

VvE: Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
Te: AMSTERDAM

Pro VVE Beheer B.V. 22 september 2023
VvE nr: D9870
Exploitatie overzicht
Pagina 1

Periode boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023

Begroting(en): 01/07/2022 - 30/06/2023, € 60.000,00 (jaarbedrag)

Exploitatieoverzicht 2022-2023	Begroting 2022-2023	Exploitatiekosten 2022-2023	Begroting 2023-2024
A Gehele VvE			
4010 Opstalverzekering	€ 32.250,00	€ 34.047,57	€ 41.000,00
4011 Glasverz gehele flat	€ 4.750,00	€ 4.902,99	€ 5.650,00
4013 WA verzekering	€ 4.250,00	€ 3.168,55	€ 3.450,00
4017 Rechtsbijstand verz	€ 2.250,00	€ 3.088,48	€ 3.250,00
4021 Klein onderhoud	€ 1.000,00	€ 1.597,53	€ 2.000,00
4022 Onderhoud tuin	€ 8.250,00	€ 8.568,86	€ 9.250,00
4049 Rente/bankkosten	€ 150,00	€ 104,85	€ 150,00
4070 Res groot onderhoud	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.000,00
4506 Eigen risico schade	€ 4.000,00	€ 377,71	€ 4.000,00
4804 Bestuursaanspr.verz.	€ 150,00	€ 145,20	€ 150,00
4814 Hon.Pro-VVE Beheer	€ 2.663,00	€ 2.824,00	€ 2.996,00
4999 Diversen	€ 287,00	€ 793,49	€ 354,00
Voordelig exploitatiesaldo		€ 380,77	
Totaal kostengroep	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 77.250,00
Totalen	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 77.250,00

VVE: Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
Te: AMSTERDAM

Pro VVE Beheer B.V. 22 september 2023
VvE nr: D9870
Verdelingen en bijdragen
Pagina 1

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024
Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024
De periodieke bijdrage wordt zonodig afgerond op 5 centen.
Status begroting: Prognose

Kostengroep	Begroting
Totaal A, Gehele VvE	€ 77.250,00
Totaal B, Verzekering	€ 0,00 *
	€ 77.250,00

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
BLOK 3	3458/18887	A Gehele VvE	€ 14.143,62	€ 1.178,63
Bijdrage volgens begroting			€ 14.143,62	€ 1.178,63
Bijdrage na afronding			€ 14.143,80	€ 1.178,65
BLOK 5	2539/18887	A Gehele VvE	€ 10.384,80	€ 865,40
Bijdrage volgens begroting			€ 10.384,80	€ 865,40
Bijdrage na afronding			€ 10.384,80	€ 865,40
GARAGE	1575/18887	A Gehele VvE	€ 6.441,93	€ 536,83
Bijdrage volgens begroting			€ 6.441,93	€ 536,83
Bijdrage na afronding			€ 6.442,20	€ 536,85
DE BANK	3456/18887	A Gehele VvE	€ 14.135,44	€ 1.177,95
Bijdrage volgens begroting			€ 14.135,44	€ 1.177,95
Bijdrage na afronding			€ 14.135,40	€ 1.177,95

VvE: Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
Te: AMSTERDAM

Pro VVE Beheer B.V. 22 september 2023
VvE nr: D9870
Verdelingen en bijdragen
Pagina 2

Verdeling voor boekjaar: 01/07/2023 - 30/06/2024
Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/07/2023 - 30/06/2024
De periodieke bijdrage wordt zonnodig afgerond op 5 centen.
Status begroting: Prognose

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
DE PLAAT	4404/18887	A Gehele VvE	€ 18.012,87	€ 1.501,07
Bijdrage volgens begroting			€ 18.012,87	€ 1.501,07
Bijdrage na afronding			€ 18.012,60	€ 1.501,05
HET DIEP	3455/18887	A Gehele VvE	€ 14.131,35	€ 1.177,61
Bijdrage volgens begroting			€ 14.131,35	€ 1.177,61
Bijdrage na afronding			€ 14.131,20	€ 1.177,60
Totaal bijdragen			€ 77.250,00	€ 6.437,49
Totaal bijdragen afgerond			€ 77.250,00	€ 6.437,50

