

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

Bestuur van de VvE Wimbledon
Wimbledonpark 159
1185 XK Amstelveen

Betreft: Correctie jaarafrekeningen stookkosten 2016
Datum: 27-7-2017

Geacht bestuur,

Helaas hebben wij geconstateerd dat de onlangs aan alle eigenaren toegezonden jaarafrekeningen stookkosten 2016 niet correct zijn berekend. Dit staat haaks op het besluit om de kosten die voor gemeenschappelijke rekening komen vanaf 1-1-2016 conform de Akte van Splitsing te verdelen. Het verbaast ons zeer dat deze beleidslijn niet meer wordt gevolgd. Om de noodzakelijke correcties uit te voeren hebben wij dan ook een bewerkbare spreadsheet toegevoegd aan de digitale versie van deze brief.

Wij gaan niet in op de metingen die door de firma Ista zijn gedaan. Ista is ook de leverancier van de warmteafgiftemetertjes op de radiatoren in de gebouwen van de VvE Wimbledon. Er zijn vele klachten over de metingen en het is daarom de vraag of we met Ista door moeten gaan.

Onderstaand geven wij een toelichting op de tabellen in de bijlage.

Tabel 1

In deze tabel zijn de belangrijkste getallen genoemd waar het om gaat. Echter het totaal van de te verdelen stookkosten: € 79.124 klopt niet met het getal genoemd in de concept jaarrekening 2016: € 78.486. Ons is ook opgevallen dat de te verrekenen voorschotten berekend zijn met het bedrag van € 83.000 dat in de begroting staat. Dit is op zich juist, maar waar gaat het verschil met het gerealiseerde verbruik ad € 78.486 heen? Uit de afrekeningen stookkosten blijkt dat het verschil wordt teruggegeven aan de eigenaren. Ook juist, maar dan dient de concept jaarrekening 2016 aangepast te worden door een reservering op te nemen voor "Restitutie voorschotten stookkosten", met een gelijklopende tegenboeking in de exploitatierekening. Aldus handelende wordt het exploitatieoverschot van het boekjaar 2016 navenant kleiner.

Tabel 2

Hoe worden de kostensoorten "Overige kosten" en "Kosten algemene ruimte(s)" toegedeeld? Wij herkennen de methode die in de jaren 2007 t/m 2015 is gebruikt. Deze methode is tot onze grote verbazing opnieuw gebruikt om de stookkosten 2016 af te rekenen. We noemen hem daarom voor deze gelegenheid de "VBA methode". Deze methode verdeelt de "Overige kosten" met geheimzinnige "Verwarmde m2" én bij de "Kosten algemene ruimte(s)" worden gelijke delen (1/69ste deel) per voordeur toegepast én bij beide kostensoorten doen de bergingen en de garages niet mee. Dit zijn grove fouten en bovendien, nog steeds ontbreekt een verklaring omtrent het waarom van deze merkwaardige wijze van administreren!

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

Tabel 3

De juiste methode van toedeling is weergegeven zoals hij is afgeleid van hetgeen in de Akte van Splitsing is voorgeschreven. Wij volstaan met te verwijzen naar het spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17 en het bijbehorende “Verslag van onderzoek naar de kwaliteit van de administratie van de VvE Wimbledon”, zoals die al een paar jaar op het internet staan. Beide producties zullen deze zomer grondig worden herzien. Eind augustus komt versie 18 ter beschikking.

Tabel 4

Deze tabel confronteert de resultaten van de tabellen 1 t/m 3 en rekt door naar de individuele eigenaar. Iedere eigenaar heeft een breukdeel bestaande uit het quotiënt van de vierkante meters van al zijn eigendommen en het totaal aantal vierkante meters in de gebouwen van de VvE Wimbledon die voor appartementsrechten zijn afgesplitst. De Akte van Splitsing maakt voor de kostenverdeling geen onderscheid in de vierkante meters van appartementen, bergingen en garages. Het resultaat van de VBA-methode staat in de kolom “Gefactureerd” en het resultaat van de methode conform akte staat in de kolom “Herberekening”. Het verschil tussen deze kolommen staat in de kolom “Uit te voeren correctie”.

Tabel 5a

Bij de geïnde voorschotten is iets raars aan de hand. De VBA-methode slaat de bergingen over, omdat daar geen radiatoren staan (?) Die vierkante meters van de bergingen doen blijkbaar niet mee bij de toedeling van de “Overige kosten” en de “Kosten algemene ruimte(s)”. Dat is een hinderlijk systeemfoutje waar wij al meerdere keren op hebben gewezen. Wij verwijzen naar hetgeen in het “Verslag van onderzoek...” al is opgeschreven:

“De op de eindafrekeningen stookkosten abusievelijk voorkomende posten “Overige kosten” en “Kosten algemene ruimtes” zijn kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn, immers de VvE heeft één aanvoer van gas, één contract met de gasleverancier NUON en dus slechts één gasmeter, één gemeenschappelijke CV-installatie met één ketelhuis op vloer 12, één stelsel van aan en afvoer van het hete water naar onze radiatoren, één CV-onderhoudscontract en één contract met de warmteafgiftemeteropnemer Ista. En niemand kan zich aan die collectiviteit onttrekken, dus deze kostenposten dienen het etiket te krijgen van kosten van beheer en als zodanig in de boekhouding gealloceerd en dus met alle eigenaren afgerekend te worden met de juiste breukdelen conform akte.”

