

Een nieuw financieel beleid met een nieuw bestuur voor de VvE Wimbledon

15 september 2021

Voorwoord en conclusie

Geachte leden,

Over twee zaken zijn de meeste leden het wel eens, namelijk: *“Het handhaven van personeel is gewenst en de huidige maandelijkse bijdragen, ook wel de servicekosten genoemd, zijn veel te hoog”*.

Handhaven van personeel

Ook De Werkgroep gaat uit van het handhaven van personeel, maar dan wel met gekwalificeerd personeel van externe organisaties. Alleen die leden die deze service wensen en afnemen betalen daarvoor. Deze kosten zullen niet hoger en zelfs iets lager zijn dan in 2020 het geval was. Voor de overige leden dalen de maandelijkse bijdragen verder.

Huidige maandelijkse bijdragen

Het huidige servicepakket is verouderd en daardoor is ook de kwaliteit van de services niet gegarandeerd. Uitgangspunt voor de huidige en de nieuwe bewoners is het zelfstandig kunnen blijven wonen en om dat zo lang mogelijk te kunnen blijven doen biedt de VvE Wimbledon haar bewoners een beter servicepakket aan. De huidige maandelijkse bijdragen van de leden aan de exploitatie van de VvE Wimbledon zijn ondertussen onnodig de hoogste in Nederland geworden in verhouding met de huidige geboden service.

Hogere maandelijkse bijdragen bij ongewijzigd beleid

Zoals staat geschreven in de Mededeling 14-2021 van het inmiddels demissionaire bestuur Ebbinkhuijsen:

“ De onderhoudskosten zullen in de komende jaren alleen maar stijgen. Contracten zijn geïndexeerd, materiaal- en personeelskosten laten (zeker bij langer uitstel) een forse prijsstijging zien. Prijzen op de goederenmarkt stijgen al jaren. Transportkosten nemen wereldwijd alleen maar toe.”

Maar er zijn nog meer extra kosten die ons de komende jaren wachten, te noemen zijn:

- Onderhoud dat al jarenlang niet wordt uitgevoerd waardoor situaties onnodig verslechteren.
- Aanvullende eisen van de overheid: verduurzamen, isoleren, van het gas af, enzovoorts.
- De renovatie van de noordgevel, zie hiervoor de correspondentie van de VvE vanaf 2006. Met de gemeente Amstelveen is afgesproken dat in 2024 een onderzoek zal worden uitgevoerd inzake de constructieve veiligheid van de noordgevel, zie de aanvullende brief d.d. 19-10-2017 van de gemeente.
- Een bouwfout die volgens het huidige bestuur voor extra kosten zou gaan zorgen, maar nooit aan de leden is uitgelegd wat dit precies is.
- Aannemer Rendon die zou werken met dagprijzen en al eerder heeft aangegeven pas in april, mei 2022 tijd te hebben voor de uitvoering van het project liftrappenhuis.

Onze conclusie is:

Dat de komende jaren bij ongewijzigd beleid de maandelijkse bijdragen verder zullen gaan stijgen, mogelijk met honderden extra euro's per maand. En waarschijnlijk zelfs nog aangevuld met extra eenmalige bijdragen zoals in 2019 is toegepast.

Zoals de situatie zich thans laat aanzien zal het verder onnodig verhogen van de maandelijkse bijdragen tot nog meer weerstand bij de leden en vooral tot verdere verdeeldheid leiden binnen de gemeenschap van de VvE Wimbledon.

Het verder verhogen van de maandelijkse bijdragen is onnodig en is oplosbaar met het gewijzigde beleid zoals verwoord in het Beleidsprogramma dat is opgesteld door De Werkgroep Wimbledon. Dat gewijzigde beleid voorziet onder andere in verantwoord lagere maandelijkse bijdragen, een beter servicepakket met gekwalificeerd personeel en betaling op maat voor de leden die de service afnemen. In het schrijven van de werkgroep van 19 maart 2021 bent u al over deze zaken op hoofdlijnen geïnformeerd, zie onderstaande weergave van de financiële effecten.

	Beleid huidig bestuur Ebbinkhuijsen en kascommissie	Beleidsprogramma De Werkgroep vanaf eind 2021	Beleidsprogramma De Werkgroep vanaf eind 2022
4-kamerwoning	€ 1.020	€ 730	€ 431
3-kamerwoning	€ 842	€ 552	€ 326
2-kamerwoning	€ 682	€ 393	€ 232
garage	€ 95	€ 111	€ 66

Voor de uitvoering van het Beleidsprogramma is een extern deskundig bestuur nodig. Als voorbeeld voor deze eis verwijzen wij naar de situatie rondom het liftrappenhuis. Vanaf eind 2015 tot het moment van uitvoering in april/mei 2022 is onnodig vertraging ontstaan door falende bestuurders en commissieleden die naar schatting de VvE circa € 300.000,- gaat kosten. Dat is onnodig weggegooid geld, zonder dat er ook maar iets is gedaan aan het onderhoud van het liftrappenhuis. Daarom alleen al is een extern deskundig bestuur met kennis van zaken nodig die ervoor zorgt dat dit nooit meer voor kan komen.

