

Aan : de Vergadering van Eigenaren (ALV) van de VvE Wimbledon en haar commissies

Van : Fried Viëster, Liesbeth Straatman en Leo Lampe

Betreft : Gaan we ons weer aan de spelregels houden?

Datum : embargo tot 24-5-2013, ingekomen stuk ALV 29-5-2013

Geachte mede-leden,

Zoals wij bij monde van Fried Viëster tijdens de vorige ledenvergadering aangekondigd hebben, blijven wij ons inzetten voor een sociaal en financieel beter leefklimaat en woongenot in onze vereniging. Eerste voorwaarde daarvoor is: ieders oprechte en onverkorte bereidheid om zich aan de spelregels te houden. De ALV van de VvE Wimbledon is nalatig als het gaat om het voeren van een beleid dat in het belang is van alle eigenaren.

Deze brief richten wij vooral aan de groep van erfgenamen en dus ook aan diegenen van u die aan zijn of haar toekomstige erven geen onverkoopbaar onroerend goed willen nalaten. Bezin u alstublieft en neem uw verantwoordelijkheid.

In deze brief geven wij een 'update' van onze werkzaamheden die een nieuw perspectief moeten geven aan de VvE Wimbledon. Wij gaan in op de stand van zaken bij de uitvoering van de aanbevelingen van het visiedocument en voegen onze visie toe ten aanzien van het manipuleren van notulen en het ronselen van machtigingen.

1. Nieuw bestuur bestaande uit externen

Nadat op 9-2-2013 het visiedocument aan u is toegestuurd, heeft u in de daarna speciaal daarvoor georganiseerde buitengewone vergadering op 28-2-2013 dat document voor kennisgeving aangenomen. Het visiedocument geeft de aanbeveling dat er een nieuw bestuur geworven wordt. De werving & selectie hebben we onlangs afgerond en het resultaat is als volgt.

Als reactie op onze advertentie in Dagblad Trouw hebben we 38 goede sollicitatiebrieven ontvangen en vervolgens gesprekken gevoerd met 12 kandidaten. Op basis van het streng toepassen van de gestelde eisen hebben wij voor u een nieuw bestuurlijk team geselecteerd, bestaande uit een econoom tevens register-accountant, een jurist bekend met de materie en een zelfstandige VvE-beheerder met een bouwkundige achtergrond. Allen hebben grote bestuurlijke ervaring.

Wij zijn nu bezig met de voorbereiding van een voordracht in de ALV in het najaar. Aan het nieuwe bestuurlijk team hebben wij gevraagd om een korte uiteenzetting te geven waarin zij de richting aangeven van de toekomst van de VvE Wimbledon. Dat doen zij door een

presentatie te geven tijdens een informele bijeenkomst. U kunt dan ook kennismaken. Kort daarna zal de ALV kunnen stemmen over de voordracht hen te benoemen. Na een grondige inventarisatie maakt het nieuwe bestuur een beleidsplan voor de periode 2014 – 2017, met als eerste hoofdstuk: de begroting 2014. Hun belangrijkste zorg is een zorgvuldige en fatsoenlijke besluitvorming. Dat kan alleen lukken door het vrijwilligerswerk van goed samengestelde en goed gemotiveerde, door de ALV benoemde commissies.

De inzet van extern gerekruteerde bestuurders van voldoende bekwaamheid is dringend nodig, anders kan de VvE Wimbledon nooit de zo noodzakelijke cultuuromslag maken: een bestuur dat in staat is zich door de ALV en haar commissies te laten leiden, vooral bij het stellen van de prioriteiten in de beleidsuitvoering..

Tijdens onze gesprekken met de aspirant nieuwe bestuurders hebben wij veel geleerd. Van hun kennis en ervaringen staken wij vooral op dat de VvE Wimbledon geen uitzondering is. Bij de VvE's in Nederland is de neiging blijkbaar onweerstaanbaar om sluipenderwijs van de spelregels af te gaan wijken. Dat leidt altijd tot misstanden die vroeg of laat aan de oppervlakte komen en vervolgens moeten worden hersteld. Er dient nu schoon schip gemaakt te worden. Dat is de opdracht die onze ALV gedurende de rest van dit jaar aan zichzelf moet stellen.

