

Nieuwsbrief nummer: 1

31 januari 2013

Algemeen

Wij willen u vragen om uw voordeur niet open te laten staan tijdens het koken. Het kan zijn dat deze kookluchten uw medebewoners tot overlast kan worden. Dank voor uw medewerking in deze.

Stampottenbuffet

Vrijdag 8 februari a.s. is er een gezamenlijke maaltijd georganiseerd door Amel en Nelly Vroeg (app. 135). U kunt dan kiezen uit twee stampotten bereid door Slager Fred van Ingen; hutspot en boerenkool met rookworst of met een gehaktbal. De kosten van deze maaltijd bedragen € 12,50 per persoon inclusief drankjes (wijn, bier en frisdrank). U kunt zich opgeven bij de receptie. Graag tot dan!!

Korte toelichting op Exploitatieresultaat 2011

Wij willen nog even terugkomen op het nadelige exploitatieresultaat over 2011.

Bij de begrotingsbehandeling in december 2010, toen het nieuwe bestuur Bosman gecompleteerd was, stelde dit bestuur aan de leden voor, om de servicekosten met zo'n 9% te verlagen. Dit klonk positief. Echter, je kunt zoiets natuurlijk alleen doen, als je ook de uitgaven met 9% weet te verlagen.

De begroting is wel sluitend gepresenteerd, door allerlei kosten bijna systematisch veel te laag te begroten (met name de kleine onderhoud- en reparatiekosten, de kantoorkosten e.d.).

Uiteindelijk kwamen de kosten veel hoger uit.

Oorzaak was: extra kosten gemaakt (niet begroot en dus niet goedgekeurd door U als de leden, zoals juridische kosten en afkoopsom voormalige werknemer, juridische kosten voor andere doeleinden enz.

- Begrote en goedgekeurde kosten 2011 ex stookkosten € 425.300,=
- Uitgegeven is echter € 481.969,=

Zodoende ontstaat een kapitaal verlies. Gemiddeld heeft men dan € 826,= per appartement / per eigenaar méér uitgegeven dan wij op 9 december 2010 gefiatteerd hebben.

Het gevolg daarvan is dan de naheffing, die komende week naar U toekomt.

Ook de begroting 2012 is door het bestuur Bosman aan de krappe kant opgesteld. Wij wachten nu op de cijfers van de administratie van de SDS.

Concept Visiedocument

Het bestuur heeft op Donderdag 17 januari jl. een gesprek gevoerd met 2 leden van de werkgroep Visiedocument, mevrouw Straatman en de heer Viëster. De 2 andere leden hebben niet gereageerd op onze uitnodiging.

Voor alle duidelijkheid, delen wij u mede dat de twee huidige interim bestuursleden, de heer P.J. Borsjes en de heer P.J. Bierdrager op verzoek van de overige leden, geen deel meer uitmaken van de werkgroep.

Het bestuur is van mening dat het concept rapport, dat volgens het bestuur al enige tijd

Nieuwsbrief nummer: 1

31 januari 2013

gereed is, aan de leden ter informatie kan worden aangeboden.

In een informatie bijeenkomst met de leden zouden de voorstellen van de commissie kunnen worden besproken.

Tijdens het onderhoud bleek al snel, dat deze 2 leden van de werkgroep onze mening niet deelden.

Zij stonden op het standpunt dat het conceptrapport om voor hun moverende redenen aan een nieuw definitief bestuur zou moeten worden aangeboden.

Wij hebben benadrukt:

- Dat dit een rapport van leden voor alle leden is.
- Het al geruime tijd in concept gereed is.
- Verder uitstel alleen maar meer onrust onder personeel en bewoners veroorzaakt.
- De gelijktijdig ingestelde reglementencommissie in haar werk ernstig belemmerd wordt door het ontbreken van een duidelijke visie en dat leidt weer tot grote vertraging bij de zo noodzakelijke wijzigingen van onze statuten etc.
- Uitvoering van MJOP wordt hierdoor vertraagd.

Tot onze spijt hebben wij de leden van de werkgroep niet kunnen bewegen tot een ander standpunt te komen.

Dat wij teleurgesteld zijn, kunt u wellicht begrijpen en wij willen u nog meegeven dat deze commissie in het leven geroepen is, door het bestuur Bosman in de zomer 2011, en toen tot taak had te functioneren als klankbordgroep van het bestuur. Gelijktijdig is toen ook de reglementencommissie in het leven geroepen.

