

L. B. Lampe
p/a Wimbledonpark 93
1185 XL Amstelveen
06- 41752444
lampe@stef.org

– AANTEKENEN –

*Het bestuur van de VvE Wimbledon
Wimbledonpark 159
1185 XM Amstelveen*

*De heer drs H. Mantel
Wimbledonpark 137
1185 XM Amstelveen*

*De heer mr W.J.J.M. Onland
Spoorstraat 24
7101 GT Winterswijk*

*De heer E. Wassenberg
Wimbeldonpark 37
1185 XK Amstelveen*

Betreft: aansprakelijkstelling

Datum: 16-6-2014

Geacht bestuur, mijne heren,

Hierbij deel ik u mede dat ik een groter wordende groep van verontruste eigenaren, tevens leden van onze VvE vertegenwoordig. Deze leden zijn uiterst ontevreden over het door u gevoerde beleid en wensen dat u wordt vervangen door een nieuw bestuurlijk team dat wél aan de gestelde eisen van ervaring, bekwaamheid en onafhankelijkheid voldoet op het bijzondere terrein van het wel en wee van een VvE.

De communicatie van uw bestuur naar de leden, in en buiten de ALV, in woord, geschrift en gebaar, is ronduit beledigend. De ALV's worden door u niet goed voorbereid, de toelichtingen op de agendapunten zijn niet volledig, onjuist en opzettelijk misleidend en u laat de ALV nietige besluiten nemen.

De klachten zijn talrijk en uw bestuur bekend. De lijst van misstanden is sinds uw aantreden op 16-1-2014 alleen maar langer geworden. De traagheid en onzorgvuldigheid waarmee u bestuurt is onaanvaardbaar. Uw bestuur ziet de vereniging als haar koninkrijk en de leden zijn uw onderdanen die hun mond moeten houden over de misstanden en moeten blijven betalen wat u goedgevindt.

Het ronselen van volmachten om te stemmen in de ALV neemt thans vormen aan die een democratische besluitvorming volkomen blokkeert. De stellige indruk is ontstaan dat u de stemmingen manipuleert ten behoeve van groepjes eigenaren die u lippendienst bewijst. U zou bezig moeten zijn met het behartigen van de belangen van alle eigenaren.

Op de ALV van 24-4-2014 werd de ALV geconfronteerd met een begroting 2014 die alle kenmerken had van incrementeel begroten: het hier en daar wat indexerend en dat moet het dan maar weer zijn. Een dergelijke aanpak levert nooit de door meerdere van uw voorgangers toegezegde substantiële verlaging van de servicekosten op. Door uw bestuur zijn geen wezenlijke voorstellen gedaan om de begroting eens grondig door te spitten op de mogelijkheden van bezuiniging in deze barre tijden. Het visiedocument d.d. 9-2-2013 heeft daarvoor de weg gewezen. Het besluit de ingediende begroting 2014 goed te keuren negeert het visiedocument en biedt dus geen perspectief voor de zo noodzakelijke verlaging van de servicekosten.

De grootste kostenpost personeel bleef in uw presentatie van de begroting 2014 onduidelijk. Uw heer Mantel weigerde in zijn rol als penningmeester openheid van zaken te geven over de gevraagde uitsplitsing in nachtwachten, baliemedewerkers, klussendienst en locatiemanagement. In dit verband dringen wij nogmaals aan op een forse bezuiniging op de personeelskosten, zie visiedocument. De noodzaak van locatiemanagement dient heroverwogen te worden. Waarom wordt de stap naar de aanstelling van een conciërge voor toezicht op en bewaking van het gebouw niet gemaakt? De tijdelijke inzet tot 1-8-2014 van de heer Van Dijkman dient per die datum te worden gestopt. Uw bestuur is te verwijten dat de heer Van Dijkman zich is gaan gedragen als een bezoldigde, niet gekozen secretaris van het bestuur. U maakt de VvE Wimbledon kwetsbaar als u de heer Van Dijkman opdracht geeft bij leveranciers offertes aan te vragen voor groot onderhoud en investeringen. Die gang van zaken verhoudt zich niet met de taakstelling van de technische commissie. Verder zijn de gedragingen van de heer Van Dijkman achter de balie voor velen van ons ontoelaatbaar geworden. Personeel dient te allen tijde correct te zijn jegens eigenaren/bewoners, tevens leden van de VvE. Personeel mag zich niet mengen in conflicten tussen uw bestuur en individuele leden en dient zich zeker te onthouden van onheuse bejegeningen.

