

Van:
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 09:31
Aan:
Onderwerp:

Urgentie: Hoog

Geachte

Conform uw verzoek doe ik u hierbij opgave van de nog openstaande maandbijdragen over het voorgaande en lopende boekjaar, waarbij ik deze heb opgenomen t/m oktober 2019

2018 7 maanden ad € 133,78
2019 10 maanden ad € 145,38
Totaal derhalve € 2.390,26.

Ik hoop u hiermede voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Incasso-medewerker
avangemert@vq-advocaten.nl



VQ Advocaten	Correspondentieadres	Afdeling Incasso
West-Voorstraat 1	Postbus 1121	T: 0186-627120
3262 JP Oud-Beijerland	3260 AC Oud-Beijerland	F: 0186-628926
T: 0186-614477		
F: 0186-610666	www.vq-advocaten.nl	info@vq-advocaten.nl

"Op dit e-mailbericht is een disclaimer van toepassing. Deze disclaimer kunt u vinden op www.vq-advocaten.nl.
We verzoeken u nadrukkelijk van deze disclaimer kennis te nemen."

Rox Legal

Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

Rhoon, 25 juni 2019

Betreft: Veiling Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse
Uw ref.: RvH/FH/PM/19.0996

'Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse',
gevestigd te Spijkenisse
Complex: 0181-005

Geachte heer

Ons is de veiling gemeld van appartement[en] die onderdeel uitmaken van de VvE 0181-005 :
'Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse',
gevestigd te Spijkenisse. Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de
orde:

Appartementsrecht A-07 - Korenbloemstraat 19a (Woning)

Verkoper:

Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse.

Koper:

De heer / mevrouw Onbekend, Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse

Datum veiling:

4 september 2019 / betaaldatum 1 oktober 2019

De vereniging van eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 11 juli 2018 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 145,38 per maand. Met ingang van 1 november 2019 zal de koper belast worden met deze bijdrage aan de vereniging.

De debiteurenadministratie van de vereniging van eigenaars geeft aan dat het saldo van de verkoper tot en met oktober 2019 een stand vertoont van: EUR 4.328,41 (ex. rente vanaf heden t/m 4 september 2019). De samenstelling van dit debiteurensaldo kunt u opvragen bij VQ Advocaten te Oud-Beijerland, dossiernummer 36436/avg. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening. Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL74 RABO 0158 6241 81 (Rabobank) t.n.v. VvE Korenbloemstraat 19 tot en met 29 te Spijkenisse.

Tevens is met de vereniging overeengekomen dat mutaties in het ledenbestand door ons worden berekend aan de vertrekkende eigenaar. Hiervoor rekenen wij conform de overeenkomst € 104,40 inclusief btw. U dient ook dit bedrag mee te nemen in uw afrekening en over te maken naar rekeningnummer **NL42RABO 013.33.35.887** t.n.v. **INZICHT VvE Beheer BV** o.v.v. verkoop Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse.

Op 25 juni 2019 bedraagt de omvang van het reservefonds 44.014,95. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt 3.305,60. Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds F (balans)	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	409,81 (112 / 1320 deel)
Reservefonds woningen	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	1.150,83 (1 / 6 deel)
Reservefonds complex	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	1.744,96 (112 / 1320 deel)

Tenzij anders aangegeven, kunnen wij u informeren dat de vereniging van eigenaars, op moment van het verstrekken van deze informatie, geen uitstaande lening op naam van de vereniging heeft of hier een vergaderbesluit over is genomen.

Wij vragen u vriendelijk na overdracht van het appartementsrecht[en] ons een kopie van de koopovereenkomst te zenden zodat wij onze administratie kunnen aanpassen.

Wilt u zo vriendelijk zijn de nieuwe eigenaar te vragen onderstaande gegevens alvast met ons te delen of hen vragen of u deze gegevens aan ons door mag geven?

Op die manier kunnen wij onze administratie snel, goed en volledig inrichten:

- mobiel telefoonnummer
- e-mail adres dat regelmatig gebruikt wordt.
- rekeningnummer waarvandaan de bijdrage voldaan zal worden.

