

VvE WIMBLEDON

serviceappartementencomplex

– Evaluatie van het visiedocument –

In januari 2018 zal het 5 jaar geleden zijn dat de VvE Wimbledon zich voorzag van een visiedocument. De ALV van 28-2-2013 heeft het visiedocument voor kennisgeving aangenomen en bedankte de werkgroep. In dat visiedocument zijn 7 aanbevelingen gedaan. Wat is van die aanbevelingen terechtgekomen?

Onderstaand zijn de aanbevelingen herhaald (in cursief) zoals die door de werkgroep in de samenvatting van het visiedocument zijn geformuleerd. In de tekst wordt de aspirant bestuurder met het woord “U” rechtstreeks aangesproken. Deze evaluatie is geschreven voor de doelgroep van de nieuwe leden van de VvE Wimbledon.

Per aanbeveling wordt de stand van zaken weergegeven betreffende de uitvoering van de 7 aanbevelingen. De bedoeling is dat de evaluatie regelmatig wordt geüpdatet en op de eigen website van de VvE Wimbledon wordt gezet.

De uitgebreide tekst van het visiedocument d.d. 9-2-2013 kunt u vinden op het internet. Klik op onderstaande link:

<http://www.stichtingfamiliebedrijven.nl/vacatures/vacatures-bestuur-vve-wimbledon/>

Aanbeveling 1 Nieuw bestuur bestaande uit externen

De samenstelling van een bestuur bestaande uit externen beoogt een einde te maken aan de strijd der facties in het complex. Het moet weer prettig zijn om in het flatgebouw Wimbledon te wonen. Een transparant en voor ieder acceptabel beleid moet door het nieuwe bestuur worden gevoerd. U blijft als team dan ook aan voor langere tijd. Onze VvE is toe aan een stabiele periode. Op basis van dit visiedocument maakt u na uw benoeming een helder beleidsplan met een uitvoerige uitvoeringsparagraaf, tot in alle wenselijke details. U heeft dat plan dan al voorgelegd aan de commissies. Uiteindelijk beslist de ALV, want een plan is pas een plan als er over besloten is: “Ja, zo gaan we het doen”. Bij iedere jaarrekening voegt u een bestuurlijk jaarverslag waarin u verantwoording aflegt en nieuwe beleidsvoornemens uit.

In 2013 heeft het bestuur, in wisselende samenstellingen, belangrijke aankondigingen gedaan die aanvankelijk leken op een begin van de uitvoering van de 7 aanbevelingen. Echter, op het moment dat er beslissingen zouden moeten worden genomen traden de bestuurders af. In januari 2014 greep een groep, bestaande uit zelfbestuurders, wederom de macht. De werkgroep kreeg te horen dat het visiedocument “achterhaald” was. Niets was minder waar. Die situatie heeft geduurd tot november 2015. In de ALV van 26-11-2015 werd dat bestuur weggestuurd en vervangen door een bestuur bestaande uit uitsluitend externen. Het is ondertussen al weer bijna 2 jaar later. Er is wel degelijk in die 2 jaar wat bereikt, zie aanbeveling 3, 5 en 6. Het huidige bestuur heeft echter geen echt helder plan van aanpak. Het tracht toezicht te houden op de professionele beheerder VvE Beheer Amsterdam (VBA) die de bestuurlijke taken uitvoert. Daarvan zijn uitgezonderd het personeelsbeleid, de voorbereiding van de besluitvorming in de ALV's en de instand-

houding van de commissiestructuur. De commissies, voor zover ze nog bestaan, zijn gedegradeerd tot éénmansbedrijfjes. Het bestuur en VBA laten duidelijk merken dat ze het afstemmen met commissies maar lastig vinden. Daardoor is de motivatie om vrijwilligerswerk te doen verdwenen. De laatste bestuurlijke ontwikkeling is dat er in het bestuur een vacature is ontstaan. Er is nog steeds een achterstand in de goedkeuring van een fors pakket jaarrekeningen en decharges.