Op diezelfde ALV van 24-4-2014 werd de vergadering geconfronteerd met een mededeling over de voorschotten servicekosten en stookkosten die gaan gelden voor het jaar 2014. Blijkt dat deze maandelijkse lasten voor de individuele eigenaren wederom met die foute A-B methodiek zijn berekend. De vergadering ging daarmee helaas akkoord. Verbazend genoeg, omdat uit een nadere analyse van het stemgedrag blijkt dat velen nog steeds niet inzien over welke belangrijke zaak het eigenlijk gaat. De uitslag van de stemming was: 803 (62,5%) vóór, 475 (35,0%) tegen en 34 (2,5%) onthouding bij een opkomstpercentage van 79%. Puur op basis van het rekenwerk inzake ieders direct financieel belang en stemrecht mag toch een uitslag verwacht worden van 42,6% vóór en 57,4% tegen. Immers, verondersteld mag worden dat leden niet tegen hun eigen financiële belang gaan stemmen. Dat dit wel gebeurd is, betekent dat u de stemmingen orkestreert met behulp van het ronselen van volmachten.

Het geconstateerde feit dat u de verkeerde berekeningsmethodiek van de maandelijkse lasten in 2014 denkt te kunnen toepassen, omdat de ALV daartoe zou hebben besloten, is onjuist. Een ALV gaat niet over een keuze voor de een of andere methodiek, die staat namelijk al sinds 1981 in de akte van splitsing. Ook een ALV dient zich aan haar eigen RvS/HR en aan de wet te houden. Het genomen besluit is derhalve nietig. In 2014 gaan we weer opnieuw een jaar in met een verkeerde berekening van ieders "voorlopige" maandlast. Hoe lang moeten de eigenaren dit verziekte bestuurlijke gedrag nog tolereren? Wanneer wordt ze verteld dat een nietig besluit een besluit is waar niemand zich aan hoeft te houden, een besluit dat iedere eigenaar als niet genomen kan beschouwen? Een akte van splitsing beschermt eigenaren immers tegen bestuurlijke willekeur.

Op de ALV van 22-5-2014 deelde uw heer Onland mee dat de VvE niet langer de ondersteuning van de huisadvocaat Rijssenbeek Advocaten te Arnhem nodig heeft. Verder permitteerde hij zich om de groep eigenaren te bedreigen die hun maandelijkse last, op de juiste manier berekend, betalen én de

door hun ingediende claim met hun maandelijkse betaling alvast verrekenen. Hij beschuldigde die groep van wanbetaling. Op diezelfde vergadering bleek dat uw heer Mantel juist van plan was voor de ingediende claims een reservering te willen inrichten. Praten uw bestuursleden wel eens met elkaar? Het is net of uw bestuur de afgelopen 5 maanden niet de tijd heeft genomen om dit soort zaken onderling af te stemmen. De verwarring ten top.

Uw heer Onland schijnt verder van plan te zijn om tijd, energie en geld te besteden aan een verandering van de akte van splitsing. Het visiedocument deed de aanbeveling om daar juist geen aandacht aan te besteden. Op den duur zou een modernisering van de akte een leuke academische bezigheid zijn, maar het essentiële onderdeel van de toerekening naar de individuele eigenaar van de kosten/opbrengsten zal altijd blijven zoals het nu is: een evenredige verdeling naar de oppervlakte van ieders eigendom (appartement + berging +garage).

