

# **Verslag van onderzoek naar de kwaliteit van de administratie van de VvE Wimbledon**

**Aan** : Bestuur, commissies, leden van de VvE en andere geïnteresseerden

**Van** : Pieter Gerritse en Leo Lampe

**Datum** : 8-8-2014, spreadsheet update 14-10-2014 (versie 12)

---

Het is in de zomer van 2013 geweest dat een lid van het toenmalige bestuur van de VvE Wimbledon aan ons vroeg om een onderzoek te doen naar de kwaliteit van de administratie van tenaamstellingen eigenaren, de kadastrale aanduidingen van hun eigendommen en de gehanteerde breukdelen voor de de verdeling van de stemrechten en de daaraan gekoppelde verdeling van de kosten/opbrengsten die voor gemeenschappelijke rekening zijn. Uiteraard hebben we wat daarover in de akte van het Reglement van Splitsing (RvS) en het Huishoudelijk Reglement (HR) staat vermeld in onze beschouwingen betrokken. Het is een hele worsteling geweest om de benodigde gegevens ter beschikking te krijgen. Wij bieden u hierbij ter kennisneming het verslag van ons onderzoek aan. Teleurstellend is dat door de bestuurswisseling in januari van 2014 de communicatie tussen ons en het bestuur tot stilstand is gekomen.

Het zal geen geringe opgave zijn om de door ons geconstateerde systeemfouten in de administratie van de VvE Wimbledon te herstellen. Dat lukt niet door te zeggen: “Oh, dan passen we het RvS/HR maar even aan.” Een splitsingsakte veranderen kan in beginsel, maar het Burgerlijk Wetboek kent daarvoor een strikte procedure. De visiecommissie heeft begin 2013 het veranderen van het RvS/HR ontraden. De huidige RvS/HR beschermt eigenaren op een prima wijze tegen bestuurlijke willekeur. Het veranderen van de splitsingsakte met als oogmerk de methodiek van de kosten/opbrengstverdeling te wijzigen zal op een onoverbrugbare tegenstand stuiten van met name de eigenaren van de 2-kamerappartementen en de 3-kamerappartementen zonder garage en deze groep heeft in de ALV een meerderheid van stemmen.

Onze eindconclusie is dat er door ernstige tekortkomingen in de administratie en door de onwil om daar iets aan te doen in feite opzettelijk frauduleus wordt gehandeld. Het is merkwaardig dat jarenlang bestuursleden, ALV's, financiële commissies, kascommissies, administratiekantoren en accountants geen doortastende actie hebben ondernomen en hebben weggekeken. Op 8-11-2013 heeft het toenmalige bestuur een kloeke daad gesteld door de tarieven voor het hele jaar 2013 weer in lijn te brengen met de voorschriften van het RvS/HR. Echter, het op 16-1-2014 aangetreden bestuur heeft die beslissing weer teruggenomen en ontlokte de ALV van 24-5-2014 een nietig besluit; een ALV gaat immers niet over vaststelling van de servicekostenverdeling, dat doet het RvS/HR. Wat een eigenaar per maand moet betalen is door deze onverkwikkelijke situatie nogal onduidelijk geworden.

Door het jarenlang oogluikend toestaan van eigen uitvindingen van diverse penningmeesters is een situatie ontstaan dat een minderheid van ongeveer 40% zich door een meerderheid van 60% laat subsidiëren. Het gaat om een bedrag van ongeveer €26.500 servicekosten per jaar dat die ene groep eigenaren te weinig en die andere groep te veel betaalt. Het is een uniek verschijnsel dat die meerderheid dat nog steeds pikt.

We lichten in het navolgende de bevindingen van ons onderzoek toe. De indeling is die van de 8 bladen van het onderbouwende spreadsheet, dat door ons digitaal aangeleverd kan worden.