Aanbeveling 2 Substantiële verlaging van de servicekosten

De primaire doelstelling van uw beleid is dat u de maandelijkse bijdrage substantieel verlaagt. Meer in het bijzonder bent u in staat om alle betrokkenen, ook de ons omringende makelaars, te overtuigen dat de prijs/waarde-verhouding van de door onze VvE aangeboden services/diensten alle kritiek kan weerstaan. Gezien de kostenopbouw van de VvE zal er dus fors ingegrepen moeten worden bij de post personeel. Onze suggestie is een conciërge op de loonlijst te handhaven. Wordt de doelstelling van de verlaging van de servicekosten gehaald dan kan het imago van het complex in de markt weer omdraaien, zodat de huidige “leegstand” als sneeuw voor de zon gaat verdwijnen.

Opeenvolgende besturen zijn niet in staat geweest voor de jaren 2014 t/m 2017 een echt nieuwe begroting aan de ALV voor te leggen en die goedgekeurd te krijgen. In feite wordt voor het innen van de maandelijkse voorschotten nog steeds de “oude begroting” van 2013 gebruikt. Dus de totale hoogte van de inkomsten uit bijdragen van de eigenaren is gelijk gebleven. De verdeling van die bijdragen over de diverse groepen eigenaren is wel veranderd, zie aanbeveling 5. Het aanzwengelen van discussies over bezuiniging op de kosten lijkt een verboden onderwerp te zijn geworden. Overigens is de marktsituatie in de regio Amsterdam met betrekking tot koop/verkoop van appartementen in de afgelopen maanden compleet omgedraaid. De “leegstand” is als sneeuw voor de zon verdwenen.

Aanbeveling 3 Nieuw MJOP

Er zijn inmiddels wel genoeg studies gedaan naar de onderhoudssituatie van het complex. Geconstateerd is dat er geen achterstallig onderhoud is. U dient het noodzakelijke onderhoud te plannen over een periode van 30 jaar. Een nieuw MJOP (meerjarenonderhoudsplan) moet nog door de ALV worden vastgesteld. De procedure om de zogenaamde jaarschijf vast te stellen verloopt zó rommelig dat de meeste eigenaren weinig vertrouwen hebben in een doelmatige en rechtmatige besteding van de gelden. U gaat een scherpe toestemmingsprocedure maken voor het doen van vervangingsinvesteringen en onderhoud. Er dient geen ruimte meer te zijn voor allerlei hobbyisme.

Wat het aantal studies betreft inzake de onderhoudssituatie van de gebouwen kan gemeld worden dat er weer een aantal studies bij zijn gekomen. Door het uit de hand gelopen project Zuidgevel is de kas behoorlijk leeg geraakt. De ALV is daardoor bijzonder kritisch geworden. Er wordt naarstig gewerkt aan een doorwrocht MJOP. Het concept van Gerard Hoerber van Hastegema is inmiddels gereed gekomen en verspreid. Het heeft erg veel moeite gekost om de ambities te temperen van sommigen om de gebouwen te verfraaien en te verbeteren. Het moment dat er een door de ALV goedgekeurde meerjarenbegroting voor groot onderhoud is, zou best op korte termijn bereikt kunnen worden.

Aanbeveling 4 Nieuwe (toegangs)beveiligingstechnologie

U gaat het complex aanpassen op basis van de door ons geschetste ideeën over de inzet van moderne (toegangs-)beveiligingstechnologie. De infrastructuur ligt er grotendeels, dus nu de volgende stap. De door ons voorgestelde aanpassingen gaan besparingen opleveren

die de investeringen binnen korte tijd terug gaan verdienen. U maakt voor personeel en bewoners een gedetailleerd protocol om de veiligheid in het complex én de onmiddellijke omgeving (parkeerplaats, garages en fietsenstalling) te verbeteren.