2. Substantiële verlaging van de servicekosten

In het visiedocument zijn een aantal aanbevelingen gedaan om de maandelijkse bijdrage zo laag mogelijk te houden. We hebben niets vernomen over de mogelijke substantiële verlaging van de servicekosten door het afvloeien van personeel, mogelijk gemaakt door de installatie van nieuwe (toegangs)beveiligingstechnologie en een goede organisatie van de facultatieve zorgfuncties.

3. Nieuw Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Aan dit memorandum is een cijferopstelling toegevoegd waaruit blijkt dat er thans een totaalsaldo van zo'n € 446.000 aan verenigingsvermogen en voorziening groot onderhoud (samen "het reservefonds") beschikbaar is. Waarom? Waar zijn we voor aan het sparen: is geld verzamelen en het in steeds meer porties van € 100.000 op verschillende bankrekeningen moeten zetten wel verstandig? Hoeveel zelfstandige banken heeft Nederland nog? Kan het geld niet beter bij de mensen zelf gelaten worden? Afijn, gaat u eens in de bestuurskamer kijken, bewonder het pas aangeschafte nieuwe interieur en besef wat ervan komt als er te veel geld op de plank ligt. Het is maar een voorbeeld.

Wij geven u bij deze het indringende advies dat u als ALV een besluit neemt dat er een stop wordt ingesteld op het aangaan van nieuwe financiële verplichtingen inzake het groot onderhoud, zeker tot het moment dat u het beleidsplan 2014 – 2017 hebt vastgesteld. Een van de onderdelen van dat beleidsplan is een nieuw MJOP over een periode van 30 jaar. Het nu uitlokken van offertes voor welk groot onderhoud dan ook is voorbarig. Allereerst moet er financieel en organisatorisch schoon schip worden gemaakt. Daarna dient het omlaag brengen van de servicekosten prioriteit te krijgen. 'First things first'.

De technische commissie zal u indringend adviseren om voorlopig alleen te reageren op gebleken urgenties in het noodzakelijk onderhoud, te noemen valt: het behandelen van de westgevel wegens doorslag van vocht, het vervangen van de aldaar lekkende ramen en het installeren van 3 kapotte ventilatie-units. De voorgestelde aanschaf van die nieuwe verwarmingsketels is vanwege de lange terugverdiendtijd niet opportuun. En we moeten zeker niet het dak van de buitengarages gaan vernieuwen, dat dak lekt nog niet!

4. Correcte verdeling van de servicekosten

In de nieuwsbrief van januari 2013 is de bekenenis gedaan dat bij de verdeling van de servicekosten over de eigenaren opeenvolgende besturen jarenlang fout hebben gehandeld. De voorzitter van een voormalig bestuur heeft in 2010 ook al iets dergelijks geroepen in de ALV: "We leven in zonde!". Ook de financiële commissie (2005) en later de kascommissie (2011) hebben duidelijke signalen afgegeven. Het heeft dus lang geduurd dat de "tarieven" ook inderdaad gaan veranderen. Echter, de terugwerkende kracht kan volgens de juristen 5 jaar worden teruggelegd. En wat is het startmoment van die teruglegging?

Het is niet echt moeilijk om op basis van het heldere en duidelijke rekenvoorschrift van het RvS een herberekening over een aantal jaren uit te voeren. Onze poging voor de periode 2010 – 2013 is tevens weergegeven in de bijgevoegde cijferopstelling.

Het maken van juiste cijferopstellingen wordt gehinderd doordat de administratie van de uitgenutte vierkante meters niet op orde is. Er wordt helaas nog steeds gerommeld met de breukdelen bij de verdeling van de servicekosten, dotatie groot onderhoud en stookkosten. Een partiële wijziging van het RvS op dit punt zal daarbij kunnen helpen. Slechts op het moment dat er weer vertrouwen is in de berekening van hun totale maandelijks last, zullen eigenaren weer trouw hun betalingen gaan verrichten.

5. Afschaffing van de administratiekosten/entreegelden

Wij lezen in de ter goedkeuring aangeboden jaarrekening 2012 dat op basis van de ingewonnen juridische adviezen het innen bij nieuwe eigenaren van administratiekosten/entreegelden onrechtmatig is. Vanaf de invoeringsdatum 1-1-2002 zal dus een restitutie moeten worden gedaan. Wij berekenen aan de slachtoffers een te restitueren bedrag van in totaal om en de nabij € 57.000 ex rente, waarvan €41.500 voor 29 huidige bewoners. De beschikbare reserves van onze VvE kunnen dat ruim opvangen.

