

### Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	2
2. Toetsingscriteria.....	2
A. Redelijk.....	2
B. Consistent .....	2
C. Eenvoud .....	2
3. Verdeelsleutels .....	2
Verdeelsleutel 1: Huidig.....	3
Verdeelsleutel 2: 50/50.....	3
Verdeelsleutel 3: Stichtingskosten .....	3
Verdeelsleutel 4: $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ .....	3
Verdeelsleutel 5 .....	3
Verdeelsleutel 6 .....	4
Verdeelsleutel 7 .....	4
4. Afweging .....	4
Afweging Huidige verdeelsleutel.....	5
Afweging verdeling 50/50.....	5
Afweging verdeling stichtingskosten .....	5
Afweging verdeling $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ .....	5
Afweging verdeelsleutels 5, 6 en 7 .....	6
5. Kostenoverzicht .....	6
6. Advies .....	8

### Bijlagen

1. Samenstelling werkgroep en overzicht fondsvorming
2. Toelichting berekening tabel 5.1
3. Berekening bijdrage op basis Stichtingskosten per woningtype (tabel 5.2)

### 1. Inleiding

Tijdens het informatieve deel van de ALV van 27 april 2000 is uitvoerig gesproken over de wijze waarop het onderhoud van het dek het beste geregeld zou kunnen worden. In de huidige situatie is ongeveer 1/3 deel van het dek in onderhoud bij de HVMB; het overige (2/3) deel komt voor rekening van de dekwoning-eigenaren. Omdat het onderhoud van het dek technisch ondeelbaar is, zou het onderhoud van het gehele dek door de HVMB verzorgd moeten worden. Tevens is in die ALV gesproken over de wijze waarop de kosten van het onderhoud tussen de leden van de HVMB verdeeld zouden kunnen worden. Op verzoek van het bestuur heeft tijdens de ALV een aantal leden zich beschikbaar gesteld om daar nader onderzoek naar te doen (werkgroep Verdeelsleutels). Deze werkgroep is samengesteld uit dekwoning-eigenaren, garage-eigenaren en patio-eigenaren (zie bijlage 1).

De werkgroep heeft zeven mogelijke verdeelsleutels onderzocht. In het navolgende worden de toetsingscriteria genoemd die de werkgroep in haar afweging heeft betrokken. Vervolgens worden de verdeelsleutels beschreven en wordt de afweging van de werkgroep toegelicht. Ook is een berekening gemaakt van de bijdrage per garage en per dekwoning-eigenaar bij de verschillende verdeelsleutels. Tenslotte heeft de werkgroep een advies geformuleerd.

### 2. Toetsingscriteria

De werkgroep heeft zich afgevraagd aan welke eisen een verdeelsleutel moet voldoen. Deze eisen zijn vervolgens gebruikt als criterium waaraan de verschillende verdeelsleutels zijn getoetst. De werkgroep acht de volgende drie criteria relevant.

#### A. Redelijk

De verdeelsleutel dient rekening te houden met de redelijke en billijke belangen van alle leden van de vereniging.

#### B. Consistent

De verdeelsleutel dient logisch te zijn, geen tegenstrijdigheden te bevatten (consistent) en dient een lange reeks van jaren mee te kunnen gaan (robuust).

#### C. Eenvoud

De verdeelsleutel moet administratief eenvoudig te verwerken zijn (zodat de administratie in eigen beheer kan blijven) en de verdeelsleutel moet aan iedereen uit te leggen zijn.

### 3. Verdeelsleutels

De werkgroep heeft zeven verdeelsleutels onderzocht, waaronder de huidige verdeelsleutel waarbij de kosten<sup>1</sup> van de HVMB op gelijke wijze over alle garage-eigenaren verdeeld (één bedrag per garage). Bij de (6) andere onderzochte verdeelsleutels worden de kosten op verschillende wijzen verdeeld tussen garage-eigenaren enerzijds en dekwoning-eigenaren anderzijds. De bijdrage van de dekwoning-eigenaar bestaat dan uit twee gedeelten, namelijk een deel als dekwoning-eigenaar plus een deel als garage-

---

<sup>1</sup> Onder kosten wordt in dit rapport begrepen het langjarig gemiddelde van de kosten van onderhoud en van het bestuur van de HVMB of, indien aangegeven, onderdelen daarvan.

