

1 Jaarvergadering 2021 VvE Op den Haar



2 Inleiding



Welkom in dit digizine met de stukken voor de Jaarvergadering 2021

Op dinsdag 7 december stond de Jaarvergadering van VvE Op den Haar gepland. Door de huidige coronasituatie is het niet mogelijk om met grote groepen bij elkaar te komen. In plaats hiervan is er op 7 december een online bijeenkomst georganiseerd waarin de besluitstukken zijn toegelicht. Vanaf 8 december hebben alle leden per post inloggegevens om digitaal (of schriftelijk) te stemmen ontvangen.

Alle eigenaren hebben de gelegenheid gekregen om te stemmen over de voorstellen zoals deze zijn gepubliceerd.

Hartelijk dank aan alle leden die hebben gestemd!

Voldoende stemgerechtigden hebben hun stem uitgebracht. De VvE heeft hierdoor rechtsgeldige besluiten kunnen nemen. De concept notulen zijn beschikbaar. Zie hieronder. Wilt u een schriftelijke versie van de notulen ontvangen? Neem dan contact op met e.schaffers@rentree.nu of 06 47165432.

20211223-240-VvE-Op-den-Haar-notulen-definitiefDownload

Begin 2022 starten we samen met de advies – en kascommissie, de VvE beheerder met de uitvoering van de genomen besluiten en met de voorbereiding van de jaarvergadering 2022.

Hoe werkt dit digizine?

U kunt met uw vinger (touch screen) of de pijltjes op het toetsenbord van de ene naar de andere pagina springen. Op de pagina's vindt u de informatie en stukken per onderwerp, daarvoor moet u naar beneden scrollen. Op de volgende pagina vindt u eerst de concept agenda voor de Jaarvergadering.

Liever op papier?

Door de stukken en informatie online te delen, besparen we een hoop papier en portokosten. Maar we vinden het natuurlijk wel belangrijk dat iedereen toegang tot de informatie heeft. Wilt u liever een print op papier? Dat kan, neem dan contact op met Eveline Schaffers, via e.schaffers@rentree.nu of 06 47165432.

3 Vragen en suggesties



Heeft u na het lezen van de stukken vragen of suggesties?

Geef die dan vooral aan ons door! We hebben tijdens de Jaarvergadering een volle agenda. Dus vragen of suggesties ontvangen we graag zo veel mogelijk van tevoren. En ook als u het ergens niet mee eens bent, dan kunt u dat aan ons doorgeven. Dat kan tot en met 10 decemberdaarna maken we de stukken die we tijdens de Jaarvergadering behandelen definitief. Stuur uw vragen, opmerkingen en suggesties naar: Eveline Schaffers.

4 Agenda



Agenda Jaarvergadering 2021

1. Vaststellen van het vertegenwoordigd aantal stemmen?

Door corona gaat de fysieke Jaarvergadering niet door, er wordt online gestemd. Bij de stemming wordt het quorum?(=286 stemmen vertegenwoordigd) bepaald. Hieruit blijkt of er voldoende stemgerechtigden bij de vergadering aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te nemen. Bij het inloggen voor de vergadering wordt u gevraagd de digitale presentielijst te tekenen, daarnaast wordt het aantal stemformulieren geteld.

De VvE bestaat uit 572 appartementsrechten verdeeld over 369 woningen. In totaal zijn er 572 stemmen te verdelen. Een eigenaar kan 1, 2 of 3 appartementsrechten en dus stemmen bezitten.

De vergadering kan over alle besluitvoorstellen op deze agenda beslissen?bij een?

aanwezigheid van 50% (= 286?stemmen) van het totaal aantal stemmen (572).??
Van de 572 stemmen zijn 432 stemmen van?individuele?eigenaren in de VvE en?140?stemmen namens?huurwoningen van?Rentree.? Indien de absolute meerderheid, ?van?het vertegenwoordigd aantal stemmen instemt?(de helft?+1 =?144), dan is het voorstel aangenomen.?

