontvangen facturen	31 december 2019	31 december 2018
Bankkosten	169	23
Accountantskosten	6.500	6.500
Overige kosten	77.495	310.323
	84.164	316.845

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2019

Opbrengsten	2019	Ontwikkeling	2018
Subsidie AIF	175.000		140.000
Subsidie Duurzaamheid	225.000		220.495
Omzet VvE beheer	56.783	1,16%	57.020
Omzet gratis beheer	5.407		5.562
Omzet Administratief beheer	33.985		29.293
Omzet Overdrachten-opgevraagde stukken	3.614		3.488
Omzet administratiekosten VVE010	1.165		1.265
Omzet diversen	1.234		4.286
Totaal	502.189		496.409
	2019	Ontwikkeling	2018
Personeelskosten			
Vaste bezetting - VvE beheer	348.858	16,22%	334.127
Algemene informatie functie	154.179		146.813
Overige personeelskosten / inhuur	61.836		5.113
Totaal	564.873		486.052
Huisvestingskosten			
Huur	24.579		25.139
Verzekeringen	10.410	-5,62%	9.369
Belastingen onroerend goed	1.520		1.677
Gas, water, elektra en servicekosten	4.460		5.522
Onderhoud(inventaris) en schoonmaak	10.510		12.839
Totaal	51.480		54.546
Kantoorkosten			
	2019	Ontwikkeling	2018
Automatiseringskosten	14.969		12.002
Contributies en abonnementen	3.421		4.267
Telefoon	2.294	5%	2.520
Kantoorbenodigdheden	803		1.882
Kantiekosten	808		1.395
Afschrijvingskosten computersystemen	2.789		2.746
Afschrijvingskosten inventaris	900		900
Porti	7.746		6.525
Totaal	33.729		32.238
Marketing- en verkoopkosten			
	2019	Ontwikkeling	2018
Reclame en advertenties	1.131	-45%	3.011
Representatiekosten	906		669
Afschrijving dubieuze debiteuren	0		0
Totaal	2.036		3.680
Projectkosten			
	2019	Ontwikkeling	2018
Projectkosten Duurzaamheid	152.999	-6%	160.495
Projectkosten Platform VVE	1.040		
Projectkosten Climate-kik	0		6.821
Projectkosten LUSTRUM 2019	3.772		0
Totaal	157.811		167.315
Algemene kosten			
Accountantskosten	6.820		6.500
Juridische ondersteuning	3.286		2.886
SKW certificering	4.180	5%	4.069
Bankkosten	913		610
Salarisadministratie kosten	4.734		4.012
Algemene kosten VvE-beheer	19.930		19.330
Overige algemene kosten	116		735
Nagekomen baten en lasten	0		0
Totaal	39.978		38.141
Financieel resultaat			
Rentebaten spaarrekening / overige baten en lasten	923		11.225

Ondertekening directie en commissarissen

F.F. Peters
(Directeur)



Raad van commissarissen

R. Sitton

G. Eijkenboom

P. van Haren

Aan de raad van commissarissen en het bestuur van
Stichting VvE-010

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting VvE-010 te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting VvE-010 per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de bepalingen krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en een toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting VvE-010 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het directieverslag;
- overige toelichtingen (waaronder duurzaamheid en de organisatie).



Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de organisatie in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Dordrecht, 22 juni 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

D. Vermaas RA

Verantwoording

(WNTparagraaf 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 2019 is als volgt:

Leidingsgevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	F.F.M. Peters
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mrt-15
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.522
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
8 Totaal bezoldiging	109.522
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000

Vergelijkende cijfers 2018

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.735
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
5 Totaal bezoldiging	102.735
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000

Het bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur bedraagt € 194.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 29.100 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 19.400. Deze maxima worden niet overschreden.

Toeziethoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R. Sitton	G.E. Eijkenboom	P.P.M. van Haren
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	21-sep-10	10-feb-16	10-feb-16
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden	Heden	Heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.000	5.000	5.000
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400
<u>Vergelijkende cijfers 2018</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.000	5.000	5.000
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22-06-2020

Contact & bedrijfsgegevens



Contactinformatie



@<https://twitter.com/vve010>



@www.instagram.com/vve010



010 423 79 79



www.vve010.nl



info@vve010.nl

Bedrijfsgegevens

Pleinweg 218D
3083 EW Rotterdam

Postbus 59159
3008 PD Rotterdam

W W W . V V E 0 1 0 . N L