

# WIMBLEDON

## serviceappartementencomplex

– visiedocument –  
januari 2013

### – TER DISCUSSIE –

Dit visiedocument is uitsluitend bestemd voor de werving & selectie van het nieuwe bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en kan beter worden begrepen met de daarbij behorende mondelinge toelichting.

Met de in de tekst gebruikte “U”-vorm wordt de kandidaat-bestuurder aangesproken en dus niet de lezende eigenaar. Dit document is zeker ook interessant voor eigenaren.

Het is aan het nieuwe bestuur om gebruikmakend van dit visiedocument de beslispunten te formuleren en de besluitvorming in de Algemene Leden Vergadering voor te bereiden.



De Algemene Leden Vergadering wil een nieuw bestuur samenstellen geheel bestaande uit externen. Gezocht worden op korte termijn **DRIE NIEUWE BESTUURDERS** die voldoen aan de volgende eisen:

- geen eigendom hebbend of wonend in het complex en dat ook niet nastrevend;
- bekwaam om een vereniging van eigenaren te leiden;
- communicatief sterk;
- juridisch, financieel en bouwkundig deskundig;
- onbesproken gedrag;
- geen banden hebbend met projectontwikkelaars, leveranciers van diensten en onderhoudsbedrijven.

De nieuwe bestuurders verdelen de bestuurstaken onderling.

De VvE kent een financiële tegemoetkoming toe aan bestuurders voor hun tijdsbesteding.

Bent u geïnteresseerd? Stuur dan uw schriftelijke reactie naar de heer W.J.C. Viëster, Wimbledonpark 29, 1185 XK Amstelveen. Zijn telefoonnummer is: 020 - 6415344.

Dagblad Trouw 9-2-2013

## ***Aanbevelingen (samenvatting)***

### ***1. Nieuw bestuur bestaande uit externen***

De samenstelling van een bestuur bestaande uit externen beoogt een einde te maken aan de partijvorming onder de eigenaren. Het moet weer prettig zijn om in het serviceappartementencomplex Wimbledon te wonen. Een transparant en voor ieder acceptabel beleid moet door het nieuwe bestuur worden gevoerd. U blijft als team dan ook voor langere tijd aan. Onze VvE is toe aan een stabiele periode. Op basis van dit visiedocument maakt u na uw benoeming een helder beleidsplan met een uitvoerige uitvoeringsparagraaf, tot in alle wenselijke details. U heeft dat plan dan al voorgelegd aan de commissies. Uiteindelijk beslist de ALV, want een plan is pas een plan als er over besloten is: “Ja, zo gaan we het doen”. Bij iedere jaarrekening voegt u een bestuurlijk jaarverslag waarin u verantwoording aflegt en nieuwe beleidsvoornemens aankondigt.

### ***2. Substantiële verlaging van de servicekosten***

De primaire doelstelling van uw beleid is dat u de maandelijkse bijdrage aan de servicekosten substantieel verlaagt. Meer in het bijzonder bent u in staat om álle betrokkenen, ook de ons omringende makelaars, te overtuigen dat de prijs/waarde-verhouding van de door onze VvE aangeboden services alle kritiek kan weerstaan. Gezien de kostenopbouw van de VvE zal dus fors ingegrepen moeten worden bij de post personeel. Onze suggestie is een conciërge op de loonlijst te handhaven. De bijdrage van de eigenaren in de “kosten van de gemeenschappelijke huishouding” mag niet meer als voorheen een sluitpost op de begroting zijn. Wordt de doelstelling van de verlaging van de servicekosten gehaald dan kan het imago van het complex in de markt weer omdraaien, zodat de huidige “leegstand” als sneeuw voor de zon gaat verdwijnen.

### ***3. Nieuw Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP)***

Er zijn inmiddels wel genoeg studies gedaan naar de onderhoudssituatie van de gebouwen van het complex Wimbledon. Geconstateerd is: “*Er is geen achterstallig onderhoud*”. U dient het jaarlijks noodzakelijke onderhoud te plannen over een periode van 30 jaar. Een nieuw MJOP moet nog door de ALV worden vastgesteld. De procedure om de zogenoemde “jaarschijf” vast te stellen verloopt dusdanig rommelig dat de meeste eigenaren weinig vertrouwen hebben in een doelmatige en rechtmatige besteding van de gelden. U gaat een scherpe toestemmingsprocedure maken voor het doen van vervangingsinvesteringen en onderhoud. Er dient geen ruimte meer te zijn voor allerlei hobbyisme.

### ***4. Nieuwe (toegangs)beveiligingstechnologie***

De gebouwen worden aangepast op basis van de door ons geschetste ideeën over de inzet van moderne (toegangs)beveiligingstechnologie. De infrastructuur ligt er grotendeels, dus nu de volgende stap. De door ons voorgestelde aanpassingen gaan besparingen opleveren die de investeringen binnen korte tijd terug gaan verdienen. Voor personeel en bewoners wordt een gedetailleerd protocol gemaakt om de veiligheid in het complex én de onmiddellijke omgeving (parkeerplaats, garages en fietsenstalling) te verbeteren.