2. Ingekomen stukken?

- Vragen en antwoorden?voorafgaand aan Jaarvergadering, zie bijlage hieronder. Vanaf 15 december is de inhoud definitief en wordt deze niet meer gewijzigd. U wordt geadviseerd dit te raadplegen voorafgaand aan het stemmen.
- Offertes VvE beheer, zie agendapunt 3.4
- Offertes jaaronderhoud 2022, zie agendapunt 4.1

Ingekomen-vragen-en-antwoordenDownload

3. Organisatie VvE?

3.1?Rollen & Verantwoordelijkheden?VvE??(absolute meerderheid = van de aanwezigen de helft +1) .

Voorstel?voor de vergadering?is?om in te stemmen met de Rollen & Verantwoordelijkheden? zoals?omschreven in het voorstel 3.1.???Op 26-11 is het bestaande HR toegevoegd aan dit besluit.

3.2?Samenstelling adviescommissie?(absolute meerderheid)?

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de samenstelling van de huidige? adviescommissie,?zie voorstel 3.2.

3.3?Vacature adviescommissie?

Wilt u zich ook kandidaat stellen voor de adviescommissie?? Meld dat dan bij de VvE? beheerder, zie toelichting onder 3.3.

3.4?VvE beheerder?(absolute meerderheid)?

Voorstel?voor de vergadering?is om met ingang van 1-1-22 het?beheer over?te?dragen aan? VvE compleet.?Rentree blijft bestuurder van de VvE.??Zie voorstel bij 3.4. en bijlage offerte VvE beheerders.

4 Onderhoud

4.1 Keuze voor een andere hovenier (absolute meerderheid)?

Het sluiten van een jaarcontract met ter?Riele?voor 2022?, zie voorstel 4.1 en offertes hoveniers.

4.2 Plannen voorbereiden voor onderhoud vanaf 2023(absolute meerderheid)?

Dat de bestuurder samen met de adviescommissie (en eventueel andere enthousiaste?

eigenaren met groene vingers) plannen voorbereidt voor het groen en grijs onderhoud voor 2023 en verder (het laten opstellen van een mjo voor max. € 500 (bedrag is toegevoegd op 26-11)). Zie voorstel 4.2.

4.3 Kappen van enkele bomen en herstel straatwerk (absolute meerderheid)?

We vragen in te stemmen met de uitvoering van kappen van bomen en herstel straatwerk door ter Riele in 2022 voor € 18.501,49 en dat de herplantverplichting op openbare grond in het najaar van 2022 plaatsvindt. Zie voorstel 4.3.

5 Financiën?

5.1 Kascommissie?

Wilt u zich kandidaat stellen voor de adviescommissie? Meldt u dan bij de VvE beheerder. Zie toelichting 5.1. Op 26-11 is de specificatie debiteurensaldo toegevoegd.

5.2 Vaststellen incassoprocedure (absolute meerderheid)?

Vraag aan de vergadering is akkoord te gaan met de incassoprocedure zoals omschreven in het voorstel. Zie voorstel 5.2.

5.3 Machtiging VvE beheerder (absolute meerderheid)?

Jaarlijks moet de VvE beheerder door de vergadering van eigenaren gemachtigd worden om rechtsvorderingen in te doen stellen. Vraag aan de vergadering is akkoord te gaan met de machtiging aan de VvE beheerder. Zie voorstel 5.3.

5.4 Begroting en jaarlijkse bijdrage (absolute meerderheid)?

Voorstel voor de vergadering is om de begroting voor 2022 en daarmee de jaarlijkse bijdrage met ingang van 1-1-2022 vast te stellen op € 70,- per woning. Zie voorstel 5.4. Op 26-11 is de begroting aangepast, bijdrage Rentree VvE beheerder is verhoogd.

6 Sluiting?

5 Organisatie



Op deze pagina vindt u de stukken voor de Jaarvergadering over de organisatie van de VvE

Agendapunt 3.1: Voorstel Rollen & Verantwoordelijkheden

In de splitsingsakte van VvE Op den Haar is vastgelegd dat er een adviescommissie van min. 5 en max. 25 eigenaren wordt samengesteld (artikel 21). In dezelfde splitsingsakte is aangegeven dat de leden van de adviescommissie tijdens de vergaderingen één stem kunnen uitbrengen. In de splitsingsakte is niet omschreven hoe het mandaat aan de leden van de adviescommissie wordt gegeven.