Uiteindelijk zal voor de leden betere service, meer veiligheid, beter onderhoud, beter beheer en lagere maandelijkse bijdragen voor de leden worden gerealiseerd. Deze feitelijke reorganisatie ingezet door de uitvoering van het Beleidsprogramma door het nieuwe bestuur dat door De Werkgroep ter benoeming is voorgedragen zal een betere woonbeleving en meer rust voor alle leden opleveren. Op de volgende 13 pagina's is het Beleidsprogramma weergegeven.

De Werkgroep Wimbledon

De Werkgroep Wimbledon bestaat uit leden van de VvE Wimbledon en wordt gesteund door leden van de VvE Wimbledon die niet direct betrokken zijn bij de werkzaamheden van De Werkgroep Wimbledon.

Het Beleidsprogramma

15 september 2021

Inleiding

De VvE Wimbledon verkeert al vele jaren in een chronisch bestuurlijke chaos. Het ene bestuur volgt het andere op zonder een democratisch vooraf met de leden tot stand gekomen beleid. Het wordt de hoogste tijd dat de leden van de VvE Wimbledon niet meer in het verleden blijven hangen want de tijden veranderen. Het is verstandig om de blik te richten op een betere en veiligere toekomst. De vraag is: *“Hoe gaan wij dat als leden gezamenlijk doen.”*

De Werkgroep Wimbledon is al ruim een jaar bezig om een hedendaags beleid te ontwikkelen voor een nieuw bestuur. Tijdens de komende ALV van 30 september 2021 kunnen de leden kiezen voor een nieuw bestuur dat het door De Werkgroep Wimbledon opgestelde Beleidsprogramma gaat uitvoeren. Dat bestuur zal zich strikt en objectief houden aan de Wet en in het verlengde daarvan het Reglement van Splitsing (RvS) van de VvE Wimbledon in acht nemen, zoals de oprichters van de VvE dat bedoelden en in de oorspronkelijke Akte van Splitsing 1975 hebben laten vastleggen.

De belangrijkste doelstellingen in het Beleidsprogramma zijn: het verlagen van de maandelijkse bijdragen, een beter servicepakket met betalen op maat en een hogere waarde van de appartementen. Die doelstellingen zullen worden gerealiseerd door het nieuwe bestuur dat door De Werkgroep Wimbledon is voorgedragen. Dat bestuur zal na benoeming worden ondersteund door de gerevitaliseerde commissies van bijstand, die zijn genoemd in artikel 22 van het Huishoudelijke Reglement.

De leden kunnen kiezen voor een nieuw bestuur op basis van een Beleidsprogramma waardoor onder andere een ander financieel beleid ontstaat: verantwoord en noodzakelijk lagere servicekosten, een hogere waarde van de appartementen en een betere en meer solide toekomst voor alle leden. Uitgangspunt blijft het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarvoor biedt de VvE Wimbledon haar leden een beter servicepakket aan.

De komende jaren vasthouden aan het huidige verouderde beleid van het huidige (demissionaire) bestuur betekent onnodige, extra financiële verhogingen van de maandelijkse bijdragen, aangevuld met hoge eenmalige bijdragen. Het Beleidsprogramma schetst de mogelijkheid om extra werkzaamheden aan het gebouw en haar installaties te kunnen verrichten zonder verhoging van de maandelijkse bijdragen.

Hieronder leest u hoe een en ander financieel gerealiseerd zal kunnen worden, uiteraard met uw steun. Dit Beleidsprogramma, uitgevoerd door een nieuw bestuur, zorgt er voor dat ook de onderlinge verhoudingen tussen de leden eindelijk zullen verbeteren. Dit om uw woonbeleving te herstellen en te garanderen voor de toekomst.

Verantwoord en noodzakelijk verlagen van de maandelijkse bijdragen

Het verantwoord en noodzakelijk verlagen van de maandelijkse bijdragen voor een betere VvE Wimbledon voor alle leden bestaat uit twee hoofdonderdelen, te weten :

1. Het op de juiste wijze berekenen van de maandelijkse bijdragen samen met aanpassingen van het dagelijkse onderhoud en het planbare deel van het groot onderhoud in het kader van een nieuw MJOP.
2. Het verbeteren van het servicepakket en het individueel betalen daarvan door die leden die de service wensen.

Eerste fase verlagen maandelijkse bijdragen

Berekening maandelijkse bijdragen

Het nieuwe bestuur houdt zich strikt en objectief aan het Burgerlijk Wetboek en in het verlengde daarvan aan het Reglement van Splitsing. Dat geldt dus ook voor de berekening van de maandelijkse bijdragen.

