

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

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

**Van** : Pieter Gerritse en Leo Lampe

**Datum** : Eerste versie verzonden op 8-8-2014, wederom geüpdatet op 14-9-2016, behorende bij het spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” **versie 17**.

---

Het is in de zomer van 2013 geweest dat een lid van het toenmalige bestuur 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 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 splitsing en de reglementen RvS/HR staat vermeld in onze beschouwingen betrokken.

De eerste versie van ons onderzoek is op 8-8-2014 toegezonden aan alle leden. Het in januari 2014 aangetreden bestuur negeerde onze bevindingen volledig. Dat bestuur stelde zich op het standpunt dat de problematiek die wij aansneden gewoonweg niet bestaat. Van de leden kregen wij vele reacties die ons motiveerden om verder te gaan met de vervolmaking van ons onderzoek. Het is een hele worsteling om de benodigde gegevens ter beschikking te krijgen. Dat duurt tot op de dag van vandaag voort.

Wij bieden u hierbij ter kennisneming een nieuwe update aan van ons verslag van onderzoek. Omdat we inmiddels al weer bijna 10 maanden een nieuw bestuurlijk team hebben, vinden wij het tijd worden om met onze medeleden te gaan communiceren. Het jaar 2016 mag niet weer een verloren jaar worden. Het bijbehorende spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17, kan niet begrepen worden zonder kennisneming van dit verslag. Vanaf vandaag staan beide documenten op het internet.

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 de akte 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 de akte ontraden. De huidige akte beschermt eigenaren op een prima wijze tegen bestuurlijke willekeur. Het wijzigingen van de akte met als oogmerk de verandering van de methodiek van de verdeling van de kosten/opbrengsten 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 van 62,8%.

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, beheerders en accountants geen actie hebben ondernomen en hebben weggekeken. Op 8-11-2013 heeft het toenmalige bestuur een kloeke daad gesteld door de maandlasten voor het hele jaar 2013 weer in lijn te brengen met de akte van splitsing. Echter, het op 16-1-2014 aangetreden bestuur heeft die beslissing weer teruggenomen en liet dat de ALV van 24-5-2014 bevestigen, een nietig besluit. Een ALV gaat niet over vaststelling van de servicekostenverdeling, dat doet de akte.

Wat een eigenaar per maand moet betalen is vanaf 2013 nogal onduidelijk geworden. Door het jarenlang oogluikend toestaan van eigen verzinsels van diverse penningmeesters is een situatie ontstaan dat een minderheid van 37,2% zich door een meerderheid van 62,8% laat subsidiëren. Het gaat om forse bedragen die per jaar door de ene groep te weinig en door de andere groep te veel wordt betaald. Het is een uniek verschijnsel dat de meerderheid dat zo lang heeft gepikt.

We lichten in het navolgende de bevindingen van ons onderzoek toe. De indeling is die van de 8 bladen van het bijbehorende spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17, De belangrijkste cijfers zijn samengevat op Blad 0, die aan dit document in een bijlage is bijgevoegd.

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

1. In artikel 23 van het RvS 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 soorten: appartementen, garages en bergingen, met de kadastrale aanduidingen, de aantallen per soort, 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 soort eenheid, vermenigvuldigde met 2, deelde vervolgens door 10 en rondde af op een geheel getal.
3. In 1981 waren er voor de eigenaren van de voor appartementsrechten afgesplitste eenheden 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 toedeling is een belangrijk onderdeel van het takenpakket van de beheerder onder toezicht van het bestuur.
4. De verdeling van de stemrechten en de verdeling van de kosten/opbrengsten die voor gemeenschappelijke rekening zijn, dienen conform akte 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 de akte van splitsing 1981 bestudeerd. Gevolg van de door ons zo genoemde verbouwingen is dat ieders breukdeel veranderde, immers als de koek groter wordt doordat er extra stukjes aan worden geplakt en de al bestaande stukjes blijven hetzelfde dan wordt ieders breukdeel kleiner.
5. Wij constateerden achterstallig onderhoud in de basisregistraties die nodig zijn om met behulp 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. Een jaarlijkse toevoeging van een bijlage aan de jaarrekening volstaat. Er zijn door ons ongerechtigheden in de berekeningswijze gevonden. Voor een deel zijn dat fouten in de