Ook is er de oproep vanuit de VvE leden om het democratisch gehalte te vergroten. Daarom is er in dit voorstel voor gekozen om af te wijken van de splitsingsakte en alle eigenaren hun stemrecht te laten gebruiken in plaats van dit neer te leggen bij een aantal eigenaren in de adviescommissie. Dit mag ook. Dit vergroot het democratisch gehalte

binnen de VvE en sluit aan bij de wijze waarop reguliere VvE's werken en functioneren.

Om te komen tot de juiste voorstellen die weloverwogen zijn opgesteld is het wel noodzakelijk om dit samen met een adviescommissie op te stellen voor een dergelijk grote VvE als deze. In het afgelopen jaar hebben wij met een groep actieve bewoners hiermee geoefend en is gebleken dat dit zeer waardevol is. Het voorstel is om dit door te zetten.

Met behulp van het RASCI model hebben we de verschillende rollen en de bijbehorende verantwoordelijkheden die er zijn verdeeld. Op deze manier is het duidelijk waar welke verantwoordelijkheid en bevoegdheid ligt en bij wie dit ligt.

RASCI staat voor:

Rollen-Verantwoordelijkheden-VvE-Op-den-HaarDownload

Verschillende rollen binnen de VvE

Er zijn een aantal rollen te onderscheiden. Hieronder een overzicht:

Voor de toekomst

Bovengenoemde Rollen & Verantwoordelijkheden kunnen we in de toekomst ook vastleggen in een huishoudelijk reglement (HR). VvE Op den Haar beschikt over een HR, zie hieronder voor bestaand HR. In 2022 willen deze samen met de adviescommissie actualiseren, zodat de Rollen & Verantwoordelijkheden zoals hierboven omschreven worden vastgelegd. Ook kunnen we ons beleid over actuele thema's zoals oplaadpalen t.b.v. elektrische auto's en digitale stemming in het HR uitwerken. Het geactualiseerde HR zullen we tijdens de Jaarvergadering van 2022 ter stemming inbrengen.

Huishoudelijk-Reglement-VvE-Op-den-HaarDownload

Voorstel vergadering:

Voorstel voor de vergadering is om in te stemmen met de rollen & verantwoordelijkheden zoals omschreven in Rollen & Verantwoordelijkheden VvE Op den Haar, zie bijlage op deze pagina.

Agendapunt 3.2: Voorstel samenstelling adviescommissie

De adviescommissie heeft een belangrijke rol binnen de VvE. Het zijn de ogen en oren in de VvE. Door deel te nemen aan de adviescommissie kunt u rechtstreeks uw invloed op het beheer en onderhoud van de VvE uitoefenen en vertegenwoordigt u uw burens. Deze aandachtsgebieden zijn er (onder andere) voor 2022:

- **Onderhoud:** Hoe houden we het groen in VvE Op den Haar mooi en het onderhoud betaalbaar?
- **Communicatie:** Hoe zorgen we ervoor dat alle bestaande en nieuwe leden de juiste info over de VvE ontvangen? Denk bijvoorbeeld aan een welkomsbrief of website

met allerlei info.

- Uitwerken Huishoudelijk Reglement: Welke afspraken willen we met elkaar maken over hoe we bijvoorbeeld omgaan met het groen in de wijk en hoe gaan we om met aanleg van bijvoorbeeld laadpalen op de parkeerplaatsen.

De huidige adviescommissie bestaat uit drie leden (zie hieronder hun naam en adres). Mede dankzij hen is deze Jaarvergadering mogelijk gemaakt. Ze worden hartelijk bedankt voor hun inzet de afgelopen tijd!

- Ineke Dijkgraaf woont sinds 1996 aan de Versteeghstraat 17
- Cor Neven, woont sinds 1997 aan de Bazelstraat 35
- Ton Schlieff woont sinds 1998 aan de Leonard Springerlaan 108

Voorstel vergadering:

We vragen u om in te stemmen met de samenstelling van deze adviescommissie.

Agendapunt 3.3: Vacature adviescommissie

Momenteel zijn er drie enthousiaste eigenaren die deelnemen aan de adviescommissie. Een bredere vertegenwoordiging vanuit de VvE in de adviescommissie is zeer gewenst, zodat ook andere straten in de VvE zijn vertegenwoordigd.