Uw heer Wassenberg sloot die gedenkwaardige ALV van 22-5-2014 af met een presentatie over de voorgenomen activiteiten van (groot) onderhoud aan gebouw en installaties. Door die presentatie zelf te doen, schoof hij de technische commissie terzijde. De leden van die commissie zaten in de vergadering net als alle andere aanwezige leden verbaasd naar hem te luisteren. Het was een vertoning die de groep leden die ik vertegenwoordig extra heeft verontrust. Zowel de “renovatie” van de Zuidgevel als de “vernieuwbouw” van de Noordgevel kwamen weer langs. De indruk werd versterkt dat uw bestuur zo snel mogelijk de financiële middelen uit de zogenaamde reservering groot onderhoud wil wegwerken. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen groot onderhoud en investeringen voor verbetering en verfraaiing. Velen van ons kregen een 'd'jà vu' en moesten denken aan de herfst van 2013 toen preventief (?) een extra laag beschermend materiaal op het (niet lekkende) dak van de buitengarages werd gelegd. Een onnodige activiteit en onoordeelkundig gedaan. De toenmalige “technisch bestuurder” handelde tegen de uitdrukkelijke wil van zijn medebestuursleden. Door dit incident zijn wij extra alert geworden en zullen blijven ageren tegen iedere vorm van persoonlijk hobbyisme bij het uitgeven van ons geld aan zogenaamd urgente activiteiten voor (groot) onderhoud en noodzakelijk geachte investeringen in gebouw en haar installaties.

Ga niet de nachtstand van de CV-installatie eigenmachtig veranderen. Dat doet u pas nádat de resultaten van het aangekondigde onderzoek aan de ALV bekend zijn gemaakt. Uitgangspunt van de besluitvorming moet zijn dat de warmteafgifte in de appartementen niet centraal beperkt kan worden, die is immers door de ALV in 2005 geïndividualiseerd. Het is schandalig dat u een groot aantal ouderen 's nachts in de kou laat staan!

Op de ALV van 22-5-2014 bleek ook dat u het MJOP 2009 gaat updaten. Dat MJOP is door het bestuur Bosman c.s. bij haar aantreden in 2010 als onbruikbaar naar de prullenmand verwezen en zij besloot het Bouw- en Infrastructuurbureau Hastegema, in de persoon van de heer Gerard Hoeber, in te schakelen voor een geheel nieuw 30/40-jarig MJOP. Het bestuur Bosman stelde daar stringente eisen aan, onder meer: uitleg over de zaken die op een bepaald moment aandacht gaan vergen c.q. urgent zouden kunnen worden; duidelijke bestekbeschrijvingen; bedragen gebaseerd op begrijpelijke calculaties en voor de eerste 5 jaar pro forma offertes; formulering van de ambities van het groot onderhoud voor de gebouwen en installaties; definiëring wat precies groot onderhoud plegen is en waar investeren in verbeteringen en verfraaiingen begint; een cashflow analyse voor het bepalen van de jaarlijkse dotatie aan het reservefonds en de maandelijkse last per eigenaar. De werkzaamheden van de heer Gerard Hoeber en de technische commissie aan het lang verwachte nieuwe MJOP zijn door u in de belangrijke eindfase van het opstellen van de eindconclusies stilgelegd. U deelde zonder steekhoudende argumenten te noemen de ALV mee dat u een nieuw bureau gaat zoeken. Op het belangrijke punt van het (groot) onderhoud hebben uw bestuurlijk gedragingen elk decorum verloren.

De wijze waarop uw bestuur omgaat met het vrijwilligerswerk in de commissies keuren wij af. De toezichthoudende functie van een ALV van een seniorenflat is gezien het gemiddelde profiel van de leden beperkt. Als ook nog eens de commissies worden uitgehold, dan krijgt en neemt uw bestuur te veel vrijheidsgraden in de beleidsuitvoering. U denkt dat u het recht moet nemen om eerst zelf de nuttigheid van de benoeming van een nieuw commissielid te beoordelen en daarna de ALV met uw keuze te laten instemmen met handopsteken. Deze voor onze vereniging nieuwe wijze van handelen is niet geheel in overstemming te brengen met het feit dat de ALV het beleid bepaalt en dat het bestuur dat beleid moet uitvoeren. Het is dringend nodig dat op basis van een algemeen beleidskader het toezicht op het bestuurlijk handelen bij de VvE Wimbledon beter wordt geregeld. Zonder toezicht, geen goed bestuur.