### ***5. Correcte verdeling van de servicekosten***

Er is gedurende lange tijd een misstand ontstaan bij de verdeling van de servicekosten over de diverse groepen eigenaren. Ook hier heeft het onverbeterlijke hobbyisme toegeslagen. De boekhouding is daardoor ondoorzichtig gemaakt. Het gaat hier om die kostensoorten die onderdeel uitmaken van de zogenaamde “gemeenschappelijke huishouding” en dus niet-facultatief zijn. Voor de toerekening van die kosten zijn jarenlang verkeerde sleutels gebruikt. Die zogenoemde “bestaande regeling” gaat u beëindigen per 1-1-2013 en vervangt u door de regeling die voorgeschreven is door het RvS. Daarvoor heeft u geen ALV-besluit nodig. U kunt tevens mededelen dat u de benadeelden gaat compenseren. Er zijn eigenaren die iets moeten bijbetalen en er zijn eigenaren die iets terugkrijgen. In beginsel is een dergelijke operatie voor de VvE budgettair neutraal. De suggestie is om de terugwerkende kracht te laten gelden voor een beperkte periode van 10 of 5 jaar en daarbij alleen de huidige eigenaren te betrekken.

### ***6. Afschaffing van de administratiekosten/entreegelden***

Een andere misstand is de inning van administratiekosten/entreegelden bij nieuwe eigenaren van alleen de appartementen. Dit “sleutelgeld” is in Nederland gewoonweg verboden. Deze verplichting wordt niet afgedekt door het RvS/HR. U staakt dit fenomeen per 1-1-2013. U past voor gedupeerden een gefaseerde compensatie toe, met terugwerkende kracht vanaf het moment van invoering per 1-1-2002.

### ***7. Uitbreiding van de zorgfunctie***

De inrichting van het facultatieve gedeelte van het servicepakket moet aangepast worden aan de gewijzigde en nog te wijzigen omstandigheden op de onderscheiden markten. Hier gaat het principe gelden: “De gebruiker betaalt” – of diens verzekeringsmaatschappij. De mogelijkheden voor uitbreiding van de facultatieve dienstverlening moet worden onderzocht. De nationale politiek heeft voor de komende jaren forse bezuinigingen in de zorg aangekondigd. Onze VvE kan daar op inspelen. Onze suggestie is dat een lokale zorginstelling in het gebouw wordt gehuisvest, die haar diensten ook aanbiedt aan de bewoners van het complex Wimbledon.

Aldus met onderlinge instemming opgetekend,

de visiecommissie

januari 2013

## ***Verantwoording***

De visiecommissie is in 2010 door het bestuur “Bosman” ingesteld. Dat bestuur bestond uit externen die behoefte hadden aan een klankbord. Wij als visiecommissie hebben sindsdien niet in alle rust de discussies kunnen voeren. De hectiek van de vele ledenvergaderingen en bestuurswisseling hebben ons vertwijfeld doen afvragen: *“Herkent men nog de aan ons gegeven opdracht op het moment dat we met onze aanbevelingen komen”*. Op het gevaar af dat men die opdracht niet meer herkent, herhalen we hem hier nogmaals:

*“Onderzoek de voorwaarden die nodig zijn om de toekomst van het complex Wimbledon van een goed perspectief te voorzien.”*

Onze werkzaamheden bestonden uit het voeren van gesprekken met eigenaars, bewoners, erfgenamen, (ex-)bestuursleden, de kascommissie, de technische commissie, de ballotagecommissie, dienstverleners, makelaars en zorginstellingen. Van alle kanten kwam gevraagd en ongevraagd informatie op ons af.

Voor het voeren van een goede discussie is de bereidheid nodig om je mening eventueel bij te stellen. Daarvoor is goed kunnen luisteren een eerste voorwaarde. Goede ‘feedback’ kunnen geven én ontvangen is een kunst. Dat hebben we gemerkt. De visiecommissie heeft veel leden gehad, die om allerlei redenen ook weer opstapten, maar we zijn allen dankbaar voor hun inbreng. De visiecommissie rondt met dit visiedocument de onderzoekende en schrijvende fase van haar opdracht af.

De volgende fase is die van de communicatie en besluitvorming. We hebben uiteindelijk gekozen voor een bijzondere manier van communicatie, namelijk een visiedocument schrijven voor het nieuwe bestuur. We hebben besloten om zelf de werving & selectie te doen van kandidaat-bestuurders. Vandaar die advertentie die vandaag geplaatst is in het Dagblad Trouw, zie pagina 1.

Het nieuwe bestuurlijke team zullen wij voordragen op de eerstvolgende ALV. Dat doen we alleen op het moment dat we ervan overtuigd zijn dat er voldoende draagkracht is. Om dat te bereiken geven wij een nadere mondelinge toelichting aan iedereen die daar behoefte aan heeft.

We hebben dus nog wel wat te doen voor de eerstkomende ALV. Dit visiedocument is een waarschuwing aan het huidige interim-bestuur om zich aan de regels van fatsoen te houden en op te houden met het manipuleren van de leden van onze VvE via geregisseerde stemmingen, notulen en nieuwsbrieven. Dit visiedocument is ook een herinnering aan de bedoelingen van diegenen die destijds het RvS/HR hebben opgesteld.

De grote lijn in het pakket voorwaarden voor een goed perspectief voor Wimbledon is: de ALV moet weer leiding gaan geven aan het bestuur, de geconstateerde misstanden moeten worden opgeruimd en alle hens aan dek voor het anticiperen op de veranderingen in de seniorenwoningmarkt en in de zorgsector.

Op de volgende pagina's van dit visiedocument geeft de visiecommissie de onderbouwing van de zeven aanbevelingen. We hebben nog wat varia voor u bewaard voor de laatste paragraaf.