Wilt u zich ook kandidaat stellen voor de adviescommissie? Neem dan contact op met de VvE beheerder om u kandidaat te stellen. Uw inzet wordt op prijs gesteld.

Agendapunt 3.4: Voorstel VvE Beheerder

Het bestuur kan besluiten om alle taken of een gedeelte daarvan aan een beheerder of beheerderskantoor uit te besteden. Het gaat dan (onder andere) om de volgende taken:

- opstellen van de jaarstukken na afloop van het boekjaar
- opstellen van de begroting voor het nieuwe boekjaar
- afsluiten van voorgeschreven verzekeringen, zoals de opstalverzekering
- beheren van de financiën van de VvE
- vaststellen en incasseren van de maandelijkse bijdragen
- bijhouden wie de huidige bewoners zijn??
- beoordelen of toegang tot een privégedeelte nodig is om werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken (bijvoorbeeld de hagen) te kunnen uitvoeren
- uitvoeren van besluiten die de vergadering van eigenaars heeft genomen
- beslissing nemen over het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en zaken
- het organiseren van vergaderingen

Deze taken zijn nu uitbesteed aan Ten Hag Vastgoedmanagement uit Enschede. Maar over de uitvoering van werkzaamheden door ten Hag is Rentree als bestuurder van de VvE niet tevreden. Er zijn diverse gesprekken gevoerd, maar dit heeft helaas niet tot de gewenste verbeteringen geleid. Om die reden hebben we bij andere VvE beheerders

offertes opgevraagd.

Bij MVGM, Rebo en VvE compleet zijn offertes opgevraagd. Dit zijn drie partijen die het VvE beheer in principe goed kunnen uitvoeren. Zie hieronder de bijlagen voor de offerte van VvE Compleet en Rebo. Rebo heeft later laten weten de opdracht niet te willen. MVGM heeft direct al aangegeven geen offerte te willen uitbrengen. Indien gewenst kunt u de reactie van Rebo en MVGM opvragen en ontvangen.

Rentree-aanbieding-beheer-VvE-op-den-Haar-04-02-21Download

Begeleidend-schrijven-Groen-Tuin-stedelijk-Woonmilieu-Op-den-Haar-te-Deventer-Rebo
Download

Voorstel vergadering:

Het voorstel is om met ingang van 1 januari 2022 afscheid te nemen van Ten Hag en het beheer over te dragen aan VvE compleet. Rentree blijft (conform de splitsingsakte) bestuurder van de VvE.

6 Onderhoud



Op deze pagina vindt u de stukken voor de Jaarvergadering over onderhoud

Agendapunt 4.1: Voorstel nieuwe hovenier

Op dit moment voert Sight Landscape het onderhoud uit in VvE op den Haar. Sight Landscape doet dit al sinds het begin en ze doen dit over het algemeen naar tevredenheid. Toch vonden we het verstandig om ook andere partijen te benaderen met de vraag om een offerte uit te brengen voor het groen en grijsonderhoud van Op den Haar.

We hebben drie hoveniers gevraagd om een offerte uit te brengen, Ter Riele, Donkergroen en Sight Landscape. Er is een offerte gevraagd voor de uitvoering van het huidige onderhoudsprogramma voor het jaar 2022. Zie hieronder de verschillende offertes van de hoveniers met daarbij ook het onderhoudsprogramma.

Offerte-groenonderhoud-2022-VvE-Op-den-Haar-Sight-LandscapeDownload

Offerte-donkergroen-21-04169-001Download

T.R.B.V.-HAA.435-Offerte-groen-en-grijs-onderhoud-vve-op-den-haar-ter-RieleDownload

Hieronder de bedragen die de hoveniers daarvoor in rekening brengen:

Met alle partijen is door Cor Neven (lid adviescommissie) samen met Rentree een gesprek gevoerd over de door hun uitgebrachte offerte. Op basis van de uitgebrachte offerte en het gesprek gaat de voorkeur uit naar Ter Riele. Met deze redenen:

- Ze zijn het goedkoopst
- Ze komen uit de buurt (Klarenbeek)
- Ze zijn vooruitstrevend in hun aanpak: maken volop gebruik van digitale hulpmiddelen en zetten in op duurzaamheid en biodiversiteit
- Ze werken regelmatig voor de gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder1, we zien mogelijkheden voor samenwerkingen in de wijk
- We denken dat er korte lijntjes zijn en dat er snel met ze kan worden geschakeld

Sight Landscape is verreweg het duurst en heeft moeite om personeel te krijgen. Ze gaven aan de uren echt nodig te hebben om de hagen te kunnen snoeien. Met name omdat ze last hebben van geparkeerde auto's waardoor ze regelmatig terug moeten komen om te bekijken of ze alsnog de haag kunnen snoeien. Het prijsverschil tussen Ter Riele en Donkergroen is klein. Toch denken we dat we bij Ter Riele kortere lijntjes hebben en dat is een voordeel. Het is aan de VvE om te besluiten welke hovenier we het werk gunnen.

Voorstel vergadering:

We vragen de vergadering om akkoord te gaan om met Ter Riele een jaarcontract voor 2022 af te sluiten op basis van hun offerte van 20 juli 2021. In het vierde kwartaal 2022 worden hun werkzaamheden dan geëvalueerd. En daar brengen we dan verslag van uit in de jaarvergadering 2022.

Agendapunt 4.2: Meerjarenonderhoudsplan voorbereiden

We willen volgend jaar een onderhoudsplan voorbereiden voor het onderhoud vanaf 2023. Dat plan wordt dan in de volgende jaarvergadering ter stemming gebracht.

Voorstel vergadering:

We verzoeken de vergadering om in te stemmen dat de bestuurder samen met de adviescommissie (en eventueel andere enthousiaste eigenaren met groene vingers)

plannen voorbereidt voor het onderhoud voor 2023. Die worden ter besluitvorming ingebracht tijdens de jaarvergadering van 2022 (een zogenaamd meerjarenonderhoudsplan, een MJOP voor max. € 500 ex btw).

Agendapunt 4.3: Voorstel bomen Op den Haar

In 1995 werd het groen van de VvE Op den Haar aangeplant. Op sommige parkeerkoffers werden Gleditsia's geplant. Met de kennis van nu zou je deze boom niet meer op dit soort locaties planten. Dit type boom is namelijk niet zo geschikt om in de buurt van verhardingen en gebouwen te groeien. De boom heeft meer ruimte en vruchtbare grond nodig.

Al enige tijd ontvangen we klachten van VvE eigenaren over de aanwezigheid van bomen op de parkeerplaatsen:

- Boomwortels die het straatwerk dusdanig omhoog drukken dat je er over kan struikelen
- Blad en ander afval van de bomen dat op de auto's en parkeerkoffers belandt
- Vogelpoep op de auto's door vogels die in de bomen zitten

In 2021 liet de VvE al vier bomen (noodgedwongen) kappen, die schade aan opstallen van eigenaren veroorzaakten zodat laten staan geen optie meer was.

Het kappen van bomen kan alleen als de gemeente een kapvergunning afgeeft. Gezien het grote klimaatbelang van de aanwezigheid van bomen, wordt een kapvergunning niet zomaar afgegeven.

Daarom zijn de bomen in VvE Op den Haar door VvE eigenaren Cor Neven en Erik Elferink, Rentree en de Gemeente Deventer bekeken en geïnventariseerd. Er zijn bomen aangewezen die we om technische redenen willen kappen. Deze bomen veroorzaken te veel schade aan het straatwerk en het weggakken van wortels levert niet het gewenste resultaat op. Zie inventarisatie Bomen Op den Haar.

Inventarisatie-Bomen-VvE-Op-den-Haar-1Download

We stellen voor om 11 bomen te kappen. Zie inventarisatie met een voorstel per boom en locatie. Voor de overige 9 bomen bestaat er momenteel geen technische noodzaak om ze weg te halen. Het klimaatbelang weegt bij deze bomen dus zwaarder dan de overlast van boomaafval en vogelpoep. Indien nodig worden de bomen gesnoeid.