VVE: Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
Te: AMSTERDAM

Pro VVE Beheer B.V. 22 september 2023
VvE nr: D9870
Balans
Pagina 1

Boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023

Debet	Balans per 30/06/2023		Credit		
15	Nog te ontv bijdr	€ 939,80	2	Res gr onderhoud	€ 6.253,31
20	Vooruitbetaalde rek	€ 137,38	10	Nog te bet rek	€ 1.089,00
500	Res expl A-kosten	€ 9,74	14	Vooruit ontv bijdr	€ 4.336,86
1130	NL83RAB00142625906	€ 11.558,17	601	Crediteuren	€ 403,64
1134	NL26RAB01096719223 (spaar)	€ 16.400,00	1500	Schade afwikkeling	€ 16.581,51
			10101	Vrd.expl.saldo A	€ 380,77
		€ 29.045,09			€ 29.045,09

VvE: Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
Te: AMSTERDAM

Pro VVE Beheer B.V. 22 september 2023
VvE nr: D9870
Mutaties grootboeknummer
Pagina 1

Boekjaar: 01/07/2022 - 30/06/2023
Grootboek: 2 Res gr onderhoud (C)

Datum	Afsnr	Omschrijving	Boeking	Kruisrekening
01/07/2022	BALANS	Inbrengen beginbalans	€ 7.342,31	2501 Beginbalans
30/06/2023	INKOOP	Diamondclean Cleaning Service 20193916	€ 1.089,00-	10 Nog te bet rek
Totaal mutaties			€ 6.253,31	



App. nr.	Naam	Saldo per 01/07/2022	Afrekening CV water elektra	Extra bijdrage	Kosten	Bij te dragen t/m 30/06/2023	Bijgedragen	Te betalen per 30/06/2023	Tegood 30/06/2023
BLOK 3-BLOK 5	Woningstichting Roch (1)(67)	€ 7.525,20-		€ 519,39		€ 19.051,20	€ 15.050,40		€ 3.005,01
GARAGE	WE code 9874 Stallings (46)	€ 329,40-		€ 136,41		€ 5.003,40	€ 5.227,36		€ 416,95
DE BANK	WE code 9872 Blok 2 (D (46)	€ 722,80-		€ 299,31		€ 10.978,80	€ 11.470,21		€ 914,90
DE PLAAT	WE Blok I (De Plaats) (69)	€ 13,24		€ 381,42	€ 7.783,54-	€ 13.990,80	€ 6.601,92		
HET DIEP	WE Blok 4 (Het Diep) (69)	€ 749,02		€ 299,23	€ 243,73	€ 10.975,80	€ 11.327,98	€ 939,80	
Totalen		€ 7.815,14-		€ 1.635,76	€ 7.539,81 -	€ 60.000,00	€ 49.677,87	€ 939,80	€ 4.336,86

- (1) Eigenaar meer appartementen
- (67) Woningstichting Rochdale
- (46) Interne post (code 46 ook bij eigenaar opnemen!)
- (69) Nota's digitaal versturen

Bestuur en commissies in de VvE:

Voorzitter en/of vicevoorzitter van de vergadering:

De voorzitter of de vicevoorzitter van de vergadering leidt de ledenvergaderingen en ziet toe op een ordelijk verloop daarvan. Zowel de beheerder als de (vice)voorzitter van het bestuur kunnen deze functie bekleden.

Het bestuur:

1. Een bestuur bestaat bij voorkeur uit drie (3) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd. De voorzitter van de vergadering kan tevens voorzitter van het bestuur zijn.
2. De taken van het bestuur zijn:
 - het behartigen van de belangen van de vereniging;
 - het overleggen met de financieel/administratief beheerder over het beheer van de gelden en andere bezittingen van de vereniging;
 - het overleggen met de technische en de financieel/administratief beheerders over het organiseren van de vergaderingen en het uitvoeren of doen uitvoeren van de daarin genomen besluiten;
 - het overleggen met de technische beheerder en zonodig een bouwkundige over het klein en groot onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
 - het beoordelen, eventueel met bouwkundige, van de door de technische beheerder te verstrekken groot cq planmatig onderhoud opdrachten en de af te sluiten onderhoudsovereenkomsten alsmede het (laten) controleren van de uitvoering;
 - het beoordelen en accorderen van de door de beheerder ontvangen nota's ten laste van de vereniging.
 - het mede toezien op de naleving door eigenaars en gebruikers van de bepalingen van de wet, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement.