## ***Aanbeveling 1 Nieuw bestuur bestaande uit externen***

- Alle eigenaren hopen op een ongestoord en prettig wonen in Wimbledon. Dat is iets waar iedereen mee eens is, zult u zeggen. Ja, maar als u de verhalen hoort hoe jarenlang de verhoudingen binnen onze vereniging zijn verstoord, dan voelt u ook enige onpasselijkheid opkomen. Er zijn eigenlijk geen woorden voor om de afschuw van vele leden van onze vereniging te uiten voor de autocratische stijl van besturen. Er wordt niet geluisterd naar de bewoners en de stemmingen in de ALV worden geregisseerd. Het wonen in het complex en het vrijwilligerswerk in commissies worden door deze bestuursstijl ontmoedigd.
- In de lente van 2010 werd een bestuur bestaande uit eigenaren met een grote meerderheid weggestuurd. Het opvolgende bestuur bestond uit externen die in de zomer van 2012 ook weer met een grote meerderheid werden weggestuurd. Een interim-bestuur werd benoemd, bestaande uit deels externen en deels uit eigen kring. Dat interim-bestuur zit er inmiddels ook al weer een half jaar. Misschien mag je geen grote veranderingen verwachten van een interim-bestuur, immers daarvoor hadden ze geen mandaat. Maar dan komt in december 2012 van hun een voorstel op tafel om in 2013 de servicekosten omhoog te doen.
- Iedere groepje leden heeft zo zijn eigen belang. Onze leden vormen een bont gezelschap: de eigenaren van 4-kamerappartementen, 3-kamerappartementen, de grotere en kleinere 2-kamerappartementen en allemaal zonder of met garage, de eigenaren van alleen maar een garage, degenen die er al lang wonen en de pas gearriveerden, de beleggers die wel eigendom hebben, maar zelf niet woonachtig zijn en onderhuren, degenen die door bijzondere omstandigheden (tijdelijk) elders moeten verblijven en niet te vergeten de sterk verwaarloosde groep van de erfgenamen, die zo hun specifieke problematiek hebben. De wisselende partijen in het gebouw zijn uitgeput. Geen enkele partij is dominant. Het is zó gemakkelijk om voldoende machtigingen te verzamelen om daarmee op een eerstvolgende ALV een slag te winnen, vooral als je die ALV in de zomermaanden bij elkaar roept. Maar ja, de oorlog echt winnen lukt niet.
- Voor ons is het duidelijk dat een stabiel bestuur samenstellen uit eigen kring niet langer mogelijk is. De oplossing is om écht onafhankelijke bestuurders van buiten te vragen, gedurende minstens drie volle jaren, onze VvE te helpen om weer in het rechte spoor te geraken. Dat betekent met name een enorme cultuuromslag. Wij verwijzen voor de gestelde eisen aan kandidaat-bestuurders naar de advertentie op de voorpagina.
- Waaraan het onze VvE aan ontbreekt zijn transparantie in de beleidsvorming, de daarbij behorende goede communicatie om acceptatie te bewerkstelligen, een fatsoenlijke besluitvorming en een goede rekening en verantwoording. De in 2010 ingestelde kascommissie is zo moedig geweest de twee vorige besturen niet te dechargeren voor het door hun gevoerde financiële beleid in 2010 en 2011. Durft die commissie dat ook bij de behandeling van de jaarrekening 2012? De ALV moet het voorlopig doen met een uiterst summiere toelichting op de cijfers in de jaarrekeningen en wat 'spreadsheetjes' die een begroting moeten voorstellen. Een bestuurlijk jaarverslag waarin verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde (financiële) beleid en nieuwe beleidsvoornemens worden aangekondigd, is bij onze VvE een goede gewoonte geweest, maar sinds 2008 is daar de klad in gekomen. Dat zegt op zich voor u als ervaren bestuurder genoeg. Wij beschrijven een situatie die weliswaar ernstig is, maar met behulp van uw inzet zeker op te lossen is.

## ***Aanbeveling 2 Substantiële verlaging van de servicekosten***

- De maandelijkse lasten substantieel omlaag brengen is makkelijker gezegd dan gedaan. De hete brij bestaat met name uit de post personeelskosten. Daar langer omheen draaien is niet meer mogelijk. Wil de VvE aantrekkelijk blijven voor nieuwe leden dan moet het nieuwe bestuur gevoelig zijn voor de veranderingen op de regionale markt voor serviceappartementencomplexen. Ook is het belangrijk te beseffen dat onze gebouwen zo ongeveer halverwege hun economische levensduur zijn. Niet meer kan volledig voldaan worden aan het pakket van eisen waar nieuw opgeleverde gebouwen aan voldoen. En ook de doelgroep is veranderd. Vroeger waren de eigenaren rijke mensen die het niets kon schelen hoeveel het kostte. Nu maakt zelfs de jongste groep 50+ers zich zorgen over hun pensioen.
- De regionale makelaars zeggen allemaal: “Moderniseer en breng de maandelijkse lasten omlaag, geef ons daarna de opdracht om de voorraad te verkopen of te verhuren en weg is jullie leegstand”. In het nabije verleden heeft het bestuur “Harders” de leegstand op die manier weggewerkt. Toen werd er gemoderniseerd, maar de bijstelling omlaag van de servicekosten bleef een belofte. U als nieuwe bestuurder moet nu beide dingen doen: moderniseren én de maandelijkse lasten substantieel omlaag. Slechts dan geloven de makelaars onze VvE weer. Vóórdat het zo ver is een goed doordacht marketingplan nodig. Het valt te overwegen om vervolgens voor de uitvoering van dat marketingplan één coördinerende makelaar aan te trekken.
- De maandelijkse lasten bestaan uit drie voorschotten: de servicekosten, de dotatie aan het onderhoudsfonds en de stookkosten. Het is in de loop der tijd bij onze VvE allemaal onnodig te complex gemaakt. Het wordt tijd dat u gaat vereenvoudigen. Wij hebben drie te nemen maatregelen voor u geïnventariseerd.
- De eerste maatregel is dat u de dotatie aan het onderhoudsfonds per eigenaar op de juiste wijze (per m<sup>2</sup>) aan een jaarlijks maximum bindt op basis van het nieuwe MJOP. Een optredend overschot/tekort wordt automatisch toegevoegd/ontrokken aan de reserve.
- De tweede maatregel is dat het voorschot stookkosten en dus ook de jaarafrekening alleen betrekking heeft op het variabele deel van de stookkosten. De firma Ista heeft daarvoor immers metertjes op onze radiatoren gezet. Dit voorschot dient in de makelaarsbrochure op het lijstje te worden gezet waar ook melding wordt gemaakt van het voorschot elektriciteit, waterschapsbelastingen en onroerende zaakbelasting. De stookkosten algemene ruimten en overige stookkosten behoren begroot en verantwoord te worden bij de servicekosten, zodat daar de goede verdeelsleutel toegepast kan worden. Het voorschot stookkosten kan dus naar beneden.
- De derde maatregel zijn de servicekosten, zijnde de kosten van de “gemeenschappelijke huishouding” die bestaan uit alle kostensoorten die niet-facultatief zijn, dus waaraan eigenaren zich niet kunnen onttrekken. Daar zullen de echte bezuinigingen moeten plaatsvinden, met name op de post personeel. Onze mening is dat het gehele personeelsbestand dient af te vloeien wegens overtolligheid. Dat geldt ook voor de locatiemanager.
- Wij adviseren één conciërge te werven. Het afscheid nemen van het huidige personeel zal uiteraard gefaseerd moeten gebeuren en synchroon moeten lopen met de invoering van hetgeen in aanbeveling 4 is beschreven.