aannames, 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 6,5 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 te veel. De notaris heeft destijds een gemiddelde van 22 m<sup>2</sup> per garage genomen.
  - Hetzelfde geldt voor de bergingen: niet alle bergingen zijn gelijk van grootte. Ook voor bergingen geldt het 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.
  - 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. Tot voor kort stond het in de administratie als een 3-kamerappartement van 109 m<sup>2</sup>, met dezelfde rechten en plichten als ieder andere eigenaar. De werkelijke grootte is echter 107 m<sup>2</sup>. VBA volgt de notaris en gaat weer uit van 112 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 (!). VBA zet dit appartement tóch op 46 m<sup>2</sup> en 10 stemmen.
  - 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 (!). VBA zet dit appartement op 50 m<sup>2</sup> en dus 10 stemmen.
  - 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 circa 1,5 m<sup>2</sup> minder dan de andere 33 stuks 3-kamerappartementen.
6. In 2013 zijn door Format architecten BV BNA te Hoorn nieuwe tekeningen gemaakt van de 2-, 3- en 4-kamerappartementen. Met behulp van de aangegeven maten van de hartlijnen buitenmuren over alles, kan per appartement de werkelijke oppervlakte berekend worden. Er ontbreken nog tekeningen van de 3-kamerappartementen aan de westzijde, de appartementen 9, 151/153, 11/13 en de bergingen en garages.

## BLAD 2 Berekening maandlasten 2013 – 2016

7. Helaas hebben we de nieuwe maandlasten 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? De bestuurskamer is in 2003 aangekocht en verbouwd voor in totaal € 27.000 en als zodanig nog steeds geactiveerd op de balans. Ons lijkt dat voor een goed inzicht in de financiële hoedanigheid waarin de VvE Wimbledon zich bevindt geen goede oplossing. Geheel afboeken via de algemene reserve a.u.b.
8. Vervolgens hebben we de nieuwe maandlasten voor 2013 gecorrigeerd en die, samen met de de door ons uitgerekende maandlasten 2014, ter kennis gebracht van het toenmalige bestuur. Geen reactie. Het enige wat we hebben mogen bemerken is dat de maandlasten 2014 dezelfde zijn gebleven als die van begin 2013, naar verluidt, in afwachting van een algehele wijziging van de akte van splitsing en de reglementen. Maar ja, als zo'n wijziging al lukt dan heeft dat slechts effect voor de toekomst, het verleden kan daarmee niet worden herschreven.
9. In 2015 is geen begroting tot stand gekomen. In de ALV d.d. 15-2-2016 werd de ingediende begroting 2016 afgekeurd vanwege het ontbrekende MJOP. De maandlasten bleven daarna dezelfde als in 2015. dus als 2014, dus als 2013. Pas in juni 2016 heeft VBA de maandlasten min of meer conform akte gecorrigeerd met terugwerkende kracht naar 1-1-2016. Tot op de dag van vandaag wordt voor de uitgaven en inkomsten de begroting 2014 gehanteerd.

## BLAD 3a en 3b De A-B(-C) methode

10. De A-B(-C) methode wordt al heel lang gebruikt om de maandbijdragen te bepalen. Een handleiding is niet te vinden. Geen verantwoording in het bestuurlijk jaarverslag als integraal onderdeel van de jaarrekeningen. Het leek ons daarom verstandig deze inmiddels berucht geworden methode nader te analyseren. Probleem daarbij was dat wij alleen een spreadsheet kregen over 2013. Dat spreadsheet bleek geen bruikbaar spreadsheet te zijn, maar een soort kasboek. Aannames gegevensinvoer en gegevensuitvoer zijn niet gescheiden. De onderliggende uitgangspunten 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 ontgaan ons volledig.
11. De toerekening naar de soorten eenheden: appartementen, bestuurskamer (?), bergingen en garages worden vervolgens met breukdelen bewerkt. Bij de A1-kostensoorten worden min of meer de juiste 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.
12. Wij tasten eigenlijk nog steeds in het duister naar de onderliggende motivering om zó ernstig af te wijken van de akte van splitsing. Welke kwade geesten zijn ooit op de idee gekomen? In het spreadsheet "Breukdelen enzovoorts" versie 17 is een nabootsing gegeven. Met wat duwen en trekken hebben we uiteindelijk de aan ons door diverse leden beschikbaar