Wij vinden, dat dit rapport met de meeste spoed aan U moet kunnen worden aangeboden, mede omdat een aantal aanbevelingen van grote invloed kan zijn op de hoogte der servicekosten en de verkoopbaarheid der appartementen.

Ingezonden brief van de heer H. Mantel (app. 137)

Amstelveen, 28 januari 2013

Geachte leden van de VvE Wimbledon,

Op de laatste ALV werd weer gesproken over verlaging van de servicekosten. Een begrijpelijk wens die we waarschijnlijk allemaal onderschrijven. Maar herhaald blijven praten over een wens is zinloos. Vraag is of het te realiseren is en, zo ja, hoe ?

Het bestuur Bosman (SDS) is voornamelijk op deze belofte gekozen. In januari 2011 werden inderdaad de servicekosten verlaagd. Eenmalig is dit niet moeilijk, je stelt gewoon een onrealistisch lage begroting voor. Na aanneming van deze begroting op de ALV volgt automatisch een verlaging van de servicekosten.

De realiteit blijkt een jaar later. Er volgt een tekort in de jaarrekening en dit tekort leidt tot bijbetaling, de servicekosten blijken dus niet verlaagd. Een vorm van (kiezers) bedrog die we bij politieke verkiezingen ook vaak meemaken.

Hoe dan wel?

Op het onderhoud van het gebouw en installaties hebben we geen of nauwelijks

Pagina 2 van 5

Nieuwsbrief nummer: 1

31 januari 2013

invloed. Op grond van deskundige adviezen wordt dit uitgevoerd. Qua kosten kan de Kascommissie alleen maar controleren of dit volgens de juiste procedures gebeurt, d.w.z. geen belangenverstrengeling, juiste besluitvorming, meerdere offertes voor de grote uitgaven etc. Indien dit laatste goed gebeurt is een verlaging van servicekosten op dit gebied niet mogelijk.

Blijft over de diensten en voorzieningen. Hier kunnen keuzes gemaakt worden die mogelijk kunnen leiden tot lagere servicekosten. Op zich al lang bekend, in juli 2011 werd al een Visiedocument aangekondigd dat rond oktober 2011 op de ALV behandeld zou worden. We zijn nu meer dan 1½ jaar verder en er is nog steeds geen Visiedocument voorgelegd.

De bedoeling was dat de Visiecommissie met een overzicht zou komen van de verschillende varianten met bijbehorende prijskaartjes. Na de keuze(s) hieruit door de ledenvergadering kan de Kascommissie verder met het servicekosten toerekeningsmodel en de Statutencommissie kan op grond daarvan verder werken aan de noodzakelijke statutenwijziging.

Ik pleit er daarom voor dat we verder geen emotionele discussies voeren over dit onderwerp, dit roept alleen maar nodeloos tegenstelling tussen leden op.

Als de Visiecommissie haar rapport, eventueel niet helemaal volledig, tijdig indient voor de volgende ALV kunnen we er een zinvolle discussie over voeren.

Met vriendelijke groet,

Hans Mantel (app. 137)

Kostenomsleuteling

Het bestuur wenst u het volgende probleem voor te leggen:

Al 35 jaar lang is er in Wimbledon consensus over de methode van omsleuteling van de jaarlijkse kosten / baten over de leden.

De methode, die toegepast werd, wijkt helaas wel af van de voorgeschreven methode, zoals in de splitsingsakte is vastgelegd in 1975 en 1981.

Maar zo lang alle leden instemmen met de toegepaste methode heeft dit geen consequenties. We zijn dan 100% akkoord, dat we het anders willen en niemand gaat daar tegen in.

De situatie doet zich nu voor, dat er één lid van de VvE is, die hiermede niet instemt. Deze eigenaar betaalt de VvE al drie jaar een lager bedrag, dan wij vastgesteld hebben in de ledenvergaderingen.

Dit lid beroept zich dus op het feit, dat de VvE de omslag over leden van de kosten/baten op een wijze verricht, die afwijkt van de akte van splitsing.

Het bestuur heeft Rijssenbeek advocaten geraadpleegd en ook het notariskantoor Bellaar in Amstelveen.

Beiden hebben advies uitgebracht:

Nieuwsbrief nummer: 1

31 januari 2013

Er bestaan 2 belangrijke afwijkingen in de manier van omsleutelen der kosten / baten t.o.v. de Akte van Splitsing:

- De kosten m.b.t. het gebouw en installaties in de ruimste zin:
 - a. 1/3 verdeeld over de groep appartementen + garages + bergingen. (A1 kosten)
 - b. 2/3 over de appartementen alleen, zonder garages + bergingen. (A2 kosten)

Hiermede worden de garages en bergingen dus ontzien.