# Huiseigenaren Vereniging Meerzicht Bergwijk

Werkgroep Verdeelsleutels

eigenaar. In sommige verdeelsleutels worden de kosten van een bepaalde voorziening (hekwerken en keerwanden) toegerekend aan de dekwoning-eigenaren, omdat deze geacht worden meer profijt te hebben van deze voorziening. Er zijn 83 dekwoning-eigenaren en 256 garage-eigenaren.

## **Verdeelsleutel 1: Huidig**

De kosten van de HVMB worden op gelijke wijze over alle garages omgeslagen. Dit is de huidige verdeelsleutel, waarbij alle leden een gelijke bijdrage per garage betalen.

## **Verdeelsleutel 2: 50/50**

De helft van de kosten van de HVMB wordt betaald door de dekwoning-eigenaren en de helft door de garage-eigenaren. De achterliggende gedachte is dat de garage-eigenaren en de dekwoning-eigenaren allebei in gelijke mate profijt hebben van het dak resp. dek en daar ook in gelijke mate in bijdragen.

## **Verdeelsleutel 3: Stichtingskosten**

De kosten van de HVMB worden verdeeld in verhouding tot de waarde van het onroerend goed. Daarvoor zijn verschillende grondslagen denkbaar (stichtingskosten, huidige verkoopwaarde, OZB-waarde). Meest voorkomende indicator is die van de stichtingskosten (de kosten van het onroerend goed bij de stichting van het complex), omdat dit de meest objectieve grootte is. Tegenwoordig wordt deze waarde meestal gebruikt als verdeelsleutel van de kosten bij de oprichting van een nieuwe vereniging van eigenaren. Via de stichtingskosten komt de relatie tussen het object, het gebruik van het dek/dak en het onderhoud tot uitdrukking.

## **Verdeelsleutel 4: $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$**

Op basis van de verhoudingen zoals die in de splitsingsakte is vastgelegd, kan worden berekend dat de verhouding van de gemiddelde waarde van een dekwoning ten opzichte van de waarde van een garage ongeveer 11:1 is. (Een dekwoning was bij de stichting grofweg elf keer zoveel waard als een garage). Dit geldt zo ongeveer voor alle type woningen op het dek. Rekening houdend met het aantal dekwoningen (83) en garages (256) ontstaat een verdeelsleutel waarbij  $\frac{1}{4}$  deel van de kosten ten laste van de garage-eigenaren komt en  $\frac{3}{4}$  deel ten laste van de dekwoning-eigenaren. Ook hier geldt dat de waarde van het object een indicatie is van het gebruik en van het profijt van het dek/dak.

## **Verdeelsleutel 5**

De kosten van het onderhoud van de hekwerken en keerwanden komen ten laste van de 83 dekwoning-eigenaren; alle overige kosten van de HVMB worden verdeeld over de 256 garage-eigenaren. De gedachte hier achter is dat de hekwerken en keerwanden vooral de dekbewoners ten goede komen en hen dus ook dienen te worden toegerekend. De overige kosten komen alle garage-eigenaren ten goede en worden over alle leden verdeeld. Het onderhoud van de hekwerken en keerwanden is een kostenpost die regelmatig terugkeert in het onderhoud van het dek en vormt ca 25% van de totale onderhoudskosten.

# Huiseigenaren Vereniging Meerzicht Bergwijk

Werkgroep Verdeelsleutels

## Verdeelsleutel 6

$\frac{1}{3}$  deel van de kosten van de HVMB plus de kosten van de hekwerken en keerwanden worden over alle garage-eigenaren verdeeld; de overige kosten komen ten laste van de dekwoning-eigenaren. Dit komt er feitelijk op neer dat de huidige onderhoudsplicht van de HVMB ( $\frac{1}{3}$  deel van het dek plus hekwerken en keerwanden) volgens de huidige verdeelsleutel wordt omgeslagen en dat het nieuwe door de HVMB in onderhoud te nemen deel door de dekwoning-eigenaren wordt betaald.