De kascommissie:

1. De kas commissie bestaat bij voorkeur uit twee (2) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd. Zij treden bij voorkeur nooit tegelijk aan of af.
2. De kascommissie heeft tot taak de financiële administratie van het voorgaande boekjaar van de vereniging te controleren en brengt hierover een verslag en een advies m.b.t. de dechargering uit aan de vergadering. Na de goedkeuring van de financiële administratie van het voorgaand boekjaar door de vergadering zal het bestuur (en daarmee de financieel/administratief beheerder) worden gedecchargeerd.

De technische commissie (indien gewenst):

1. De technische commissie bestaat bij voorkeur uit twee (2) leden van de vereniging van eigenaren, welke door de vergadering worden benoemd.
2. De technische commissie heeft tot taak het dagelijkse technische onderhoud in de gaten te houden en zo nodig werkzaamheden te laten uitvoeren binnen de afspraken in de VvE over het technisch onderhoud en vallend binnen de voor dat jaar geldende begroting.
3. De technische commissie adviseert het bestuur en vergadering over het groot onderhoud.
4. Onderhouds- en reparatieverzoeken over het gebouw en de gemeenschappelijke zaken kunnen door de technische commissie worden getoetst en doorgegeven aan de technische beheerder.
5. De technische commissie houdt toezicht op de orde, netheid, sluiten toegangsdeuren, verlichting en indien aanwezig de technische installaties van de VvE.
6. De technische commissie houdt, zo mogelijk, toezicht op de kwaliteit van uitvoering van de werkzaamheden die bedrijven/ firma's voor de VvE verrichten.



DIRKZWAGER BOUW
VASTGOEDONDERHOUD

Dirkzwager Bouw B.V.
Transistorstraat 110, 1322 CH Almere
Postbus 60137, 1320 AC Almere
Tel. (036) 203 07 15
E-mail info@dirkzwager-groep.nl
www.dirkzwager-groep.nl
Rabobank NL25RABO0372233031
Rabobank g-rek. NL29RABO0991376005
BTW nr: NL0036.53.675 B01
Handelsregister Lelystad nr: 332.916.70

VvE 9870 Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
p/a Pro VvE beheer
t.a.v. de heer P.V. Brouwer
Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

Almere, 25 mei 2023

Offertenummer: OFBO230075
Behandeld door: JvW

Betreft: Nierkerkecomplex te Amsterdam

Geachte heer Brouwer,

Hiermee doen wij u een prijsopgave toekomen betreffende onderhoudswerkzaamheden aan bovengenoemd complex.

Werkomschrijving

Het vervangen van hekwerk binnentuin conform uw aanvraag en zoals omschreven in bijgevoegde begroting.

Prijsopgave

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij uitvoeren voor een bedrag van € 60.739,80 exclusief 21% b.t.w. ad € 12.755,36 totaal € 73.495,16.

Betalingsvoorwaarden

Betalingstermijnen: in onderling overleg. Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum.

Prijspeildatum is offertedatum

In verband met de snelle stijging van prijzen van bouwmaterialen en producten is deze offerte 90 dagen geldig. Bij opdracht na deze periode zal er, indien nodig, overleg plaatsvinden i.v.m. de prijsstijging.

Kwaliteit

De Dirkzwager Groep werkt uitsluitend met vakbekwame en geschoolde medewerkers. Wij beschikken over het NEN-EN-ISO 9001-2015, het Komo certificaat (gecertificeerd betonreparatie- en injectiebedrijf BRL 3201 eisen), het VCA** certificaat, en het VGO-Keur certificaat. Tevens zijn wij een erkend leerbedrijf van SBB t/m MBO niveau 4. Wij zijn aangesloten bij onderhoud NL garantie (Af erkenningsregeling), registratienummer 1798.

Algemene Voorwaarden

Op al onze offertes/opdrachten voor onze particuliere opdrachtgevers zijn de bijgevoegde Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2013 (AVA 2013) van toepassing.