gestelde gegevens – waarvoor dank –, kunnen reconstrueren naar een rekenvoorschrift voor de A-B(-C) methode voor de jaren 1993 t/m 2015. De onderliggende aannames en formules zijn (her)ontdekt. Er kunnen nu zogenaamde 'what if' vragen aan het spreadsheet worden gesteld waardoor de financiële effecten van gewijzigde invoergegevens automatisch worden doorgerekend. Let op: het hoe en waarom van de A-B(-C) methode is nooit en te nimmer in een bijlage aan enig bestuurlijk jaarverslag toegevoegd geweest.

13. In de periode 1993 t/m 2002 hebben we de A-B methode de naam A-B(-C) methode moeten geven. Op Blad 3b is in het spreadsheet voor de keuken een extra kolom C toegevoegd. De keuken was tot 2003 ogenschijnlijk een aparte kostenplaats met een eigen winst & verliesrekening. Onze nieuwsgierigheid is gewekt naar het verdienmodel van dit voormalige onderdeel van het servicepakket. Wij zien in de cijfers dat in de keuken behoorlijke winsten zijn gerealiseerd en dat dus het bevoorschottingsysteem uit de rails loopt. We nemen aan dat in die jaren het door de keuken gerealiseerde resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve. De keuken werd in 2003 gesloten.
14. De weergave in de begrotingen/jaarrekeningen van de kostensoorten maakt door de jaren heen geen consistente indruk. Een goede evaluatie van het door opvolgende besturen gevoerde financiële beleid is daardoor nauwelijks mogelijk. Verder wordt er ieder jaar weer anders geschoven met de posten overige opbrengsten. Heel hinderlijk is het verschil tussen de begrote inkomsten uit voorschotten servicekosten en de gerealiseerde inkomsten uit bijdragen eigenaren. Toelichting op de voorkomende verschillen ontbreken. Ook de wijze waarop de naheffingen/restituties worden berekend is onbekend. We hebben het vermoeden dat het iedere keer weer anders gaat. De vaststelling van de definitieve maandlasten per eigenaar per boekjaar is daardoor een puzzel geworden. De administratie van de VvE Wimbledon is kwetsbaar voor wel of niet opzettelijk gemaakte fouten.
15. **Onze algemene conclusie is dat gebruik van de A-B(-C) methode een ernstig geval van fraude is. Deze methode valt absoluut niet te definiëren met de akte van splitsing en de reglementen in de hand.** Er zijn nog veel meer opmerkingen te maken over die A-B(-C) methode. Ons verslag zou echter veel te uitgebreid worden als we alles zouden moeten gaan behandelen. De hele methode is fout.
16. We noemen toch maar een paar merkwaardige dingen in die A-B(-C) 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? Voor de toerekening van de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn is iedere m<sup>2</sup> gelijk! Het “Juk juk gelijk” is een oud principe in de Hollandse veenafgraverij. Het eerste woord juk betreft het dragen van de last, het tweede woord juk is een oppervlaktemaat. Voor de VvE Wimbledon betekent het “Juk juk gelijk” dat de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn – en dat zijn alle kosten van onderhoud en beheer –, proportioneel moeten worden verdeeld naar ieders opgemeten totaal aantal vierkante meters grondoppervlakte van het appartement, de berging én de garage.
17. Ons advies is in 2014 geweest de goedkeuring van de jaarrekeningen 2012 en 2013 aan te houden tot het moment dat voor de verdeling van de kosten/opbrengsten is teruggekeerd naar hetgeen is voorgeschreven in de akte van splitsing. Ook de kascommissie en het administratiekantoor Amstel Burght is een dergelijk bericht gestuurd. Hun nalaten te signaleren dat de administratie ondeugdelijk is, valt niet goed te praten. Voor het laatst is in de jaarrekening 2009 alleen de rubricering in A en B kostensoorten vermeld.