#### BLAD 1 Vierkante meters, breukdelen, kosten- en stemverdeling

1. In artikel 23 van het RvS/HR 1981 is de exacte situatie in dat jaar opgetekend. Allereerst wordt het totaal aantal m<sup>2</sup> van het complex genoemd, vervolgens worden de eenheden gedefinieerd in termen van aantallen appartementen, garages en bergingen met de kadastrale aanduidingen en de m<sup>2</sup> per eenheid. Ten slotte worden de breukdelen bepaald van het toen voor appartementsrechten afgesplitste deel. In artikel 33 lid 3 RvS worden 1.745 stemmen verdeeld. Met toepassing van lid 4 van dat artikel, in samenhang met artikel 23 lid 4 doen echter de 8 ruimten voor algemeen gebruik, genoemd bij lid 3e (A89), 3f (A87, A88, A90, A91, A92, A93) en één berging genoemd in lid 3i (A183) niet mee met de toewijzing van de breukdelen en hebben derhalve ook geen stemrechten, althans op dat moment.
2. Hoe kwam de notaris destijds aan het totaal van 1.745 stemmen? De notaris heeft een relatie proberen te leggen tussen het totaal aantal m<sup>2</sup> en het totaal aantal stemmen met als uitgangspunt dat een eigenaar van een berging daarvoor één stem moest krijgen, maar vooral, hij wilde het uit zijn hoofd kunnen uitrekenen. Hij nam daarvoor het aantal m<sup>2</sup> per type eenheid, vermenigvuldigde met de factor 2, deelde vervolgens door 10 en rondde af op een geheel getal.
3. In 1981 waren er voor eigenaren van de eenheden van het voor appartementsrechten afgesplitste deel van het complex 1.692 stemrechten. Door wijzigingen in het afgesplitste deel zijn er nu 1.716 stemrechten; erg belangrijk is het in het RvS genoemde totaal aantal stemrechten van 1.745 niet, als de actuele onderscheiden eenheden van het voor appartementsrechten afgesplitste deel maar verhoudingsgewijs hun stemrechten toebedeeld hebben gekregen met behulp van de juiste m<sup>2</sup> per eenheid. Het goed onderhouden van die toebedeling is een belangrijk onderdeel van het takenpakket van de “administrateurs”, zijnde het bestuur.
4. De verdeling van de stemrechten en de verdeling van de kosten/opbrengsten die voor gemeenschappelijke rekening zijn, dienen conform het RvS te geschieden met dezelfde breukdelen. Door allerlei wijzigingen is sinds 1981 het voor appartementsrechten afgesplitste deel per saldo vergroot naar 8.454,60 m<sup>2</sup>. Er zijn ruimten toegevoegd, onttrokken, verdwenen, gecombineerd enzovoorts. We hebben de splitsingstekening behorende bij het RvS 1981 bestudeerd. Gevolg van de door ons zo genoemde verbouwingen is dat ieders breukdeel is veranderd, immers als de koek groter wordt doordat er extra stukjes aan worden geplakt en de bestaande stukjes blijven hetzelfde dan wordt ieders breukdeel kleiner.
5. Wij constateerden achterstallig onderhoud in de administratie van de gegevens die nodig zijn om met behulp van de methodiek van het RvS voor iedere individuele eigenaar op de juiste wijze de breukdelen te berekenen. Voor het actueel houden van de breukdelen zijn geen aktewijzigingen nodig. Er zijn door ons ongerechtigheden in de berekeningswijze gevonden, voor een deel fouten in de aannamen, voor een ander deel slordigheden van de administrateurs, die soms begrijpelijk, soms onbegrijpelijk zijn. Het helpt uiteindelijk niet als men tegen elkaar blijft zeggen: “Ach, we blijven het maar doen zoals voorgaande besturen het al jaren hebben gedaan”. Dat is consistent fout.

