TEN 31 BANK
REAL ESTATE

# VvE Bankieren

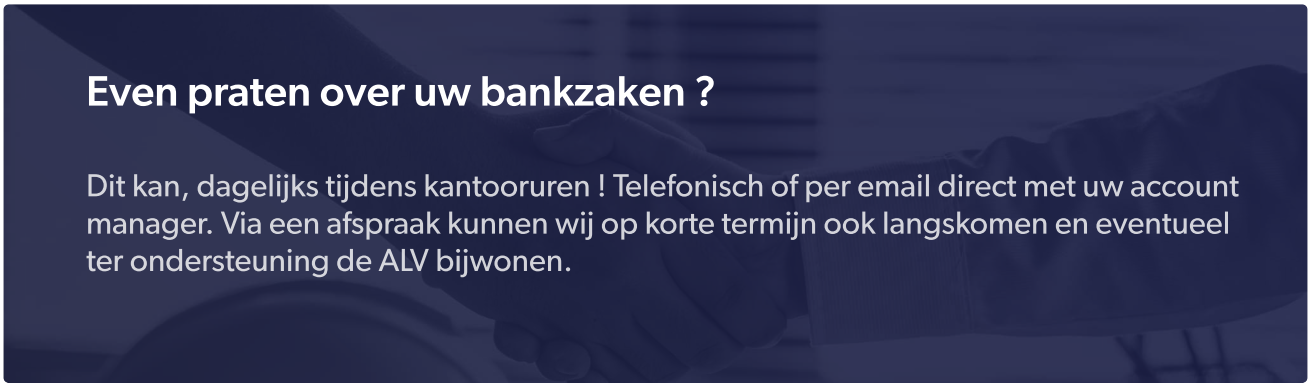
Zonder stress met goede rente !



TEN31 BANK

# Op maat gemaakte bank oplossingen

Een VvE rekeningen binnen enkele werkdagen geopend. Waarbij het traditionele persoonlijke contact samenkomt met modern elektronisch bankieren. Veilig elektronisch bankieren voor de beheerder & penningmeester.



## Even praten over uw bankzaken ?

Dit kan, dagelijks tijdens kantooruren ! Telefonisch of per email direct met uw account manager. Via een afspraak kunnen wij op korte termijn ook langskomen en eventueel ter ondersteuning de ALV bijwonen.

# Informatie over TEN31

TEN31 is een CRR credit institution gevestigd in Ottobrunn nabij München, hierdoor kan zij rekeningen en leningen aanbieden.

Door het werken met VvE's in Europa is de bank zelfvoorzienend en onafhankelijk van de kapitaalmarkt, omdat de bankactiviteiten in Duitsland worden afgewikkeld zijn ook de Duitse wet en regelgeving van toepassing.

De bank is aangesloten bij de Entschädigungseinrichtung Deutsche Banken (EdB), hierdoor zijn de deposito's van elk individuele VvE-lid in het Duitse deposito garantiestelsel wettelijk beschermd tot €100.000,00.

Relatienummer DNB: R179618

# Aanvraag proces

**Stap 1.** Bij TEN31 wordt er gevraagd naar een aanvraagformulier waarin de klant basisgegevens aanleverd met een aantal voorhandene dokumenten.

**Aanlevering dokumenten:**

- KVK uittreksel (beheerder of VvE)
- MJOP (VvE)
- ID verificatie (online) van de gemachtigde die in de KvK staat ingeschreven en indien van toepassing alle vertegenwoordigers die een gebruiker met toegang moet krijgen.

**Stap 2.** Overeenkomst tekenen. Deze stap is eenmalig voor alle VvE's in beheer.

1. De bank maakt een klantcontract op, dit is een VvE overeenkomst of beheerder overeenkomst.
2. De beheerder overeenkomst wordt eenmalig afgesloten voor alle VvE's in beheer, daarnaast heeft de beheerder een aantal voordelen* en extra functionaliteiten voor haar klanten.
3. Overeenkomst tekenen en de rekening is geopend!

**Stap 3.** Software installatie en setup voor EBICS en BL Banking**

Een initialisatie voortgang waarbij elke gebruiker een software download en versleutelde ontgrendelings code ontvangt, zodra deze is ingevoerd ontvangt de klant een versleutelde code voor de bank via de software in PDF formaat. Zodra deze is ontvangen wordt de gebruiker geactiveerd, de rekeningen worden inzichtelijk na de eerste data overdracht.

