

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Uiting bij akte d.d. 14-8-2020

als reactie op

**de Uiting bij akte d.d. 19-6-2020
van de VvE Wimbledon**

“Juk juk gelijk”

***Al 1.000 jaar een bekende uitdrukking
in de Hollandse Waterstaat.***

***Met een juk wordt een last gedragen,
maar het is ook een oppervlaktemaat.***

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

2/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Inleiding en conclusie

In opdracht van een grote groep leden van de VvE Serviceflatgebouw Wimbledon hebben wij de uiting bij akte van de VvE zoals de is ingeleverd op 19-6-2020 bij de Rechtbank Amsterdam geanalyseerd op rechtmatigheid en doelmatigheid.

Wij geven hierbij onze bevindingen aan de Rechtbank Amsterdam ter overweging voor de verdere behandeling van de dagvaardingen van de VvE Wimbledon vs Lampe en Vroege/Berlips.

Voor de financieel-technische uitleg van de gebruikte begrippen verwijzen wij naar het Rapport "Breukdelen enzovoorts" versie 1-8-2020 dat ook gedateerd is op 14-8-2020 en bij de Rechtbank Amsterdam gelijktijdig met deze analyse is ingeleverd.

In plaats van de vermeende vorderingen op de twee genoemde gedagvaardden te onderbouwen heeft de VvE een uiting bij akte ingeleverd met 5 geheel nieuwe begrotingen voor de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020. In 2016, 2017, 2018 en 2019 is geen begroting tot stand gekomen. De jaarrekeningen 2016, 2017 en 2018 zijn wel door de ALV goedgekeurd, de daaruit af te leiden definitieve maandelijkse bijdragen in die jaren is nooit aan de leden medegedeeld.

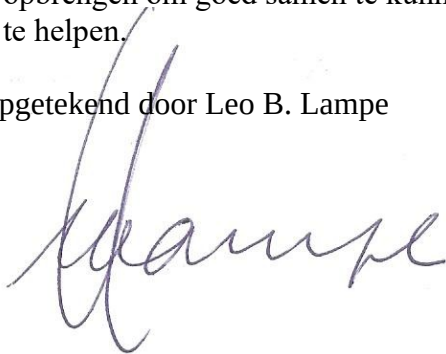
Wat vooral opvalt is dat de de VvE in haar uiting akte bij wel veel cijfers toont, echter de tekst en uitleg ontbreekt. Het is voor ons nogal een klus geweest om te ontdekken hoe deze versie van de A-B methode werkt en wat het doel is van de bestuur om zo te handelen. Wij hebben zo onze vermoedens, maar eigenlijk tasten wij nog steeds in het duister.

Op de volgende pagina's kunt u onze analyse volgen. Wij hebben ons geconcentreerd op de nieuwe begroting 2017 die geeft het beste inzicht.

Onze conclusie is dat:

- de VvE Wimbledon volledig is verdwaald in de kwestie hoe de inkomsten en de uitgaven moeten worden toegerekend naar de individuele eigenaren, de leden van de VvE. De gehanteerde A-B methode is zó willekeurig dat fraude in de hand wordt gewerkt;
- het bestuur van de VvE bezig is om de de onderlinge solidariteit die leden moeten opbrengen om goed samen te kunnen leven in het serviceflatgebouw Wimbledon om zeep te helpen.

Aldus opgetekend door Leo B. Lampe



WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

3/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

VvE Wimbledon

Verdelingen o.b.v. uitspraken kantonrechters 3-5-2018 en 28-2-2020

Nieuwe begroting 2017

Tabel 1 – 2017	Aantal appartementsrechten	m2 per appartementsrecht	A		B1	Verdeel factoren
			Totaal m2 appartementsrechten	Breukdeel per appartementsrecht	Gelijke delen 1/69ste per woning	
4-kamerwoning	11	144,00	1.584,00	1,7034%	1,4493%	15%
3-kamerwoning	44	109,00	4.796,00	1,2894%	1,4493%	50%
2-kamerwoning	11	77,50	852,50	0,9168%	1,4493%	100%
woning nr 9	1	112,00	112,00	1,3249%	1,4493%	
woning nr 11/13	1	50,00	50,00	0,5915%	1,4493%	
woning nr 151/153	1	46,00	46,00	0,5441%	1,4493%	
berging	67	3,30	221,10	0,0390%		
binnengarage	17	22,00	374,00	0,2602%		
buitengarage	19	22,00	418,00	0,2602%		
	172		8.453,60			

In **tabel 1** wordt de constantentabel getoond van de onjuiste A-B methode om de inkomsten en uitgaven naar de 172 appartementsrechten toe te rekenen voor de nieuwe begroting van het boekjaar 2017.