6. Manipuleren van notulen van ALV's

Wij constateren dat de notulen van de ledenvergaderingen herhaaldelijk op essentiële punten geen juiste weergave zijn van het besprokene en afgesprokene. Wij lezen bijvoorbeeld dat u ter vergadering van 20-12-2012 blijkbaar besluiten hebt genomen die niet genomen zijn. Ook wij zaten erbij en keken er naar, hoe tijdens die ALV is besloten dat het exploitatieoverschot 2010 voorlopig in de kas wordt gehouden en dat in de voorjaarsvergadering de andere beslispunten opnieuw en beter voorbereid op de agenda worden gezet. Dus al die facturen, herinneringen en aanmaningen die u de laatste tijd ontvangen heeft, kunt u naar onze mening gevoeglijk in de prullenmand gooien.

De verhoging van de maandelijkse bijdrage in 2013 ten opzichte van de gehanteerde tarieven (begroting) in 2012 is onnodig en een verkeerd signaal naar de markt. Dus herzie die begroting 2013 alstublieft. Dat moet toch kunnen met een reservefonds van circa € 446.000.

7. Reservefonds

Het reservefonds van € 446.000 is veel te groot. Wij stellen voor om de gelden die in 2010 t/m 2013 zijn opgehaald, maar niet gebruikt, aan de huidige eigenaren te restitueren. Eventuele naheffingen wegens zogenaamde “exploitatietekorten” over die jaren kunnen dan in een heel ander daglicht worden geplaatst en dus boekhoudkundig worden opgelost. Aldus doende is het sturen van facturen wegens noodzakelijke naheffingen 2011 en 2012 overbodig geworden.

8. Ronselen van machtigingen

En ten slotte, geven wij met enige schroom een waarschuwing: men hoede zich voor de machtigingen-ronselaars. De gewoonte is ontstaan om met niet te controleren verhalen ruim vóór een ledenvergadering langs de deuren te gaan en alvast blanco machtigingen te verzamelen. De beraadslagingen in de ALV worden daardoor verziekt. Een aantal lieden met veel machtigingen in de knuistjes zitten alleen maar in de vergadering te glimlachen omdat ze vóóraf al geregeld hebben “hoe de hazen gaan lopen”.

Deze handelswijze ondermijnt de democratische bedoeling van het appartementsrecht bij de besluitvorming. Ook het elementaire beginsel van het verenigingsrecht – het individuele stemrecht in de vergadering –, wordt daarmee geweld aangedaan. Dat is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Wij adviseren u om óf zelf naar de vergadering te komen en u vóóraf goed te laten informeren, óf in voorkomend geval dat u door omstandigheden gedwongen tóch iemand wilt machtigen, dat u een machtiging afgeeft met op het formulier uw schriftelijke instructie hoe volgens uw mening per agendapunt gestemd moet worden. Dat maakt een zorgvuldige agendavoorbereiding noodzakelijk met reeds geformuleerde te nemen besluiten, zodat u een heldere en duidelijke opdracht kunt geven aan uw gemachtigde om ergens vóór of tégen te stemmen.

Een reeds afgegeven machtiging kunt u te allen tijde intrekken.

Tot aanstaande woensdag.

P.S. Het is ongebruikelijk dat een aftredend bestuurder zich verkiesbaar stelt voor de kascommissie; er zijn geen bijzondere omstandigheden die daartoe noodzaken, integendeel.