Het toerekenen van de exploitatiekosten naar de eigenaren van de appartementsrechten gaat nog steeds niet goed. Deze langslpende juridische kwestie is recentelijk door 3 leden in hoger beroep voorgelegd aan het Gerechtshof Amsterdam. De door de VvE gehanteerde A-B methode van berekening staat niet beschreven in het Reglement van Splitsing en is juridisch niet haalbaar bij een strikte en objectieve toepassing van de artikelen in het Burgerlijk Wetboek. De huidige situatie bevoordeelt de 11 stuks 4-kamerwoningen en alle garagehouders en benadeelt de 45 stuks 3-kamerwoningen, 11 stuks 2-kamerwoningen en 2 stuks 1-kamerwoningen. Zolang het Gerechtshof nog geen definitieve uitspraak heeft gedaan worden door het nieuwe bestuur de maandelijkse bijdragen berekend conform de breukdelen als genoemd in artikel 23 RvS, zoals dat ook is gedaan in de jaren 2016 – 2018.

Indien alle benadeelde eigenaren van de 2-kamerwoningen (zonder of met garage) en de eigenaren van de 3-kamerwoningen (zonder garage), die samen 65% van het totaal aantal appartementsrechten uitmaken, kiezen voor de enig juiste methode van artikel 23 RvS zoals bij de aankoop van het appartementsrecht met elk lid is overeengekomen, zal voor deze groep de maandelijkse last omlaag gaan met respectievelijk € 100,- en € 50,- per maand.

Door het nieuwe bestuur zal in de lopende huidige juridische procedure het belang van de meerderheid van de leden (65%) worden bepleit tijdens de verdere behandeling bij het Gerechtshof Amsterdam. Door de 3 appellanten zal tijdens de zitting ook een Verklaring van Recht worden bedongen teneinde de uitspraak van het Hof geldig te doen zijn voor het financiële belang voor alle leden van de VvE Wimbledon.

Daarna zal er een regeling door het nieuwe bestuur worden opgesteld voor de verrekening waarbij alle betrokken leden het te veel betaalde van de VvE uitbetaald krijgen en het te weinig betaalde dienen bij te betalen. Er zal een coulante regeling worden ontworpen om via de kas van de VvE een en ander recht te trekken en indien nodig met de individuele afrekening te wachten tot het in pand gegeven appartementsrecht in de verkoop gaat. Een overzicht van de te veel betaalde en de te weinig betaalde bedragen per eigenaar (nummer woning of losse garage) treft u aan in bijlage 1.

Naast bovenstaande langslpende kwestie zal ook het bedrag van € 155.100,- inclusief verdragingsrente aan de leden worden terugbetaald. Het gaat om uitgaven voor 2 projecten die door het toenmalige bestuur in 2019 – 2020 zijn uitgevoerd zonder machtiging van de ALV. Het plaatsen van dat bedrag in de begroting 2019 is door het Gerechtshof Amsterdam vernietigd en dus is het innen van dat bedrag via de maandelijkse bijdragen 2019 door de penningmeester onrechtmatig geïnd.

Nieuwe maandelijkse bijdragen voor onderhoud

Er is door ons een uitgebreid onderzoek verricht, ondersteund door makelaars, naar de maandelijkse bijdragen (ook genoemd de servicekosten) bij 30 vergelijkbare appartementengebouwen in Amstelveen uit de bouwperiode van 1970 – 1980.

Nadat deze cijfers eerst waren ontdaan van alle andere exploitatiekosten dan onderhoudskosten zoals personeelskosten en stookkosten is een vergelijking gemaakt met de VvE Wimbledon. Vrij nauwkeurig is vastgesteld dat het gemiddelde bedrag voor onderhoud in Amstelveen per vierkante meter per maand gemiddeld € 2,35 bedraagt. Geconstateerd is dat voor de VvE Wimbledon dat bedrag boven de € 5,00 per vierkante meter per maand uitkomt.

Een van de redenen voor deze opvallende positie van de VvE Wimbledon blijkt te zijn dat ook de posten voor verbeteringen, renovaties, verborgen gebreken en verfraaiingen worden aangemerkt en meegenomen als onderhoud. Een andere reden kan zijn dat het bestuur onderhoud mogelijk te duur laat uitvoeren.

Bij een gedegen aanpak van het noodzakelijke en urgent geworden onderhoud blijkt dat de verhoging van de dotatie groot onderhoud in de begroting 2021 van het huidige bestuur van € 120.000,- in 2020 naar € 200.000,- in 2021 totaal onnodig is geweest.

Het nieuwe bestuur zal daarom direct als eerste het bedrag van € 200.000,- voor de dotatie groot onderhoud in 2021 verlagen naar het oorspronkelijke bedrag van € 120.000,- per jaar, dit samen met andere posten gezien de financiële ruimte in de begroting 2021. Gelijktijdig zal het bestuur een nieuw MJOP laten opstellen op basis van alleen onderhoudswerkzaamheden. Mogelijk dat hier verdere verantwoorde aanpassingen uit voortvloeien. Een nieuw MJOP voor 10 jaar van € 90.000,- op jaarbasis voor alleen het planbaar onderhoud sluit niet een verdere verantwoorde verlaging van de maandelijkse bijdragen uit.