18. Het gaat ons om een afdoende en overtuigende toelichting in de jaarrekening op de gehele berekeningswijze, ieder jaar weer. Niet alleen hóe de getallen rekentechnisch tot stand komen, maar ook de motivatie, het waarom! We willen u niet de tekst onthouden uit de notulen van de ALV d.d. 16-3-1978 (!). De penningmeester de heer De Vries merkt het volgende op:

*“Opvallend is dat niemand reageert op de verschuiving in de maandelijkse bijdragen van 2-, 3- en 4 kamerflats.”* Hij legt vervolgens uit waarom dit volgens het bestuur billijk is:

*“De statuten leggen de verdeling van de kosten vast volgens de deelsleutel die gebaseerd is op de vloeroppervlakte. Als men dit rechtlijnig doorvoert ontstaan er grote onbillijkheden. Daarom wordt een statutenwijziging overwogen.”*

19. Het is vervolgens lang wachten geweest, maar zowaar, bij de voorbereiding van de behandeling van de jaarrekening 2005 zien we een oprisping van de financiële commissie, maar die accepteerde snel de wens van het bestuur om *“een consistent beleid te blijven voeren”*.

#### BLAD 4 Terugwerkende kracht van de correctie van de servicekosten

20. Wij voelden ons verplicht om uit te rekenen hoeveel servicekosten individuele eigenaren terugkrijgen of bij moeten betalen over 2013, in de jaren daarna, maar ook over al die jaren daarvóór. De benodigde begrotingen en jaarrekeningen kwamen zeer moeizaam ter onzer beschikking. Het archief van de VvE Wimbledon is niet op orde, eigenlijk is het geheel zoek gemaakt, maar vele leden hielpen ons toch aan de verlangde gegevens door ons vergaderstukken te overhandigen van ALV's die ze vonden in hun eigen administratie. Ons doel is de hele wettelijke periode van 20 jaar terug – te rekenen vanaf 2013 – in beeld te krijgen. Wij ontberen nog begrotingen en/of jaarrekeningen van de perioden 1992 t/m 1995 en 1997 t/m 1999. Voor die perioden hebben we een redelijk betrouwbare inschatting kunnen maken. In dit verband geven wij onderstaand de tekst weer uit het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 3:309 BW

*“Een rechtsvordering uit onverschuldigde betaling verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de schuldeiser zowel met het bestaan van zijn vordering als met de persoon van de ontvanger is bekend geworden en in ieder geval twintig jaren nadat de vordering is ontstaan.”*

21. De datum van het bekend worden van de vordering is de datum van het verschijnen van de nieuwsbrief van het toenmalig bestuur d.d. 31-1-2013, waarin de bekentenis wordt gedaan dat de gehanteerde verdeling van de servicekosten fout is.
22. De vordering is ontstaan op de datum van goedkeuring van de jaarrekening door de ALV. Die datum noemen juristen de datum van de gebeurtenis. De jaarrekening 1992 die in 1993 is goedgekeurd is de oudste jaarrekening die nog mee kan doen bij het uitrekenen van de totale terugwerkende kracht van de correctie op de servicekosten.
23. Door betrokken bestuursleden ondertekende exemplaren van de jaarrekeningen inclusief de daarbij behorende bestuurlijke jaarverslagen, de bijlage met de uitleg inzake de gehanteerde methode van servicekostenverdeling en een overzicht van de definitief geworden maandlasten per soort eenheid, zijn afwezig. Alleen 2009 is ondertekend. Het bestuur is vanaf 2010 tot op heden niet meer gedechargeerd. Al die besturen zijn nalatig geweest in hun verantwoordingsplicht.