- Er is een verschil in grootte van de binnen- en buitengarages. Het verschil bedraagt circa 9 m<sup>2</sup>. Dat verschil is groot genoeg om binnengarages 5 in plaats van de huidige 4 stemmen te geven, maar de tegenhanger is dat ze meer kosten krijgen toebedeeld. Daarentegen betalen de eigenaren van de buitengarages ook al jaren te véél. De notaris heeft destijds gemeend een gemiddelde van 22 m<sup>2</sup> per garage te moeten nemen.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen: niet alle bergingen zijn gelijk van grootte. Ook bij bergingen geldt een gemiddelde: 3,3 m<sup>2</sup>. Wat ons opgevallen is dat bij de bergingen niet geregistreerde omwisselingen hebben plaatsgevonden. Het betreft de bergingen met de deurnummers: 4, 5, 12, 13, 22, 32, 33, 37, 55, 60 en 65. Wij adviseren de betrokken eigenaren daar iets aan te gaan doen. Het juridisch eigendom wordt bepaald door de registratie in het kadaster. De omwisselingen zullen bij verkoop problemen gaan geven. Het bestuur zou het voortouw moeten nemen.
- De oppervlakte in m<sup>2</sup> van het appartement nr 9 (A89) is volgens het RvS: 112 m<sup>2</sup>. Dit appartement is de oude conciërgewoning en was toen een algemene ruimte, dus geen stemrecht en werd niet aangeslagen voor het meedelen in de kosten/opbrengsten. Nu staat het in de administratie als een 3-kamerappartement van 109 m<sup>2</sup>, met dezelfde rechten en plichten als de andere eigenaren. De werkelijke grootte is echter 107 m<sup>2</sup>.
- Appartement 151/153 (A184) is ontstaan door de samenvoeging van twee voormalige 1-kamerappartementen van ieder 23 m<sup>2</sup>, met ieder 5 stemmen conform de berekeningswijze van de notaris:  $23 \times 2 / 10 = 4,6$  dus na afronding 5. De samenvoeging krijgt dus  $2 \times 5 = 10$  stemmen, althans dat dachten de toenmalige administrateurs. Neen, zeggen wij:  $(23 + 23) \times 2 / 10 = 9,2$  dus na afronding 9 stemmen voor de samenvoeging. Nameting levert een werkelijke grootte op van 58 m<sup>2</sup> (= 12 stemmen), maar ook meer maandelijkse lasten voor dit appartement en dus minder voor alle mede-eigenaren (!). Voorlopig zetten we appartement 151/153 even op 50 m<sup>2</sup> totdat het bestuur besloten heeft hoe deze fout moet worden opgelost. Aldus worden in ieder geval de 10 stemmen voor de eigenaar behouden.
- Bij de samenvoeging van de twee voormalige logeerkamers (A90 en A91) tot appartement met huisnummer 11/13 is dezelfde fout als bij het vorige aandachtspunt ontstaan: niet 10 maar 9 stemmen. Nameting met behulp van de tekening levert weer meer stemmen op, want de werkelijke grootte van dit appartement loopt tegen de 70 m<sup>2</sup> (= 14 stemmen), maar ook meer maandelijkse lasten en dus minder voor alle mede-eigenaren (!). Voorlopig zetten we dit appartement ook op 50 m<sup>2</sup>. Wederom een actie voor het bestuur.
- De grootte van 11 van de 3-kamer appartementen aan de westgevel zou eigenlijk ook in de administratie gecorrigeerd moeten worden. Het verschil in grootte bedraagt 1,5 m<sup>2</sup> minder dan de andere 33 van de 3-kamerappartementen.

## BLAD 2 Berekening maandlast 2013 en 2014

6. Helaas hebben we de nieuwe tarieven voor 2013 zoals die zijn medegedeeld in de brief van het toenmalige bestuur d.d. 8-11-2013 niet kloppend kunnen krijgen. Een merkwaardig fenomeen ontdekten wij daarin. In de berekeningen van de breukdelen wordt nog een ruimte voor algemeen gebruik (de bestuurskamer) meegenomen. Wij komen er maar niet achter wat de zinvolheid hiervan is. Of zou het een halsstarrige slordigheid zijn van de administrateurs?

7. Vervolgens hebben we de nieuwe tarieven voor 2013 gecorrigeerd en die, samen met de te hanteren tarieven 2014, ter kennis gebracht van het huidige bestuur. Tot op heden is ons advies genegeerd. Het enige wat we hebben mogen merken is dat de tarieven 2014 (voorlopig) hetzelfde zijn als die van begin 2013, waarschijnlijk in afwachting van een algehele wijziging van het RvS/HR. Maar ja, als zo'n wijziging al lukt dan heeft dat slechts effect voor de toekomst, het verleden kan daarmee niet worden herschreven. Hoe moet het dan met de achterliggende jaren? Zie verder punt 15 en volgende. Eerst gaan we in op de A-B methode, de thans gebruikte methode om de kosten/opbrengsten te verdelen over de eigenaren.