Vorenstaande is namelijk mogelijk omdat de kosten van verbeteringen, renovaties, verborgen gebreken en verfraaiingen op een andere wijze zullen worden gefinancierd zoals hierna zal worden toegelicht.

De nieuwe maandelijkse bijdragen 2021 en 2022 zijn opgenomen in de nieuwe begrotingen 2021 en 2022 van De Werkgroep Wimbledon, zie bijlage 2.

Noordgevel

Bewust heeft het huidige bestuur het project Noordgevel, dat ontegenzeggelijk op de leden afkomt, niet in het nieuwe MJOP 2021 – 2030 onder de aandacht van de leden gebracht door deze werkzaamheden niet in dat MJOP op te nemen. Zoals later in dit Beleidsprogramma zal worden beschreven kunnen de kosten van het project Noordgevel anders worden gefinancierd, zonder dat de maandelijkse bijdragen (ook wel de servicekosten genoemd) extreem zouden moeten worden verhoogd.

Tweede fase verlagen maandelijkse bijdragen

Bezuinigingen met verbeterde service door gekwalificeerd personeel met lagere kosten, met service op maat en met inzet van moderne toegangstechnologie.

De veiligheid die de leden thans wordt geboden is een schijnveiligheid en zeker voor alleenstaande bewoners. Daarnaast voldoet de geleverde thuiszorg en thuishulp door het eigen personeel niet aan de eisen die daaraan in deze tijd worden gesteld. Verder is het 24/7 per dag bemensen van het brandbeveiligingssysteem erg duur. Er dient een betere (brand)veiligheid met zo min mogelijke menselijke schakels te worden gecreëerd om onder andere menselijk falen te voorkomen. Anders gezegd, meegaan met de tijd is ook voor de VvE Wimbledon nu echt noodzakelijk geworden.

De Werkgroep Wimbledon heeft drie financieel haalbare opties ontwikkeld.

Deze 3 financieel haalbare opties voor lagere maandelijkse bijdragen, zullen door het nieuwe bestuur eerst nog tot in detail verder worden uitgewerkt ter voorbereiding voor een goede besluitvorming in een latere ALV. Dus in de ALV van 30 september kiest u nog niet voor een van deze drie opties. Dat gebeurt pas in een latere ALV georganiseerd door het nieuwe bestuur.

Optie 1

Gekwalificeerd personeel woonachtig in het flatgebouw Wimbledon

Deze optie gaat over het realiseren van 5 studio's binnen het flatgebouw Wimbledon die worden bewoond door gekwalificeerde medewerkers van thuiszorg- en thuishulporganisaties uit de regio. Elke vijfde dag zal een bewoner van een studio op toerbeurt vanuit de door hem/haar gehuurde studio in de avond en nacht bereikbaar zijn als servicemedewerker voor de leden van de VvE Wimbledon die service willen. De servicemedewerker houdt ook de Brand Meld Installatie (BMI) in de gaten. Bij verhindering of ziekte zal een van de overige vier medewerkers de taken overnemen.

De 5 studio's worden door de VvE Wimbledon verhuurt aan de thuiszorg- en/of thuishulporganisaties. De verblijfsovereenkomst van de medewerkers voor deze studio's heeft een duur van 1 jaar met een maximum van 5 jaar. De VvE bepaalt of de verblijfsovereenkomst wordt verlengd. De servicemedewerkers zijn in loondienst van de organisaties waarmee de VvE samenwerkt en staan dus niet op de loonlijst van de VvE.

De leden die service wensen betalen hier exclusief zelf voor. Eventueel nog financieel gesteund door de VvE indien de VvE hiertoe besluit gezien de mogelijke inkomsten voor de VvE in deze optie 1.

Deze optie 1 is ontwikkeld om zo veel mogelijk de bestaande situatie te benaderen en te verbeteren. Nadeel van deze situatie is en blijft het menselijk falen zoals in het verleden ook heeft plaatsgevonden. Ondanks dat er een eenmalig budget van circa € 350.000,- nodig is voor de realisatie van de 5 studio's ontstaat er jaarlijks een financieel voordeel voor de VvE.

De financiering van de kosten van optie 1 voor het realiseren en beheren van 5 studio's bedragen op jaarbasis voor de VvE:

Investering, lening € 350.000	
Rente 2% per jaar	€ 7.000,-
Aflossing 3% per jaar	€ 10.500,-
Administratie, verzekering.	€ 1.000,-
Onderhoud, verwarming, elektra per jaar	€ 12.000,-

Totale kosten	€ 30.500,-
Opbrengsten per jaar	
Huur € 500 per maand per studio	€ 30.000,-
Bijdrage per deelnemend lid voor service € 300 per maand bij 8 leden	€ 28.800,-

Totale opbrengsten per jaar voor de VvE	€ 58.800,-

De jaarlijkse winst voor de VvE bedraagt in het getoonde overzicht het bedrag van € 28.300,- maar wordt bepaald door het aantal leden die gebruik maken van de service.