Kolom A staat voor conform artikel 23 van de Akte van Splitsing en kolom B1 staat voor de ‘voordeurregeling’ zijnde 1/69 deel voor alleen de eigenaren van de appartementsrechten woningen.

In **tabel 2 op de volgende pagina** wordt een deel van de bedragen van de grootboekrekeningen in de A-kolom gezet en een ander deel in kolom B1. Het in kolom B1 zetten geschiedt met behulp van de verdeelfactoren die in tabel 1 zijn weergegeven.

Wij zien in kolom B1 bij de kostenpost “Huisvestingskosten” bedragen die bewerkt zijn met diverse verdeelfactoren. Hetzelfde geldt voor de kostenpost “Algemene kosten” en de “Personeelskosten”. Het is aan de VvE om daar tekst en uitleg over te geven en die missen wij in de uiting bij akte.

Een deel van de huisvestings- en de algemene kosten zien als een dienst of voorziening ex artikel 29 lid 4 van de Akte van Splitsing is onjuist. Hetzelfde geldt voor 100% van de personeelskosten. Het zijn kostensoorten van onderhoud en beheer en die dienen te worden verdeeld conform de methode van artikel 23.

Voor ons is het in ieder geval zeker dat de verdelingsfactoren niet in de Akte van Splitsing of het Huishoudelijk Reglement zijn vastgelegd en de bedragen in kolom B1 toerekenen naar alleen de eigenaren van de appartementsrechten met bestemming woning, de “voordeurregeling”, is al helemaal merkwaardig.

Nergens in de Akte van Splitsing wordt voor wat betreft het toerekenen van de kosten en opbrengsten onderscheid gemaakt tussen eigenaren van appartementsrechten met bestemming woning, eigenaren van appartementsrechten met bestemming berging en eigenaren van appartementsrechten met bestemming garage.

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Anders gezegd, nergens in de Akte van Splitsing staat dat eigenaren van garageboxen zijn uitgezonderd van kosten en opbrengsten. Bijvoorbeeld omdat eigenaren van garageboxen geen profijt hebben van een dienst of voorziening (?). Omdat die uitzondering niet expliciet in de Akte is opgenomen, kan die er ook niet worden “ingelezen”, niet door het bestuur van de VvE, maar ook niet door de kantonrechter.

Onze analyse van de personeelskosten die integraal is toegevoegd aan het Rapport ‘Breukdelen enzovoorts ...’ versie 1-8-2020 heeft geconcludeerd dat alle personeelskosten naar de aard van de door het personeel te verrichten werkzaamheden vallen onder artikel 23 van de Akte van Splitsing.

In **tabel 3a, 3b, 3c en 3d** worden de voorschotten van de stookkosten berekend met een methode die ook weer nieuw is. Daar wordt de “voordeurregeling” weer opnieuw geïntroduceerd.

In **tabel 4** worden de saldi van A, B1 en B2 in tabel 2 toegerekend naar de appartementsrechten woningen, bergingen en garages met de percentages die in kolom 1 zijn berekend.

In **tabel 5** zijn de maandelijkse bedragen van de kosten en opbrengsten berekend met de juiste methodiek van de Akte van Splitsing, dus met de breukdelen conform artikel 23. Ook het verschil tussen tabel 3 en 4 is in beeld gebracht.

In **tabel 6** wordt de toerekening weergegeven op basis van de feitelijke incasso bij de eigenaren in het boekjaar 2017.

In **tabel 7** hebben wij weergegeven wat er gebeurt als de VvE zich gaat houden aan Artikel 5:113 lid 2 en 3 BW waarin wordt gesteld dat de verdeling van de kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars dient te geschieden naar gelijke delen van **elk** appartementsrecht tenzij de Akte van Splitsing een andere regeling bepaalt.

In artikel 29 wordt niets geregeld voor de verdeling van de kosten en opbrengsten van de in lid 4 opgesomde diensten en voorzieningen van de gemeenschappelijke huishouding. De A-B methode regelt de kostenverdeling met de “voordeurregeling” (1/69ste deel naar alleen de woningen) en die regeling is in strijd met Artikel 5:113 BW. Door vervanging van 1/69ste deel met 1/172ste deel naar zowel de woningen, bergingen en garages, ontstaat een heel andere situatie, die een averechts effect kunnen hebben voor degenen die willen ontsnappen aan de verdelingsmethodiek van de hoofdregel in artikel 23.