Offertenummer: OFBO230075
Behandeld door: JvW

Betreft: Nierkerkecomplex te Amsterdam

Wij vertrouwen erop, u met deze offerte van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager Bouw B.V.
Vastgoedonderhoud

blA



Jeroen van Weverwijk

GARANTIE VERKLARING voor werkzaamheden uitgevoerd door Dirkzwager Groep B.V.

Een garantie van 1 jaar wordt verleend voor:

- Elektrotechnische installaties;
- Loodgieters installaties;
- Mechanische ventilatie installaties;
- Centrale verwarmingsinstallaties;
- Liftinstallatie (dient jaarlijks gekeurd te worden);
- Alarm- en beveiligingssystemen;
- Het hang- en sluitwerk;
- Binnen- en buiten stukadoorswerk;

(Voor bepaalde onderdelen bestaat de mogelijkheid om e.e.a. te verlengen d.m.v. onderhouds-en/of servicecontract(en).)

Een garantie van 2 jaar wordt verleend voor:

- Beschietingen.

Een garantie van 3 jaar wordt verleend voor:

- Wand- en vloertegelwerk (vochtdoorslag, loslaten en schiïferen van de ondergrond) excl. nabehandelingen;
- Dekvloeren;
- Systeemwanden;
- Systeemplafonds;
- Klimaatsystemen (te verlengen d.m.v. onderhouds- en/of servicecontract).

Een garantie van 5 jaar wordt verleend voor:

- Sputpleisterwerk;
- De binnen- en buitenschildenwerken;
- De voegvullingen;
- Dakgoten en afvoeren;
- Enkelbladig beglazing.

Een garantie van 10 jaar wordt verleend voor:

- Ruwbouwtimmerwerk;
- Gevelkozijnen incl. ramen en deuren (tegen kromtrekken 1 jaar, 10mm uit lood lijn);
- Dakbedekkingen, incl. de isolatiematerialen en de ballast laag;
- Meerbladig spouwglas;
- Kunststeen;
- Gevelmetselwerk en voegwerk
- Afbouwtimmerwerk.

Niet onder de hiervoor genoemde garanties vallen:

- Gebreken van normale slijtage, verwaarlozing van onderhoud, het onjuist onderhoud of onjuist gebruik;
- Abnormaal hoge waterstand (hoger dan 0,4 m. minus de bovenkant van de begane grondvloer);
- Overstroming;
- Natuurrampen;
- Stuifneeuw;
- Wind en/of windstoten met een snelheid van meer dan 17 m¹/sec;
- Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp en/of zetting van object en van het materiaal, alsmede kleine onvolkomenheden; tenzij dit afbreuk doet aan de deugdelijkheid van het complex.
- Werkzaamheden aan technische installaties door derden.
- Interferentie, barometrische invloeden, thermische en/of mechanische breuk op/ aan meerbladig isolatieglas.
- Levering en/of montage van materialen e.d. welke niet hebben plaats gevonden door Dirkzwager Groep B.V.

Niet alle hierboven genoemde garanties behoeven van toepassing te zijn op dit project.

*Bij de oplevering van de werkzaamheden gaat de serviceperiode van 2 maanden in.
Hierbij dienen alle termijnen van de aanneemsom(men) en het meerwerk voldaan te zijn.
Na deze serviceperiode gaan onze garantiebepalingen in werking.*

Zolang geen volledige betaling is ontvangen, kan er geen aanspraak op service en/of garantie gemaakt worden.

OPDRACHTGEVER/FACTUURADRES

VvE 9870 Hoofdsplitsing Nierkerkecomplex
p/a Pro VvE Beheer B.V.
t.a.v. de heer P.V. Brouwer
Postbus 1220
2280 CE RIJSWIJK

WERKADRES

Nierkerkecomplex
Amsterdam

Hoefv.	Eenh.	Omschrijving	Norm	Uren	Loon totaal	materiaal EHP	materiaal totaal	materieel EHP	materieel totaal	o.a. EHP	o.a. totaal	steipost EHP	steipost totaal	eenh. prijs	begroot totaal
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nierkerkecomplex (hekwerk binnentuin)															
		Nierkerkecomplex (hekwerk binnentuin)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwplaatsvoorzieningen															
1,00	post	Schoonmaken gedurende de bouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	toilet / bouwkeet / hekwerk e.d. incl. aan- en afvoerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	Opruimen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	Parkeer / precario / reiskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
		Bouwplaatsvoorzieningen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.864,80
Sloopwerkzaamheden															
1,00	post	sloop demontage bestaand hekwerk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
		Sloopwerkzaamheden		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.800,00
Nieuw hekwerk															
1,00	post	Aluminium striphekwerk hoogte 1000mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	Hekwerk meerprijs poedercoaten standaard RAL kleur is incl.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	Inmeetkosten, uitwerken en tekenwerk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post	Transportkosten op- en naar het werk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H