Dit is niet zoals de akte het voorschrijft. Garages en bergingen dienen in alle kosten te delen.

Dat wij dit "fout" doen zijn beide adviseurs het volledig over eens.

- De kosten van ons personeel (€ 145.000,=), bestuurs- en advieskosten + overige kosten (€ 25.000,=) worden omgeslagen per voordeur.
Dat staat nergens in de akte apart vermeld.

In de opsomming van de soorten kosten, welke via de in de akte voorgeschreven percentages dienen te worden toegerekend aan de eigenaren, staat ook de zinsnede: "alle overige kosten en baten" gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Dat zijn dan de hier bovengenoemde kosten.

Hier zegt Rijssenbeek, dat wij dit niet conform de akte verdelen en dat wij dit dus behoren aan te passen.

Het kantoor Bellaar heeft met een afwijkend standpunt getracht Rijssenbeek advocaten te overtuigen, dat er mogelijkheden zijn om de personeelskosten toch per voordeur om te sleutelen.

In een 2^e termijn heeft Rijssenbeek haar standpunt, ook na interne raadpleging nog eens herhaald. Hun advies is: pas je aan, aan wat de akte voorschrijft.

Wij dienen goed onderscheid te maken tussen wat wij vandaag het beste of meest wenselijke vinden, en waarvoor toen in 1973 gekozen is en in de akte van splitsing is vastgelegd.

Vandaag kunnen wij een andere mening hebben en dan blijft maar één ding over, en dat is de akte van splitsing aanpassen.

Hiervoor is 1½ jaar geleden al een commissie ingesteld om dit voor te bereiden.

Wij komen nu voor een aantal onaangename keuzes te staan:

A. Wij zetten de huidige methodiek voort, waarbij er één eigenaar is, die een lager bedrag betaalt. En dat ook al 3 jaren zo doet.

Wij mogen wel aannemen, dat andere eigenaren ook andere (lagere) bedragen zullen gaan betalen.

Ook kan deze methode als "onrechtvaardig" aangeduid worden.

of:

B. Wij gaan over tot een aanpassing der servicekostenverdeling, strikt conform de akte en zoals Rijssenbeek advocaten dit ons ook adviseert te doen.

Dit leidt tot drastische stijging der bijdragen voor garages en bergingen.

Nieuwsbrief nummer: 1

31 januari 2013

De appartementen zullen dan lager uitkomen. Daarbij gaat ons nog parten spelen of een wijziging, met terugwerkende kracht dient plaats te vinden of bijvoorbeeld alleen vanaf het jaar 2013.

Dit verhaal heeft ook gespeeld in 2006.

Toen heeft de financiële commissie een en ander nog eens in een studie vastgelegd, en het toenmalige bestuur dan ook geadviseerd deze omsleuteling der kosten / baten te verrichten, zoals in de akte is voorgeschreven.

Dat bestuur heeft dit advies naast zich neergelegd.

In december 2010 heeft het toenmalige bestuur ons er nog eens op gewezen, dat wij verplicht zijn de verdeelsleutels toe te passen, welke in de splitsingsakte vermeld zijn. Ook toen hebben de leden in de vergadering van 9 december 2010 laten weten, dat zij dat niet wilden. Het bestuur heeft zich er toen bij neergelegd.

Maar dat kan nu niet meer, omdat er één VvE lid minder voldoet, dan de andere VvE leden.

Op de vergadering van 20 december 2012 hebben wij u al medegedeeld, dat wij met een voorstel zouden komen, op basis van de ingewonnen adviezen.

Rijssenbeek advocaten heeft ons er op gewezen, dat volharden in de oude methode, geen stand zal houden bij de rechtbank, gezien eerdere jurisprudentie.

Mochten zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen zal ons voorstel in dezen op de eerstvolgende ledenvergadering zijn, om de omsleuteling der kosten te beginnen per 1 januari 2013 te verrichten op basis van de akte van splitsing, zoals uiteengezet door de rechtskundig adviseur der VvE Rijssenbeek Advocaten.

Voorts zullen wij u dan voorstellen een herrekening te doen over de boekjaren 2010, 2011 en 2012, met de financiële gevolgen, die dat zal hebben.

Deze situatie maakt nog eens extra duidelijk, dat zo'n akte van splitsing van tijd tot tijd aangepast dient te worden aan nieuwe inzichten en ontwikkelingen

Met vriendelijke groet,

Interim bestuur