- Een conciërge heeft vaste werktijden overdag en verricht voornamelijk beheertaken. De conciërge werkt vanuit de werkplek achter de balie in de receptieruimte. De conciërge rapporteert aan één bestuurslid en stemt af met de commissies. Wij inventariseerden voor de conciërge de volgende taken:
  - aansturen van beveiligers, schoonmakers, glazen-(én kozijnen)wassers, vuilnisophalers;
  - overleggen met leveranciers voor klein onderhoud en catering;
  - controleren van de brandveiligheidssystemen;
  - reageren op welk alarm dan ook op basis van vastgelegde protocollen;
  - regelen van een postbrengservice;
  - geven van algemene aandacht aan bewoners en bezoekers.
- Uiteraard krijgt de conciërge een goed salaris en emolumenten, maar het is de vraag of de conciërge bij onze VvE op de loonlijst moet komen. Detachering vanuit een professionele dienstverlener heeft onze voorkeur, dan is vervanging bij verlof en ziekte ook goed te regelen.
- Wij nemen niet het idee over van het bestuur “Bosman” om voor de services een aparte stichting op te richten. Dat idee is gegrond op het enkele feit dat het hebben van personeel een risico is. We hebben in de beoogde situatie geen eigen personeel meer. Een goed detacheringscontract voor de conciërge voorziet in het beperken van de risico's.

### ***Aanbeveling 3 Nieuw MJOP***

- In de periode 2010 – 2012 zijn drie studies gedaan ten behoeve van een nieuw MJOP door de beste Nederlandse deskundigen. Het is merkwaardig dat nu twee opvolgende besturen er maar niet in slagen om een voor 30 jaren doorgerekend nieuw MJOP aan de ALV voor te leggen. Er zijn wel wat ingewikkelde modellen bij de stukken voor de ALV aangetroffen, maar een echt besluit hebben we nog niet kunnen waarnemen.
- Ons sterke vermoeden is dat de dotatie aan het onderhoudsfonds en daarmee deze maandelijkse last voor de eigenaren drastisch omlaag kan. De gang van zaken tijdens de ALV van december 2012 tijdens de discussie over de jaarschijf 2013 spreekt boekdelen. Met deze misstand maakt u korte metten door een deskundige technische commissie samen te stellen, desnoods onder strikte begeleiding van een uwer. Blijkbaar is het aantrekken van de discipline nodig door het invoeren van strenge procedures. Met name doelen wij op het aanvragen van offertes bij meerdere leveranciers.
- Het zal wat tijd kosten om de overmatige invloed van het hobbyïsme in het gebouw te beëindigen. Het gaat er vooral om dat u het noodzakelijk onderhoud onder controle krijgt. De term “noodzakelijk” zal eerst duidelijk moeten worden gedefinieerd, in gewone mensentaal.
- Naar de markt toe is het erg belangrijk dat de conclusies van de rapporten van de recentelijk geraadpleegde deskundigen goed worden gecommuniceerd, waarvan de belangrijkste: “*Er is geen achterstallig onderhoud*”. Datzelfde geldt voor uw communicatie naar de eigenaren en bewoners. Gezien de resterende economische levensduur van de gebouwen en installaties ontbreekt een perspectief voor echte verbetering op een aantal terreinen, zoals het lawaai in de verwarming en de gebrekkige luchtverversing. U gaat het nemen van pragmatische oplossingen benadrukken.
- In de discussie over het plannen van het noodzakelijk onderhoud en het doen van vervangingsinvesteringen speelt de grootte van de reserve al jaren een belangrijke rol. De wet stelt dat een VvE een reserve moet hebben, maar geeft geen methode aan om de hoogte van die reserve te kunnen vaststellen. Er zijn wel adviezen van adviserende instanties, maar ja, wat doet de VvE Wimbledon daarmee? Daar ligt voor u een schone taak.
- Wat ons is opgevallen in de rapporten van de geraadpleegde deskundigen is dat er geen optie wordt opengelaten voor een leaseconstructie, bijvoorbeeld voor een hypermoderne met alle duurzaamheidscertificaten omhangen ketelhuis op etage 12 of ook iets dergelijks voor een nieuwe liftinstallatie. Dat kan aan de opdrachtverstrekking van het toenmalige bestuur hebben gelegen. Leasing lijkt in eerste instantie duurder, maar is dat zo? Als je halverwege de economische levensduur zit van een object brengen vervangingsinvesteringen toch hogere kapitaallasten met zich mee? En het voortdurend repareren van in feite afgeschreven zaken is duur. Wij hopen dat u als nieuwe bestuurders deze uitdaging aangaat.



