



Jaarverslag 2023

Belangenvereniging Witbrant Oost

www.witbrantoost.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	3
1.1.	Gegevens en oprichtingdatum vereniging.....	3
1.2.	Samenstelling bestuur belangenvereniging	3
1.3.	Doelstelling belangenvereniging.....	3
1.4.	Beleid belangenvereniging	4
1.5.	Middelen en contributie.....	4
	Korte toelichting op diverse bedragen in het financieel jaarverslag 2023	
1.6.	Aantal leden 2023	7
1.7.	Bijzondere gebeurtenissen	8
1.8.	Activiteiten 2023.....	8

1. ALGEMEEN

Voor u ligt het jaarverslag 2023 van de Belangenvereniging Witbrant Oost.

1.1. Gegevens en oprichtingsdatum vereniging

De Belangenvereniging is opgericht d.d. 30 juli 2004 en statutair gevestigd in de gemeente Tilburg.

Secretariaat: Ankeveenstraat 88, 5036 CC Tilburg
RSIN Nummer: 814096773
KvK nummer: 18075133
Website: www.witbrantoost.nl

1.2. Samenstelling bestuur belangenvereniging

Nadat hij in 2022 al tijdelijk zijn taken had neergelegd, heeft dhr. H(erman) van der Aa in 2023 afscheid genomen van het bestuur.

Samenstelling bestuur 2023:

Dhr. T(hom) van Otterdijk: voorzitter
Dhr. T(hieu) van Vugt: secretaris
Mw. P(aula) Kasius: penningmeester
Dhr. H(arrie) Vermeer: bestuurslid

De heer J(an) Bogaers is in 2023 geen bestuurslid, maar verzorgt wel structureel mede de financiële administratie van de belangenvereniging, waaronder het schilderfonds. Daarnaast adviseert en ondersteunt hij het bestuur op het gebied van reglementen/beleidszaken.

1.3. Doelstelling belangenvereniging

De Belangenvereniging heeft ten doel:

- a. de permanente handhaving van de hoge kwaliteit qua architectuur en woonomgeving in het plan “Witbrant Oost” te Tilburg, waaronder mede begrepen het behoud casu quo onderhoud van de wit en grijs geschilderde buitengevels van de (te bouwen) woningen;
- b. het leveren van een financiële bijdrage (onderhoudsbijdrage) voor de (te bouwen) woningen, bestemd voor het (doen) onderhouden van de sub a. genoemde buitengevels, welke onderhoudsbijdrage voor iedere eigenaar wordt berekend naar rato van de geschatte oppervlakte van die buitengevels;
- c. het als overlegorgaan fungeren tussen de gezamenlijke leden en gemeentelijke instanties, overheidsinstanties en/of derden;

- d. het leveren van een financiële bijdrage (contributie) aan de totstandkoming en de instandhouding van voorzieningen die binnen het bouwblok een goed woon- en leef- en cultuurklimaat bevorderen;
- e. het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de (te bouwen) woningen.

1.4. Beleid belangenvereniging

De vereniging heeft geen personeel in dienst. Alle bestuursleden betreffen vrijwilligers en ontvangen, buiten een onkostenvergoeding voor gemaakte kosten, geen financiële vergoeding. Het beheer van het schilder-fonds ten behoeve van het onderhoud aan de buitengevels van leden is in handen van het verenigingsbestuur.

De jaarlijkse onderhoudsbijdragen door de leden in het schilder-fonds worden opgenomen in de daarvoor bestemde reserve.

Het beleid van de Belangenvereniging is er op gericht de genoemde doelstellingen onder hoofdstuk 1.2 naar beste vermogen te realiseren.

Om dit te kunnen realiseren is het van belang om voldoende financiële middelen daartoe te reserveren. In de jaren dat er geen gevelonderhoud is, is het aanhouden van € 15.000 aan minimale exploitatie-reserves (de algemene reserve) noodzakelijk. Dit ter borging van de continuïteit van de vereniging en de activiteiten die voortvloeien uit het schilder-fonds.

1.5. Middelen en contributie

De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit de jaarlijkse contributies van de leden, de jaarlijkse onderhoudsbijdragen (uitsluitend voor de eigenaren van de woningen met de witgeschilderde buitengevels aan de openbare weg zijde), donaties, subsidies en alle andere inkomsten.

- In 2023 is de contributie van € 28,50, welke in 2017 is vastgesteld, gehandhaafd ten gunste van het algemeen verenigingsfonds.
- Met de inning van de jaarlijkse contributie is voor het 3^e en laatste jaar de uitbetaling van een bedrag van € 14,25 verrekend. Hierdoor is het bedrag in de algemene reserve afgenomen.
- De onderhoudsbijdrage 2023 voor de (buiten)gevels is gehandhaafd op € 13,00 per te onderhouden m2 schilderwerk met een schilderfrequentie van 8 jaar. De jaarlijkse schilder-fonds bijdragen komen ten gunste van het schilderfonds.
- In 2023 is, in tegenstelling tot wat eerder is afgesproken, geen jaarlijkse onderhoudsbijdrage in rekening gebracht voor de fase 1 en 2 woningen, wel afrekeningen voor het uitgevoerde schilderwerk.
- 2023 is het zevende schilderfonds spaarjaar voor de fase 3 woningen.