24. In haar presentatie op de informatiebijeenkomst d.d. 19-12-2013 heeft de huisadvocate aan de verzamelde eigenaren die gebruik willen maken van hun recht het te veel betaalde terug te eisen geadviseerd een claim in te dienen. Een groot aantal eigenaren heeft dat advies rond de jaarwisseling opgevolgd. We hebben sindsdien niet kunnen waarnemen dat die schuld van de VvE als zodanig in de balans is opgenomen.
25. De consequentie van het respecteren van de terugwerkende kracht van het rechtekken van de verkeerd berekende servicekosten in de periode 1993 – 2015 betekent een overheveling van gelden van de ene groep naar de andere groep. In hun aan alle leden aangetekend schrijven d.d. 23-10-2014 deelde het vorige bestuur mede dat bijbetalers een tegenclaim kunnen verwachten op het moment dat de rechter daartoe de VvE dwingt.
26. In het spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17 hebben we 2 modellen uitgewerkt: model A en model B. Niet te verwarren met de A-B(-C) methode. De gepresenteerde modellen A en B zijn de twee opties die we gebruiken voor het rechtekken van de jarenlang verkeerd berekende maandelijkse bijdragen.

**Model A** gaat er van uit dat bij verkoop alle lusten en lasten inzake de onroerende zaak van rechtswege zijn overgegaan van verkoper naar koper, tenzij partijen daarover in de leveringsakte een voorbehoud hebben gemaakt. Een claim van een huidige eigenaar heeft derhalve een terugwerkende kracht over de gehele periode van 20 jaar. Hetzelfde geldt voor de tegenclaims richting bijbetalers die de VvE moet leggen.

**Model B** beschouwt alleen de periode van het individuele eigendom. Een huidige eigenaar die een claim legt kan dat dus alleen doen vanaf de datum van zijn/haar aankoop. Voormalige eigenaren kunnen hetzelfde doen, uitsluitend voor de periode dat zij het eigendom hadden. Voor de VvE geldt hetzelfde bij het leggen van de tegenclaims.

27. Model A is voor de kas van de VvE budgettair neutraal, althans dat zou het moeten zijn in de strikt juridische context. Dubieuze debiteuren ontstaan niet, indien betrokken eigenaren kiezen voor een incasso over meerdere jaren en bereid zijn een onderpand te verstrekken als zekerheid. De budgettaire gevolgen van model B zijn onzeker. De situatie is nu zo dat er meer geld te vorderen is dan terug te betalen, tenminste als uitsluitend de huidige eigenaren in de beschouwing worden betrokken. Dat verschil zal snel verdampen als ook claims worden gehonoreerd van voormalige eigenaren. Dat moet dan weer gecompenseerd worden door meer tegenclaims te leggen.
28. Voor de uitvoerbaarheid van het ene óf het andere model is het noodzakelijk dat een juridisch waterdicht voorstel wordt gemaakt en dat er goed gecommuniceerd gaat worden met zowel huidige als voormalige eigenaren, vooral diegenen die nog niet op de hoogte zijn gebracht van de mogelijkheid dat zij een claim kunnen gaan leggen of een tegenclaim kunnen gaan ontvangen.
29. Het is jammer dat wij er niet in geslaagd zijn om het saldo van onze berekeningen perfect kloppend te krijgen. Dat komt met name door de onzekerheden waartegen wij opliepen bij het reconstrueren van de A-B(-C) methode, Lastig was ook het abusievelijk meerekenen van de bestuurskamer en de 3 niet meer bestaande bergingen. De onnodige gewoonte om ook de restituties/naheffingen in ronde getallen te factureren speelt slechts een ondergeschikte rol.

