



Fintec VVE Vastgoed Beheer B.V.
Vennestraat 11-B
2161 LE Lisse
Telefoonnummer: 071 362 41 42
E-mail: info@fintec.nl
Website: www.fintec.nl

Aan de Vereniging van Eigenaren
t.b.v. de ALV in 2026

Betreft : Ingekomen stuk, te behandelen bij agendapunt over terugkerende besluiten

a. vaststellen incassomandaat

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die het bestuur noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures worden mede verstaan procedures tegen derden, zoals werkgevers die weigeren hun medewerking te verlenen aan derdenbeslag of hypotheekhouders die niet overgaan tot executie in gevallen waarin zij daartoe bevoegd zijn. Deze opsomming is niet limitatief en betreft alle maatregelen die noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen.

Voor zover procesvertegenwoordiging door een advocaat wettelijk verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur om daarvoor een advocaat naar eigen keuze in te schakelen.

In alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, zullen de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, gerechtelijke kosten en executiekosten ten laste worden gebracht van het nalatige lid.

Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (Wki)

Het bestuur en de door haar ingeschakelde VvE beheerder (Fintec) handelen bij de uitvoering van incassowerkzaamheden conform de Wet Incassokosten (WIK) en de bijbehorende uitvoeringsregels. Dit houdt onder meer in dat:

- het nalatige lid een wettelijke aanmaning ontvangt waarin een termijn van ten minste 14 dagen wordt geboden om alsnog zonder bijkomende kosten te betalen (conform artikel 6:96 lid 6 BW);
- de buitengerechtelijke incassokosten worden berekend overeenkomstig het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (BIK);
- de verwerking van persoonsgegevens plaatsvindt conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG);
- de gehele incassoprocedure transparant, zorgvuldig en proportioneel wordt uitgevoerd, met waarborging van correcte communicatie richting zowel het bestuur van de VvE als de betreffende leden.

Besluitvoorstel aan de vergadering:

De vergadering van eigenaars besluit het bovenstaande mandaat en de bijbehorende bepalingen met betrekking tot de incassoprocedure, naleving van de Wet Incassokosten en verplichtingen van Fintec vast te stellen.

Verplichtingen en kwaliteitsborging Fintec

Fintec verklaart te handelen in overeenstemming met de geldende wettelijke normen en branchevoorschriften voor incassodienstverlening, waaronder begrepen:

- het beschikken over geldige en actuele certificeringen op het gebied van incassobeheer, zoals het Keurmerk Sociaal Verantwoord Incasseren (SVI) of een gelijkwaardig kwaliteitslabel;
- het waarborgen dat medewerkers die incassowerkzaamheden uitvoeren beschikken over een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG);
- het periodiek volgen van relevante opleidingen en bijscholingen op het gebied van incassorecht, ethisch handelen en privacybescherming;
- het naleven van de gedragscode voor incassodienstverlening, waarin zorgvuldige en respectvolle omgang met schuldenaren centraal staat.

Jaarlijkse vergoeding Fintec

Ter dekking van de kosten die samenhangen met de naleving van wettelijke verplichtingen, kwaliteitsborging, certificering en opleiding van medewerkers, brengt Fintec jaarlijks een vaste vergoeding van €75,00 exclusief btw in rekening bij de VvE.

Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt beschouwd als een structurele bijdrage ter dekking van de inspanningen die Fintec verricht om te blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, en vormt geen onderdeel van de individuele incassokosten die worden doorbelast aan nalatige leden.

Besluitvoorstel aan de vergadering:

De vergadering van eigenaars besluit het bestuur te mandateren om uitvoering te geven aan dit besluit en de samenwerking met Fintec conform de genoemde voorwaarden voort te zetten.

b. bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds

Op grond van het artikel 32 lid 3 in het Modelreglement kan er slechts over de voor planmatig onderhoud gereserveerde gelden beschikt worden door de voorzitter van de vergadering en één van de -door de vergadering aangewezen-eigenaren, tenzij de gelden gebruikt worden in overeenstemming met een vooraf vastgestelde begrotingspost (MJOP). Omdat voor betalingen van facturen toestemming van het bestuur nodig is of ingesteld kan worden en hiermee de controle op de reserves gewaarborgd is, wordt geadviseerd de administrateur (bestuurder) te machtigen om over de reserves te beschikken.

c. machtiging administrateur (bestuurder)

Op grond van het artikel 45 lid 5 in het Modelreglement mag de administrateur (bestuurder) geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij deze daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

Voorgesteld wordt om de administrateur (bestuurder) te machtigen tot een maximaal bedrag van €5.000,00 exclusief BTW per jaar voor noodzakelijk geachte uitgaven buiten de vastgestelde begroting.

d. vaststellen wijze van uitkering in geval van schade

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag genoemd in de akte te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,'



Fintec VVE Vastgoed Beheer B.V.
Vennestraat 11-B
2161 LE Lisse
Telefoonnummer: 071 362 41 42
E-mail: info@fintec.nl
Website: www.fintec.nl

Voorgesteld wordt dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening courant van bovenvermelde Vereniging van Eigenaars en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.