De nieuwe 5 nieuwe begrotingen die door de VvE als uiting bij akte zijn ingeleverd tonen overduidelijk aan dat de toegepaste A-B methode onrechtmatig is. Er worden in feite drie uitzonderingen op elkaar gestapeld: de weg van artikel 23 naar artikel 29 lid 4, de verdelingsfactoren en de “voordeurregeling”.

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

5/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

De VvE kent past wel degelijk het profijtbeginsel toe bij de in artikel 29 lid 4 opgesomde diensten en voorzieningen, namelijk afrekenen naar feitelijk gebruik door eigenaren/bewoners. Dat levert inkomsten op voor de VvE. Nieuwe aanvullingen op de in dat artikel genoemde diensten en voorzieningen zijn in beginsel mogelijk, maar er dient dan wel eerst een uitvoerbare en juridisch houdbare regeling in het Huishoudelijk Reglement te zijn ontworpen en door de ALV goedgekeurd, dat ontbreekt tot op heden.

De toepassing van de A-B methode berokkent 65% van de stemgerechtigde leden schade. Die 65% bestaat uit de eigenaren van de appartementsrechten van een 2-kamerwoning met al of niet een garage en de eigenaren van de appartementsrechten van een 3-kamerwoning zonder garage.

Van de 36 garages zijn 15 stuks in handen van eigenaren die geen andere appartementsrechten hebben. Dat hebben wij in het rapport “Breukdelen enzovoorts ...” versie 1-8-2020 de “losse” garages genoemd. Die groep vertegenwoordigde 3,5% van het totaal aan stemrechten.

Is het redelijk en billijk om een kleine opstandige groep garagehouders die zich aan hun plichten willen onttrekken, maar wel hun stemrechten behouden, te genoeg in het geval dat de meerderheid in de vergadering van eigenaars er financieel nadeel van heeft?

Het profijtbeginsel introduceren in de VvE Serviceflatgebouw Wimbledon beoogt het beschikbaar maken voor eigenaren/bewoners om gebruik te kunnen maken van bepaalde diensten en voorzieningen. De bewoners zijn niet verplicht die diensten en voorzieningen af te nemen. Doen zij dat wel dan wordt er afgerekend tegen het tarief per gebruik dat is vastgesteld door het bestuur. Het afrekenen geschiedt zonder aanzien des persoons, dus onafhankelijk van het totale breukdeel van de appartementsrechten van de afnemende eigenaar/bewoner. De in artikel 29 lid 4 opgesomde diensten en voorzieningen worden aldus afgerekend.

De in de nieuwe begroting genoemde grootboekrekeningen “Huisvestingskosten”, “Algemene kosten” en “Personeelskosten” zijn collectieve kosten die niet per gebruik kunnen worden afgerekend en dienen dus door de gemeenschap als geheel gedragen. De meest voor de hand liggende regeling voor de kostenverdeling staat in de Akte van Splitsing: artikel 23.