### BLAD 3 De A-B methode

8. De A-B methode wordt al heel lang gebruikt om de eigenaren maandelijks lasten op te leggen. Een handleiding is niet te vinden. Het leek ons daarom verstandig deze inmiddels berucht geworden methode nader te analyseren. Probleem daarbij was dat het aan ons gegeven spreadsheet uit de VvE-administratie alleen de gegevens van 2013 bevat. Verder is dat spreadsheet eigenlijk geen spreadsheet, maar een soort kasboek. Aannamen, gegevensinvoer en –uitvoer zijn niet gescheiden. De onderliggende aannamen worden niet expliciet gemaakt en niet toegelicht. Hoe bepaalde berekeningen tot stand komen is niet aangegeven, omdat de betreffende cellen vrijwel geen formules bevatten. De kostensoorten zijn met toerekeningsfactoren over de rubrieken A1, A2, A3, B1, B2 en B3 uitgestrooid. Definities van deze rubrieken ontbreken. De doelmatigheid en rechtmatigheid van de geïntroduceerde toerekeningsfactoren en rubrieken ontgaat ons volledig.
9. De toerekening naar de typen eenheden: appartementen, bestuurskamer (?), bergingen en garages worden vervolgens met breukdelen bewerkt. Bij de A1-kostensoorten worden min of meer de goede breukdelen gebruikt. Bij de A2 kosten doen bergingen en garages niet mee; dus andere breukdelen. Bij de B1-3 zijn de breukdelen helemaal over boord gegooid en worden de bedragen gelijkelijk alleen over de appartementen verdeeld met een sleutel van 1/69,5ste deel. De bestuurskamer is dan dat ene halve appartement.
10. Wij tasten eigenlijk nog steeds in het duister naar de onderliggende motivering om zó ernstig af te wijken van het RvS/HR. Welke kwade geesten zijn ooit op de idee gekomen? In ons voor iedereen digitaal beschikbare spreadsheet hebben wij een nabootsing gegeven. Met wat duwen en trekken hebben we uiteindelijk de aan ons beschikbaar gestelde gegevens over 2013 kunnen reconstrueren naar een rekenvoorschrift voor de A-B methode voor de jaren 2008 t/m 2014. De onderliggende aannamen en formules zijn (her)ontdekt. Er kunnen nu zogenaamde 'what if' vragen aan het spreadsheet gesteld worden waardoor de financiële effecten van gewijzigde invoergegevens automatisch worden doorgerekend.
11. Ook de weergave van de kostensoorten maakt door de jaren heen geen consistente indruk. Een goede evaluatie van het door opvolgende besturen gevoerde financiële beleid is nauwelijks mogelijk. Verder wordt er ieder jaar weer anders geschoven met de post overige opbrengsten. De wijze waarop de naheffingen/restituties worden berekend is ons onthouden. We hebben het vermoeden dat dat iedere keer weer anders gaat. Het blijkt een goed bewaakt geheim te zijn. Het gebrek aan openheid over deze kwestie is stuitend. De administratie van de VvE Wimbledon is kwetsbaar voor wel of niet opzettelijk gemaakte fouten. Om hierop te letten is een eerste taak van de toezichthouders: kascommissie en accountant.