TEN 31 BANK

# Voordelen voor beheerders bestaan o.a. uit

**De mogelijkheid om rood te staan in overleg met de bank.**

- In geval van nood is deze oplossing ideaal om de tijdnood van een financiele situatie te overbruggen. De VvE kan in de tussentijd doorgaan en geld inzamelen of kan een ALV organiseren om vervolgens een lening af te nemen tegen lagere rente.

**Virtuele IBAN's.**

- Een referentie IBAN waardoor de afkomstigheid van het geld makkelijker te traceren is voor de boekhouding, een VvE lid kan hierdoor met een onbekende bankrekening aan een verplichting voldoen.

**Alle rekeningen staan op naam van de VvE.**

- Per rekening kan aparte volmacht worden verleend, indien de voorzitter of penningmeester ook inzicht zou moeten krijgen.

**Potentieel betere rente afspraken.**

- Afhankelijk per beheerder.

# Electronic Banking Internet Communication Standard (EBICS) aansluiting

Elektronisch zakelijk bankieren via EBICS relatie zorgt voor een veilige en zekere manier om data versleuteld te communiceren in de klant-bank via het internet, het biedt een zakelijke bankomgeving waarin veel betalingsverkeer snel en efficient afgewikkeld kan worden van 1 of meerdere VvE's.

Elke gebruiker heeft een eigen login en autorisatie, dit kan ingericht worden met multi-signature en/of hierarchische business logic.

Wij schenken onze klanten een software pakket voor o.a. EBICS van BL banking. Het software pakket van BL Banking wordt onderhouden door de ontwikkelaars zelf. Hiervoor hebben wij een service hotline indien problemen of assistentie nodig is in het Engels of Duits.

Service Hotline: +49 2103 3399333-

De klant is in staat om andere EBICS compatible bank software te gebruiken, de mogelijke kosten die daaruit ontstaan zijn voor de klant.

# Volmachten

**Eigenmachtig - Zelfstandig (E)**

Uw opdrachten worden uitgevoerd, hier is geen andere gebruiker nodig.

**Afhankelijk (A)**

Uw opdrachten worden klaargezet en getekend door een A-gevolmachtigde, voordat deze uitgevoerd kan worden moet er nog 1 andere A-gevolmachtigde de opdracht met hun gebruiker ondertekenen (4-ogen principe).

**Begeleidend (B)**

De opdracht kan klaargezet en getekend worden door de B-volmacht, een A-gevolmachtigde moet deze echter nog ondertekenen voordat het uitgevoerd wordt.

**Gemeenschappelijk (G)**

Alle G-gevolmachtigden moeten de opdracht(en) tekenen voordat deze uitgevoerd wordt.

**Technisch (T)**

Er kan niets getekend worden, de gebruiker kan alleen opdrachten klaarzetten en opdrachten zoals afschriften ophalen.(Elke gebruiker kan opdrachten ophalen, indien anders in het op maat gemaakte plan is afgesproken).

Afschriften zijn mogelijk in MT940 en CAMT.053 formaat, ook in .PDF beschikbaar.

# TEN31 is groen

TEN31 ondersteund VvE's in Europa met onder andere verduurzaming en de energietransitie. Als enigste specialist op dit gebied probeert de bank hierdoor een bijdrage te leveren aan een groenere toekomst.



TEN31 BANK

# De slimme financiering voor de verenigingen van eigenaren

## De VvE lening, ongecompliceerd en afgestemd op uw behoeften.

Zelfs bij een voorzichtige financiële planning kan het gebeuren dat een VvE niet over voldoende reserves beschikt voor een belangrijke moderniserings of onderhoudsmaatregel. Met de lening van TEN31 Bank AG kunt u dure bijzondere afdrachten gemakkelijk en in slechts een paar stappen vermijden.

### Voordelen:

- Voor elke maatregel op Gemeenschappelijk bezit.
- Geen onderpand of garanties vereist
- Onverwachte grote uitgaven worden compleet vervangen door de VvE lening.
- Geen beoordeling over de individuele situatie van de eigenaren.
- Geen verplichting om een bankrekening bij ons te hebben.

## Het gaat sneller en comfortabeler dan je zou denken.

**Stap 1. U ontvangt een niet-bindend aanbod**

Bent u een VvE of VvE beheerder? Waarom vraagt u dan niet om een vrijblijvend financieringsaanbod zonder verplichting. U kunt ons de ingevulde checklist op bladzijde 3 per e-mail toezenden of telefonisch contact met ons opnemen. Wij beantwoorden graag al uw vragen over de VvE financiering.