De leden die gebruik willen maken van deze voorziening betalen € 300,- per maand. Meestal worden die betalingen gecompenseerd door de voorzieningen die de Nederlandse overheid en de verzekeringsmaatschappijen respectievelijk de oudere burgers en de polishouders bieden. De VvE Wimbledon krijgt zelfs de financiële ruimte de maandhuur voor de medewerkers en/of de kosten voor de service afnemende bewoners te verlagen.

Leden die (nog) geen gebruik willen maken van deze service behoeven hier dus niet aan mee te betalen. Anders gezegd, service op maat en betalen op maat.

Het handhaven van een baliemedewerker annex conciërge kost op basis van het minimumloon circa € 40.000,- per jaar. Door toepassing van deze optie 1 zijn er geen verdere personeelskosten voor de leden. Door deze opzet zullen de totale personeelskosten in Wimbledon verantwoord lager worden.

Optie 2

Gekwalificeerd personeel van in het flatgebouw Wimbledon gevestigde organisaties

Deze opzet is vergelijkbaar met optie 1 met dien verstande dat de thuiszorg- en/of thuishulporganisaties met hun kantoor zijn gehuisvest in het flatgebouw Wimbledon. In deze optie 2 wordt binnen het flatgebouw Wimbledon ruimte vrijgemaakt voor een locatie van de thuiszorg – en/of thuishulporganisaties waarmee de VvE Wimbledon samenwerkt.

Vanuit de locatie flatgebouw Wimbledon worden de medewerkers van de thuiszorg- en/of thuishulporganisaties ingezet voor de cliënten in de wijk, dus ook voor de bewoners van het flatgebouw Wimbledon die hun service wensen.

Voorwaarde voor samenwerking is dat deze organisaties ook de avond- nacht- en weekenddiensten van de baliediensten bemensen, inclusief de bewaking van de bestaande Brand Meld Installatie. De mogelijk extra kosten kunnen worden afgeruild tegen de huuropbrengst.

In deze opzet zal minder behoeven te worden geïnvesteerd, het betreft slechts het opknappen van bestaande ruimten. Deze investering bedraagt circa € 50.000,- en kan mogelijk gefinancierd worden uit het reservefonds.

De financiering van optie 2 voor het realiseren en beheren van het huisvesten van de organisaties bedragen op jaarbasis voor de VvE:

Opbrengsten per jaar voor de VvE		
Geen huuropbrengsten kantoorruimten i.v.m. leveren baliediensten	€	0,-
Bijdrage per deelnemend lid voor service € 300,- per maand bij 8 leden	€	28.800,-
Onderhoud, verwarming en elektra	-/- €	6.000,-
Administratie, verzekeringen	-/- €	750,-
Inkomsten uit verhuur logeerkamers	€	PM
		—————
Totale opbrengst voor de VvE per jaar circa	€	22.050,-

De jaarlijkse winst voor de VvE bedraagt circa € 22.050,- per jaar. De hoogte van de winst wordt bepaald door het aantal leden die gebruik maken van de service.

Leden die gebruik willen maken van deze service betalen dus ook in deze opzet € 300,- per maand voor deze diensten. Leden die nog geen gebruik willen maken van deze service behoeven hier dus (nog) niet aan mee te betalen. Anders gezegd, ook in deze opzet geldt service op maat en betalen op maat. Meestal worden die betalingen gecompenseerd door de voorzieningen die de Nederlandse overheid en de verzekeringsmaatschappijen respectievelijk de oudere burgers en de polishouders bieden. De VvE Wimbledon krijgt zelfs de financiële ruimte de maandhuur voor de medewerkers en/of de kosten voor de service afnemende bewoners te verlagen.

Mogelijk dat de kosten voor de bemensing van de balie annex conciërge komen te vervallen, omdat deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de medewerkers van de thuiszorg- en/of thuishulp organisaties. Mogelijk dat de winst van circa € 22.050,- dient te worden ingezet als financiële ondersteuning voor de onderhandelingen met de organisaties.

Deze opzet zorgt voor een maximale bezuiniging in de huidige personeelskosten waarbij het personeel niet in loondienst is van de VvE Wimbledon. Een ander voordeel is dat er maar circa € 50.000,- dient te worden gefinancierd waarmee het reservefonds kan worden belast.

Voor deze optie 2 is misschien gemeentelijke toestemming nodig in verband met het bestemmingsplan.

Optie 3

Domotica, het toepassen van hedendaagse technologie

Deze 3de optie is een totaal service- en veiligheidsconcept dat is aangebracht door lid Aert van Seggelen en bestaat uit een “Service Abonnement” per lid voor de Brand Meld Installatie (BMI) annex de Rook Meld Installatie (RMI), maar dan ondergebracht bij een andere service organisatie.