12. **Onze algemene conclusie is dat gebruik van de A-B methode een ernstig geval van fraude is. Deze methode valt absoluut niet te definiëren met het RvS/HR in de hand.** Er zijn heel veel opmerkingen te maken over die A-B methode. Ons verslag zou echter veel te uitgebreid worden als we alles zouden moeten gaan behandelen. De hele methode is fout.
13. We noemen toch maar een paar merkwaardige dingen in die A-B methode. Waarom wordt de bestuurskamer meegerekend? Woont daar iemand die we niet kennen? Waarom 70 bergingen, terwijl er echt niet meer zijn dan 67? Waarom betalen eigenaren van garages bij de kosten voor groot onderhoud maar voor 20% mee en voor de personeels-, kantoor- en bestuurskosten helemaal niets? Ze hebben toch voor die ruimten 4 stemrechten gekregen? Voor het RvS/HR is iedere m<sup>2</sup> gelijk. Een aparte brief over deze ernstige misstand heeft iemand van ons recentelijk naar het huidige bestuur gestuurd.
14. Ons advies is dat de goedkeuring van de jaarrekeningen 2012 en 2013 wordt aangehouden tot het moment dat het huidige bestuur spijt betuigt voor het terugnemen van het kloeke besluit van het vorige bestuur om voor de servicekostenverdeling terug te keren naar het RvS/HR 1981. We zullen de kascommissie en het administratiekantoor Amstel Burght ook een dergelijk bericht sturen. Hun nalaten te blijven signaleren dat de administratie ondeugdelijk is, valt niet goed te praten. Voor het laatst is in de jaarrekening 2009 die rubricering in A en B kostensoorten opgenomen, sindsdien niet meer. Het gaat ons om een afdoende en overtuigende toelichting op de gebruikte berekeningswijze. Niet alleen hoe de getallen tot stand komen, maar ook de motivatie, het waarom!

#### BLAD 4 Terugwerkende kracht

15. Wij hebben ons tevens bezig gehouden met het uitrekenen van hoeveel servicekosten individuele eigenaren terugkrijgen of bij moeten betalen over het boekjaar 2014, vermeerderd met een terugwerkende kracht naar 1-1-2008. Door de claimbrieven is de tussentijds dreigende verjaring tijdig gestuit.
16. We gebruikten de jaarrekeningen die aan de ALV voor goedkeuring zijn aangeboden in de periode 2008 – 2013 en de begroting 2014. Door betrokken bestuursleden ondertekende exemplaren van de jaarrekeningen inclusief de daarbij behorende bestuurlijke jaarverslagen zijn afwezig. Alleen 2009 is ondertekend. Het bestuur is vanaf 2010 tot op heden niet meer gedechargeerd. Ongehoorde misstanden, waarover het huidige bestuur slechts zijn schouders ophaalt.
17. Het effect van de terugwerkende kracht van het noodzakelijke rechtekken van de verkeerd berekende servicekosten in de periode 2008 – 2014 is een schadebedrag van **€ 192.525 inclusief rente**, stand per 31-12-2014. Dit bedrag moet via de kas van de VvE worden overgeheveld van de ene groep eigenaren naar de andere en is derhalve in beginsel budgettair neutraal.
18. Op 16-6-2014 is namens de groter wordende groep van verontruste eigenaren het bestuur aansprakelijk gesteld voor haar wanbeleid. De betreffende brief is aan iedere eigenaar toegestuurd. Door het wel ontvangen van de claims van de eigenaren die geld terugkrijgen, maar het niet leggen van de tegenclaims door de VvE bij de eigenaren die geld bij moeten betalen, komt de budgettaire neutraliteit voor de kas van de VvE in gevaar. De gevolgschade van dit verzuim is het huidige bestuur zwaar aan te rekenen. Hoe langer de A-B methode nog in de lucht wordt gehouden, hoe meer plaatsvervangende schaamte ons bekruipt.

19. Het is jammer dat wij er niet in geslaagd zijn om het saldo van onze berekeningen over de jaren 2008 t/m heden perfect kloppend te krijgen. Dat komt omdat in de vergeleken A-B methode de bestuurskamer en 3 bergingen abusievelijk worden meegerekend. De gewoonte om restituties/naheffingen in ronde getallen te factureren is vervelend, maar speelt slechts een ondergeschikte rol. Het onverklaarde verschil van + € 1.202 over de hele beschouwde periode 2008 t/m 2014 hebben we proportioneel (per m<sup>2</sup>) aan de individuele eigenaren toebedeeld. Dit verschil is ogenschijnlijk klein, maar het is een saldo van grotere en kleinere vergissingen in de administratie. Wij noemen een voorbeeld: bij de naheffing 2008 is een bedrag van € 4.320 te veel opgehaald.