**Stap 2. De eigenaren besluiten over de financiering tijdens een ALV.**

Presenteer het aanbod op een algemene ledenvergadering. Wij ondersteunen u met de nodige materialen en tips (zie blz. 6). De eigenaren van het gemeenschappelijk bezit beslissen met dubbele gekwalificeerde meerderheid over het aangaan van de financiering en geven een machtiging om verder te gaan.

**Stap 3. Het bedrag wordt overgemaakt**

De VvE lening kan onmiddelijk na het verstrijken van de betwistingstermijn plaatsvinden, dit is vaak 30 dagen als er geen bezwaar is gemaakt.

# Wij maken graag een offerte voor u
# Snel en ongecompliceerd. In 5 minuten aangevraagd

## Waar wordt de lening voor gebruikt?

Voor een vrijblijvende offerte met een looptijd van 10 en 20 jaar hebben wij basisinformatie over de VvE nodig.  Voor vragen neem telefonisch contact met ons op, of mail ons.

**Naam van de VvE (Zoals in KVK + straat, huisnummer, postcode en plaats)**

**Informatie over de VvE**

Aantal woningen en commerciële eenheden

Aantal verschillende eigenaren

Huidig bedrag reserves

VvE beheerder

Bedrag achterstallige betalingen van de VvE leden

**Informatie over geplande activiteiten waarvoor de lening aangevraagd wordt**

Totaal verwachte kosten

Bedrag wat vanuit de reserves wordt gebruikt

Verwachte tijdperiode uitbetaling

Verwachte leenbedrag

De geplande werkzaamheden waarvoor de lening wordt aangevraagd

**Contact informatie, stuur dit formulier op naar het volgende e-mailadres: info@ten31.nl**

Naam geadresseerde Mr. / Mw.:

E-mailadres voor offerte:

TEN 31 BANK

# Uw checklist voor de VvE Lening na een succesvol ALV besluit 1/2

## Wij ondersteunen u gedurende het hele proces, en daarbuiten.

**Naam van de VvE (Zoals in KVK + straat, huisnummer, postcode en plaats)**

**Informatie over de VvE**

Aantal woningen en commerciële eenheden

Aantal verschillende eigenaren

Aantal verschillende eigenaren

Huidig bedrag reserves

Huidig bedrag op de spaarrekening

Bedrag achterstallige betalingen van de VvE leden

Bankrekening nummer van de VvE waarop de lening wordt uitbetaald

Is de MJOP opgesteld door een onafhankelijke expert/adviseur?

Indien er geen onafhankelijke expert/adviseur is aangesteld;
mogen wij uw gegevens dan doorgeven aan een door ons geadviseerde partij?

☐ Ja ☐ Nee

# Uw checklist voor de VvE Lening na een succesvol ALV besluit 2/2

## Wij ondersteunen u gedurende het hele proces, en daarbuiten.

### Informatie over de VvE

De geplande werkzaamheden waarvoor de lening wordt aangevraagd

Bedrag wat vanuit de reserves wordt gebruikt

Totaal verwachte kosten

Bedrag dat extra wordt ingelegd vanuit de VvE leden

Verwachte lening

Verwachte uitbetalingsdatum D/M/J

### Informatie over de VvE

- [ ] Splitsingsakte
- [ ] Bankverificatie met de algemene VvE bankrekening
- [ ] Lijst van eigenaren inclusief de verdeelsleutel
- [ ] Offertes van de werkzaamheden
- [ ] Uittreksel KVK van de VvE
- [ ] Persoonsverificatie van gemachtigde die ondertekenen via IDNow
- [ ] Meest recente overzicht MJOP en investeringsbehoefte
- [ ] Agenda en notulen van laatste algemene Leden Vergaderingen
- [ ] Jaarcijfers VvE (afgelopen 2 jaar)
- [ ] Notulen van de ALV, met het besluit om een lening aan te gaan
- [ ] Laatste bankafschrift algemene betaal- en spaarbankrekening van de VvE

# Stemmen over de VvE lening

(Dit ingevulde document dient te worden voorgelezen door de voorzitter tijdens de vergadering en dient te worden toegevoegd aan de notulen van de vergadering)

*De leden van VvE* _____ *hierna de "VvE" zijn heden* _____ *bij elkaar gekomen voor een vergadering waar, onder andere, wordt gestemd over het aangaan van een lening aangeboden door TEN31 Bank AG*