De volledige brandbeveiliging is gebaseerd op geluid, beeld, meting van temperatuur, rook en CO₂. De installaties in de woning zijn direct verbonden met de externe meldkamer die 24/7 paraat is. Deze meldkamer reageert op directe en eigen waarnemingen en zorgt ervoor dat die direct worden doorgezet naar de brandweer. Hierdoor wordt extra menselijke handelen uitgesloten waardoor de kans op menselijk falen wordt verminderd.

Dit serviceabonnement kan individueel worden uitgebreid met persoonlijke service op maat met een uitbreiding op maat met de aangebrachte spraak- en beeldcommunicatie tussen de bewoner en de serviceorganisatie. Zodoende kan deze organisatie direct bij een melding van een bewoner rechtstreeks communiceren met de bewoner en in overleg met de bewoner de ambulance, een dokter, de thuiszorg of thuishulp bellen afhankelijk van de situatie.

Een ander extra voordeel is dat de serviceorganisatie de mogelijkheid aanbiedt om een apart slot op uw voordeur te monteren die op afstand alleen door deze serviceorganisatie kan worden geopend, zodat hulpverleners, artsen, brandweer en politie direct toegang hebben tot uw woning. Het openen van de entreeduren van het gebouw op de begane grond door de brandweer en politie vindt momenteel nog plaats door het plaatsen van zogenaamde sleutelkasten aan de voorkant van het gebouw. Dit zoals bij alle appartementencomplexen in Nederland plaatsvindt.

De serviceorganisatie werkt er aan om in de toekomst de buitendeuren beneden in de receptieruimte ook op afstand vanuit het servicekantoor te kunnen openen voor de genoemde hulpdiensten. Op deze wijze wordt moderne toegangstechnologie geïmplementeerd. Het grote voordeel is dat alleenstaande leden bij calamiteiten altijd zelf rechtstreeks met de serviceorganisatie kunnen communiceren en ook niet meer afhankelijk zijn van derden om deuren te openen.

Verder heeft dit systeem als voordeel dat u ook buiten bereikbaar bent en kunt communiceren met deze organisatie rondom het gebouw tot en met op de parkeerplaats.

De faciliteiten van geluid en beeld in de woningbeveiliging heeft ook een enorm preventief effect op de algemene veiligheid. Bij diefstal en molest door “ongewenste gasten” worden automatisch opnamen gemaakt door de serviceorganisatie met een directe doormelding naar de politie. En verder zal buiten aan het gebouw evenals op de voordeuren van elk appartement een vermelding worden geplaatst dat het gebouw door deze organisatie is beveiligd wat ook een afschrikkend effect heeft op “ongewenste gasten”.

Thans zijn de eenmalige kosten van de basisinstallatie circa € 400,- per woning. Dit bedrag kan hoger uitvallen als meer veiligheidscamera's wenselijk zijn. De kosten van het abonnement bedragen circa € 45,- per maand. Bij een collectieve opzet met het systeem van de serviceorganisatie zullen lagere kosten worden bedongen.

Uitgangspunt van De Werkgroep is dat de eenmalige kosten van de basisinstallatie voor rekening komt van de VvE. De maandelijkse abonnementskosten en alle extra's zijn voor de leden.

Ook bij de opzet van optie 3 wordt gebruik gemaakt van een baliemedewerker annex conciërge voor 40 uur per week. Deze kosten bedragen gelijk optie 1 circa € 40.000,- per jaar, maar in deze opzet komen de gemelde inkomsten van optie 1 en 2, met respectievelijk € 28.300,- en € 22.050,- wel te vervallen.

Hoe te kiezen voor welke opties?

Nogmaals het nieuwe bestuur zal, ondersteund door een speciale commissie, de verdere uitwerking doen van de 3 opties. Vervolgens zullen de opties later worden toegelicht in extra informatiebijeenkomsten. Alle voordelen en nadelen van deze opties zullen ter discussie worden gesteld. Het is uiteindelijk aan de leden om in een latere ALV hierover pas beslissingen te nemen.

Verlagen maandelijkse bijdragen door anders financieren van investeringen

Momenteel worden in het huidige beleid groot onderhoud, vervangingen, verbeteringen, renovaties, verborgen gebreken en verfraaiingen samengevoegd als: “onderhoud plegen vanuit een omvangrijk reservefonds”. Daardoor ontstaan al direct onnodige, hoge maandelijkse bijdragen.

Bij ongewijzigd bestuursbeleid zullen deze kosten in de komende jaren nog verder gaan stijgen met enkele honderden euro's extra per maand. En dit nog los van extra

eenmalige bijdragen zoals in 2019 is gebeurd. Voor verreweg de meeste leden zijn steeds hogere maandelijkse bijdragen onacceptabel. Maar het is ook onnodig door de toepassing van een meer hedendaags beleid zoals De Werkgroep dat voorstelt.