Met vriendelijke groet,
INZICHT VvE Beheer BV

Beheerder van de vereniging

Notulen

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1320; aantal stemmen vertegenwoordigd: 556 (42,12 procent)

1. Opening

De beheerder opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

2. Vaststellen van quorum en agenda

Ter vergadering zijn 556 van de 1320 stemmen, al dan niet bij volmacht, vertegenwoordigd. Dit is onvoldoende om een rechtsgeldige vergadering te houden. Een tweede vergadering wordt uitgeschreven om de geformuleerde besluiten te bekrachtigen. Deze vergadering wordt gehouden op kantoor van Inzicht VvE Beheer.

De aanwezige eigenaars betreuren het gebrek aan verantwoordelijkheidsgevoel bij de afwezigen. Zij zijn van mening dat, indien men niet bij de vergadering aanwezig kan zijn, er altijd een volmacht afgegeven kan worden, desnoods met steminstructie aan degene die de volmacht wordt verleent.

De eigenaars besluiten de agendapunten te bespreken en de besluiten te formuleren zodat deze bevestigd kunnen worden in een tweede vergadering.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, de agenda ongewijzigd vast te stellen.

3. Mededelingen

De beheerder vraagt de aanwezige eigenaars hun telefoon uit te zetten of, indien men voor dringende zaken bereikbaar dient te zijn, op trilstand.

Eigenaars wordt gevraagd individuele zaken buiten de vergadering te houden. De vergadering is bestemd om gemeenschappelijke zaken te bespreken. Na de vergadering is gelegenheid individuele zaken te bespreken met het bestuur of de beheerder.

De gehanteerde incassoprocedure, zoals is vastgesteld door de vergadering, wordt jaarlijks toegevoegd aan de vergaderstukken zodat elke eigenaar op de hoogte kan zijn van de te hanteren procedure bij een opgelopen achterstand.

Er zijn geen aanvullende mededelingen

4. Notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering d.d. 30 november 2016 zijn naar aanleiding van de vergadering 2016 verzonden en zaten tevens bij de vergaderstukken voor deze vergadering. De besluiten zijn, na een bezwaartermijn van 6 weken, automatisch vastgelegd. De aanwezige eigenaars krijgen de gelegenheid eventuele inhoudelijke of tekstuele opmerkingen te plaatsen.

De eigenaars zouden worden aangeschreven in verband met het schoon houden van de galerijen, in verband met het verwijderen van vuil uit de putjes en mos aangroei, dit is niet gebeurd. De beheerder schrijft de eigenaars alsnog aan.

geeft aan dat in 2015 het herstel van de riolering bij huisnummer 27 op kosten van de vereniging is uitgevoerd en dat gezien de aanpassingen die de eigenaar hier eigenhandig heeft gedaan zonder toestemming van de vereniging samen met het buitensporige gebruik en het ontbreken van een vetput deze kosten voor rekening van de eigenaar dienen te komen. Hij heeft geen doorbelasting van deze kosten kunnen vinden bij de controle van de stukken. De beheerder zegt toe dit uit te zoeken en het antwoord op te nemen in de stukken. *De reparatiewerkzaamheden bij huisnummers 27 uitgevoerd door de firma HRT, zijn niet voldaan*

door de vereniging. De beheerder heeft, gezien de kosten van rond de € 5.000,= voor het herstel, wel een poging tot bemiddeling gedaan tussen de betreffende eigenaar en HRT en daar is het bij gebleven. Er is dus nimmer een nota van HRT voor deze werkzaamheden geboekt of voldaan door de vereniging.

geeft aan de digitale controle van de financiële stukken onoverzichtelijk te vinden. De beheerder geeft aan hier verbaasd over te zijn omdat hij louter positieve reacties hoort. Hij legt uit dat het mogelijk is de stukken in papieren vorm aan te leveren of een memo voeren kascontrole te kunnen versturen zodat de digitale controlemogelijkheid duidelijk wordt. Afsproken wordt dat de beheerder de kascommissie alsnog uitnodigt voor het voeren van de controle middels de digitale mogelijkheid. Hierbij stuurt hij de memo voeren digitale controle mee.