Hoef. Eenh.	Omschrijving	Norm	Uren	Loon totaal	materiaal EHP	materiaal totaal	materieel EHP	materieel totaal	o.a. EHP	o.a. totaal	stelpost EHP	stelpost totaal	eenh. prijs	begroot totaal
	Nieuw hekwerk		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.300,00
Algemene aanvullingen														
1,00	post Container afvalkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post Uitvoerder / begeleidings kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
1,00	post Algemene bouwplaatskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	H
Algemene aanvullingen														7.775,00

Subtotaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.739,80
Aanneemsom excl. BTW														€ 60.739,80
BTW 21,0%														€ 12.755,36
Aanneemsom incl. BTW														€ 73.495,16

Te treffen maatregelen bij niet-betalen door leden/oud leden en afhandeling van de daarmee gepaard gaande kosten & WWFT en SW

Onderstaand de procedure die gevolgd wordt als leden van de Vereniging van Eigenaars (VvE) niet voldoen aan de verplichting tot het tijdig betalen van de voorschot-, definitieve- en/of extra bijdragen en/of boetes, waaronder ook de stookkosten, kosten voortvloeiend uit water- en/of elektraverbruik en doorbelastingen. Vanzelfsprekend hebben leden die tijdig betalen "niets te vrezen". Mocht u daartoe echter een keer niet in de gelegenheid zijn, dan zal worden bezien of een regeling mogelijk is, indien vooraf contact wordt opgenomen met de bestuurder/administratief beheerder (Pro VVE Beheer). De additionele kosten voor het aangaan van een dergelijke regeling ad. € 14,90 komen voor rekening van het lid dat om een regeling verzoekt. Een individuele betalingsregeling dient te allen tijde schriftelijk te zijn overeengekomen voordat zij in werking treedt. Bij het niet nakomen van een betalingsregeling wordt deze zonder nadere ingebrekestelling geacht te zijn ontbonden en zal de incasso omgaand en onverkort worden voortgezet, in die zin dat alleen nog een sommatie wordt gezonden zoals bedoeld onder punt B.3 van deze procedure.

A De praktijk

U bent verplicht maandelijks –ofwel voor de eerste van de maand- bij vooruitbetaling één/twaalfde van de door de vergadering vastgestelde voorschotbijdrage aan de VvE te voldoen. Wij adviseren u om uw bank te vragen hiervoor zorg te dragen middels een automatische periodieke overschrijving. Ook kunt u zelf via internetbankieren periodieke overschrijvingen aanmaken. De betaling van de verschuldigde (voorschot-)bijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de VvE of de gezamenlijke eigenaars.

B Pro VVE Beheer

Alle appartementseigenaars zijn aansprakelijk voor jaarlijkse tekorten van de VvE; ook voor tekorten die ontstaan als gevolg van het niet betalen van bijdragen door een eigenaar aan de VvE en voor de kosten die gemoeid gaan met innen daarvan. Om die reden stelt de vergadering van eigenaars bij besluit bij deze een aanvullend incassobeleid vast. Dit beleid bestaat uit het aantal te versturen interne aanmaningen met termijnen, uit handen geven van de incasso en de daarvoor in rekening te brengen bedragen, met de afspraak dat de door de VvE te maken kosten voor de incasso daarvan zoveel als mogelijk bij de nalatig betaler worden verhaald. Ook nalatig betalers zijn gebonden aan dit besluit en zijn gehouden dit besluit na te komen door alle werkelijk door de VvE gemaakte onkosten om tot voldoening van zijn of haar achterstand te geraken, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke kosten, de VvE te vergoeden. Indien van toepassing is dit onder meer verplicht op grond van de ModelReglement (MR) 1972 (art. 19), MR1983 en MR1992 (art. 6), MR2006 (art. 13) en MR2017 (art. 17).

