

WIMBLEDON

S e r v i c e f l a t g e b o u w

Amstelveen, 22 oktober 2013

Betreft: toelichting onderwerp entreegelden en omsleuteling van de servicekosten van agendapunt 9

Geachte leden,

Al enige jaren bestaat er in onze vereniging discussie over of het heffen van entreegelden en of de toedeling van de servicekosten rechtsgeldig is. Tijdens de vergadering van 29 mei kwam dit onderwerp wederom naar voren.

Servicekosten

Het Gerechtshof van 's-Gravenhage heeft in een arrest d.d. 20 april 2010 zaaknummer 200.032-495/01, over een VvE die in afwijking van de akte de servicekosten per voordeur berekende, uitgesproken dat, ondermeer;

- de akte bepalend is
- een besluit tot een afwijkende regeling nietig is
- de VvE gehouden is de eigenaren overeenkomstig hun breukdeel te belasten, m.m. een eigenaar hoeft niet meer te betalen dan conform zijn breukdeel zal worden toegewezen
- indien men tot een andere verdeling wenst te komen zal de VvE de akte dienen te wijzigen

Samengevat komt het erop neer dat de vergadering van eigenaars wel een besluit kan nemen over de hoogte van de begroting, maar niet over de verdeling van de bijdragen. In de akte staat aangegeven hoe de verdeling moet en daar mag niet van afgeweken worden.

In de akte (Reglement van Splitsing) van de VvE Wimbledon staat in artikel 23 lid 3 dat de schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn conform de percentages / breukdelen genoemd in artikel 23 lid 2 aan de eigenaars moeten worden toegerekend.

Uitzondering zijn de diensten genoemd in artikel 29 lid 4. Dit zijn diensten waar een eigenaar een keuze heeft om er gebruik van te maken of niet. Maakt men er gebruik van dan betaald men daar, los van de maandelijkse bijdrage, per gebruikte eenheid voor.

WIMBLEDON

S e r v i c e f l a t g e b o u w

Sinds jaar en dag worden de kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, in Wimbledon op een andere manier verdeeld, volgens een zogenaamde A1, A2 en B verdeling, dan in de akte is voorgeschreven. Gezien het bovenstaande kan dit niet langer in stand blijven.

Het bestuur kan niet anders dan met onmiddellijke ingang, november 2013, de maandelijkse bijdrage conform de breukdelen genoemd in de RvS aan u te berekenen. Over de maanden januari t/m oktober 2013 zal een verrekening plaatsvinden.

Entreegelden

In de RvS is geen bevoegdheid aan de VvE gegeven tot het heffen van entreegelden. Nu er geen rechtsgrond is voor die heffing, zal het bestuur vanaf heden niet langer een entreegeld aan nieuwe eigenaren vragen.

Restitutie / verrekening

Het bestuur kan en wil niet een eigenaar het recht ontzeggen op teruggave van het onverschuldigde betaalde. Doch alvorens aan een verzoek daartoe gevolg te geven wil het bestuur een beeld hebben, voor zover het mogelijk is, wat de financiële consequenties voor de VvE zouden kunnen zijn, om de begroting voor 2014 daarop af te stemmen. Daarvoor willen we peilen wat in zijn algemeenheid de mening is van de leden betreffende een teruggave van de entreegelden en eventuele verrekening servicekosten over een bepaalde periode.

Wij hebben er begrip voor dat deze toelichting nog vele vragen bij u oproept en dat de strekking ervan wellicht voor u ongevallig is.

Wij vragen u begrip voor de positie van dit bestuur die deze langsepende kwestie tot een oplossing probeert te brengen, maar vooral uw begrip voor de positie van uw mede-eigenaren.

Met vriendelijke groet,

Het Bestuur