De overige eigenaars geven aan nooit een inlogcode te hebben ontvangen. De beheerder gaat dit na en zorgt ervoor dat, indien deze niet verstrekt zijn, ze alsnog worden verstrekt.

De vereniging heeft een raamovereenkomst met de firma RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik. Nota's van andere partijen, ingeschakeld door individuele eigenaars, worden niet geaccepteerd. De beheerder legt uit dat individuele eigenaars sowieso niet gerechtigd zijn opdracht te vertrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen. Het bestuur en de beheerder hebben hiertoe het mandaat verkregen en zijn hierdoor juridisch gerechtigd.

In de notulen van de vergadering van 2016 wordt gesproken over een opname van het dak. Het vermoeden is dat het dak tegen een onderhoudsbeurt aanloopt. De beheerder maakt hiervoor na de bouwvak een afspraak met een dakdekker. Tevens wordt een offerte voor het reinigen van de boeiboorden opgevraagd.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, dat gezien het contract met RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik, geen facturen van andere partijen in behandeling genomen worden. Het is eigenaars niet toegestaan opdracht te verstrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, de notulen van de vergadering 30 november 2016, met inachtneming van bovengenoemde opmerkingen, ongewijzigd vast te stellen.

Actiepunt: Uitnodigen kascommissie voor controle

De beheerder nodigt de kascommissie uit voor het voeren van de controle. Hij stuurt de memo voeren kascontrole mee met de uitnodiging.

Actiepunt: Opvragen offerte reinigen boelboorden

Actiepunt: Inplannen afspraak dakinspectie

Actiepunt: Aanschrijven eigenaars op schoonhouden galerijen

Actiepunt: Nagaan of inlogcodes zijn verstrekt en alsnog verstrekken.

5. Vaststellen jaarrekening 2016 en 2017

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op de jaarrekening 2016 en 2017.

De balans hoort zoals deze aangeeft in evenwicht te zijn. Dit betekent dat de passiva en activazijde even groot dienen te zijn. Dit geldt in feite ook voor de resultatenrekening omdat vooraf niet exact te voorspellen is hoe groot de uitgaven en inkomsten zijn zit hier altijd een verschil tussen. Dit verschil heet het exploitatieresultaat. Indien dit een positief resultaat is adviseert de beheerder altijd dit resultaat ten gunste van het reservefonds te laten komen om zodoende de spaarpot voor de toekomst gevuld te houden en daarmee een eventuele stijging van de bijdrage lager te houden.

Zo legt hij uit dat de verzekeringskosten jaarlijks medio december worden gefactureerd met als uiterlijke betaaldatum 31 december. Dit betreft de premie voor het daaropvolgende boekjaar en daarmee horen de kosten die gemaakt zijn niet in het jaar dat ze worden voldaan. Deze worden via de balans overlopend geboekt naar het volgende boekjaar.

Verzekeringspremie:

De premie voor de verzekeringen stijgt de laatste jaren fors. De maatschappijen beschouwen de onderliggende winkels en het gebruik ervan als een verhoogd risico. De aanwezige eigenaars vragen hoe dit

opgelost kan worden. De beheerder geeft aan dat hij de verzekeringsmaatschappij kan vragen een gedifferentieerde taxatie uit te voeren waarbij per appartementsindex van de winkels het verhoogde risico wordt vastgesteld. Conform de akte (Artikel 2.5 sub e) kunnen deze kosten dan worden doorbelast aan de eigenaar van het specifieke indexnummer. De aanwezige eigenaars vragen de beheerder dit in gang te zetten.