### ***Aanbeveling 4 Nieuwe (toegangs)beveiligingstechnologie***

- De ontwikkeling van (toegangs)beveiligingstechnologie heeft niet stilgestaan. Wij hebben voor ons gebouw wat rondgekeken in de wereld van installatie en onderhoud van dergelijke systemen. Conclusie is dat een dergelijk systeem voor relatief geringe kosten in onze gebouwen kunnen worden gerealiseerd. De terugverdientijd is bij een gelijktijdige afvloeiing van het daardoor overtollig geworden personeel zó kort – al binnen twee jaar –, dat het absoluut van verkeerd beleid zou getuigen als ons voorstel om een dergelijke investering te doen niet door u wordt uitgevoerd.
- Het door ons beoogde systeem valt uiteen in een aantal subsystemen, maar het komt er op neer dat de toegang tot receptieruimte, liften, gangen, appartementen, bergingen, garages, fietsenstalling en overige algemene ruimten door middel van pasjes wordt mogelijk gemaakt. Dit is efficiënter dan sleutels.
- Verder wordt zowel binnen als buiten op strategische punten preventief camera-toezicht gerealiseerd. Daardoor kunnen we veel beter onze eigendommen in de gaten laten houden, ook de auto's op de parkeerplaatsen.
- Er komen voor de bewoners postbussen in de receptieruimte. Ons idee is voor de degenen die dat behoeven door de conciërge een postbrenghservice te laten opstarten. Ten slotte wordt er voor ieders gebruik een intercom geïnstalleerd met beeld en geluid van buiten vóór de receptieruimte naar de appartementen.
- Destijds zijn bij het installeren van het brandveiligheidssysteem reeds de goten aangelegd voor een intercominstallatie. Het aanleggen van dat soort dure infrastructuur is niet meer nodig.
- Jarenlang is ons als leden van de VvE voorgehouden dat beveiliging van een deel van de zogenaamde openbare ruimte niet mag en dus niet kan. Wat blijkt, de tijden zijn veranderd en na doorvragen bij de leveranciers en instanties als politie en brandweer kan en mag dat allemaal wél.
- Wat moet u als nieuw bestuur daar nog aan toevoegen? Veel, want meerdere offertes moeten worden aangevraagd en beoordeeld. Het soort systemen waar we over praten worden met de dag goedkoper in aanschaf. Maar hoe regelen we de begeleiding van de invoering en het onderhoud? Of moeten we hier ook overgaan naar leasing? Vergeet niet dat de eigenaren/bewoners nog allemaal enthousiast gemaakt moeten worden. Ook moeten nieuwe protocollen gemaakt worden voor bewoners en personeel. Een hele klus.

### ***Aanbeveling 5 Correcte verdeling van de servicekosten***

- Stel dat het voorstel van het interim-bestuur om de servicekosten te verhogen per 1-1-2013 doorgaat. Hoe pakt dat uit per eigenaar? In onderstaand staatje ziet u het verschil tussen de zogenaamde “bestaande regeling” ten opzichte van de regeling die door ons RvS wordt voorgeschreven. Het gaat hier om de pure servicekosten, dus niet is inbegrepen de dotatie onderhoud en het voorschot stookkosten.

#### ***Verhoging servicekosten 2013***

<b><i>per maand</i></b>	<b><i>bestaande regeling</i></b>	<b><i>conform RvS</i></b>
4-kamerappartement	+ € 36	+ € 37
3-kamerappartement	+ € 32	+ € 28
2-kamerappartement	+ € 37	+ € 20
2-kamerappartement klein	+ € 26	+ € 6
garage	+ € 0	+ € 6
berging	+ € 0	+ € 1

- Het zal u opvallen dat in de eerste cijferkolom de getallen niet en in de kolom daarnaast wél synchroon lopen met de grootte van het eigendom, uitgedrukt in m<sup>2</sup>. Daar zit hem met name de kneep. In de “bestaande regeling” worden de meeste kostensoorten in onze “gemeenschappelijke huishouding” verdeeld per voordeur en – let wel – de bergingen en garages worden daarbij overgeslagen. Dit is niet conform het RvS.
- Sinds het bestuur “Bosman” bij haar aantreden in 2010 de geest uit de fles haalde door op te merken “.... *de VvE Wimbledon leeft in zonde en we houden daarmee op ....*” zijn wij op dit fenomeen scherp gaan letten. U zult zich afvragen of niemand ooit heeft geprotesteerd? Jazeker, maar vooralsnog zonder succes. Ook de kascommissie vond tijdens haar controle van de jaarcijfers 2010 geen gehoor. De passages in de rapportages werden genegeerd.
- Ook de toenmalige financiële commissie (jaarrekening 2005) heeft er al eens op gewezen, maar die liet zich het bos in sturen met kreten uit het toenmalige bestuur van: “.... *de ALV heeft met algemene stemmen de wijzigingen aanvaard .....*” en “.... *we moeten een bestendige gedragslijn volgen....*”. Dat eerste is een leugen, het tweede is een dooddouner. Wij hebben alle notulen van de ALV sinds 1975 – voor zover we ze in het archief van de VvE konden vinden –, geen besluit gevonden. Wel wordt af en toe dit heikele onderwerp besproken, maar nooit wordt er iets afgesproken in de vorm van een besluit. Op zich is besluitvorming in de ALV niet doorslaggevend, immers ook een ALV dient zich aan het eigen RvS te houden. Eigenaren worden beschermd tegen zowel het humeur van een bestuur als tegen een toevallige meerderheid in de ALV die tegenstrijdig handelt jegens het eigen RvS.

