

Toelichting agenda ALV VvE Ravelijn van 7 oktober 2020

Agendapunt 5a: besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

(Vrijwel) de enige inkomstenbron voor de vereniging is de opbrengst uit de voorschotbijdragen. Het is dan ook van groot belang dat alle voorschotbijdragen tijdig binnenkomen. Meestal gaat dit goed, maar het komt voor dat er bij een individueel lid toch een achterstand in de betaling ontstaat. Gevaert moet dan als beheerder van de vereniging adequaat kunnen reageren. Daarvoor wordt de volgende procedure gehanteerd:

Stap 1: de voorschotbijdragen moeten voor de eerste van de maand voldaan zijn. Als blijkt dat de voorschotbijdragen niet voldaan zijn, stuurt Gevaert hierover na 14 dagen een 1e herinnering. Als betaling uitblijft stuurt Gevaert na 7 dagen een laatste herinnering.

Stap 2: als de voorschotbijdragen, ondanks de herinnering, nog niet betaald worden, volgt er na 7 dagen een 1e aanmaning. Dit is voor het lid de laatste kans om zonder verdere consequenties de voorschotbijdragen te betalen, of om in overleg met Gevaert een betalingsregeling te treffen. Als betaling uitblijft stuurt Gevaert na 7 dagen een laatste aanmaning.

Stap 3: wordt ondanks de herinnering en aanmaning nog altijd niet betaald, dan wordt een advocaat of deurwaarder ingeschakeld. De advocaat of deurwaarder zal de invordering van de achterstand in betaling overnemen. De kosten die hij daarvoor rekent komen volgens het splitsingsreglement voor rekening van het lid dat niet betaalt. De advocaat of deurwaarder stuurt in ieder geval altijd een sommatie.

Stap 4: leidt zelfs de inschakeling van een advocaat of deurwaarder niet tot betaling van de achterstallige bedragen, dan zal Gevaert namens de Vereniging uiteindelijk opdracht geven om de wanbetaler te dagvaarden. In de dagvaarding wordt aan de rechter gevraagd de wanbetaler te veroordelen tot betaling. Als de rechter de veroordeling uitspreekt, kan de Vereniging zo nodig door beslaglegging of executoriale verkoop de verschuldigde bedragen innen.

Gevaert wijst de algemene ledenvergadering erop dat, tenzij zij anders beslist, vorderingen omgeslagen worden over de overige leden zoals beschreven in de splitsingsakte of het modelreglement en dat de algemene ledenvergadering zodoende de resultaten van de incassoprocedure niet afwacht.

Voorstel:

De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om de vorderingen NIET om te slaan over de overige leden, zoals is vastgelegd in de splitsingsakte of het modelreglement.

Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld.

Agendapunt 5b: besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

Voorstel aan de ledenvergadering:

De vergadering besluit dat schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij dient te worden uitgekeerd op het rekeningnummer ten name van de Vereniging van Eigenaars waarop de voorschotbijdragen door de leden worden overgemaakt. Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal ieder jaar dienen te worden vastgesteld.

Agendapunt 5c: Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening

Als de vergadering besluit te reserveren voor toekomstig planmatig onderhoud, dan schrijft het splitsingsreglement voor dat de gelden van het reservefonds op een aparte bankrekening worden geplaatst. Over deze rekening mag conform artikel 32 lid 3 van het splitsingsreglement 1983 slechts beschikt worden door de voorzitter van de vergadering, samen met een mee tekenend lid.

Voorstel aan de ledenvergadering:

Om de continuïteit te waarborgen adviseert Gevaert Vastgoedbeheer om in dit geval de beschikking over deze rekening te verlenen aan het bestuur. In geval van aanwending van de middelen bij groot onderhoud machtigt de vergadering Gevaert Vastgoedbeheer om het bedrag over te maken naar de rekening courant van de vereniging. Op deze wijze wordt voldaan aan de voorschriften in het splitsingsreglement.

Agendapunt 5d: Besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

Gevaert vastgoedbeheer verzorgt voor de vereniging een groot aantal taken in het kader van het beheer van het gebouw. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering. Vaak zijn opdrachten een gevolg van een specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar of het geplande schilderwerk. Het komt echter ook regelmatig voor dat Gevaert Vastgoedbeheer moet reageren op situaties die van tevoren niet voorzien waren, zoals bijvoorbeeld lekkages of verstoppingen. In dat geval moet de beheerdersnel en doelmatig kunnen reageren. Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat Gevaert Vastgoedbeheer in dergelijke gevallen heeft en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen.

Voorstel aan de ledenvergadering:

Aan de vergadering wordt voorgesteld dat Gevaert Vastgoedbeheer een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 1.000 te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantoor tijden, kan Gevaert Vastgoedbeheer dit mandaat overschrijden, tot een maximum van € 10.000. Hiervan wordt het bestuur zo spoedig mogelijk in kennis gesteld.