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

30. In 2005 heeft de ALV nadrukkelijk besloten om alleen de kosten van de warmteafgifte van de radiatoren in de voor de appartementsrechten afgesplitste ruimtes te individualiseren. De firma ISTA heeft toen opdracht gekregen om metertjes op alle radiatoren te monteren en periodiek uit te lezen. De warmteafgifte monitoren is een service die de VvE levert aan de eigenaren. De VvE kan daarmee echter ook misbruik van de radiatoren in de algemene ruimtes proberen terug te dringen.
31. Aan de jaarafrekeningen stookkosten zijn naast de kosten van de gemeten eenheden warmteafgifte nog twee extra kostenposten toegevoegd: “Overige kosten” en “Kosten algemene ruimten”. “Overige kosten” blijkt te bestaan uit de 35% opslag over de gemeten eenheden warmteafgifte van alle radiatoren in de appartementen/garages én de algemene ruimtes, vermeerderd met de gastransportkosten en de kosten van de firma ISTA. Het totaal van “Overige kosten” wordt vervolgens verdeeld met weer aparte breukdelen, waarbij de bergingen en garages worden overgeslagen. “Kosten algemene ruimten” worden voor 1/69 deel alleen aan de appartementen toegerekend. Ja, inderdaad, geen bestuurskamer! De afrekening van de totale post stookkosten is sinds 2007 extracomptabel gemaakt. Er wordt over deze post geen verantwoording afgelegd in de jaarrekening die de ALV moet goedkeuren. Dit is een ernstige misstand.
32. Het schadebedrag van de ongerechtigheden die we hebben aangetroffen op de aan de individuele eigenaren gestuurde jaarlijkse eindafrekeningen stookkosten hebben we uitgerekend vanaf invoering per 1-7-2007. Ook deze schade moet via de kas van de VvE weer worden overgeheveld van de ene naar de andere groep eigenaren.
33. De op de eindafrekeningen stookkosten abusievelijk 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 heet water naar onze radiatoren en één contract met de warmteafgiftemeteropnemer. En niemand kan zich aan die collectiviteit onttrekken, dus deze kostenposten dienen het etiket te krijgen van servicekosten, dáár in de boekhouding gealloceerd en dus afgerekend te worden met de juiste breukdelen conform akte.
34. We hebben de hoop gehad dat onze nieuwe beheerder VBA bij het maken van de eindafrekening stookkosten 2014 en 2015 het meteen goed zou doen, maar helaas. Er is echter hoop, want in de concept begroting 2016 zijn de stookkosten weer aan het totaal van de servicekosten toegevoegd, maar waarom is er toch weer een uitzondering verzonnen, nu voor de bergingen? De m<sup>2</sup> van de bergingen blijken bij de verdeling van het totaal van de begrote stookkosten te zijn overgeslagen, omdat ze geen radiator hebben. Dat klopt, maar de m<sup>2</sup> van de bergingen moeten wel aangeslagen worden voor de “Overige kosten” en de “Stookkosten algemene ruimten”. Voorlopig is het hieromtrent muisstil gebleven bij bestuur/VBA.
35. Ons punt is dat uitsluitend en alleen de met de ISTA-metertjes gemeten variabele stookkosten op een geïndividualiseerde jaarafrekening zouden moeten voorkomen. Het apart maandelijks voorschotten stookkosten incasseren wordt daarmee overbodig. Scheelt een hoop administratie.
36. Punt van discussie zou nog kunnen zijn waarom de gastransportkosten in 2014 en 2015 blijkbaar in de 35% vaste opslag zijn verwerkt en niet zoals eerdere jaren een aparte plaats

hebben gekregen in de kostenopstelling. Het effect ervan zou zogenaamde “groot gebruikers” benadelen, anders gezegd VBA heeft alvast terecht een einde gemaakt aan het bevoordelen van deze groep. Er is maar één uitweg in de discussie: de door ons zo genoemde niet-variabele stookkosten moeten net als alle andere servicekosten worden verdeeld met de enig juiste breukdelen, conform de akte van splitsing, zie Blad 1 kolom 2a.

37. Ook bij de afwikkeling van de correctie van de fout berekende jaaropgaven stookkosten in de periode 2007 t/m 2015 hebben we onderscheid gemaakt in de de modellen A en B.