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

6/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Tabel 2 – 2017	Totaal	A	B1	
INKOMSTEN				
Verhuur logeerkamers/recreatiezaal	€ 2.000-	€ 2.000-		
Vergoeding dakantennes	€ 7.000-	€ 7.000-		
Renteopbrengsten	€ 5.500-	€ 5.500-		
	€ 14.500-	€ 14.500-		
UITGAVEN				
Huisvestingskosten				
Dotatie groot onderhoud	€ 120.000	€ 120.000		
Onderhoud gebouw en installaties	€ 33.500	€ 28.475	€ 5.025	15%
Onderhoudscontracten	€ 15.500	€ 13.175	€ 2.325	15%
Electra, minus doorberekend aan provider	€ 20.000	€ 17.000	€ 3.000	15%
Waterverbruik	€ 6.000		€ 6.000	100%
Glasbewassing	€ 10.500		€ 10.500	100%
Schoonmaakkosten door derden	€ 8.500	€ 3.750	€ 4.750	55,88%
Wasserij	€ 1.000	€ 850	€ 150	15%
Verzekeringspremies	€ 6.500	€ 5.500	€ 1.000	15%
Onderhoud personeelsalarmering	€ 500		€ 500	100%
	€ 222.000	€ 188.750	€ 33.250	
Beheer- en administratiekosten				
Beheer- en administratievergoeding	€ 11.000	€ 8.500	€ 2.500	
Overige beheerskosten	€ 0			
Accountantskosten /advieskosten	€ 5.500	€ 5.500		
	€ 16.500	€ 14.000	€ 2.500	
Advieskosten				
Bouwkundige adviezen	€ 7.000	€ 7.000		
Juridisch advies	€ 10.000	€ 10.000		
Juridisch advies abonnement	€ 1.000	€ 1.000		
	€ 18.000	€ 18.000		
Bestuurskosten				
Vergaderkosten/kosten bestuurskamer	€ 2.000	€ 2.000		
Bestuurskosten en vergaderkosten	€ 11.000	€ 11.000		
Bestuursaanpakelijkheid	€ 1.000	€ 1.000		
	€ 14.000	€ 14.000		
Algemene kosten				
Kantoor-computerbenodigdheden	€ 4.500	€ 2.250	€ 2.250	50,00%
Communicatiekosten	€ 5.000	€ 2.500	€ 2.500	50,00%
Fotokopieerkosten	€ 2.000	€ 1.000	€ 1.000	50,00%
Contributies/abonnements	€ 250	€ 125	€ 125	50,00%
Koffie, thee, dranken	€ 1.500	€ 750	€ 750	50,00%
Kleine aanschaffingen	€ 1.500	€ 750	€ 750	50,00%
Overige personeelskosten	€ 2.250	€ 1.625	€ 625	27,78%
	€ 17.000	€ 9.000	€ 8.000	
Subtotaal	€ 287.500	€ 243.750	€ 43.750	
Personeelskosten				
Salariskosten medewerkers	€ 129.000		€ 129.000	100,00%
Sociale lasten, idem	€ 20.000		€ 20.000	100,00%
Ziekengeld verzekering	€ 3.500		€ 3.500	100,00%
Kosten arbo	€ 500		€ 500	100,00%
Reiskosten	€ 1.000		€ 1.000	100,00%
Opleidingskosten	€ 500		€ 500	100,00%
Uitzendbureau receptie	€ 3.000		€ 3.000	100,00%
Overige personeelskosten	€ 500		€ 500	100,00%
	€ 158.000		€ 158.000	
Totale uitgaven minus inkomsten	€ 431.000	€ 229.250	€ 201.750	€ 83.000
		A	B1	B2
				Totaal

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

7/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Tabel 3a – 2017

Stookkosten Variabele kosten	B2 € 41.000	Totaal m2	Aangepast breukdeel	Bedrag per appartement- recht per jaar
4-kamerwoning		1.584,00	1,9354%	€ 793,50
3-kamerwoning		4.796,00	1,4650%	€ 600,63
2-kamerwoning		852,50	1,0416%	€ 427,05
woning nr 9		112,00	1,5053%	€ 617,16
woning nr 11/13		50,00	0,6720%	€ 275,52
woning nr 151/153		46,00	0,6182%	€ 253,48
berging				
binnengarage				
buitengarage				
		7.440,50		

Tabel 3b – 2017

Stookkosten Overige kosten	B2 € 19.000	Totaal m2	Aangepast breukdeel	Bedrag per appartement- recht per jaar
4-kamerwoning		1.584,00	1,7492%	€ 332,34
3-kamerwoning		4.796,00	1,3240%	€ 251,56
2-kamerwoning		852,50	0,9414%	€ 178,86
woning nr 9		112,00	1,3605%	€ 258,49
woning nr 11/13		50,00	0,6073%	€ 115,40
woning nr 151/153		46,00	0,5588%	€ 106,16
berging				
binnengarage		374,00	0,2672%	€ 50,77
buitengarage		418,00	0,2672%	€ 50,77
		8.232,50		

Tabel 3c – 2017

Stookkosten Algemene ruimte(s)	B2 € 23.000	Aangepast breukdeel	Bedrag per appartement- recht per jaar
4-kamerwoning		1,4493%	€ 333,33
3-kamerwoning		1,4493%	€ 333,33
2-kamerwoning		1,4493%	€ 333,33
woning nr 9		1,4493%	€ 333,33
woning nr 11/13		1,4493%	€ 333,33
woning nr 151/153		1,4493%	€ 333,33
berging			
binnengarage			
buitengarage			

Tabel 3d – 2017

Stookkosten Totale kosten	B2 € 83.000	Bedrag per appartement- recht per jaar
4-kamerwoning		€ 1.459,17
3-kamerwoning		€ 1.185,53
2-kamerwoning		€ 939,25
woning nr 9		€ 1.208,98
woning nr 11/13		€ 724,25
woning nr 151/153		€ 692,98
berging		€ 0,00
binnengarage		€ 50,77
buitengarage		€ 50,77

WIMBLEDON

Serviceflatgebouw

8/8

Rapport Breukdelen enzovoorts ...

