

8

***Te treffen maatregelen bij niet-betalen door leden / oud leden
alsmede wat te doen met de daarmee gepaard gaande kosten***

Onderstaand de procedure zoals deze wordt gevolgd in het geval dat leden van de vereniging niet voldoen aan het tijdig betalen van de voorschot-, definitieve- en/of extra bijdragen, waaronder ook de stookkosten en kosten voortvloeiend uit water- en/of elektraverbruik. Vanzelfsprekend hebben leden die tijdig betalen "niets te vrezen". Mocht u echter een keer niet in de gelegenheid zijn tijdig te betalen dan zal, indien vooraf contact wordt opgenomen met de bestuurder/administratief beheerder (hierna te noemen Pro VVE Beheer), worden bezien of een regeling mogelijk is. Een individuele betalingsregeling dient te allen tijde schriftelijk te zijn overeengekomen alvorens in werking te treden. Bij het niet nakomen van een betalingsregeling wordt deze geacht te zijn ontbonden en zal de incassoprocedure omgaand en onverkort worden toegepast c.q. voortgezet.

De praktijk:

U bent verplicht maandelijks 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 in ieder pakket "telebanking" periodieke overschrijvingen aanmaken. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de VvE of de gezamenlijke eigenaars.

De Procedure:

1. Ongeveer 4 tot 5 weken na de vervaldag (= de 1^e van iedere maand) ontvangt een "nalatige betaler" een aanmaning waarvan de kosten € 9,52 bedragen.
2. Betaalt men niet dan volgt na enige weken wederom een - dit maal aangetekende - aanmaning waarvan de aanvullende kosten € 25,50 bedragen.
3. Indien men dan nog niet tot betaling binnen de gestelde termijn overgaat volgt een laatste sommatie (de aanvullende kosten bedragen € 131,-) en wordt de vordering "uit handen" gegeven aan een door Pro VVE Beheer aan te wijzen bureau, welk bureau buitengerechtelijke- en zonodig gerechtelijke handelingen zal verrichten ter incassering van de vordering. De vergadering verleent daarbij tevens aan Pro VVE Beheer de machtiging voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen. De aanvullende kosten (waaronder ondermeer gemaakte researchkosten vallen) worden vermeerderd met de verschuldigde rente en de kosten voor de buitengerechtelijke incassoverrichtingen van de dan in te schakelen advocaat of deurwaarder en (in voorkomend geval) met alle gerechtelijke kosten en eventuele executiekosten.
4. Ter zake van de buitengerechtelijke incassoverrichtingen zal "de nalatige betaler" dienen te betalen: over de eerste € 2.500,- een bedrag gelijk aan 15% van de totale achterstand (dit met een minimum van € 125,-) en over het eventuele meerdere een bedrag gelijk aan 10%, een en ander te vermeerderen met de geldende BTW (thans 19%).
5. Ter zake van de gerechtelijke verrichtingen zal "de nalatige betaler" aan kosten tenminste de deurwaarderskosten, de griffierechten en de bedragen voortvloeiende uit de toepasselijke tarieven van de gerechten (het liquidatietarief rechtbanken en hoven) dienen te betalen. Executiekosten voortvloeiende uit de ten uitvoerlegging van rechterlijke uitspraken, zijn door "de nalatige betaler" eveneens verschuldigd.
6. De verschuldigde rente zal de "nalatige betaler" aanvullend in rekening worden gebracht en zal ten gunste van de vereniging komen.
7. De eerder genoemde aanmaningskosten komen ten goede van Pro VVE Beheer ter vergoeding van kosten gemaakt om de incassoprocedure uit te voeren. In het bijzondere geval dat een zaak "uit handen" wordt gegeven dient daar veel aandacht aan te worden besteed. Te denken valt aan overleg met een advocaat, voeren van telefoongesprekken, rapportage stand van zaken, etc., etc., met alle kosten van dien.
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. Deze procedure zal, met inachtneming van voornoemde indexering, van kracht blijven tot het moment dat de vergadering ter zake een nieuw besluit neemt.

Als sprake is van openstaande kosten in de zin van deze procedure gebruikt de vereniging betalingen eerst

- voor het verrekenen van betreffende kosten en verschuldigde rente. Het bedrag dat van de betaling overblijft, wordt gebruikt voor vereffening van steeds de oudste achterstallige bijdrage, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.
9. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.
 10. De aanmaningskosten van Pro VVE Beheer die (namens de VVE) ten laste komen van "de nalatige betaler" zullen steeds als een extra bijdrage aan de vereniging worden beschouwd. Periodiek zal/zullen het/de desbetreffende bedrag(-en) door de vereniging aan Pro VVE Beheer worden doorbetaald. Het gestelde in deze procedure is ook op dit tarief van toepassing.
 11. De aanmaningskosten 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.
 12. 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. Van belang is dus dat de leden en voormalig leden Pro VVE Beheer hun adreswijzigingen altijd stipt en nauwkeurig doorgeven.
 13. Leden waarvan de invordering van de achterstand al uit handen loopt en die na een gerechtelijk vonnis wederom een achterstand in de bijdragen hebben opgebouwd, zijn direct in gebreke. De vordering wordt alsdan, na éénmalig een sommatie conform de voornoemde sommatie (tarief € 131,-), uit handen gegeven. De daarmee samenhangende kosten welke gelijk zijn aan de eerder genoemde buitengerechtigde incassokosten te vermeerderen met de verschuldigde rente en eventuele proceskosten komen voor rekening van het betreffende lid.
 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.

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 € 165,- verschuldigd waarvoor het gestelde hiervoor onder punt 7 van toepassing is, te vermeerderen met alle kosten in de zin van deze procedure.

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. Er zal, afhankelijk van de datum van overdracht, een borgsom worden vastgesteld naar rato van het aantal resterende maanden van het boekjaar met een maximum van € 600,- en een minimum van € 200,-.

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.

Wat te doen bij vragen:

Mochten er bij u vragen of onduidelijkheden bestaan of wilt u een actueel rekeningoverzicht ontvangen? Wij adviseren u om per e-mail contact op te nemen met het Financieel Callcenter.

Het e-mail adres: fincall@vve-beheer.nl

Ook kunt u telefonisch contact opnemen met een van de medewerkers van het Financieel Callcenter via telefoonnummer 070 390 50 51 (op werkdagen bereikbaar tussen 10.00 en 15.00 uur).