De gemeente Deventer heeft aangegeven de kapvergunning voor de 11 bomen af te willen geven. De legeskosten van € 1.000 (inschatting) komen voor rekening van de VvE. De gemeente neemt de bijbehorende herplantverplichting (ingeschatte kosten bedragen € 16.500) op zich. Aangezien er op de grond van de VvE geen geschikte locaties voor bomen zijn, worden er nieuwe bomen geplant op openbare grond in het najaar van 2022.

Aan hovenier ter Riele is een offerte, zie hieronder, gevraagd voor de uitvoering van de volgende werkzaamheden:

- Kappen van 11 bomen, zie bomeninventarisatie voor exacte locaties
- Frezen van de 11 stobben zodat de boom zo goed mogelijk wordt verwijderd
- Het herstellen van het straatwerk dat door de bomen is beschadigd
- Het herinrichten van het plantenvak van de parkeerkoffer aan het Theo Boschplein

Offerte-VVE-op-den-haar-bomen-kappen-en-herstel-ter-RieleDownload

Voorstel vergadering:

We vragen de vergadering om in te stemmen met de uitvoering van bovenstaande werkzaamheden door ter Riele in 2022 voor totaal bedrag van max. € 18.501,49 (offerte ter Riele, legeskosten kapvergunning en 10% onvoorzien) en dat de herplantverplichting op openbare grond in het najaar van 2022 plaatsvindt.

7 Financiën



Op deze pagina vindt u de stukken voor de Jaarvergadering over financiën

Agendapunt 5.1 Kascommissie en vacature kascommissie

Ieder jaar worden de jaarstukken opgesteld, ook wel de jaarrekening genoemd. Voor VvE Op den Haar zijn de jaarstukken tot en met 2020 opgemaakt. De jaarrekeningen van 2010 tot en met 2019 zijn eerder gedeeld met alle eigenaren, de concept jaarrekening van 2020 vindt u hieronder.

[Jaarrekening-VvE-Op-den-Haar-2020-conceptDownload](#)

Specificatie debiteurensaldo vindt u hieronder. Overige specificaties van de jaarrekening 2020 kunt u inzien op het kantoor van Rentree.

[Specificatie-debiteurensaldo-jaarrekening-2020-REN-WPL2372Download](#)

De jaarrekeningen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering. De

kascommissie speelt hierbij een belangrijke adviserende rol richting de eigenaren. Op dit moment heeft de VvE geen kascommissie. Die willen we wel oprichten. Wat doet een kascommissie zoal?

De kascommissie toetst de financiële jaarstukken. Zijn de jaarstukken kloppend en naar behoren opgesteld, dan geeft de kascommissie een positief advies aan de vergadering. De vergadering kan vervolgens definitief de stukken goedkeuren en decharge afgeven. Decharge betekent goedkeuring over het gevoerde financiële beleid door de bestuurder/VvE beheerder.

Omdat er op dit moment geen kascommissie is, kan deze ook geen verslag uitbrengen. Daarbij is dit de eerste Jaarvergadering die sinds lange tijd is georganiseerd, daarom vraagt de bestuurder dit jaar geen decharge over het gevoerde beleid over de periode 2010 tot en met 2020.

Meldt u zich aan voor de kascommissie?

Voor komend jaar vragen we VvE-leden om deel te nemen in een kascommissie. Heel fijn dat iemand zich hiervoor op 7 december al aanmeldde. Maar meer aanmeldingen zijn welkom. Graag kijken we in 2022 met de kascommissie kritisch naar de financiën van de VvE. Voor de toekomst maar ook kijkend naar situaties uit het verleden die nog aandacht vragen. Daarbij steunen we het voorstel van Bart Osse om de kascommissie te laten ondersteunen door een onafhankelijk financieel adviseur. We vertrouwen erop dat we dan eind 2022 ook financieel gezien als VvE naar de toekomst kunnen kijken.