Niet alleen de technische commissie, maar ook de andere commissies hebben last van uw intimiderende gedrag. Uw bestuur acteert zelfvoldaan en vergenoegd. U weet en kan alles beter. Dat ontmoedigt het werken in commissies. Er is inderdaad sprake van achterstallig onderhoud bij de VvE Wimbledon, niet in bouwkundige of installatietechnische zin, maar in organisatorische zin. De kwetsbare, maar voor een goed toezicht op het bestuur zo noodzakelijke structuur van samenwerking tussen bestuur en commissies wordt door uw bestuursstijl om zeep geholpen. U onderkent dat niet en frustreert daarmee de gezonde ontwikkeling van onze vereniging. Leiderschap is een teamproces. Dat maakt u niet waar. U bouwt niet op, u breekt af.

Het vorige bestuur stelde een werkgroep in die onder andere de terugwerkende kracht heeft uitgerekend van de onrechtmatig geïnde entreegelden in de periode 2001 t/m 2013 en de te veel/te weinig betaalde servicekosten in de periode 2008 t/m heden. Uw heer Mantel is van plan al in het boekjaar 2012 te beginnen met het inrichten van een reservering en die te vullen met een heuse naheffing via de exploitatierekening. Een goede onderbouwing van die reservering ontbreekt. Als penningmeester moet hij toch weten dat het reservefonds van de VvE ruim voldoende is om een en ander op te vangen. Het gaat om een bedrag van € 94.307 aan terug te betalen entreegelden, vermeerderd met een bedrag van € 34.047 voor de vervallen rente per 1-7-2014.

De gevolgen van de terugwerkende kracht van de te veel/te weinig betaalde servicekosten is nul, immers naast de ingediende claims van degenen die geld terugkrijgen behoren (gelijktijdig) door de VvE de tegenclaims gelegd te worden bij degenen die geld bij moeten betalen. Persisteert uw bestuur in haar weigering deze tegenclaims te leggen dan is zij in verzuim. Conform akte dient het bestuur deze affaire budgettair neutraal af te wikkelen. Tot en met 1-7-2014 is de dreigende schade opgelopen tot het bedrag van € 152.407, (nog) zónder rente! De échte oplossingsrichting is duidelijk en helder: in ieder geval dienen de tegenclaims door de VvE gelegd te worden bij de groep bijbetalers.

Hetzelfde geldt voor de te veel/te weinig betaalde niet-variabele stookkosten. In de jaarlijkse eindafrekeningen zijn servicekosten verdoezeld: overige kosten en stookkosten algemene ruimten. Ook die kostensoorten worden verkeerd verdeeld: de overige kosten met breukdelen die niet conform akte zijn en de stookkosten algemene ruimten met een gelijk 1/69-deel per appartement. Het gaat in de periode 2008 t/m 2013 om een van bijbetalers naar terugontvangers over te hevelen bedrag van € 22.545, (nog) zónder rente! Ik beschuldig u hierbij van het opzettelijk versturen van verkeerde facturen eindafrekening stookkosten 2013.

De stand van de voor de VvE dreigende schade, omdat u de tegenclaims servicekosten/stookkosten niet legt, is per 1-7-2014: € 152.407 + € 22.545 = € 174.952 (nog) zónder rente.

Hoe ga je vervolgens met deze omstandigheden om? Daarvoor is in het memo met de naam “En hoe nu verder ...?” d.d. 2-1-2014, een 'package deal' voorgesteld. Óf die € 174.952 wordt betaald door de leden die de verplichting hebben tot bijbetaling, óf u brengt het bedrag ten laste van de reserve. De ALV besluit hierover. De stelling van uw heer Mantel dat de opgespaarde gelden voor groot onderhoud een strikte doelbestemming hebben is onjuist. Het tegenovergestelde is waar. Het RvS/HR geeft de ALV alle ruimte om op ieder gewenst moment over de aanwending van alle reserves een door haar gewenste beslissing te nemen. Voor zo'n beslissing is een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 nodig.