#### BLAD 5 Correctie stookkosten (overige kosten en kosten algemene ruimten)

20. Het schadebedrag van de ongerechtigheden die we hebben aangetroffen op de aan de individuele eigenaren gestuurde eindafrekeningen stookkosten hebben we uitgerekend vanaf 2008 t/m 2013. Het gaat om een bedrag van **€ 27.027 inclusief rente**, stand per 31-12-2014. Ook dit bedrag moet via de kas van de VvE weer worden overgeheveld van de ene naar de andere groep eigenaren. Dit bedrag komt bovenop het genoemde bedrag in punt 17.
21. In 2005 heeft de ALV nadrukkelijk alleen de kosten van de warmteafgifte van de radiatoren in de voor de appartementsrechten afgesplitste ruimten willen individualiseren. De firma ISTA heeft toen opdracht gekregen om metertjes op alle radiatoren te monteren en periodiek uit te lezen.
22. De op de eindafrekeningen stookkosten voorkomende posten “overige kosten” en “kosten algemene ruimten” behoren tot de gemeenschappelijke rekening, immers we hebben één aanvoer van gas, één gasmeter, één contract met de gasleverancier, één CV-installatie met één ketelhuis op vloer 12 en één stelsel van aan- en afvoer van water naar onze radiatoren en één contract met de warmteafgiftemeteropnemer. En niemand kan zich aan die collectiviteit onttrekken, dus afrekenen met de juiste breukdelen. We hebben de hoop gehad dat het bestuur bij het opmaken van de eindafrekening 2013 zou ingrijpen, maar dat is wederom niet gebeurd. Bij het begroten van 2014 is er ook geen rekening mee gehouden.
23. Uitsluitend en alleen de met de metertjes gemeten variabele stookkosten dienen op de jaarafrekening voor te komen. De “overige kosten” en “kosten algemene ruimten” dienen een plaats te krijgen bij de servicekosten en als zodanig verantwoord te worden in de jaarrekening.

#### BLAD 6 Onrechtmatig geïnde administratie- en/of entreegelden

24. Het toenmalige bestuur heeft bij monde van de huisadvocate in de bijeengeroepen buitengewone ALV van 19-12-2013 een oproep gedaan om claims in te dienen. Van die uitnodiging hebben de meeste van de huidige eigenaren die geld terugkrijgen gebruik gemaakt. In de claims worden naast de terug te krijgen servicekosten ook de bij nieuwe leden onrechtmatig geïnde administratie- en/of entreegelden meegenomen.
25. Integrale terugbetaling van de onrechtmatig geïnde gelden in de periode vanaf de invoering per 1-1-2001 tot de afschaffing per 1-1-2014 aan alle slachtoffers – dus ook aan voormalige eigenaren –, gaat kosten: **€ 130.191 inclusief rente** stand per 31-12-2014. De ALV kan ook besluiten geen integrale terugbetaling te laten uitvoeren en op het genoemde bedrag te beknootten door alleen de huidige eigenaren in de berekening te betrekken en/of de

terugbetaling te beperken tot uitsluitend de slachtoffers in de periode 2008 t/m 2013. Dat beknotten lijkt ons overigens geen fraaie wijze van handelen. Ongelijke behandeling valt moeilijk uit te leggen. Integrale terugbetaling kan, mits de ALV daartoe met een 2/3 meerderheid besluit.

26. Sinds januari 2013 hebben besturen te lang gearzeld met deze kwestie in stemming te brengen. Ondertussen tikt de rente door. Blijkbaar wil ook het huidige bestuur wachten tot het vanzelf overgaat. Het bestuur negeert de ingediende claims. Het bedrag van deze terugbetaling is voor de kas van de vereniging niet budgettair neutraal en komt ten laste van de reserve. De indieners van de claims worden ongeduldig en de eersten verrekenen al met hun maandelijkse betalingen. Het bestuur dreigt met een invorderingsprocedure. De discussie in de ALV over de terugbetaling van de entreegelden zal moeten gaan over rechtsgevoel, fatsoen en eerlijkheid.