## Verdeelsleutel 7

In deze variant komen de kosten van het onderhoud van de hekwerken en keerwanden ten laste van de dekwoning-eigenaren plus  $\frac{2}{3}$  deel van de alle overige kosten van de HVMB. De garage-eigenaren betalen  $\frac{1}{3}$  deel van de overige kosten van de HVMB. De achterliggende gedachte is dat de dekwoning-eigenaren niet alleen het meest profijt hebben van de hekwerken en de keerwanden, maar ook het meest gebruik maken van het dek en ook daarvoor dus een hogere bijdrage dienen te betalen.

In het volgende schema is per verdeelsleutel weergegeven welke kosten door welke eigenaar betaald wordt. Daarbij dient bedacht te worden dat de dekwoning-eigenaar tevens garage-eigenaar is.

Tabel 3.1 Overzicht Verdeelsleutels

Verdeelsleutel	Garage-eigenaren	Dekwoning-eigenaren
1. Huidig	alle kosten	geen kosten
2. 50/50	helft van de kosten	helft van de kosten
3. Stichtingskosten	kosten verdeeld in verhouding tot de stichtingskosten van de garage	kosten verdeeld in verhouding tot de stichtingskosten van de woning
4. $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$	$\frac{1}{4}$ van alle kosten	$\frac{3}{4}$ van alle kosten
5. nr 5	alle kosten -/- kosten hek-werken en keerwanden	kosten hekwerken en keerwanden
6. nr 6	kosten hekwerken en keer-wanden + $\frac{1}{3}$ overige kosten	$\frac{2}{3}$ overige kosten
7. nr 7	$\frac{1}{3}$ overige kosten	kosten hekwerken en keer-wanden + $\frac{2}{3}$ overige kosten

## 4. Afweging

In de discussie over lidmaatschap en bijdrage worden verschillende argumenten opgevoerd die een brede strekking hebben. Bijvoorbeeld dat de stichtingskosten voor alle woningen, dus ook de (om de dekken liggende) 5m-woningen, laag konden worden gehouden, omdat de dekwoningen bovenop de garages werden gebouwd, waardoor het grondgebruik van het totale complex beperkt werd en de woningen en de garages relatief goedkoop geleverd konden worden. Een ander veelgehoord argument is dat ook de 5m-woningen profijt hebben van het feit dat het dek goed wordt onderhouden (“aanzien van de wijk”). Beide argumenten worden gebruikt om een bijdrage van de 5m-woningen op te baseren. Doordat de vereniging

enige jaren geleden heeft besloten het lidmaatschap en de bijdrage te koppelen aan het garage-eigenaarschap en niet meer aan het eigenaarschap van een 5m-woning, zijn deze argumenten niet meer relevant.

Een ander veelgehoord argument in dit kader is die van solidariteit tussen de bewoners/eigenaren van de wijk. Dat is natuurlijk een belangrijk punt, maar laat zich moeilijk in financiële termen vatten. De werkgroep heeft ervoor gekozen de verschillende argumenten zo zakelijk en zo objectief mogelijk te benaderen.

In het volgende worden de verschillende varianten tegen elkaar afgewogen.

### **Afweging Huidige verdeelsleutel**

Bij de huidige verdeelsleutel betaalt elk lid evenveel, ongeacht de mate waarin hij gebruik maakt van de voorziening. Deze verdeelsleutel is zeer eenvoudig uit te voeren en is ook zeer consistent, maar er is geen verband met het profijt dat men heeft van de voorziening en daarmee is deze verdeelsleutel niet redelijkheid en billijk te noemen. De garage-eigenaar heeft er belang bij dat het dak van zijn garage goed onderhouden wordt. De dekwoning-eigenaar maakt echter meer gebruik van het dek dan de garage-eigenaar en heeft ook een groter belang bij het onderhoud van het dek in relatie tot de waarde-ontwikkeling van zijn woning. Dit komt in de huidige verdeelsleutel onvoldoende tot uitdrukking.

### **Afweging verdeling 50/50**

De verdeelsleutel waarbij 50% van de kosten aan de garage-eigenaren wordt toegerekend en 50% van de kosten aan de dekwoning-eigenaren is consistent en zeer eenvoudig. Ook hier geldt echter dat de dekwoning-eigenaar meer gebruik maakt van het dek dan de garage-eigenaar en dus ook een groter belang heeft bij het onderhoud van het dek in relatie tot de waarde-ontwikkeling van zijn woning. Deze verdeelsleutel is daarmee niet redelijk en/of billijk te noemen.