Uw bestuur heeft gemeend het visiedocument als zijnde “achterhaald” terzijde te leggen. Dit beschouwen wij als onbehoorlijk bestuur, omdat dit document door de ALV destijds voor kennisgeving is aangenomen. Het memo “En hoe nu verder ...?” is een nadere uitwerking van een paar aanbevelingen van het visiedocument. Zo lang de problematiek van de entreegelden, servicekosten en stookkosten niet is opgelost staat de VvE Wimbledon buitenspel. U geeft er alle blijk van dat u aan de ernst van de ontstane situatie voorbijgaat. Het merendeel van de leden is inmiddels wakker geworden. U denkt ten onrechte dat deze affaires vanzelf overgaan.

Bij de terugwerkende kracht is het goed te beseffen dat er door de wetgever bepaald is, dat bij een contractuele vordering op basis van een verbintenis uit overeenkomst een verjaringstermijn geldt van 5 jaar en dat de schuldeiser daarna niets meer kan ondernemen om betaling af te dwingen. Het verjaren kan gestuit worden, daar zijn diverse methoden voor, één daarvan is het tijdig leggen van een claim. Er gaat na die stuiting een nieuwe periode van 5 jaar in. In het geval een vordering is verjaard blijft voor de schuldenaar (de VvE en haar ALV) de morele plicht bestaan om de schuldeiser te betalen. Bij het besluit in de ALV over het terugbetalen van de entreegelden zal het dus gaan om eerlijkheid en fatsoen. Wordt dat niet opgebracht dan is in ons complex de sfeer voor jaren goed verpest. Uw heer Onland moet als jurist weten dat iets voorzien van het etiket “sorry, wettelijk beperkt” een vorm van misleiding is. Het integraal terugbetalen van de onrechtmatig geïnde entreegelden in de periode 2001 t/m 2013 aan álle slachtoffers moet en mag dus wel degelijk. Een besluitvorming in de ALV gaat u uit de weg. U bent hierin nalatig.

Namens de groep van verontruste leden verzoek ik u uw bestuurszetels ter beschikking te stellen. Uiteindelijk zult u in een ALV worden weggestemd. U kunt in het algemeen belang beter de eer aan uzelf houden en uw aftreden aankondigen. In dat geval stem ik met u af over het agendapunt in de ALV inzake een te benoemen ad hoc commissie van goede diensten die zonder uw inmenging onze vereniging gaat voorzien van een onafhankelijk nieuw bestuurlijk team, bestaande uit personen die bereid zijn bij onze VvE écht schoon schip te gaan maken, binnen het kader van de wettelijke spelregels.

Verder verzoek en zo nodig sommeer ik u, zowel in uw functioneren als bestuurder als privé, de wet en het RvS/HR na te leven en geen activiteiten te ondernemen die uitstel kunnen dulden. Wij zullen ons verzetten tegen alle acties die u nog meent te moeten ondernemen. Wij verwachten van u dat u zich zult gedragen als een demissionair bestuur.

De leden van uw bestuur worden hierbij hoofdelijk aansprakelijk gesteld, zo nodig tot in ieders eigen vermogen, voor de schade die de vereniging respectievelijk haar individuele leden heeft (hebben) geleden en zal (zullen) lijden als gevolg van uw bestuurlijk falen. Er wordt aanspraak gemaakt op de wettelijke rente en vergoeding van kosten van rechtsbijstand.

Een verdere escalatie moet worden voorkómen. Dat kan alleen bereikt worden door een snelle benoeming van een nieuw bestuur bestaande uit onafhankelijke personen.

Het wantrouwen binnen de vereniging in elkaar en in het huidige bestuur is groot. Zelfbestuur kan niet langer bij onze vereniging. Dat leidt maar tot belangenverstrengeling en onwenselijk cliëntelisme. De situatie is triest omdat in onze seniorenflat mensen wonen die op leeftijd zijn, ontspannen en plezierig met elkaar willen samenleven en niet door een bestuur willen worden geïntimideerd.

Een niet te veronachtzamen effect van slecht bestuur bij een VvE is de waardevermindering van de onroerende zaken. Los van de algemene marktwerking is dat effect circa 30%. Die schade is u verwijtbaar. Ik herinner u er aan dat de ALV op 16-1-2014 geen disculpatiebesluit heeft genomen. Het tijdsverloop is inmiddels al 5 maanden.