Begroting 2017

Tabel 4 – 2017	A	B1	B2	Totaal	Per maand	Check
4-kamerwoning	€ 3.905,08	€ 2.923,91	€ 1.459,17	€ 8.288,16	€ 690,68	€ 91.170
3-kamerwoning	€ 2.955,93	€ 2.923,91	€ 1.185,53	€ 7.065,37	€ 588,78	€ 310.876
2-kamerwoning	€ 2.101,69	€ 2.923,91	€ 939,25	€ 5.964,86	€ 497,07	€ 65.613
woning nr 9	€ 3.037,29	€ 2.923,91	€ 1.208,98	€ 7.170,18	€ 597,52	€ 7.170
woning nr 11/13	€ 1.355,93	€ 2.923,91	€ 724,25	€ 5.004,09	€ 417,01	€ 5.004
woning nr 151/153	€ 1.247,46	€ 2.923,91	€ 692,98	€ 4.864,35	€ 405,36	€ 4.864
berging	€ 89,49			€ 89,49	€ 7,46	€ 5.996
binnengarage	€ 596,61		€ 50,77	€ 647,38	€ 53,95	€ 11.006
buitengarage	€ 596,61		€ 50,77	€ 647,38	€ 53,95	€ 12.300
						€ 514.000

Conform akte

Tabel 5 – 2017	2017	Check	Vershil tussen tabel 4 en tabel 5 :	2017
4-kamerwoning	€ 729,63	€ 96.311		€ 38,95-
3-kamerwoning	€ 552,29	€ 291.609		€ 36,49
2-kamerwoning	€ 392,68	€ 51.834		€ 104,39
woning nr 9	€ 567,49	€ 6.810		€ 30,03
woning nr 11/13	€ 253,34	€ 3.040		€ 163,66
woning nr 151/153	€ 233,08	€ 2.797		€ 172,29
berging	€ 16,72	€ 13.443		€ 9,26-
binnengarage	€ 111,47	€ 22.740		€ 57,52-
buitengarage	€ 111,47	€ 25.415		€ 57,52-
		€ 514.000		

Tabel 6 – 2017

Tabel 6 – 2017	In 2018 met terugwerkende kracht naar 1-1-2016 gecorrigeerd o.b.v. uitspraak 3-5-2018 :	2017	Check
4-kamerwoning	€ 708,81	€ 708,81	€ 93.563
3-kamerwoning	€ 569,77	€ 569,77	€ 300.839
2-kamerwoning	€ 444,64	€ 444,64	€ 58.692,48
woning nr 9	€ 581,69	€ 581,69	€ 6.980
woning nr 11/13	€ 335,39	€ 335,39	€ 4.025
woning nr 151/153	€ 319,50	€ 319,50	€ 3.834
berging	€ 10,34	€ 10,34	€ 8.313
binnengarage	€ 87,40	€ 87,40	€ 17.830
buitengarage	€ 87,40	€ 87,40	€ 19.927
			€ 514.003

Tabel 7 – 2017

Tabel 7 – 2017	Conform Akte	Gelijke delen per eigenaar: 1/172ste		2017	Check
	€ 289.250	€ 224.750			
4-kamerwoning	€ 410,59	0,5814%	€ 108,89	€ 519,48	€ 68.572
3-kamerwoning	€ 310,80	0,5814%	€ 108,89	€ 419,69	€ 221.595
2-kamerwoning	€ 220,98	0,5814%	€ 108,89	€ 329,87	€ 43.543
woning nr 9	€ 319,35	0,5814%	€ 108,89	€ 428,24	€ 5.139
woning nr 11/13	€ 142,57	0,5814%	€ 108,89	€ 251,46	€ 3.017
woning nr 151/153	€ 131,16	0,5814%	€ 108,89	€ 240,05	€ 2.881
berging	€ 9,41	0,5814%	€ 108,89	€ 118,30	€ 95.113
binnengarage	€ 62,73	0,5814%	€ 108,89	€ 171,62	€ 35.011
buitengarage	€ 62,73	0,5814%	€ 108,89	€ 171,62	€ 39.129
					€ 514.000