1. Ongeveer 3 weken tot een maand na de vervalddag (= in de regel de 1^e van iedere maand) ontvangt een "nalatige betaler" een aanmaning (IP1) waarvan de kosten € 13,73 bedragen.
2. Betaalt men niet dan volgt na ongeveer een maand wederom een aanmaning (IP2) waarvan de aanvullende kosten € 34,16 bedragen.
3. Indien men dan nog niet tot betaling binnen de gestelde termijn overgaat, volgt een – ditmaal aangetekend per post en/of per e-mail – laatste sommatie (IP3, de aanvullende kosten bedragen € 169,36). Nadien wordt de vordering bij het uitblijven van betaling "uit handen" gegeven aan een door Pro VVE Beheer aan te wijzen bureau, welk bureau buitengerechtelijke- en zo nodig gerechtelijke handelingen zal verrichten ter incassering van de vordering. Middels dit besluit machtigt de vergadering het bestuur dan de achterstand in een procedure te innen en zo nodig een redelijke minnelijke regeling te treffen.
4. De bovengenoemde kosten van Pro VVE Beheer komen voor rekening en risico van de VvE. Op grond van dit incassobesluit kan de VvE die kosten verhalen bij de nalatig betaler en zullen die kosten op die grond steeds als een extra bijdrage aan de vereniging worden beschouwd. Periodiek zal Pro VVE Beheer die kosten bij de VvE in rekening brengen.
5. Voor leden waarvan de invordering van een achterstand al uit handen loopt en die na een gerechtelijk vonnis wederom een achterstand in de bijdragen hebben opgebouwd, zal een verkorte procedure worden gevolgd. De vordering wordt alsdan, na éénmalig een sommatie conform de voornoemde sommatie (tarief € 169,36), uit handen gegeven, waarbij het gestelde hiervoor onder punten B.3 t/m B.5 van toepassing is.

Extern

6. Indien de vordering op grond van het hiervoor bepaalde onverhoopt uit handen moet worden gegeven aan een extern bureau, dan zal dit bureau eveneens buitengerechtelijke en -zo nodig- gerechtelijke handelingen verrichten ter incassering van de vordering. Ter zake van de buitengerechtelijke incassoverrichtingen zal "de nalatige betaler" de buitengerechtelijke incassokosten, voor welke berekening wordt aangesloten bij de staffel conform de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende Besluit, dienen te betalen. De aanvullende kosten (waaronder onder meer gemaakte onderzoekskosten en kosten kadaaster vallen) worden vermeerderd met de verschuldigde rente en de kosten voor de buitengerechtelijke incassoverrichtingen van het externe bureau en (in een voorkomend geval) met alle gerechtelijke kosten en eventuele executiekosten.
7. De kosten van het externe bureau die (namens de VvE) ten laste komen van "de nalatige betaler" en de door "de nalatige betaler" verschuldigde rente zullen steeds als een extra bijdrage aan de vereniging worden beschouwd.

Alle kosten VvE voor rekening/risico nalatige betaler

8. Alle in deze procedure genoemde kosten gelden binnen de vereniging per eigenaar, niet per appartementsrecht. Alle genoemde kosten zijn - en worden - op basis van deze procedure jaarlijks geïndexeerd.
9. Als sprake is van achterstand in de zin van deze procedure, strekken betalingen verricht door de nalatige betaler in de volgende volgorde in mindering: kosten gemoeid gaande met incasseren van de achterstand in bijdragen, rente en vervolgens de oudste achterstand in bijdragen. Dit alles ongeacht de omschrijving die de nalatige betaler bij zijn betaling hanteert.
10. Deze procedure zal, met inachtneming van voornoemde indexering, van kracht blijven tot het moment dat de vergadering ter zake een nieuw besluit neemt.
11. De kosten zijn alleen dan niet verschuldigd als kan worden aangetoond dat aanmaningen niet zijn verstuurd naar het voor de verzending daarvan door "de nalatige betaler" tijdig schriftelijk opgegeven adres en/ of per e-mailadres.