- Wat ons vooral steekt is dat de “bestaande regeling” om de servicekosten te verdelen niet klopt met de wijze waarop daarover gestemd wordt in de ALV. Stemmen gaat in onze ALV strikt conform het RvS, dus het aantal stemmen voor iedere eigenaar is gerelateerd aan de grootte (m<sup>2</sup>) van ieders totale bezit (appartement + garage + berging). Het hebben van een berging en een garage geeft dus extra stemmen. Er wordt dus gestemd bij de behandeling van een jaarrekening en een begroting over kostensoorten waar niet iedereen naar rato van zijn totale m<sup>2</sup> aan meebetaalt. Wij gaan er van uit dat u definitief een einde maakt aan deze oneerlijkheid en ongerechtigheid.
- Eén van de vervelende consequenties van die “bestaande regeling” is dat met name de garages door de appartementen worden gesubsidieerd. Waarom? Als iedereen een garage zou hebben, dan was het misschien wat anders, maar dat is niet zo. Het kan ook niet, want er zijn 69 appartementen en slechts 36 garages. Weet u in de regio Amstelveen plekken waar garages mét verwarming zulke lage servicekosten hebben waar het volledige onderhoud én de kosten van de beveiliging is inbegrepen?
- Vooral het verkopen van garages aan buitenstaanders, die geen ander eigendom nastreven dan het verkrijgen van een garage, gaat u sterk ontmoedigen. Er zijn nu al 9 garages in handen van buitenstaanders. Overigens, een buitenstaander die een garage koopt, wordt daarbij van rechtswege wel lid van de VvE, met alle rechten en plichten. Zo iemand praat en beslist in de ALV met de macht van 4 stemmen gewoon mee. En is als aspirant-lid van onze VvE ook als zodanig geballoteerd. Eén van de instrumenten die u kunt inzetten is het verhogen van de servicekosten voor de garages conform het RvS. Dat zal tevens een dempend effect hebben op de prijsvorming bij de verkoop/koop of (onder)verhuur/huur van garages. De meeste bewoners zullen zo'n ontwikkeling toejuichen.
- De eerste actie zou kunnen zijn om vanaf 1-1-2013 de verdeling van de servicekosten over de onderscheiden eigenaren: appartementen én garages én bergingen op de juiste wijze te berekenen en daarvan de leden mededeling te doen. U heeft daarvoor geen ALV-besluit nodig, immers constateer je een fout dan moet je er onmiddellijk mee ophouden. Het interim-bestuur heeft weliswaar deze maand in een nieuwsbrief medegedeeld dat zij gaat terugkeren naar hetgeen op dit punt door het RvS wordt voorgeschreven, maar zet tegelijkertijd een verandering en verbetering van het RvS in gang. Verwarring alom.
- Wij hebben gemerkt dat veel eigenaren inzicht willen hebben in de kostensoorten die betrekking hebben op de “gemeenschappelijke huishouding”. Ze willen een overzicht hebben bij de begroting én de jaarrekening: per maand, per kostensoort, per appartement, garage en berging. Opgeteld geeft dat inzicht in een veel te stiefmoederlijk behandeld onderdeel van de maandelijkse bijdrage: het collectieve servicepakket. Dat moet toch niet zo moeilijk zijn. Nou ja, wij bedoelen dat natuurlijk voor de situatie dat u de “bestaande regeling” definitief hebt afgeschaft.
- Daarna kan worden nagedacht hoe de opgetreden schade te herstellen is. Benadeelden zullen gecompenseerd willen worden, vooral de eigenaren van de kleinere appartementen. Er zijn eigenaren die iets moeten bijbetalen en er zijn eigenaren die iets terugkrijgen. In beginsel is een dergelijke operatie voor de VvE budgettair neutraal. Onze suggestie is om voor een beperkte periode van bijvoorbeeld 10 of 5 jaar die terugwerkende kracht te laten gelden en daarbij alleen de huidige eigenaren te betrekken. U gaat de financiële consequenties van onze suggestie aan een nader onderzoek onderwerpen.

