

## VvE Wimbledon

### De juiste berekening van de maandlasten 2013

1-7-2013

Aan alle betrokkenen,

Hierbij geef ik u een korte toelichting op de juiste berekening van de maandlasten 2013. De cijferopstelling is bijgevoegd. En, ach gut, moet u maar denken, hij heeft ook zijn advies willen geven, de goeierd. U kunt er gebruik van maken of niet, het is ieders persoonlijke beslissing in deze verwarde tijden.

De ALV van 21-12-2012 heeft op basis van de toen beschikbaar gestelde informatie een begroting 2013 vastgesteld. Dit hield mede in dat de servicekosten ten opzichte van de begroting 2012 zijn verhoogd. Waarom dat per se moest is slechts voer voor psychologen. Het besluit betekent een verkeerd signaal naar de markt. Die verhoging heb ik nu wel op de juiste manier in de berekening meegenomen, strikt volgens ieders breukdeel per m<sup>2</sup>, zoals dat in het RvS is voorgeschreven.

De in het RvS vermelde breukdelen heb ik herberekend in verband met de verbouwingen in 2005 van de appartementen nrs 9, 11 en 153. Daar zijn een aantal m<sup>2</sup> bij gekomen. Nagelaten is de noodzakelijke aanpassingen te doen in het RvS, merkwaardig, want iedereen zou daar voordeel van hebben gehad. Immers, als de koek groter wordt, meer m<sup>2</sup> worden benut, dan wordt ieders breukdeel kleiner. In de berekening heb ik net gedaan of die nalatigheid niet is voorgekomen en dat het RvS al is aangepast. Ik twijfel nog of bij de meting van de eenheden steeds dezelfde methode is gebruikt: vanaf de hartlijnen van de buitenmuren over alles, inclusief de loggia's.

Het totaal aan servicekosten in de begroting 2013, een bedrag van € 311.178, heb ik opgehoogd met € 52.500, zijnde de stookkosten algemene ruimten en de overige (vaste) stookkosten. Deze twee posten staan nog steeds abusievelijk op uw jaarlijkse eindafrekening. Die horen echter bij de servicekosten thuis. Blijft over de post variabele stookkosten, in 2013 begroot op € 30.500. Dat is de post die door meting, de metertjes op alle radiatoren, op feitelijke gebruik wordt uitgerekend. Bevoorschotting op basis van de breukdelen is dan onjuist. Een voorschot per maand stookkosten dient afgeleid te worden uit ieders eindafrekening over de voorgaande periode. Ik heb die voorschotten variabele stookkosten daarom maar een beetje opzij gezet. Voor de meesten van u gaat het om een relatief laag jaarbedrag en dan is het vragen van voorschotten helemaal niet nodig.

De dotaties aan de reservering groot onderhoud is voor het jaar 2013 op € 120.000 begroot. Ook onnodig. Die post op de balans per 31-12-2012 was al rondom gevuld: € 359.788. Op een gegeven moment is genoeg toch genoeg? Hoe groot moet die balanspost worden? Niemand weet het, omdat de meetlat ontbreekt; er is geen goedgekeurd MJOP. De discussie over de jaarschijf 2013 in de ALV van 29-5-2013 was volgens de berichten een tenenkrommende affaire. De Technische Commissie werd terzijde geschoven. Er werd tóch gestemd. Bij een fatsoenlijke vereniging kan dat niet. Ik hoop dat die commissie in haar nieuwe samenstelling haar rug recht en in de uitvoering een en ander kan herstellen.

Mijn persoonlijke conclusie is dat ik de op de juiste manier berekende servicekosten wél betaal, maar die dotatie aan de reservering groot onderhoud voorlopig even niet. Die staat op mijn eigen spaarrekening; dat lijkt me veiliger, óók voor de vereniging. En wat die variabele stookkosten betreft, wacht ik op de eindafrekening 2013, hopelijk is die dan wél goed opgemaakt.

Nadere informatie nodig? U weet me te vinden: <http://www.stichtingfamiliebedrijven.nl/contact/>

Leo Lampe, eigenaar Wimbledonpark 93.

## VvE Wimbledon

### De juiste berekening van de maandelijkse lasten 2013

	Aantal eenheden	m2 per eenheid	Totaal m2	Breukdeel per eenheid	Aantal gerechtigde stemmen per eenheid	Totaal aantal gerechtigde stemmen	Percentage
4-kamer appartementen	11	144,00	1.584,00	1,7042%	29	322	18,7%
3-kamer appartementen	44	109,00	4.796,00	1,2900%	22	974	56,8%
2-kamer appartementen	11	77,50	852,50	0,9172%	16	173	10,1%
appartement nr 9	1	104,00	104,00	1,2308%	21	21	1,2%
appartementen nrs 11 en 153	2	45,00	90,00	0,5326%	9	18	1,1%
garages	36	22,00	792,00	0,2604%	4	161	9,4%
bergingen	70	3,30	231,00	0,0391%	1	47	2,7%
	175		8.449,50			1.716	100,0%

<b>Begroting 2013</b>		€ 363.678	€ 120.000	€ 483.678	€ 30.500	
	Breukdeel per eenheid	Service-kosten per maand	Dotatie groot onderhoud per maand	Totale lasten per maand excl. variabele stookkosten	Breukdeel per eenheid	Voorschot (?) variabele stookkosten per maand
4-kamer appartementen	1,7042%	€ 516	€ 170	€ 687	1,7042%	€ 43
3-kamer appartementen	1,2900%	€ 391	€ 129	€ 520	1,2900%	€ 33
2-kamer appartementen	0,9172%	€ 278	€ 92	€ 370	0,9172%	€ 23
appartement nr 9	1,2308%	€ 373	€ 123	€ 496	1,2308%	€ 31
appartementen nrs 11 en 153	0,5326%	€ 161	€ 53	€ 215	0,5326%	€ 14
garages	0,2604%	€ 79	€ 26	€ 105	0,2604%	€ 7
bergingen	0,0391%	€ 12	€ 4	€ 16	0,0391%	€ 1

Bij deze cijferopstelling behoort de toelichting d.d.1-7-2013