#### BLAD 6 Teruggave onrechtmatig geïnde entreegelden

38. Het toenmalige bestuur heeft bij monde van de huisadvocate in de informatiebijeenkomst d.d. 19-12-2013 een oproep gedaan om claims in te dienen. De ingediende claims hebben ook betrekking op de bij nieuwe leden onrechtmatig geïnde entreegelden..
39. Integrale terugbetaling aan álle slachtoffers – dus ook aan voormalige eigenaren –, van de onrechtmatig geïnde gelden in de periode vanaf de invoering in 2001 – sommigen beweren zelfs 1998 (?) –, tot de afschaffing per 1-1-2014 kan in totaal inclusief rente een fors bedrag gaan kosten. Onzeker is of iedereen die recht heeft op teruggave daartoe een verzoek zal kunnen indienen mét bijbehorende bewijsstukken. Datum van interne bekendwording is de aankondiging van het toenmalige bestuur d.d. 22-10-2013 dat zij met onmiddellijke ingang aan nieuwe leden geen entreegeld meer zal vragen. Maar voor extern, naar voormalige eigenaren, zal nog een actie moeten plaatsvinden. Afdoende is het zetten van een advertentie in een landelijk dagblad en dan minstens 5 jaar wachten.
40. Sinds het najaar van 2013 hebben besturen te lang gearzeld om slachtoffers excuus aan te bieden met een daarbij behorende genoegdoening. Blijkbaar wilde men wachten tot het vanzelf over zou waaien. Ook werd beweerd dat er geen geld voor zou zijn (?). 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 werden ongeduldig en sommigen hebben al verrekend met hun maandelijkse betalingen. Gelukkig volgt het huidige bestuur deze lijn en heeft in haar Nieuwsbrief 2 – 2016, deze werkwijze overgenomen. De claim inzake de entreegelden zal een plaatsje krijgen in ieders rekening-courant met de VvE.
41. We hebben inmiddels kunnen constateren dat per 31-3-2016 een aanvang is gemaakt met de teruggave van de onrechtmatig geïnde entreegelden. Dat hebben we kunnen afleiden uit een summier briefje van VBA van die datum. Helaas is daarin de rente verkeerd berekend. In spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17 volgen wij hetgeen specifiek geldt voor de situatie van de VvE Wimbledon die particuliere participanten heeft, namelijk artikel 6:119 BW, zijnde de wettelijke rente voor consumententransacties (samengesteld). Hoe VBA en/of de penningmeester hebben zitten rekenen is tot op heden onduidelijk gebleven. Wij hadden het al zo mooi voor ze uitgerekend. .

#### BLAD 7 Debiteuren en crediteuren

42. Hoeveel krijgt iedere individuele eigenaar in totaal terug of dient bij te betalen? Dat hebben we uitgerekend op Blad 7 van het spreadsheet “Breukdelen enzovoorts” versie 17. Gesaldeerd zijn de correcties op de servicekosten, de stookkosten, de entreegelden en de aan bepaalde eigenaren niet uitbetaalde restituties 2009, inclusief alle rentes. Uiteraard treft u op Blad 7 de twee modellen A en B aan.

43. Ondanks het feit dat een bestuur niet eerst een ALV-besluit nodig heeft om strikt hetgeen is voorgeschreven in de akte van splitsing, is het toch interessant om de stemverhouding te analyseren. Op Blad 7, tabellen 3a en 3b zijn de stemverhoudingen aangegeven in het geval iedere eigenaar zich bij eventuele stemmingen puur door **zijn/haar eigen geldelijk belang** laat leiden en zich niet langer laat intimideren door de burens. Dat levert qua stemverhouding een ruime meerderheid op voor de 2-kamerappartementen en de 3-kamerappartementen zonder garage.

44. Echter, ook bij de 3-kamerappartementen met garage én de 4-kamerappartementen zijn er eigenaren die enthousiast zijn over de voorgestane beleidslijnen van het visiedocument:

*“Een betaalbaar niveau van servicekosten door een beter management van groot onderhoud (MJOP) en inzet van moderne toegangs- en beveiligingstechnologie. Voor eigenaren die dat willen afnemen en betalen is er een uitgebreid pakket van diensten, ook op het terrein van sociale en medische zorg.”*

#### BLAD 8 Claims

45. Een voorbeeld is gegeven van een brief aan de penningmeester van een eigenaar met een 2-kamerappartement zonder garage die geld terug claimt vanaf de datum van zijn aankoop. Hij heeft blijkbaar een voorkeur voor model B.