Wij maken bewust een splitsing tussen het plegen van onderhoud enerzijds en verbeteringen en renovaties anderzijds. Door alleen de kosten van puur onderhoud in de exploitatiebegroting op te nemen zullen de maandelijkse bijdragen omlaag gaan. In combinatie met de verlaging van de personeelskosten zullen de maandelijkse bijdragen voor alle leden nog verder dalen naar circa 50% van het huidige niveau. Door die verlaging van 50% van de maandelijkse bijdragen zullen de waarden van de appartementen naar schatting met circa 100% stijgen. Iedere makelaar zo is gebleken zal dat kunnen bevestigen.

Er wordt dus overwaarde gecreëerd voor uw woning en dat betekent op basis van de huidige gegevens dat een 2-, een 3- en een 4-kamerwoningen respectievelijk circa € 170.000,-, € 230.000,- en € 300.000,- meer waard gaan worden. De totale waarde van deze woningen zullen dan stijgen naar respectievelijk circa € 300.000,- , € 430.000,- en € 540.000,- voor een 2-, een 3- en een 4- kamerwoning. Het gevolg is dat de leden een aanzienlijke stijging van hun financiële vermogen tegemoet kunnen zien en gaan realiseren.

De Werkgroep is van mening dat alle acties van investeren in vervangingen, verbeteringen, renovaties, verborgen gebreken en verfraaiingen door de leden kunnen worden gefinancierd vanuit de verkregen extra overwaarde van hun woning. Een overwaarde ontstaat door lagere maandelijkse bijdragen. Door de huidige regelingen en bancaire mogelijkheden kunnen de leden geld opnemen voor een bijdrage aan de voorgenomen verbeteringen en noodzakelijke renovaties. Rente en aflossing behoeven pas te worden afgerekend bij verkoop van de appartementsrechten.

Aldus hebben wij de te nemen belangrijkste stappen geschetst naar een beleid dat gericht is op lagere maandelijkse bijdragen en hogere waarden van de appartementsrechten.

Kiezen voor het door De Werkgroep voorgedragen nieuwe bestuur is ook kiezen voor dit Beleidsprogramma met:

- Direct uitvoeren van het project Liftrappenhuis, in overleg met de leden na oplossen huidige problemen.
- Halvering binnen 2 jaar van de huidige maandelijkse bijdragen.
- Verdubbeling na 2 jaar van de huidige waarden van de appartementen.

- Financieren zonder verhoging van de maandelijkse bijdragen voor het project Noordgevel en andere werkzaamheden.
- Teruggeven van de in 2019 onrechtmatig opgehaalde € 155.100,-.
- Realiseren van een beter servicepakket voor alle leden waarbij de leden die service willen er zelf voor betalen; de maandelijkse bijdragen voor deze leden gaan niet omhoog, de overige leden betalen niet mee.
- Berekenen van de maandelijkse bijdragen conform het RvS en niet door het nog langer toepassen van de A-B methode, zoals dat ook in 2016 – 2018 is gedaan.
- Ontwikkelen van een coulante regeling voor het terugbetalen van het teveel betaalde en het bijbetalen van het te weinig betaalde aan maandelijkse bijdragen. Dit bij het rechte trekken van de jarenlang fout berekende maandelijkse bijdragen in afwachting van de beslissing van het Gerechtshof Amsterdam.
- Voorleggen aan de leden van meerdere voorstellen ter discussie en besluitvorming voor lagere maandelijkse bijdragen en verbetering van het servicepakket, voor een betere woonbeleving van de leden.
- Financieel mogelijk maken dat renovaties uitgevoerd worden zonder dat de maandelijkse bijdragen omhoog gaan, en daardoor een betere woonbeleving van de leden.
- Benoemen van een nieuw bestuur dat het vertrouwen gaat verdienen door haar deskundigheid, openheid, eerlijkheid en correctheid naar de leden en voor een betere woonbeleving van de leden.
- Handhaven baliemedewerker annex conciërge voor 40 uur per week.