Stroomverbruik:

Het stroomverbruik lijkt sterk gestegen. *De beheerder heeft dit uitgezocht na de vergadering. Naast dat de kosten voor de aansluiting zijn gestegen is ook het belastingvoordeel op Groene stroom komen te vervallen waardoor deze niet meer compenserend werkt. Hierdoor lijken de energiekosten zelf gestegen.*

Deurwaarderskosten:

Dossiers die uit handen worden gegeven in opdracht van de vereniging worden gefactureerd aan de vereniging. Deze kosten mogen niet direct gefactureerd worden aan de debiteur. Uiteraard mogen deze kosten wel verhaald worden bij de betreffende debiteur. De beheerder boekt deze kosten dan ook als een doorbelasting aan de betreffende debiteur waarna ze opgenomen worden in het dossier. Als alle kosten bij de deurwaarder zijn voldaan zijn ook de deurwaarderskosten weer voldaan aan de vereniging. De eigenaars vragen de beheerder dit bij het recent gesloten dossier na te gaan.

Functie binnen vereniging opgeven bij de belastingdienst:

... geeft aan te hebben vernomen dat zij haar functie op dient te geven bij de belastingdienst. De beheerder legt uit dat elke eigenaar zijn/haar aandeel in het reservefonds dient op te geven in box 3. ... geeft aan dat het specifiek om vrijwilligers gaat. Hierop geeft de beheerder aan dat hij vermoedt dat degene die dit advies heeft gegeven verwijst naar de belastingvrijvergoeding die een vrijwilliger kan ontvangen voor de gevoerde werkzaamheden. Volgens de belastingdienst is dit € 1500,- per jaar. Aangezien er geen vrijwilligersvergoeding wordt gerekend bij de vereniging is dit dan ook niet van toepassing.

Afgesproken wordt dat de beheerder de kascommissie uitnodigt om de controle digitaal uit te voeren. Voorwaarde is wel dat de controle binnen drie maanden na de uitnodiging voor de controle deze wordt uitgevoerd.

Eigenaars kunnen met behulp van de verstrekte inlogcode via hun persoonlijke pagina het aandeel in het reserve nazien.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, het gebouw gedifferentieerd te laten taxeren zodat onomstotelijk duidelijk wordt welke appartementsindexen met het daaraan gekoppelde gebruik zorgen voor het verhoogde risico van het gebouw.

Actiepunt: Uitnodigen kascommissie voor controle

6. Vaststellen planmatig onderhoud

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op het meerjaren onderhoudsplan en -begroting. Hij legt hierbij het verband uit tussen de jaarrekening, het meerjaren onderhoudsplan en -begroting en de begroting 2019 met de daarbij horende maandelijke bijdragen. De beginstand van het reservefonds is gelijk aan de stand op het afsluiten van het boekjaar. Dit is de "spaarpot" van de vereniging voor het onderhoud. Welk onderhoud er gepland is voor de komende jaren is terug te zien in het meerjaren onderhoudsplan dat beschikbaar is via de site van de vereniging.

Het meerjaren onderhoudsplan en -begroting is opgesteld naar aanleiding van een visuele inspectie van het gebouw en dient regelmatig bijgesteld te worden om een goede onderbouwing van de reserveringen te behouden. Het meerjaren onderhoudsplan en -begroting kan veranderen onder invloed van nieuwe bouwmethoden, veranderende wensen van de eigenaars, gewijzigde invloed van de omgeving en voortschrijdend inzicht in de loop der jaren.

Eigenaars benadrukken dat het aanpassen van de gemeenschappelijke afvoeren of het aanpassen van de aansluitingen op de gemeenschappelijke afvoeren niet is toegestaan zonder goedkeuring van de vergadering van eigenaars. In de appartementsindexen van de winkels verschillende keren verbouwd zonder toestemming van de vergadering. De beheerder geeft aan dat verbouwen op zich geen probleem is maar, indien men zonder toestemming van de vergadering wijzigingen aanbrengt aan de gemeenschappelijke delen eigenaars daar te allen tijde zelf verantwoordelijk voor zijn en de vergadering kan eisen de situatie in de originele staat terug te brengen.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen.

7. Vaststellen begroting 2019

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een korte toelichting op de begroting voor 2019 en de daarbij horende periodieke bijdragen.