Het flatgebouw Wimbledon is niet vrij toegankelijk. Dat heeft zijn voor- en nadelen. De een vindt de beperking van de toegang wel chique, maar beseft dat daar een prijskaartje aan hangt en een ander wil eigenlijk zonder in de gaten gehouden te worden het gebouw in en uit kunnen lopen, maar beseft dat onverlaten dat dan ook kunnen doen. Waar ligt de gulden middenweg? Een eerste maatregel is de buitenbel terug! De tweede maatregel is de implementatie van een systeem van in- en uitchecken met pasjes. De derde maatregel is dat leveranciers en bezoekers zich gaan melden bij een videoscherm om contact te krijgen met de conciërge of de bewoner. De investeringen in dat soort systemen verdienen zich snel terug.

Verder is gebleken dat de huidige protocollen (brand)veiligheid kwetsbaar zijn en daarom dringend aan heroverweging toe zijn. Het gaat om het bereiken van een betere effectiviteit en efficiëntie. Het personeel weet niet goed hoe ze met hun vele taken om moeten gaan. Dat komt mede omdat zij sluipenderwijs in de loop der jaren er steeds meer taken bij hebben genomen, waaronder het verlenen van medische en sociale zorg, waarvoor zij niet zijn gekwalificeerd. We wachten al een paar jaar op een heldere schets van de organisatie. Anders gezegd: waar bestaan de pakketten services, diensten en voorzieningen uit? Hoe worden die pakketten samengesteld? Wat is voor een personeelslid zijn/haar verantwoordelijkheid, bevoegdheid, noodzakelijke expertise en te verrichten werkzaamheden? Aan deze kwestie is de afgelopen 5 jaar niets gedaan.

Aanbeveling 5 Correcte verdeling van de servicekosten

Er is gedurende lange tijd een misstand ontstaan bij de verdeling van de servicekosten over de diverse groepen eigenaren. Ook hier heeft het onverbeterlijke hobbyisme toegeslagen. De boekhouding is daarvoor ondoorzichtig gemaakt. Het gaat hier om die kostensoorten die onderdeel uitmaken van de zogenaamde gemeenschappelijke rekening, zijnde de kosten van onderhoud en beheer. Voor de toerekening van die kosten zijn verkeerde sleutels gebruikt. De zogenaamde "bestaande regeling" gaat u beëindigen per 1-1-2013 en vervangt u door de regeling die voorgeschreven is door het RvS. Daarvoor heeft u geen ALV-besluit nodig. U kunt tevens mededelen dat u de benadeelden gaat compenseren. Er zijn eigenaren die iets moeten bijbetalen en er zijn eigenaren die iets terugkrijgen. In beginsel is een dergelijke operatie voor de VvE budgettair neutraal. De suggestie is om de terugwerkende kracht te laten gelden voor een periode van 5 jaar en daarbij alleen de huidige eigenaren te betrekken.

Met ingang per 1-1-2016 gaat de berekening van de maandelijkse bijdrage per eigenaar min of meer conform de akte van splitsing (RvS). Er zitten alleen nog halsstarrige fouten in de jaarafrekeningen stookkosten. De door VBA geproduceerde jaarafrekeningen stookkosten 2016 moeten opnieuw gemaakt worden. Inzake de terugwerkende kracht voor de servicekosten, inclusief dotaties groot onderhoud en stookkosten, heeft het bestuur de ALV een nietig besluit uitgelokt. Het genomen besluit hield in dat de vergadering in één stemming akkoord moest gaan met het toepassen van terugwerkende kracht én de beperking van die herberekening tot 2 jaar: 2014 en 2015. Dit dubbele besluit is een manipulatie van de eerste orde! Formeel juridisch is het besluit nietig, immers een ALV gaat niet over dit soort zaken. Het bestuur dient ter zake de artikelen in het Burgerlijk Wetboek te hanteren. De VvE kan niet aan eigenaren het recht ontnemen het te veel betaalde terug te eisen. De