### ***Aanbeveling 6 Afschaffing van de administratiekosten/entreegelden***

- Een andere misstand is de inning bij nieuwe eigenaren – ook hier weer: alleen de nieuwe eigenaren van appartementen –, van “administratiekosten/entreegelden”. Nieuwe eigenaren kunnen daar niets aan doen. De notaris waarbij de akte van overdracht passeert zet het voor de VvE te innen bedrag gewoon op zijn nota aan de koper. Het gaat om niet geringe bedragen. Een staffel wordt toegepast van € 500 per kamer. Naar verluidt, is dit fenomeen ingevoerd met handopsteken in de ALV van 2002, omdat “.... *de potjes weer gevuld moesten worden ....*” en “.... *het bestuur wilde geld om handen hebben ....*”. Dit soort constructies zouden we toch niet nodig moeten hebben. Zeker niet omdat het een extra drempel opwerpt voor kopers, nieuwe leden.
- Het interim-bestuur heeft inmiddels het lumineuze idee gehad om voor 2013 dit “sleutelgeld” te bepalen op € 500 per appartement, ongeacht het aantal kamers. De ALV ging ook nu weer met handopsteken akkoord. Logisch, degenen waar het om gaat zaten er weer niet bij, want die zijn nog geen lid, die merken dat later pas op de nota van de notaris.
- In Nederland is vanaf maart 1996 het innen van “sleutelgeld” verboden. Opvolgende besturen hebben verzuimd deze bron van inkomsten in het RvS/HR te regelen. Deze inkomstenbron is voor de VvE derhalve een oneigenlijke. De kascommissie heeft dat ook in haar rapportages geconstateerd. Het toenmalig bestuur wilde echter allereerst het advies van de visiecommissie afwachten. Nu bij deze, ons advies luidt: “*geheel afschaffen met onmiddellijke ingang*”. En ook geen andere namen verzinnen a.u.b.! “Administratiekosten” zitten al in de servicekosten. Wij doen daarom de suggestie dat u de gedupeerden – eventueel gefaseerd –, maar wel geheel compenseert met terugwerkende kracht vanaf het moment van invoering per 1-1-2002.

### ***Aanbeveling 7 Uitbreiding van de zorgfunctie***

- Samenstelling van het facultatieve gedeelte van het servicepakket is een bron van misverstanden. Wij definiëren dat servicepakket als die kostensoorten die eigenlijk niet begroot hoeven te worden, want er staan gelijke inkomsten tegenover, immers de gebruiker betaalt. Het betalen van het salaris van de conciërge is in de boekhouding ondergebracht bij “de gemeenschappelijk huishouding” en is dus een niet-facultatieve kostensoort. Die kosten worden door de VvE betaald en versleuteld op de voorgeschreven wijze over alle eigenaren naar hun totale m<sup>2</sup>.
- Er is nog een heel pakket van uitbreidingen van het facultatieve servicepakket mogelijk. Ons hebben vele suggesties bereikt, maar wij dagen het nieuwe bestuur uit om een onderzoek te doen naar de levensvatbaarheid van die suggesties. Het gaat van het gebruiken van de reeds aanwezige logeerkamers en allerlei recreatieve activiteiten naar extra services zoals een wasserij/stomerij/strijkerij, een boodschappenophaaldienst, catering en zorg. De bewoners moeten het maar zeggen. Wimbledon is geen zorgcentrum, dat voor haar bewoners alles regelt. Onze bewoners willen immers zelfstandig wonen.
- De nationale politiek heeft voor de komende jaren forse bezuinigingsmaatregelen in de zorg voor ouderen aangekondigd. De AWBZ gaat op de schop. Onze VvE en haar vrijwilligers kunnen daar op inspelen. Mogelijk kan in de nabije toekomst een zorgkantoor gehuisvest worden in de ruimtes die nu bezet worden door de nachtwachten. Van daaruit kan dat team in de wijk hulp gaan verlenen. Op deze manier haalt u gecertificeerd personeel binnen dat de VvE niets kost. Wij hebben reeds contacten gelegd.
- Belangrijk is dat er een goed protocol wordt gemaakt voor calamiteiten in de gebouwen. De huidige alarmering is geschakeld naar de receptionist of de nachtwacht. Dat moet in de toekomst anders. De stichting A.T.A. in Amsterdam kan allerlei soorten van apparatuur leveren en aansluiten op de Amstelring, een thuiszorginstelling die professionele achterwacht heeft. Wij hebben voor belangstellenden al een offerte aangevraagd, die voor geïnteresseerden ter inzage is. Alarmeringskosten worden op indicatie vergoed door de ziektekostenverzekeringsmaatschappij.

## *Varia*

De onderstaande zaken zijn wij tijdens ons onderzoek tegengekomen, maar we hebben ze niet tot een echte aanbeveling willen verheffen. We hebben ze wel voor u geïnventariseerd.

- In 2005 is in de ALV het beleid van ballotage van aspirant-leden en eventuele onderhuurders vastgesteld. In een nog steeds lezenswaardig document van de hand van de toenmalige administrateur Obbe Modderman zijn de te hanteren criteria beschreven. We hebben besloten daarin geen verandering aan te brengen. Wil onze VvE geloofwaardig blijven naar de markt dan moeten we de toen vastgestelde criteria onverkort handhaven. Wimbledon blijft dus bestemd voor senioren 50+, die zelfstandig kunnen wonen en die passen bij de bewonerspopulatie van ons complex. Het zou wel te overwegen zijn om de bovengrens in het leeftijdscriterium te laten vervallen. Nieuwe leden die bij binnenkomst boven de 80 jaar zijn kunnen uitstekend zelfstandig wonen. Wij hebben geen zware argumenten aangedragen gekregen om iets te veranderen.
- Het bestuur “Bosman” heeft in 2010 een commissie ingesteld die zich zou moeten gaan bezighouden met de “actualisering” van het RvS. Dat bestuur heeft die werkzaamheden stilgelegd, omdat eerst ons visiedocument tot stand zou moeten komen. Dat is achteraf een goede beslissing geweest, want wij adviseren om vooral niet een poging te gaan ondernemen het RvS te veranderen, omdat dat praktisch gesproken gewoonweg niet haalbaar is. Alle eigenaren zouden met een eventuele verandering moeten instemmen. De passerende notaris moet op de handtekeningen van alle eigenaren en een onbekend aantal van de hypotheekverstrekkers gaan wachten. Dat wordt dus eindeloos wachten. Er is de afgelopen jaren wat jurisprudentie ontstaan over het opzij schuiven van een hinderlijke minderheid, maar een VvE-bestuur die dat wil moet daarvoor wel eerst naar de rechter. Wij vinden dat het huidige RvS prima bescherming biedt tegen welke willekeur dan ook. Mocht in voorkomend geval een conflict ontstaan tussen ons RvS en het Burgerlijk Wetboek dan prevaleert van rechtswege dat laatste. Er kan dus nooit een misverstand ontstaan omtrent hoe een zaak moet worden geïnterpreteerd. Bij een conflict leggen partijen dat voor aan de bevoegde rechter. Onze conclusie is dat u als nieuw bestuur aan het “actualiseren” van het RvS geen prioriteit moet geven.
- In 2009 is een exploitatieoverschot opgetreden. Standaard is dat zo'n overschot wordt teruggestort naar de eigenaren, tenzij de ALV anders besluit, maar dat gebeurde niet. Tot op heden is het onduidelijk gebleven hoe die terugbetalingen zijn berekend en aan welke eigenaren is terugbetaald. Ook de kascommissie heeft daar geen vinger achter kunnen krijgen. Het bestuur “Bosman” weigerde de betreffende informatie te verstrekken. Bij onze VvE is de gewoonte ontstaan om terug te betalen aan diegene die betaald heeft. Op het eerste gezicht lijkt dat oké, maar bij verhuizingen gedurende het jaar krijg je daardoor een probleem. In 2010 zijn nogal wat verkopen geweest. Dus dit probleem is meerdere nieuwe en oude eigenaren opgevallen. Verkopers kregen geld terug, terwijl ze er niet meer woonden. Kopers nemen echter van verkopers alle “lusten en lasten” over. Dat staat in alle aktes van overdracht. De boekhouding van de VvE trekt zich daar echter niets van aan. Dat is dus een structurele fout. Wij vinden het nodig dat er een herstelactie plaatsvindt. Dat zou belangrijk kunnen worden voor de afwikkeling van de overschotten/tekorten in 2010, 2011 enzovoorts.