In de begroting is de storting in het reserve en het dagelijks onderhoud gelijk aan de bedragen zoals vermeld in het meerjaren onderhoudsplan. Zo is de jaarrekening met de eindstand van het reservefonds en de onderhoudsposten in het meerjaren onderhoudsplan samen met de benodigde dotaties om het reservefonds gevuld te houden de basis voor een nieuwe begroting.

Besluit: De vergadering besluit, met algemene stem, de begroting 2019 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit: De periodieke bijdrage, behorend bij de vastgestelde begroting 2019, geldt per 1 januari 2019.

8. (Her-)benoeming kascommissie

De kascommissie controleert de gevoerde financiële administratie over het afgelopen boekjaar. De kascommissie controleert bijvoorbeeld of er geen facturen zijn voldaan die bij een andere vereniging behoren of dat er geen facturen dubbel voldaan zijn die nog niet zijn teruggevorderd. Het is voor het behoud van kennis over de manier van controleren belangrijk dat er jaarlijks een nieuw lid benoemd wordt. Op die manier zijn meer mensen op de hoogte van de administratie en wordt voorkomen dat deze kennis ontbreekt als een lid wegvalt.

..... geeft aan deze controle wel te willen blijven uitvoeren.

9. Rondvraag en sluiting

..... geeft aan geen correspondentie te ontvangen van de beheerder. De beheerder zoekt uit hoe dit kan. *Correspondentie aan gebeurde nog op het oude mailadres van de fietszaak. Inmiddels is dit aangepast naar het privé mailadres.*

De werkzaamheden uitgevoerd door Fixplan zijn chaotisch verlopen. verwijst naar de amateuristische wijze waarop de deurstopper was geplaatst. Dit is later wel hersteld maar pas nadat zowel als de beheerder hier hun ongenoegen over kenbaar hadden gemaakt.

..... geeft aan dat zij vermoedt dat de facturatie vanuit Fixplan ook niet geheel volgens afspraak is verlopen. *De beheerder geeft aan dit te onderzoeken.*

Niets meer aan der orde zijnde dankt de beheerder de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

- 2. Vaststellen van quorum en agenda**
 - 2.1 De vergadering besluit, met algemene stem, de agenda ongewijzigd vast te stellen.

- 4. Notulen van de vorige vergadering**
 - 4.1 De vergadering besluit, met algemene stem, dat gezien het contract met RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik, geen facturen van andere partijen in behandeling genomen worden. Het is eigenaars niet toegestaan opdracht te verstrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen.
 - 4.2 De vergadering besluit, met algemene stem, de notulen van de vergadering 30 november 2016, met inachtneming van bovengenoemde opmerkingen, ongewijzigd vast te stellen.

- 5. Vaststellen jaarrekening 2016 en 2017**
 - 5.1 De vergadering besluit, met algemene stem, het gebouw gedifferentieerd te laten taxeren zodat onomstotelijk duidelijk wordt welke appartementsindexen met het daaraan gekoppelde gebruik zorgen voor het verhoogde risico van het gebouw.

- 6. Vaststellen planmatig onderhoud**
 - 6.1 De vergadering besluit, met algemene stem, het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen.

- 7. Vaststellen begroting 2019**
 - 7.1 De vergadering besluit, met algemene stem, de begroting 2019 ongewijzigd vast te stellen.
 - 7.2 De periodieke bijdrage, behorend bij de vastgestelde begroting 2019, geldt per 1 januari 2019.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

Uitnodigen kascommissie voor controle

De beheerder nodigt de kascommissie uit voor het voeren van de controle. Hij stuurt de memo voeren kascontrole mee met de uitnodiging.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 augustus 2018

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 augustus 2018

Behandeld door: t (medewerker kantoor)

Opvragen offerte reinigen boeiboorden

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 20 augustus 2018

Behandeld door: edewerker kantoor)

Inplannen afspraak dakinspectie

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2018

Behandeld door: medewerker kantoor)

Aanschrijven eigenaars op schoonhouden galerijen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 juli 2018

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Nagaan of inlogcodes zijn verstrekt en alsnog verstrekken.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 juli 2018

Behandeld door: (medewerker kantoor)