De Werkgroep

Bijlage 1 : Claims en tegenclaims per woning en losse garage 2008 – 2021

Bijlage 2 : Ontwerp aangepaste begrotingen 2021 en 2022

VvE Wimbledon

Ontwerp aangepaste begrotingen 2021 en 2022

door Emil Meijers

Bijlage 2

	Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D
	Bestuur v.d. Hilst Hennink	Bestuur Ebbinkhuijsen Versie 2.0	Werkgroep	Werkgroep
	2020	2021	2021	2022
Huisvesting				
Dotatie onderhoud	€ 120.000	€ 200.000	€ 120.000	€ 90.000
Onderhoud gebouw/installaties	€ 28.000	€ 60.000	€ 25.000	€ 20.000
Onderhoudscontracten	€ 17.500	€ 27.565	€ 25.000	€ 25.000
Electra	€ 20.000	€ 20.500	€ 20.000	€ 20.000
Waterverbruik	€ 5.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Glazenwasser	€ 9.500	€ 11.504	€ 10.000	€ 10.000
Schoonmaak derden	€ 7.900	€ 13.553	€ 8.000	€ 12.500
Premie opstal WA schade	€ 6.000	€ 11.763	€ 10.000	€ 10.000
Personenalarmering	€ 0	€ 2.000	€ 0	€ 0
Totaal	€ 213.900	€ 352.885	€ 224.000	€ 193.500
Beheerskosten				
Administratievergoeding	€ 14.520	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Overige beheerskosten	€ 500	€ 5.000	€ 1.000	€ 1.000
Accountantskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 15.020	€ 20.000	€ 16.000	€ 16.000
Advieskosten				
Bouwkundig advies	€ 10.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 10.000
Juridische procedures	€ 10.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 2.000
Wijziging RvS	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Juridisch advies abonnement	€ 2.750	€ 2.750	€ 3.000	€ 3.000
Rechtsbijstandverzekering	€ 1.500	€ 1.135	€ 1.000	€ 1.000
Totaal	€ 24.250	€ 19.885	€ 14.000	€ 16.000
Bestuurskosten				
Vergaderkosten	€ 2.000	€ 13.500	€ 10.000	€ 2.000
Bestuurskosten	€ 18.000	€ 18.555	€ 18.000	€ 18.000
Aaansprakelijkheidsverzekering	€ 1.500	€ 545	€ 1.000	€ 1.000
Totaal	€ 21.500	€ 32.600	€ 29.000	€ 21.000
Algemene Kosten				
Kantoorbenodigdheden etcetra	€ 4.000	€ 5.000	€ 4.000	€ 5.000
Communicatiekosten	€ 3.000	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000
Contributies	€ 200	€ 200	€ 0	€ 0
Koffie,thee,dranken	€ 2.000	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Kleine aankopen	€ 2.000	€ 1.000	€ 1.500	€ 1.500
Overige kosten	€ 2.500	€ 5.500	€ 3.000	€ 3.000
Totaal	€ 13.700	€ 18.200	€ 14.000	€ 15.000

	Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D
Personeelskosten				
Salariskosten	€ 130.000	€ 179.177	€ 195.000	€ 0
Sociale lasten	€ 21.500	€ 32.252	€ 35.000	€ 0
Ziekengeldverzekering	€ 3.750	€ 5.000	€ 4.000	€ 0
Arbodienst	€ 500	€ 6.000	€ 6.000	€ 0
Reiskosten	€ 0	€ 3.000	€ 0	€ 0
Opleidingskosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 0
Uitzendbureau	€ 2.000	€ 538	€ 0	€ 2.000
Overige kosten	€ 500	€ 2.000	€ 1.000	€ 0
Baliemedewerker annex conciërge	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.000
af: ziekengeld	€ 0	€ 42.267-	€ 25.000-	€ 0
Totaal	€ 159.250	€ 186.700	€ 217.000	€ 42.000
Totale kosten	€ 447.620	€ 630.270	€ 514.000	€ 303.500
Ontvangsten				
VVE-bijdrage	€ 438.120	€ 620.770	€ 504.500	€ 267.000
Vergoeding dakantenne	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Huur logeerkamers/5 studio's	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 28.300
Diverse opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 447.620	€ 630.270	€ 514.000	€ 303.300

Maandelijkse bijdragen	Bestuur v.d. Hilst Hennink	Bestuur Ebbinkhuijsen Versie 2.0	Werggroep	Werggroep	Breukdelen
	2020	2021	2021	2022	
Appartementsrechten					
4-kamer woning	€ 728,46	€ 1.020,16	€ 729,63	€ 430,54	1,7034%
3-kamer woning	€ 593,31	€ 842,38	€ 552,29	€ 325,89	1,2894%
2-kamer woning	€ 471,67	€ 682,37	€ 392,68	€ 231,71	0,9168%
woning nr 9	€ 604,89	€ 857,62	€ 567,49	€ 334,86	1,3249%
woning nr 11/13	€ 365,48	€ 542,69	€ 253,34	€ 149,49	0,5915%
woning 151/153	€ 350,03	€ 522,69	€ 233,08	€ 137,53	0,5441%
berging	€ 9,58	€ 14,18	€ 16,72	€ 9,87	0,0390%
binnengarage	€ 84,95	€ 94,50	€ 111,47	€ 65,78	0,2602%
buitengarage	€ 63,84	€ 94,50	€ 111,47	€ 65,78	0,2602%

Note 1: De maandelijkse bijdragen 2020 en 2021 in kolommen A en B zijn voor een deel berekend met de A.B methode. De maandelijkse bijdragen 2021 en 2022 van het Beleidsprogramma zijn berekend conform artikel 23 van de Akte van Splitsing.

Note 2: In de maandelijkse bijdragen 2021 en 2022 in kolommen C en D van het Beleidsprogramma zijn de stookkosten niet opgenomen, die zijn extracomptabel gemaakt.