Eind 2021 bedroeg het aantal m2 in het schilderfonds:

Fase 1 en 2 totaal 31.553 m2.

Deze m2 worden in 2024, na afronding van het schilderen van fase 1 en 2, gewijzigd. Dit mede als gevolg van opzeggingen van het lidmaatschap en omdat is gebleken dat bij de geschilderde woningen van fase 1 en 2 de eerder opgemeten m2 bij diverse woningen niet correct waren/moeten worden aangepast.

Korte toelichting op diverse bedragen in het financieel jaarverslag van 2023

In het financieel jaarverslag wordt inzichtelijk gemaakt wat de balans en de staat van baten en lasten is voor de volgende door de belangenvereniging Witbrant-Oost beheerde fondsen:

- Algemeen-fonds;
- Schilder-fonds.

Deze fondsen dienen apart van elkaar gezien te worden i.v.m. de verschillende doeleinden zoals gedefinieerd in de statuten.

Het boekjaar 2023 loopt van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Inventaris en inrichting

In 2018 is een laptop aangeschaft voor de secretaris-functie. Deze wordt in 5 jaar afgeschreven. Dit betekent dat deze eind 2023 volledig is afgeschreven.

In 2022 zijn voor het bestuur 2 laptops aangeschaft, welke ook in 5 jaar worden afgeschreven. Daarnaast heeft de reeds afgeschreven laptop uit 2014 een update gekregen.

In het algemeen fonds was (bij materiele activa) eerder als waarde van de kunstwerken een bedrag opgenomen van € 15.000,-. Op advies van en na overleg met de kascommissie, die de financiële cijfers van 2022 heeft gecontroleerd, is besloten om vanaf 2022 de waarde van deze kunstwerken in 5 jaar (2022 t/m 2026) af te schrijven tot een waarde van € 1,-.

De 2^e afschrijving is opgenomen in de staat van baten en lasten over 2023 van het algemeen fonds. Dit zorgt op termijn voor een realistischer beeld van het Eigen Vermogen.

Commissie WWO-activiteiten

Voor de activiteiten van de commissie WWO zijn in 2023 kosten gemaakt. Dit betreft investeringen, huur en verbruikskosten ruimte "Hanekam" bij Amarant. In 2022 is vanwege corona "Hanekam" 2 maanden minder open geweest. Vanaf oktober 2022 wordt per deelnemer per avond een bijdrage van € 1,- gevraagd. Dit verklaart de hogere verbruiksvergoeding in 2023.

Toelichting op nog enkele andere financiële cijfers

In 2022 (het negende schilderfonds spaarjaar) is in juni gestart met het schilderen van de fase 1 en 2 woningen. Het schilderen van al deze woningen is eind 2023 afgerond.

De verrekening/afrekening van dit schilderwerk is eind 2023 nagenoeg afgerond. In 2024 zijn de laatste 2 woningen afgerekend.

Als gevolg van het schilderen van fase 1 en 2 woningen, en de uitkering van het gespaarde bedrag aan leden die hun lidmaatschap hebben opgezegd, is het reservevermogen van fase 1 eind 2023 afgenomen van € 125.897,- naar € 2.826,- en van fase 2 van € 32.730,- naar nihil.

De in het financieel jaarverslag opgenomen notaris- en advocaatkosten betreft de kosten van de notaris i.v.m. de statutenwijziging en de advieskosten van VDT advocaten inzake de opzegging van het lidmaatschap.

In juni 2022 heeft de notaris de Belangenvereniging laten weten de statutenwijziging van 8 april 2022, hoewel aangenomen door de Algemene ledenvergadering van 22 april 2022, niet te kunnen passeren. Dit had te maken met het feit dat artikel 7 van de statuten in strijd was met de wet. Het betrof het opzegverbod van het lidmaatschap.

Het bestuur heeft zich in deze zaak laten adviseren door VDT-advocaten. Het advies van Mr. Dr. E.R. Helder (opgesteld op verzoek van de notaris) heeft u via de Belangenvereniging op 18 april 2023 ontvangen en dit advies is nader besproken en toegelicht in de Algemene ledenvergadering van 26 april 2023. In de notulen van deze laatste vergadering is daarvan verslag gedaan.

Op 22 april 2023 heeft het bestuur nog een advies van VDT-advocaten ontvangen op welke wijze er grip op de uitstraling van de wijk kon worden gehouden nu het verplichte lidmaatschap zoals oorspronkelijk bedoeld, niet meer mogelijk was.

Binnen het bestuur is hier uitgebreid bij stilgestaan. Het is ook een belangrijk onderwerp. We hebben immers allemaal belang bij de handhaving van de hoge kwaliteit qua architectuur en woonomgeving van onze wijk.