**Verdeling service -en onderhoudskosten
per appartement/garage/berging**

Realisatie boekjaar 2010		€ 298.104	€ 99.855	€ 3045	€ 428.104			
Status: geen bestuurlijk jaarverslag, jaarrekening cijfermatig goedgekeurd								
geen décharge bestuur	Breukdeel per eenheid	Service- kosten	Verricht groot onderhoud	Toevoeging reservering	Totale lasten conform RvS	Voorschotten foute regeling	Nog terug te ontvangen	Nog terug te ontvangen
Per eenheid :	conform RvS	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	over geheel 2010
4-kamer appartement	1,7298%	€ 430	€ 144	€ 43	€ 617	€ 608	€ 9	€ 109
3-kamer appartement	1,3094%	€ 325	€ 109	€ 33	€ 467	€ 512	€ -45	€ -538
2-kamer appartement	0,9310%	€ 231	€ 77	€ 23	€ 332	€ 425	€ -93	€ -1.114
klein 2-kamer appartement	0,2763%	€ 69	€ 23	€ 7	€ 99	€ 339	€ -240	€ -2.885
garage	0,2643%	€ 66	€ 22	€ 7	€ 99	€ 22	€ 72	€ 867
berging	0,0396%	€ 10	€ 3	€ 1	€ 14	€ 3	€ 11	€ 134

Wist u dat :

in het boekjaar 2010 aan servicekosten een bedrag van € 33.336 en aan verricht groot onderhoud een bedrag van € 30.145 is overgehouden, waarmee het verenigingsvermogen en de voorziening groot onderhoud een totaal saldo heeft bereikt van € 237.574 ?

Realisatie boekjaar 2011		€ 366.969	€ 0	€ 115.000	€ 481.969			
Status: geen bestuurlijk jaarverslag, jaarrekening cijfermatig goedgekeurd								
geen décharge bestuur	Breukdeel per eenheid	Service- kosten	Verricht groot onderhoud	Toevoeging reservering	Totale lasten conform RvS	Voorschotten foute regeling	Nog terug te ontvangen	Nog terug te ontvangen
Per eenheid :	conform RvS	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	over geheel 2011
4-kamer appartement	1,7298%	€ 529	€ 0	€ 166	€ 695	€ 558	€ 137	€ 1.641
3-kamer appartement	1,3094%	€ 400	€ 0	€ 125	€ 526	€ 469	€ 57	€ 683
2-kamer appartement	0,9310%	€ 285	€ 0	€ 89	€ 374	€ 390	€ -16	€ -193
klein 2-kamer appartement	0,2763%	€ 84	€ 0	€ 26	€ 111	€ 310	€ -199	€ -2.388
garage	0,2643%	€ 81	€ 0	€ 25	€ 106	€ 22	€ 84	€ 1.010
berging	0,0396%	€ 12	€ 0	€ 4	€ 16	€ 3	€ 13	€ 155

Wist u dat :

in het boekjaar 2011 aan servicekosten een bedrag van € 57.070 is tekort gekomen en aan verricht groot onderhoud een bedrag van € 115.000 is overgehouden, waarmee het verenigingsvermogen en de voorziening groot onderhoud een totaal saldo heeft bereikt van € 295.504 ?

P.S. In alle overzichten zijn de stookkosten niet meegenomen. In het maandelijkse voorschot stookkosten zijn echter nog twee servicekostensoorten verstopt: de stookkosten algemene ruimten en overige stookkosten. Deze kosten moeten uit het maandlijks voorschot stookkosten worden gehaald en nog aan het totaal van de servicekosten worden toegevoegd. Dus ook de jaarafrekeningen stookkosten moeten op dit punt worden aangepast.

Breukdelen en stemverdeling	Aantal eenheden	m2 per eenheid	Totaal m2	Breukdeel	Aantal stemmen	Totaal aantal	Percentage
				per eenheid conform RvS	per eenheid conform RvS	stemmen conform RvS	
4-kamer appartement	11	144,00	1.584,00	1,7298%	29	319	18,9%
3-kamer appartement	44	109,00	4.796,00	1,3094%	22	968	57,2%
2-kamer appartement	11	77,50	852,50	0,9310%	16	176	10,4%
klein 2-kamer appartement	3	23,00	69,00	0,2763%	5	15	0,9%
garage	36	22,00	792,00	0,2643%	4	144	8,5%
berging	70	3,30	231,00	0,0396%	1	70	4,1%
	175		8.324,50			1.692	100,0%

P.S. De breukdelen en de gerechtigde stemmen dienen nog aangepast te worden in verband met de verrichte verbouwingen op de etages 01 en 02. Voor alle eigenaren gaat de maandelijkse bijdrage nog een beetje omlaag. Dat kan pas als het RvS ter zake is veranderd en dat is nagelaten.