### **Afweging verdeling stichtingskosten**

Deze verdeelsleutel is consistent. Doordat er onderscheid gemaakt moet worden naar de verschillende woningtypes, is zij echter niet eenvoudig uit te voeren. Omdat het ook de verdeelsleutel is die bij stichting van nieuwe complexen wordt gebruikt, is zij wel modern. Dat wil zeggen dat zij redelijk en billijk geacht kan worden en ook wel robuust. Deze verdeelsleutel leidt tot echter verschillende behandeling van dekwoning-eigenaren, hetgeen uit hoofde van onderlinge solidariteit niet gewenst is.

### **Afweging verdeling $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$**

In feite is dit een vereenvoudiging van de verdeelsleutel gebaseerd op de stichtingskosten. Met de vereenvoudiging dat alle garages en alle woningen grofweg even duur waren is deze verdeelsleutel ( $\frac{1}{4}$  garage-eigenaar en  $\frac{3}{4}$  woningeigenaar) wel eenvoudig uit te voeren. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de vorige verdeelsleutel.

### Afweging verdeelsleutels 5, 6 en 7

Deze verdeelsleutels zijn in feite combinaties van voorgaande verdeelsleutels. Omdat de kosten van de hekwerken en keerwanden anders verdeeld wordt, zijn deze verdeelsleutels genuanceerder, maar moeilijker uitvoerbaar. Het is ook arbitrair waar deze kosten ondergebracht dienen te worden.

## 5. Kostenoverzicht

De werkgroep heeft zich bij haar uiteindelijke afweging slechts in beperkte mate laten leiden door de hoogte van de individuele bijdrage. De werkgroep vindt het belangrijk om een keuze te baseren op de juiste uitgangspunten en argumenten. De hoogte van de individuele bijdrage is daar dan een logisch gevolg van. Toch is het onvermijdelijk dat gevraagd wordt wat het (mij) nu gaat kosten. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de jaarlijkse bijdrage van de verschillende categorieën eigenaren bij de verschillende verdeelsleutels. Daarbij is uitgegaan van de gegevens van de huidige situatie (anno 2000). De werkgroep heeft niet onderzocht of er nu voldoende gereserveerd is in relatie tot het onderhoudsschema<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is uitgegaan dat de huidige opbrengst van 256 garages die elk  $f$  150 betalen, in totaal  $f$  38.400<sup>3</sup>. De werkgroep is overigens wel van mening dat het aanbeveling verdient de onderhoudskosten te indexeren zodat rekening gehouden kan worden met inflatie, bouwrente, rentewijzigingen etc. In de onderstaande deze tabel is daar geen rekening mee gehouden.

In de werkgroep is gesproken over de stemverhouding binnen de vereniging. Nu is het zo dat elk lid (garage-eigenaar) één stem uit kan brengen. De werkgroep is van mening dat, indien besloten wordt tot een nieuwe verdeelsleutel, de stemverhouding daaraan aangepast dient te worden.

Bij het lezen van de tabel dient bedacht te worden dat de dekwoning-eigenaar tevens garage-eigenaar is en daarom ook beide bijdragen dient te voldoen (of meer, afhankelijk van het aantal garages dat men in bezit heeft). De bedragen in de tabel zijn afgerond in hele guldens.

De berekeningen zijn in een bijlage uitgebreid opgenomen.

---

<sup>2</sup> Bij het bestuderen van de stukken is het bestuur van de HVMB tot de conclusie gekomen dat via de huidige bijdragen de reguliere kosten van het onderhoud van het totale dek (excl. ommuurd deel patio's) vrijwel geheel worden gedekt. Wel dient er zsm geïndexeerd te worden; mogelijk dat door het ontbreken hiervan enige achterstand is ontstaan in de fondsvorming.

<sup>3</sup> De ommuurde gedeelten van de patio-woningen zijn niet meegenomen in het onderhoudsschema van de HVMB en dus ook niet in de kosten van de HVMB. In dit rapport is er van uitgegaan dat het onderhoud van deze ommuurde gedeelten van het dek voor rekening van de eigenaren van de patio-woningen blijft.