-----

## VvE Wimbledon

### Vierkante meters en breukdelen voor de stem- en kostenverdeling

Versie 17, blad 1

17-09-2016

Tabel 2a

Tot heden bijgewerkt conform akte	Aantal eenheden	m2 per eenheid	Afgesplitste appartementsrechten	Breukdeel per eenheid	Aantal gerechtigde stemmen per eenheid	Totaal aantal gerechtigde stemmen
4-kamer appartement	11	144,00	1.584,00	1,7034%	29	319
3-kamer appartement	33	109,00	3.597,00	1,2894%	22	726
3-kamer appartement (westgevel)	11	109,00	1.199,00	1,2894%	22	242
2-kamer appartement	11	77,50	852,50	0,9168%	16	176
appartement nr 9	1	112,00	112,00	1,3249%	22	22
appartement nr 11/13	1	50,00	50,00	0,5915%	10	10
appartement nr 151/153	1	46,00	46,00	0,5441%	10	10
berging	67	3,30	221,10	0,0390%	1	67
binnengarage	17	22,00	374,00	0,2602%	4	68
buitengarage	19	22,00	418,00	0,2602%	4	76
	172		8.453,60			1.716

### Terugnwerkende kracht correctie servicekosten 1993 t/m 2015

Versie 17, blad 4

#### Model A

Tabel 5a	Debiteuren	Crediteuren
Nominaal	€ 690.013	€ 690.013-
Wettelijke rente art.6:119 BW	€ 547.952	€ 513.300-
Totaal	€ 1.237.965	€ 1.203.314-

#### Model B

Tabel 5b	Debiteuren	Crediteuren
Nominaal	€ 290.055	€ 182.374-
Wettelijke rente art.6:119 BW	€ 118.273	€ 47.797-
Totaal	€ 408.328	€ 230.171-

€ 178.157

Tabel 2b

Correctie servicekosten	Gemiddelde per jaar debiteuren/crediteuren
4-kamer appartement	€ 143
3-kamer appartement	€ 597-
3-kamer appartement (westgevel)	€ 597-
2-kamer appartement	€ 1.263-
appartement nr 9	€ 428-
appartement nr 11/13	€ 1.703-
appartement nr 151/153	€ 1.928-
berging	€ 145
binnengarage	€ 970
buitengarage	€ 970

zonder rente

### Correctie niet-variabele stookkosten (overige kosten + kosten algemene ruimten)

Bron: Jaarafrekeningen stookkosten op basis van de metingen door ISTA in de periode 1-7-2007 t/m 31-12-2014

Versie 17, blad 5

#### Model A

Tabel 4a	Debiteuren	Crediteuren
Nominaal	€ 32.796	€ 32.796-
Wettelijke rente art.6:119 BW	€ 4.465	€ 4.465-
Totaal	€ 37.261	€ 37.261-

#### Model B

Tabel 4b	Debiteuren	Crediteuren
Nominaal	€ 25.578	€ 21.442-
Wettelijke rente art.6:119 BW	€ 4.384	€ 3.265-
Totaal	€ 29.962	€ 24.707-

€ 5.255

Tabel 7

Correctie stookkosten	Gemiddelde per jaar debiteuren/crediteuren
4-kamer appartement	€ 46-
3-kamer appartement	€ 74-
3-kamer appartement (westgevel)	€ 67-
2-kamer appartement	€ 144-
appartement nr 9	€ 15-
appartement nr 11/13	€ 226-
appartement nr 151/153	€ 249-
berging	€ 19
binnengarage	€ 125
buitengarage	€ 125

zonder rente

### Teruggave onrechtmatig geïnde entreegelden

Periode 1999 – 2013 (afgeschaft vanaf 1-1-2014)

Versie 17, blad 6

Tabel 2	Debiteuren	Crediteuren
Nominaal	€ 0	€ 97.484-
Wettelijke rente art.6:119 BW	€ 0	€ 43.078-
Totaal	€ 0	€ 140.562-

€ 140.562-

Saldo model B

€ 42.849

De wettelijke rente voor consumententransacties (samengesteld) is toegepast, artikel 6:119 BW.

Een nadere toelichting? Ctrl-Click om de volgende koppeling te activeren:

<http://www.wettelijkereente.net/renteberekening.aspx>