**Vacature kascommissie: Wilt u zich kandidaat stellen voor de?kascommissie?
Neem dan contact op mete.schaffers@rentree.nu.? Uw inzet is hard nodig!**

Agendapunt 5.2: Voorstel Vaststellen Incassoprocedure

Ieder lid van de Vereniging van Eigenaren moet jaarlijks bij vooruitbetaling zijn/haar VvE bijdrage aan de VvE betalen. Wettelijk is bepaald dat de VvE bijdrage een brengschuld is. Dit betekent dat ieder lid zelf moet zorgen voor het tijdig voldoen van de bijdrage. Onder bijdrage verstaan we niet alleen de jaarlijkse bijdrage, maar ook alle andere vorderingen van de VvE op een eigenaar. Dus bijvoorbeeld ook een extra bijdrage of doorbelaste factuur.

Vanzelfsprekend streeft de VvE ernaar om zoveel mogelijk jaarbijdrages te incasseren. Door te werken met een automatische incasso, wordt dit makkelijker. En door snel te reageren als de bijdrage niet tijdig wordt betaald. Zo proberen we de bijdrage alsnog zo snel mogelijk te incasseren.

- Actie voor 2022: volmachten automatische incasso voor alle huidige eigenaren
- Actie voor 2022: in de communicatie naar alle nieuwe eigenaren toe ook een automatische incasso meenemen

Desondanks is het mogelijk dat een eigenaar de bijdrage niet betaalt, bijvoorbeeld als deze krap bij kas zit. In de communicatie richting de eigenaren, geven we nadrukkelijk aan dat er dan een betalingsregeling voor de jaarlijkse bijdrage kan worden afgesproken. Hieronder vindt u de voorgestelde incassoprocedure (pdf).

Incassoprocedure-VvE-Op-den-HaarDownload

Wat kan een incassobureau betekenen?

Blijft betaling uit, dan kan de VvE beheerder de vordering uit handen geven aan een incassobureau. Een incassobureau kan alleen verzoeken en sommeren om de achterstand te betalen en een betalingsregeling treffen. De bijkomende kosten zijn geheel voor rekening van de betreffende eigenaar.

Wat kan een deurwaarder betekenen?

Blijft er sprake van een achterstand dan kan de VvE beheerder via een deurwaarder een gerechtelijke procedure starten. Deze begint met een dagvaarding. Vervolgens kan alleen een gerechtsdeurwaarder alle door de wet beschikbaar gestelde dwangmaatregelen opleggen om de wanbetaler tot betaling te dwingen. De bijkomende kosten zijn geheel voor rekening van de betreffende eigenaar.

Voorstel vergadering:

We vragen de vergadering om in te stemmen met de incassoprocedure zoals hierboven omschreven, zie ook Incassoprocedure VvE Op den Haar

Agendapunt 5.3: Voorstel Machtiging VvE beheerder

Op grond van artikel 41 lid 4 Modelreglement 1992 moet de VvE beheerder gemachtigd worden om rechtsvorderingen in te kunnen stellen. Dit betekent dat de vergadering de beheerder toestemming geeft om achterstallige betalingen aan de VvE in te vorderen en eventueel uit handen te geven aan een deurwaarder.

Het bestuur mag wel zonder toestemming een incassotraject door een incassobureau starten. Hierbij geldt dat als een eigenaar helemaal niets kan betalen, de kosten van het incassobureau en/of de deurwaarder door de VvE worden betaald.

Voorstel vergadering:

We vragen de vergadering om de VvE beheerder te machtigen om incassozaken uit naam van de VvE uit handen te geven aan een deurwaarder voor het starten van een gerechtelijke procedure.

- Actie voor 2022: de VvE kan hiervoor een doorlopende volmacht opnemen in het

huishoudelijk reglement, zodat de VvE beheerder niet jaarlijks hoeft te worden gemachtigd.

Agendapunt 5.4: Voorstel vaststellen begroting en bijdrage 2022

Op basis van de financiële resultaten volgens jaarrekening 2020, de diverse contracten voor het onderhoud en beheer van de VvE, het positieve exploitatieresultaat, het nog te vorderen debiteurensaldo en rekening houdend met 10% aan eventuele onvoorziene kosten is onderstaande begroting opgesteld.

De jaarlijkse bijdrage van € 70 per jaar kan worden gehandhaafd.

Voorstel vergadering:

We verzoeken de vergadering om de voorgestelde begroting en de daarbij behorende jaarbijdrage van € 70,- per woning voor 2022 vast te stellen.