VvE kan ook niet haar plicht verzaken om het te weinig betaalde bij eigenaren in te vorderen. Het aantal jaren terug wordt dwingend bepaald door de wet. Hetzelfde geldt voor de rente. De penningmeester beroept zich op onuitvoerbaarheid. Een afdoende en overtuigende onderbouwing van zijn stelling ontbreekt. Mits goed gemanaged is het rechte trekken van de servicekosten voor de kas van de VvE budgettair neutraal. Over deze kwestie dienen met name aspirant kopers zich goed te oriënteren. Er is een oplossing voor in de vorm van een extra artikel in de leveringsakte.

Aanbeveling 6 Afschaffing van de administratiekosten/entreegelden

Een andere misstand is de inning van administratiekosten/entreegelden bij nieuwe eigenaren van alleen de appartementen. Dit "sleutelgeld" is in Nederland gewoonweg verboden, maar belangrijker is dat deze verplichting voor nieuwe bewoners niet wordt afgedekt door de akte van splitsing. U staakt dit fenomeen per 1-1-2013. U compenseert de slachtoffers met terugwerkende kracht vanaf het moment van invoering per 1-1-2002. Mocht de algemene reserve niet groot genoeg zijn om dat te doen, dan verhoogt u tijdelijk de maandelijkse bijdrage met een extra opslag.

In mei 2014 heeft het toenmalige bestuur onder grote druk van de ALV besloten om het onrechtmatige innen van administratiekosten/entreegelden te beëindigen per 1-1-2014. Het heeft tot 31-5-2017 geduurd voordat het huidige bestuur deze onrechtmatig geïnde gelden heeft terugbetaald. De vervallen rente vanaf datum onrechtmatige daad is nog niet ordentelijk afgewikkeld. Na de eerste correctie van de foute rentesoort is nog een 2de correctie nodig voor de foute periode. Ook de bekendmaking richting de voormalige eigenaren is nog niet geschied. Blijkbaar wordt gehoopt op "Wie niet weet wie niet deert". Voorlopig zijn de reserves van de VvE voldoende gevuld voor nog nakomende claims.

Aanbeveling 7 Uitbreiding van de zorgfunctie

De inrichting van het pakket diensten en voorzieningen gaat u aanpassen aan de gewijzigde en nog te wijzigen omstandigheden op de onderscheiden markten. Hier gaat het principe gelden: "De gebruiker betaalt", nou ja, "of diens verzekeringsmaatschappij". U gaat de mogelijkheden voor uitbreiding van de facultatieve dienstverlening onderzoeken. De nationale politiek heeft voor de komende jaren forse bezuinigingsmaatregelen in de zorg voor ouderen aangekondigd. Onze VvE kan daar op inspelen. Onze suggestie is dat een lokale zorginstelling wordt gehuisvest in het complex, die haar diensten ook aanbiedt aan de bewoners van het complex Wimbledon.

Over de voortgang van deze aanbeveling is niet veel te zeggen. Eigenlijk helemaal niets. Het onderwerp leeft hier nog niet. Dat is geheel in tegenstelling met de ontwikkelingen in de markt. Het wordt tijd dat de VvE Wimbledon gaat reageren op het overheidsingrijpen in de zorg voor ouderen. Wij bespeuren bij het huidige bestuur een voorkeur voor het continueren van de illegale inzet van dagwachten (receptiepersoneel) en nachtwachten bij zorgactiviteiten. Zoals het nu is worden die gewerkte uren ten laste gebracht van de kas van de VvE. Beter is het om deze diensten en voorzieningen door professionele dienstverleners in de etalage te laten zetten, zodat bewoners individueel kunnen kiezen wat zij willen afnemen tegen betaling. De VvE Wimbledon is nadrukkelijk geen zorginstelling. De bewoners dienen zelfstandig te kunnen wonen.