#### BLAD 7 Debiteuren en crediteuren (huidige eigenaren)

27. De groep huidige eigenaren hebben we in beeld gebracht. Hoeveel krijgt iedere individuele eigenaar terug of dient bij te betalen. We hebben servicekosten, entreegelden, correctie stookkosten en aan bepaalde eigenaren niet uitbetaalde restituties 2009 inclusief alle rentes gesaldeerd.
28. In dat overzicht is ook aangegeven hoe de stemverhoudingen zijn als iedere eigenaar zich bij de stemmingen puur door zijn/haar **eigen** geldelijk belang laat leiden, om precies te zijn: 58,7 % om 41,3 %. Er zijn bij de 4-kamerappartementen zeker ook eigenaren die enthousiast zijn over de voorgestane beleidslijnen van het visiedocument. Dus het kan spannend worden bij besluiten die een meerderheid van 2/3 van de stemmen nodig hebben.
29. In de afgelopen ALV's is weer eens gebleken dat een heleboel eigenaren tegen hun eigen belangen in stemmen. De stemmingsuitslagen geven dat aan: 1/3 om 2/3. Dat komt door het ronselen van (permanente) volmachten en het niet aan de stemmingen meedoen van circa 20% van de stemgerechtigden.

#### BLAD 8

30. Op de volgende pagina van dit onderzoeksverslag treft u een kopie aan van de balans per 31-12-2013 die staat op blad 8 van het spreadsheet "Breukdelen enzovoorts versie 12". Dat spreadsheet zenden wij naar uw e-mailadres indien u daarom verzoekt. Op blad 8 zijn op basis van onze cijfers de balans per 31-12-2012 en 31-12-2013 aangepast. De jaarrekeningen van de boekjaren 2012 en 2013 zijn tot op heden nog niet door de ALV goedgekeurd. Onze aanpassingen geven een beter beeld van de financiële hoedanigheid waarin de VvE Wimbledon zich bevindt. De negatieve algemene reserve per 31-12-2013 zal gezien de voorraad liquide middelen, in 2014 gemakkelijk kunnen worden gerepareerd.

Wij sluiten hierbij ons onderzoek af. Het voor iedereen beschikbare spreadsheet zullen wij verder vervolmaken en up-to-date houden. Geïnteresseerd om ons te helpen? U weet ons te vinden.

-----

[pgerritse1@hotmail.com](mailto:pgerritse1@hotmail.com)

[lampe@stef.org](mailto:lampe@stef.org)

### VvE Wimbledon balans 31-12-2013

Vaste activa	€ 27.000	Algemene reserve	€ 74.449
		Toevoeging aan voorzieningen t/m 2013 (entreegelden)	€ 126.400-
			€ 51.951-
		Nog te bestemmen resultaten	
		Saldo restitutie 2010 en naheffing 2011	€ 1.094
		Resultaat 2012	€ 14.850-
		Resultaat 2013	€ 25.781
			€ 12.025
Voorzieningen		Voorzieningen	
Nog te ontvangen servicekosten 2008 – 2013	€ 142.754	Nog terug te betalen servicekosten 2008 – 2013	€ 142754
Nog te ontvangen rente servicekosten t/m 2013	€ 18.913	Rente over terug te betalen servicekosten t/m 2013	€ 18.913
Nog te ontvangen stookkosten 2008 – 2013	€ 22.930	Nogterug te betalen stookkosten 2008 – 2013	€ 22.930
Nog te ontvangen rente stookkosten t/m 2013	€ 3.383	Rente over terug te betalen stookkosten t/m 2013	€ 3383
Overige vorderingen	€ 49.421	Nog terug te betalen entreegelden 2001 – 2012	€ 90.307
	€ 237.401	Nog terug te betalen entreegelden 2013	€ 4000
		Rente over terug te betalen entreegelden t/m 2013	€32.093
		Groot onderhoud gebouwen en installaties	€ 316.441
			€ 630.821
Liquide middelen	€ 469.791	Kortlopende schulden	€ 143.297
	€ 734.192		€ 734.192
	<u>€ 734.192</u>		<u>€ 734.192</u>