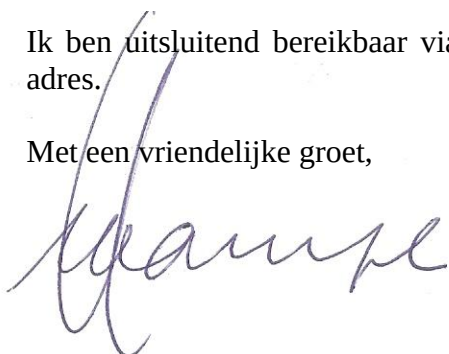
In deze brief zijn niet alle misstanden aangestipt. Ik noem nog: de deplorabele toestand waarin de website verkeert; het stoppen van de nieuwsbrief; geen marketingplan; slechte informatievoorziening aan nieuwe leden; geen algemeen beleidskader; niet adequaat toezicht; de geconstateerde ongerechtigheden in de boekhouding; het niet goed bijhouden van de extra-comptabele bestanden van eigendommen en de breukdelen; de veel te summiere toelichting bij de jaarcijfers; het ontbreken van bestuursverslagen bij de jaarrekeningen; het ontbreken van decharge over de jaren 2010 t/m 2013; de implementatie van nieuwe toegangsbeveiligingstechnologie; het uitbreiden van de zorgfunctie; erfgenamen die hun erfenis slechts beneficiair aanvaardden, verkoop van garages aan buitenstaanders, enzovoorts. De lijst van misstanden is lang en wordt door uw toedoen alleen maar langer.

Voor zover nodig zullen wij een gerechtelijke procedure niet uit de weg gaan. Deze brief wordt voorlopig alleen door mij ondertekend als vertegenwoordiger van de groep verontruste leden. Dit om die leden te beschermen tegen onheuse bejegening. Op het geëigende moment zullen de ondersteuners van deze aansprakelijkstelling zich bekend maken.

Ik stel u bij deze in de gelegenheid binnen 2 weken te reageren. Ik heb er geen bezwaar tegen dat u deze aansprakelijkstelling en uw eventuele schriftelijke reactie op de agenda zet van de eerstvolgende ALV. Deze aansprakelijkstelling zal voor kennisneming naar mijn medeleden toegestuurd worden.

Ik ben uitsluitend bereikbaar via het in de aanhef vermelde mobiele telefoonnummer en e-mailadres.

Met een vriendelijke groet,



L.B. Lampe

Bijlage

Onderbouwende documenten:

1. Visiedocument d.d. 9-2-2013 met de 7 aanbevelingen die door de ALV van 28-2-2013 voor kennisgeving zijn aangenomen.
2. Het memo “Gaan we ons weer aan de spelregels houden?” d.d. 24-5-2013; ingekomen stuk ALV 29-5-2013; de update op het visiedocument.
3. Brief van de heer mr Ruud Beele aan het bestuur inzake de klacht over het 's nachts storen van de warmteafgifte van de radiatoren in de appartementen d.d. 11-7-2013.
4. Brieven van mw mr Marianne van de Weerdhof van Rijssenbeek Advocaten te Arnhem inzake de verdeling van de servicekosten en de entreegelden, respectievelijk 26-11-2013 en 27-11-2013 plus de bestuurlijke reactie daarop d.d. 5-12-2013.
5. Het memo “En hoe nu verder ...?” d.d. 2-1-2014; ingekomen stuk ALV 16-1-2014.
6. Reactie van de heer mr Pieter Beelen d.d. 15-1-2014 op de brief van de heer mr Wes Onland d.d. 7-1-2014.
7. Het memo “Afwikkeling kwesties entreegelden en servicekosten” d.d. 18-5-2014, ingekomen stuk ALV 22-5-2014.
8. Spreadsheet “Breukdelen” versie 10 inclusief de bijbehorende toelichting “Breukdelen, kostenverdeling, terugwerkende kracht, entreegelden, claims” d.d. 16-6-2014.

Voor nog meer documenten inzake de situatie bij de VvE Wimbledon kijk op de website www.stef.org en ga naar de pagina vacatures.