*Als beheerder van de VvE is aangesteld* _____ *hierna de "beheerder".*

*Alle leden hebben een kopie van de offerte van de lening ontvangen waarvan de belangrijkste condities zijn:*

| | |
|---|---|
| *Hoofdsom:* | |
| *Juridische looptijd:* | |
| *Rentevast periode:* | |
| *Rentetarief:* | |
| *Aflossing:* | Annuïtair |
| *Het doel van de lening:* | |

*TEN31 Bank AG vraagt geen onderpand van de individuele leden of van de VvE en* _____ *als de aangestelde beheerder heeft de VvE geïnformeerd dat de lening wordt verstrekt aan de VvE en dat de VvE verantwoordelijk is voor het voldoen van de betaalverplichtingen jegens TEN31 Bank AG.*

*Een individueel lid is echter alleen aansprakelijk voor haar breukdeel in de lening. Voor het aangaan van de lening wordt niet gekeken naar de individuele financiële situatie van een afzonderlijk lid.*

*De stemmingsprocedure zal plaatsvinden volgens de splitsingsakte en het huishoudelijk regelement van de VvE en ieder lid heeft de mogelijkheid binnen een maand of 30 dagen na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit van de VvE, de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW te verzoeken. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn van een maand is verstreken.*

*Het bestuur van de VvE wordt benoemd en gemachtigd, namens de VvE de lening overeenkomst met TEN31 Bank AG te tekenen.*

TEN31 BANK

# Veel gestelde vragen duidelijke antwoorden.

## TEN31 Bank AG is uw partner en ondersteunt u graag bij vragen en onduidelijkheden.

### Welke voorwaarden zijn mogelijk?

In principe zijn alle looptijden van 1 tot 10 jaar mogelijk, langere termijnen zijn mogelijk na individueel overleg met de beheerder.

### Hoe hoog is de eigen inleg van de VvE?

TEN31 Bank AG financiert tot 100% van uw behoefte, dit betekent dat de VvE geen eigen vermogen hoeft te gebruiken

### Welke garanties of onderpand vereist TEN31 Bank AG?

De bank verstrekt een ongedekte lening aan de VvE. Daarom wordt niet gevraagd om het inbrengen van zekerheid aan de VvE en de individuele appartementseigenaren.

### Wanneer kan de VvE Lening verkregen worden?

Als de appartementseigenaren een overeenkomstige beslissing hebben genomen, kan de VvE lening doorgaans direct na het verstrijken van de beroepstermijn door TEN31 Bank AG ter beschikking worden gesteld.

### Wanneer is een meerderheid voor resolutie vereist?

De beslissing om een lening aan te gaan wordt genomen met een dubbele gekwalificeerde meerderheid, tenzij anders aangegeven in de statuten.

### Nemen de mede-eigenaren bepaalde aansprakelijkheidsrisico's?

Nee. Met de VvE Lening van TEN31 Bank AG is elke mede-eigenaar jegens de bank uitsluitend aansprakelijk voor het bedrag van zijn/haar mede eigendomsaandeel.

### Welke informatie heeft TEN31 Bank AG nodig over de mede-eigenaren?

TEN31 Bank AG heeft geen persoonlijke informatie nodig over de kredietwaardigheid van de mede eigenaren.

### Wie tekent de leningsovereenkomst met de bank?

Het bestuur ondertekent namens de Vereniging van Eigenaren de leningsovereenkomst met TEN31 Bank AG. Om dit te doen, moet hij worden aangesteld en gemachtigd door een besluit van de algemene leden vergadering.

Heeft u nog vragen over de VvE Lening of meer details nodig over lenen met een VvE? Wij staan voor u klaar!

TEN31 Bank AG
Alte Landstraße 21a
85521 Ottobrunn
Duitsland

E-MAIL: info@ten31.nl
WEB: www.ten31.nl

''One step ahead''

TEN31 Bank AG vindt zijn oorsprong in de Duitse WEG Bank AG, dat ontstond door één van de grootste familiebedrijven in vastgoed & VvE-beheer. Het dagelijks beheer gaf aanleiding tot het idee van een gespecialiseerde bank: Van de woningbranche voor de woningbranche. Onder het motto "One step ahead" is het de eerste bank in Nederland met een specialisatie in VvE's, waaronder 100% VvE depositogarantie, VvE financieringen en meer.