- In 2005 is door de vergadering van eigenaren (de ALV) het besluit genomen om éénmalig de reserves aan te vullen, dat was toen door allerlei omstandigheden nodig. In 2006 is aan dat besluit uitvoering gegeven. Dat is niet zonder slag of stoot gebeurd, maar uiteindelijk is een bedrag van € 584.000 bij de eigenaren opgehaald. Veel eigenaars hebben fel geprotesteerd. Er kwamen zelfs deurwaarders aan te pas. Bij de in ons gebouw nog woonachtige populatie van toen, leeft nog sterk de wens: *“Dat nooit meer”*. Dat is voor u erg belangrijk om te weten. Dit is ook de plaats om u er op te wijzen dat een VvE niet te vergelijken is met bijvoorbeeld een sportclub. De leden van een VvE zijn conform het RvS voor hun breukdeel (per m<sup>2</sup>) aansprakelijk voor exploitatietekorten, maar hebben ook weer een claim (per m<sup>2</sup>) op de reserves, bestaande uit ingehouden exploitatieoverschotten en aanvullingen als in 2006. Die claim maakt dan ook een onderdeel uit van ieders privévermogen en wordt meeverkocht bij de overdracht naar de volgende eigenaar. Het is juist door deze bijzondere omstandigheid dat wij nog eens herhalen dat: *“de vergadering van eigenaren leiding geeft aan het bestuur, en niet andersom”*.
- In 2004 is een aanbod geweest van een projectontwikkelaar (de DBN Groep) om het totale complex te renoveren. De bewoners konden verkopen, terughuren na renovatie óf eigenaar blijven, maar moesten dan bij die laatste optie wel meedoen met het investeren. Het werd door die projectontwikkelaar heel open gespeeld en de besluitvorming ging vervolgens fatsoenlijk. De ALV wees dat voorstel echter af. Ook die toestand is een herinnering die nog steeds een rol speelt. Er is nu een serieuze aanleiding om weer iets dergelijks te verwachten. Het is een vrij serieuze complottheorie. Het gaat om een aanpak die te vergelijken is met wat nu in het complex Zuidwende wordt uitgerold. Twee van onze interim-bestuurders zijn ook toegetreten tot het bestuur van de VvE Zuidwende. Bij dat complex is een nieuwe dienstverlener aangetrokken: de Bank voor de Bouwnijverheid met haar afdeling VvE-beheer. Die bank is een financieringsmaatschappij waar projectontwikkelaars hun zaken regelen. Het complot verloopt als volgt.
  - Fase 1: Ga tegen betaling in het bestuur van de VvE zitten en pest de huidige dienstverlener weg.
  - Fase 2: Bied je ontslag aan onder voorwaarde dat het hele bestuur aftreedt.
  - Fase 3: Kom vervolgens terug in het nieuwe bestuur en neem daarin je vriendjes mee.
  - Fase 4: Ontmoedig het werken in commissies en benoem daarin andere vriendjes.
  - Fase 5: Ontmoedig het wonen door de maandelijkse bijdrage op te jagen.
  - Fase 6: Koop alvast wat onroerende zaken in het complex om toegang tot de ALV te verkrijgen.
  - Fase 7: Ga de juridische structuur zó “actualiseren” dat de ALV weinig macht over houdt.
  - Fase 8: Koop tegen bodemprijzen opnieuw onroerende zaken op en verwerf daarmee een doorslaggevende positie in de ALV.
  - Fase 9: Laat de ALV het besluit nemen het complex aan de projectontwikkelaar te verkopen. Doe de overgebleven bewoners een aanbod wat ze niet kunnen weigeren.
  - Fase 10: Vergeet niet dat de projectontwikkelaar aan je vriendjes die toegezegde bonussen moet uitbetalen.

Wij hopen oprecht dat we over drie jaar allemaal erg kunnen lachen om deze complottheorie.