In het zoeken naar de juiste ondersteuning voor het bestuur is uiteindelijk contact opgenomen met de Nederlandse Stichting voor Vereniging en Recht in Rotterdam. Het bestuur heeft in december 2023 besloten lid te worden van deze adviesorganisatie. De hele casus met betrekking tot het lidmaatschap, de kwalitatieve verplichtingen en het kettingbeding is vervolgens voorgelegd aan deze stichting en op basis van de in 2024 ontvangen advisering is weer contact opgenomen met de notaris.

Onder de post verzekeringen is de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering opgenomen, welke is afgesloten in verband met vanaf 1 juli 2021 geldende Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR).

Over de spaarrekeningen heeft de Rabobank in 2023 rente vergoed.

In 2023 heeft het bestuur besloten de belangenvereniging te laten aansluiten bij de Nederlandse Stichting voor Verenigingsrecht o.a. voor het inwinnen van juridisch advies en het verlenen rechtsbijstand.

De jaarbijdrage bij aansluiting bij Vereniging en Recht bedraagt € 121,- (incl. btw).

1.6. Aantal leden 2023

In het jaar:

- 2005 zijn 286 woningen in fase 1 bouwkundig opgeleverd;
- 2006 72 woningen in fase 2 bouwkundig opgeleverd;
- 2007 17 woningen in fase 3 bouwkundig opgeleverd.

Totaal betreft het 375 woningen in fase 1, 2 en 3.

Opzeggingen:

- Eén bewoner van een woning in fase 3 heeft het lidmaatschap eind 2021 opgezegd.
- Tot en met 2022 hebben 9 bewoners het lidmaatschap opgezegd waarvan 8 in fase 1 en 1 in fase 2. In 2023 zijn er geen opzeggingen geweest.

Voor 2023 betekent dit dat volgens de statuten 365 leden aan de financiële verplichting dienen te voldoen ten aanzien van de contributie.

Het aantal leden dat dient te voldoen aan de financiële verplichting voor de onderhoudsbijdrage (grijs en wit geschilderde buitenmuren) bedraagt 358.

Dit zijn 7 woningen minder dan het totaal aantal woningen in de wijk. Deze woningen hebben of geen schilderwerk of geen zichtbaar schilderwerk aan de openbare weg zijde.

Van de woningen uit de vrije sector in de wijk zijn op dit moment 6 woningen vrijwillig lid van de Belangenvereniging Witbrant-Oost.

Opzegging lidmaatschap

In de koopovereenkomst en leveringsakte van de hierboven genoemde 374 woningen, zijn een aantal kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding opgenomen.

Deze kwalitatieve verplichtingen en het kettingbeding moeten door de koper bij elke vervreemding in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte of de verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht als kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd.

Het kettingbeding dat in de koopovereenkomst en leveringsakte is opgenomen, is dat de koper verplicht is toe te treden tot de Belangenvereniging Witbrant Oost.

De Belangenvereniging Witbrant Oost is echter geen vereniging van eigenaren, zoals bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat iedere (hierboven genoemde) eigenaar zijn lidmaatschap van Belangenvereniging Witbrant Oost conform Artikel 35, Boek 2 BW kan opzeggen.

De huidige statuten van Belangenvereniging Witbrant Oost kennen geen opzegmogelijkheid van het lidmaatschap. Dit betekent dat conform Artikel 36, lid 1, Boek 2 BW de opzegging dient te geschieden tegen het einde van het boekjaar met een opzeggingstermijn van

4 weken.

Doordat het lidmaatschap kan worden opgezegd is het mogelijk dat het aantal leden dat dient te voldoen aan de financiële verplichting voor de onderhoudsbijdrage van het schilderwerk naar beneden moet worden bijgesteld.

1.7. Bijzondere gebeurtenissen

Ook het jaar 2023 heeft, net als 2022, in het teken gestaan van het schilderen van de woningen in fase 1 en 2. Na afronding van de schilderwerkzaamheden ziet onze wijk er weer prima uit.

1.8. Activiteiten 2023

- a. De vrijwilligersavond is in 2023 wederom niet doorgegaan.
- b. De schoonmaakdag in de wijk in het kader van de landelijke opschoondag was op 18 maart 2023;
- c. Op 26 april 2023 heeft er een Algemene Leden Vergadering plaatsgevonden;
- d. Op 2 juli is er een zomeractiviteit georganiseerd;
- e. Er was geen bewonerscommissievergadering;
- f. De wekelijkse WWO-activiteiten op locatie Amarant hebben weer volop plaatsgevonden;
- g. Op 17 december is er een kerstbijeenkomst georganiseerd bij Amarant;
- h. Met regelmaat hebben de bewoners per mail een nieuwsbrief ontvangen.

Tilburg, 01 mei 2024

Bestuur Belangenvereniging Witbrant-Oost
T. van Otterdijk, voorzitter