**Verdeling service -en onderhoudskosten
per appartement/garage/berging**

Begroting 2012		€ 285.500	€ 115.000	€ -	€ 400.500			
Status: de ingediende begroting is door de ALV afgekeurd, besloten is de begroting 2011 te gebruiken								
Per eenheid :	Breukdeel per eenheid conform RvS	Service-kosten per maand	Dotatie groot onderhoud per maand	Toevoeging reservering groot onderhoud per maand	Totale lasten conform RvS per maand	Voorschotten foute regeling per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen over geheel 2012
4-kamer appartement	1,7298%	€ 412	€ 166	€ -	€ 577	€ 558	€ 19	€ 232
3-kamer appartement	1,3094%	€ 312	€ 125	€ -	€ 437	€ 469	€ -32	€ -384
2-kamer appartement	0,9310%	€ 221	€ 89	€ -	€ 311	€ 390	€ -79	€ -951
klein 2-kamer appartement	0,2763%	€ 66	€ 26	€ -	€ 92	€ 310	€ -218	€ -2.613
garage	0,2643%	€ 63	€ 25	€ -	€ 88	€ 22	€ 66	€ 794
berging	0,0396%	€ 9	€ 4	€ -	€ 13	€ 3	€ 10	€ 123

Realisatie boekjaar 2012		€ 331.341	€ 0	€ 115.000	€ 446.341			
Status: voorlopige cijfers met summere toelichting; kascontrole gaande.								
Per eenheid :	Breukdeel per eenheid conform RvS	Service-kosten per maand	Verricht groot onderhoud per maand	Toevoeging reservering groot onderhoud per maand	Totale lasten conform RvS per maand	Voorschotten foute regeling per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen over geheel 2012
4-kamer appartement	1,7298%	€ 478	€ 0	€ 166	€ 643	€ 558	€ 85	€ 1.025
3-kamer appartement	1,3094%	€ 362	€ 0	€ 125	€ 487	€ 469	€ 18	€ 216
2-kamer appartement	0,9310%	€ 257	€ 0	€ 89	€ 346	€ 390	€ -44	€ -525
klein 2-kamer appartement	0,2763%	€ 76	€ 0	€ 26	€ 103	€ 310	€ -207	€ -2.487
garage	0,2643%	€ 73	€ 0	€ 25	€ 98	€ 22	€ 76	€ 916
berging	0,0396%	€ 11	€ 0	€ 4	€ 15	€ 3	€ 12	€ 141

Wist u dat :

in het boekjaar 2012 aan servicekosten een bedrag van € 28.519 tekort is gekomen en aan verricht groot onderhoud een bedrag van € 115.000 is overgehouden, waarmee het verenigingsvermogen en de voorziening groot onderhoud een totaal saldo heeft bereikt van € 381.988 ?

Begroting 2013		€ 311.178	€ 120.000	€ -	€ 431.178			
Status: de weerstand van de ALV tegen de voorgestelde begroting is nog niet opgelost; er is al 3 jaar geen MJOP								
Per eenheid :	Breukdeel per eenheid conform RvS	Service-kosten per maand	Dotatie groot onderhoud per maand	Toevoeging reservering groot onderhoud per maand	Totale lasten conform RvS per maand	Voorschotten foute regeling per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen per maand	Nog terug te ontvangen of te betalen over geheel 2013
4-kamer appartement	1,7298%	€ 449	€ 173	€ -	€ 622	€ 600	€ 22	€ 259
3-kamer appartement	1,3094%	€ 340	€ 131	€ -	€ 470	€ 506	€ -36	€ -426
2-kamer appartement	0,9310%	€ 241	€ 93	€ -	€ 335	€ 422	€ -87	€ -1.050
klein 2-kamer appartement	0,2763%	€ 72	€ 28	€ -	€ 99	€ 337	€ -238	€ -2.853
garage	0,2643%	€ 69	€ 26	€ -	€ 95	€ 23	€ 72	€ 864
berging	0,0396%	€ 10	€ 4	€ -	€ 14	€ 3	€ 11	€ 135

Wist u dat :

in het begin van het boekjaar 2013 een extra te betalen bedrag servicekosten is opgelegd ter dekking van het verschil 2010/2011 van € 23.734, waarmee het verenigingsvermogen en de voorziening groot onderhoud per 1-5-2013 een totaal saldo heeft bereikt van € 445.722 ?