Algemeen

12. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, dienen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen te voldoen.
13. Indien geen schriftelijke opgave is gedaan dan gaat Pro VVE Beheer ervan uit dat het adres van het appartementsrecht of een laatstelijk bekend adres het correspondentieadres is. Pro VVE Beheer benadrukt dat het actueel houden van adresgegevens, een e-mailadres en telefoonnummers – mede in het kader van deze procedure – van groot belang is. In geval van meerdere eigenaars zal één correspondentieadres moeten worden gekozen en bij een schriftelijke adreswijziging van meerdere eigenaars van één appartementsrecht, dient de adreswijziging (voor een gezamenlijk adres) door al die eigenaars te worden ondertekend.
14. Bij het vaststellen van extra bijdragen kan bij vergaderbesluit van deze incassoprocedure worden afgeweken. Zonder een afwijkend incassobesluit blijft deze procedure onverkort van kracht.
15. Pro VVE Beheer wordt gemachtigd bij spoedeisend belang te bezien of de extra bijdrage in een kortgedingprocedure kan worden gevorderd waarmee tevens de machtiging wordt verleend deze procedure op te starten. Eén en ander in overleg met de behandelend advocaat/juridisch adviseur.
16. Overigens laat deze incassoprocedure onverlet dat Pro VVE Beheer zonder meer het recht heeft namens de VvE in een geding verweer te voeren en namens de VvE te allen tijde conservatoire maatregelen te nemen, inclusief het opstarten van de daarmee noodzakelijk te voeren bodemprocedure, zo dit door Pro VVE Beheer noodzakelijk wordt geacht. Voor het eerder dan na verzending van de sommatie uit handen geven van een vordering voor het nemen van conservatoire maatregelen, is de nalatige betaler € 233,10 verschuldigd waarvoor het gestelde hiervoor onder punten 4 en 5 van toepassing is, te vermeerderen met alle kosten in de zin van deze procedure.
17. Voor zover nodig stelt de vergadering de rente bij wanbetaling vast met een minimum van € 10,--.
18. Nu de verschuldigde bijdragen niet voortvloeien uit overeenkomst maar verschuldigd zijn op grond van de wet en van vergaderbesluiten, is het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (www.overheid.nl) niet van toepassing. Hiervoor wordt ook verwezen naar rapport BGK (<http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Landelijke-regelingen/Sector-civiel-recht/Documents/Rapport-BGK-integraal.pdf>). Leden zijn vrij met elkaar afspraken te maken ter inning van de verschuldigde bijdragen. Mocht komen vast te staan dat die afspraken ten opzichte van de nalatig betaler niet meer rechtsgeldig zijn, dan zal deze regeling ten opzichte van de nalatig betaler tussentijds zodanig worden aangepast dat deze wel voldoet aan de dan te stellen eisen.

C Gebruikersverklaring en borgstelling

Voor juist beheer van uw VvE is het van belang dat elke huurder een zgn. gebruikersverklaring afgeeft waarmee door de huurder verklaard wordt dat hij/ zij zich conformeert aan de bepalingen van uw VvE en uw VvE de huurder daar ook zo nodig op kan aanspreken. Een afschrift daarvan dient dan aan uw bestuurder te worden gezonden. Mocht u een (wijziging) verhuur kenbaar zijn, dan verzoeken wij u dit omgaand door te geven aan Pro VVE Beheer, zodat Pro VVE Beheer kan nagaan of de gebruikersverklaring is afgegeven en zo mogelijk actie kan worden genomen. Veelal moet de huurder in geval van achterstallige betalingen van een debiteur borg staan voor de betaling van bijdragen die zijn of haar verhuurder aan de VvE verschuldigd is.

D Bij verenigingen waarop een stook- water of elektra-afrekening van toepassing is, geldt het navolgende:

Pro VVE Beheer is gemachtigd om een borgsom vast te stellen bij verkoop van een appartementsrecht gedurende het lopende boekjaar. Er zal, afhankelijk van de datum van overdracht, een borgsom worden vastgesteld naar rato van het aantal resterende maanden van het boekjaar met een minimum van € 400,-- en een maximum van € 800,--.

Bij verkoop van een appartementsrecht of lidmaatschapsrecht is de verkoper gehouden om voorafgaande aan de overdracht zelf het warmtemeterbedrijf of betreffend nutsbedrijf een tussentijdse meteropname te laten verrichten, bij in gebreke blijven waarvan alle (meer-) kosten voor rekening van verkoper zullen komen; dit laat onverlet de verhaalsmogelijkheden bij de koper.

E Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) en Sanctiewet 1977 (SW)

WWFT legt plichten op om tot een effectieve bestrijding van allerlei vormen van criminaliteit te kunnen komen. Hieronder vallen onder meer cliëntenonderzoeken naar de uiteindelijk belanghebbende (UBO). Medewerking aan een UBO-onderzoek en/of registratie is op grond van voornoemde wet verplicht. Eigenaren met 25% of meer gerechtigdheid in de gemeenschap en/ of 25% of meer stemrecht en bestuursleden dienen daar op verzoek van de VvE onverwijld medewerking te verlenen aan een UBO-onderzoek en/of registratie. De Sanctiewet 1977 (SW) legt verplichtingen op aan diverse instellingen om schending of bedreiging van de internationale vrede en veiligheid te voorkomen. Onder meer banken en verzekeraars moeten toezicht houden op naleving van de WWFT en SW. Zo hebben banken een meldingsplicht indien ongebruikelijke transacties plaatsvinden. Tevens mag geen handel worden gedreven met personen en/of landen waartegen sancties gelden. Banken kunnen zelfs indien gerechtvaardigd en in uiterste geval de relatie met een relatie beëindigen. VvE's zijn hiervan niet uitgezonderd.

Om voldoende invulling te kunnen geven aan deugdelijk financieel beheer wil de VvE voorzorgsmaatregelen nemen. Leden van de VvE dienen in het algemeen de WWFT en SW verplichtingen in acht te nemen (bij gebreke waarvan alle rechten worden voorbehouden door de VvE tot het aansprakelijk stellen van degene die tijdige medewerking weigert voor schade die de VvE lijdt als een eigenaar en/of bestuurder niet onverwijld medewerking verleend WWFT en SW verplichtingen¹) en meer in het bijzonder mogen leden geen voorschot betalen aan de VvE en mogen zij geen betalingen verrichten vanaf een bankrekeningnummer dat geregistreerd staat in een sanctieland en/of fiscaal risicoland. Indien een of meerdere van voornoemde betalingen worden verricht dan heeft de VvE het recht het ontvangen bedrag terug te storten.

Wilt u beschikken over een actueel rekeningoverzicht?

U kunt zelf via Portaal 2100 (internet) uw actuele rekeningoverzicht downloaden.

Bestaan er bij u vragen of onduidelijkheden? Wij adviseren u om per e-mail contact op te nemen met het Financieel Callcenter. Het e-mailadres van het financieel callcenter van Pro VVE Beheer is: fincall@provvebeheer.nl

¹= <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/misbruik-in-financiele-sector-tegengaan/aanpak-witwassen-en-financieren-van-terrorisme>.

Toelichting mandaat schadepeningen

Besluitvorming om in voorkomende gevallen Pro VVE Beheer BV te mandateren schadepeningen boven het bedrag als vermeld in de appartementenclausule te kunnen incasseren op rekening van de VvE en in overleg met verzekeraar, benadeelden en/of het bestuur tot herstel van de schade over te gaan.

Bij grote schade zijn er o.a. twee juridische processen gemeoid. Te weten:

- Is de VvE/bestuur/beheerder gerechtigd om de schadepeningen (uitkering van de verzekeraar) te ontvangen op het rekeningnummer van de VvE. Ter voorkoming dat een groot schadebedrag op een onjuiste wijze wordt uitgekeerd.
- Het bestuur/de beheerder is beperkt in het geven van opdrachten tot het herstel van schade als er geen vergaderbesluit te grondslag ligt.

Voor beide genoemde zaken hierboven, vraagt Pro VVE Beheer, bij geregistreerde grote schade waarbij herstel direct noodzakelijk is, om de schadepeningen te mogen ontvangen op het rekeningnummer van de VvE en daarmee zonder een expliciet vergaderbesluit de schade te laten herstellen en betaalbaar te stellen. Geheel in overleg met het dagelijkse bestuur. Hierbij opgemerkt dat de financiering vanuit de administratie van de VvE niet meer mag bedragen dan het bedrag aan eigen risico.