# Huiseigenaren Vereniging Meerzicht Bergwijk

Werkgroep Verdeelsleutels

Tabel 5.1 Berekening Verdeelsleutels

Verdeelsleutel	Garage-eigenaren	Dekwoning-eigenaren <sup>4</sup>
1. Huidig	f 150	f 0
2. 50/50	f 75	f 231
3. Stichtingskosten	f 31	zie tabel 5.2
4. ¼-¾	f 38	f 347
5. nr 5	f 107	f 133
6. nr 6	f 93	f 176
7. nr 7	f 36	f 353

Tabel 5.2 Berekening verdeelsleutel Stichtingskosten

Type		Dekwoning-eigenaren <sup>5</sup>
6m laag		f 349
6m hoek laag		f 354
6m hoog		f 388
6m hoek hoog		f 393
6m laag plein		f 387
6m hoog plein		f 427
Patio		f 332

In de werkgroep is ook gesproken over de verzekering van de garages. Er sprake is van appartementsrecht. Indien dit niet expliciet is meegedeeld bij het afsluiten van de verzekering van de garage, is het mogelijk dat de garage niet verzekerd is. De werkgroep is van mening dat hierover meer helderheid verkregen dient te worden.

De onmuurde gedeelten van de patio-woningen zijn niet in het onderhoudsschema van de HVMB opgenomen. In het voorstel van het Bestuur blijft dit ook zo. Toch is het onderhoud van het onmuurde deel, hoewel technisch afzonderlijk te onderhouden van de rest van het dek, wel van belang voor de kwaliteit van het totale dek. Als door slecht onderhoud één van de voorgespannen staalkabels breekt, komt de kwaliteit van het hele dek in gevaar. Daarom zou overwogen kunnen worden om ook dit deel van het dek, tegen de daarmee gemoeide kosten, in onderhoud te brengen bij de HVMB.

---

<sup>4</sup> Exclusief bijdrage als garage-eigenaar

<sup>5</sup> Exclusief bijdrage als garage-eigenaar

### 6. Advies

Op grond van haar bevindingen komt de werkgroep tot de volgende aanbevelingen.

1. De huidige verdeelsleutel past niet meer bij de structuur van de vereniging. Door het relateren van het lidmaatschap aan het eigendom van een garage is de solidariteitsgedachte die men bij de oprichting van de vereniging voor ogen had, losgelaten. Er dient een zakelijker benadering gekozen te worden die uitgaat van redelijkheid, consistentie en eenvoud.
2. Op grond van de afweging van de verschillende criteria verdient de verdeelsleutel die uitgaat van de stichtingskosten de principiële voorkeur. Deze sluit ook het meest aan bij de huidige inzichten. In de praktijk is deze echter niet eenvoudig uit te voeren, omdat per type dekwoning gedifferentieerd moet worden. Rekening houdend met de gegroeide situatie komt het de werkgroep echter alleszins redelijk voor om te kiezen voor de verdeelsleutel waarbij  $\frac{1}{4}$  deel van de kosten ten laste komt van de garage-eigenaren en  $\frac{3}{4}$  deel ten laste komt van de dekwoning-eigenaren. De werkgroep adviseert te kiezen voor verdeelsleutel nummer 4.
3. Gelet op de soms heftige discussie rondom dit thema adviseert de werkgroep de verdeelsleutel in de splitsingsakten of in andere akten vast te leggen, zodat deze niet elk jaar opnieuw ter discussie wordt gesteld. Bij de jaarlijkse ledenvergadering staat dan niet de verdeelsleutel ter discussie, maar wel de hoogte van de op te brengen middelen van de HVMB. De werkgroep adviseert de stemverhoudingen in de vereniging aan te passen aan de nieuw gekozen verdeelsleutel en dit ook in de splitsingsakten of in andere akten vast te leggen.
4. De werkgroep adviseert over te gaan op een systeem van indexering van de onderhoudskosten waardoor rekening gehouden kan worden met inflatie, BTW, renteontwikkelingen etc.
5. De werkgroep beveelt aan onderzoek te doen naar de verzekering van de garages in verband met het appartementsrecht.
6. De werkgroep beveelt aan om, indien de patio-eigenaren daar belangstelling voor blijken te hebben, ook het onderhoud van de ommuurde gedeelten van de patio-woningen onder te brengen bij de HVMB, tegen de daarmee gemoeide kosten.