Dit betekent dat de kostensoorten “Overige kosten” en “Kosten algemene ruimte(s)”, bij elkaar de “Niet-variabele stookkosten” genoemd, op alle vierkante meters moeten drukken. Dus ook op de vierkante meters van de garages én de bergingen.

Tabel 5b en 5c

In de begroting 2016 staat voor stookkosten een bedrag van € 83.000. Met behulp van de gegevens uit tabel 5a worden de uit te voeren correcties op de voorschotten per eigenaar uitgerekend en ten slotte in tabel 5c getotaliseerd met de correcties van tabel 4. Met deze totalen zullen de gepresenteerde jaarafrekeningen 2016 naar beneden of naar boven moeten worden gecorrigeerd.

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

Hoe om te gaan met voorgaande constatering(en)?

Wij stellen voor dat u VBA de opdracht geeft de fouten te herstellen.

Actie 1

Het uitsluiten van de bergingen bij de verdeling van de kostensoorten “Overige kosten” en “Kosten algemene ruimte(s)” dient te worden gestaakt. Dat betekent dat de maandelijkse bijdragen in 2016 en 2017 moeten worden gecorrigeerd.

Actie 2

Laat nieuwe jaarafrekeningen stookkosten 2016 maken. Schrap de hele mikmak betreffende de “Overige kosten” en “Kosten algemene ruimte(s)”. Die kostensoorten zijn al zowel in de begroting als in de concept jaarrekening conform akte toegedeeld.

Actie 3

Alleen de door Ista gemeten eenheden warmteafgifte per eigenaar in zijn/haar woonkamer(s), keuken, slaapkamer(s), badkamer én garage(s) dienen, indien van toepassing, per eigenaar naar rato van het totaal aantal gemeten eenheden te worden verdeeld. Aparte jaarafrekeningen voor garages zijn daardoor niet meer nodig.

Bovenstaande acties doen recht aan het voornemen om de juiste breukdelen te gebruiken bij de kostentoedeling en versimpelt in aanzienlijke mate de administratie.

Wij hopen spoedig van u te vernemen.

Namens het bestuur van de Stichting Belangenbehartiging verontruste eigenaren Wimbledon te Amstelveen,



L.B. Lampe
(voorzitter)
06 – 41752444
lampe@stef.org

123	Kleijn	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
125	Benninga	1,8489%	€ 715,07	€ 924,98	€ 209,90	1,8585%	€ 1.542,54	€ 1.534,60	€ 7,94-	€ 201,96
127	Lo (verhuurd)	1,7425%	€ 889,92	€ 871,72	€ 18,20-	1,7492%	€ 1.451,81	€ 1.446,24	€ 5,57-	€ 23,77-
129	Lo (verhuurd)	0,9558%	€ 614,74	€ 478,17	€ 136,57-	0,9414%	€ 781,35	€ 793,32	€ 11,96	€ 124,61-
131	De Maar	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
133	Maessen&Bouwman/Beukers (vanaf 10-11-2016)	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
135	Vroege	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
137	Vermeer	1,3284%	€ 715,07	€ 664,59	€ 50,49-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 46,83-
139	Dijkstal	2,2629%	€ 889,92	€ 1.132,11	€ 242,19	2,2836%	€ 1.895,41	€ 1.878,24	€ 17,17-	€ 225,02
141	Wijnveldt	0,9558%	€ 614,74	€ 478,17	€ 136,57-	0,9414%	€ 781,35	€ 793,32	€ 11,96	€ 124,61-
143	Klaver	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
145	Beks	1,5887%	€ 722,63	€ 794,78	€ 72,16	1,5913%	€ 1.320,74	€ 1.318,60	€ 2,14-	€ 70,01
147	Bierdrager	1,3284%	€ 722,63	€ 664,59	€ 58,04-	1,3240%	€ 1.098,94	€ 1.102,60	€ 3,66	€ 54,38-
149	Bolderheij	1,5887%	€ 715,07	€ 794,78	€ 79,71	1,5913%	€ 1.320,74	€ 1.318,60	€ 2,14-	€ 77,57
Garage	Necman, Mantel (vanaf 15-3-2016)	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Mantel	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Van den Berg	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	De Charroo	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Visser	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Raakman	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Roos	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Ong	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Karstens	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Foppen	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Bosman	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
Garage	Rube	0,2602%	€ 0,00	€ 130,20	€ 130,20	0,2672%	€ 221,80	€ 216,00	€ 5,80-	€ 124,39
		100,00%	€ 50.028,12	€ 50.028,12	€ 0,00-	100%	€ 83.000,00	€ 83.000,00	€ 0,00-	€ 0,00-

*) Ten behoeve van een wisseling van eigenaar kan Ista per dag de warmteafgiftemeter tjes aflezen.
Financiële afwikkeling geschiedt via het depot dat de verkoper achterlaat.