



Samen werken

aan actieve Verenigingen van Eigenaars

Functies en commissies in een VvE

Onderstaand treft u de meest voorkomende functies en commissies, met uitleg over de taken en bevoegdheden.

Bestuur

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is één van de organen van de VvE. Het bestuur kan bestaan uit één of meer bestuurders. Het splitsingsreglement bepaalt uit hoeveel bestuurders het bestuur mag bestaan. Het bestuur wordt benoemd door de vergadering van eigenaars en kan te allen tijde door haar worden ontslagen. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het bestuur vertegenwoordigt de VvE. Het bestuur kan namens de VvE overeenkomsten afsluiten met aannemers, loodgieters, dakdekkers, schilders etc. Zij legt voor het door haar gevoerde beheer minimaal één keer per jaar rekening en verantwoording af aan de vergadering van eigenaars. Het bestuur vertegenwoordigt de VvE en voert de besluiten uit die de vergadering neemt. De bevoegdheden die het bestuur heeft, worden ontleend aan de Akte van Splitsing, het huishoudelijk reglement en besluiten van de VvE.

De taken van het bestuur zijn onder andere:

- uitvoeren van besluiten welke door de vergadering van eigenaars zijn genomen;
- beheren van de bankrekeningen op naam van de VvE;
- opstellen jaarstukken na afloop van het boekjaar;
- opstellen begroting voor het nieuwe jaar;
- op- en/of bijstellen MJOP
- afsluiten verzekeringen met appartementsclausule;
- beoordelen van offertes voor onderhoud of bijvoorbeeld schoonmaak;
- toezicht houden op de naleving van de Akte van Splitsing en het huishoudelijk reglement;
- eventueel in spoedeisende gevallen opdracht geven voor uitvoeren van reparatie voor een bedrag dat wordt vastgesteld door de vergadering.

De splitsingsakte geeft richtlijnen voor de taken van het bestuur, de vergadering van eigenaars kan hier eventueel aanvullende besluiten voor nemen.

Voorzitter van de vergadering

Een voorzitter van de vergadering wordt benoemd door de vergadering van eigenaars. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering. Bij afwezigheid voorziet de vergadering zelf in de leiding van de vergadering. Op verzoek en na goedkeuring van de vergadering kan de beheerder voorzien in de rol van voorzitter van de vergadering.

Met het benoemen van een voorzitter van de vergadering gaat de vergadering akkoord met de volgende taken:

Taken en bevoegdheden voorzitter van de vergadering:

- de voorzitter is bevoegd de vergadering voor te zitten;
- goedkeuring geven bij uitgaven uit het reservefonds, samen met een andere eigenaar die daartoe aangewezen is;
- de voorzitter beoordeelt of er opdracht gegeven mag worden tot het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden voor zover hier in de akte regels voor zijn opgenomen, of indien er geen bestuur is, tot een bedrag waartoe door de vergadering van eigenaars is besloten;
- de voorzitter is aanspreekpunt voor de beheerder inzake de vergadering en heeft (voor)overleg met de beheerder over de vergadering;
- indien de voorzitter het noodzakelijk acht mag hij/zij een vergadering beleggen.

Samenstelling

Slechts één persoon kan benoemd worden tot voorzitter van de vergadering. Tevens kan er een vicevoorzitter gekozen worden die de taken van de voorzitter overneemt indien de voorzitter hier niet toe in staat is.

Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn.

De kascontrolecommissie

Bij het ontbreken van een raad van commissarissen en een accountantsverklaring van de opgestelde jaarstukken is een kascontrolecommissie verplicht. De kascontrolecommissie is een controleorgaan benoemd door de vergadering van eigenaars. De bevoegdheden van de kascontrolecommissie zijn formeel wettelijk vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek Boek 2 artikel 48 lid 2.

Taken en bevoegdheden kascontrolecommissie

- vaststellen dat de informatie in de jaarrekening toereikend en correct is;
 - controle van de balans, exploitatierekening en toelichting;
 - vaststellen dat de relevante wettelijke en andere bepalingen zijn nageleefd.
- rapporteren over de bevindingen aan de vergadering van eigenaars, inclusief het signaleren van risico's op het gebied van de administratie en andere gebieden.

Na de controle van de jaarstukken door de kascontrolecommissie kunnen zij al dan niet een goedkeurende verklaring afgeven. In de vergadering van eigenaars geven zij toelichting op de bevindingen en hun redenen om de goedkeurende verklaring wel of niet te tekenen.

Werkwijze

De kascontrole bestaat onder andere uit het controleren van facturen, de balans en de bankrekeningen. Nadat het bestuur en/of de beheerder de jaarrekening heeft opgemaakt, wordt de kascontrolecommissie hiervan op de hoogte gesteld door een uitnodiging voor het uitvoeren van de kascontrole.

Samenstelling

De kascontrolecommissie dient uit ten minste twee leden te bestaan en wordt jaarlijks benoemd door de vergadering van eigenaars. Het benoemen van de kascontrolecommissieleden moet jaarlijks gebeuren, een eerder benoemd lid kan worden herbenoemd.

Technische commissie

Deze commissie wordt niet in de aktes of modelreglementen genoemd en is niet verplicht maar is in grotere complexen zeer gebruikelijk. De technische commissie ondersteunt en adviseert het bestuur of de technisch beheerder namens de bewoners bij de voorbereiding en uitvoering van het onderhoud van het appartementencomplex. Het doel van de technische commissie is om de uit te voeren onderhoudsactiviteiten technisch zo goed mogelijk voor een zo aantrekkelijk mogelijk bedrag te laten uitvoeren binnen een duidelijk afgebakende werkomschrijving.

Taken en bevoegdheden

De technische commissie heeft de volgende taken en bevoegdheden:

- inzage in de aangevraagde offertes;
- het aanvragen van onafhankelijke, vergelijkende offertes (in overleg met het bestuur);
- het geven van ondersteunend advies en maatregelen mits er draagvlak is binnen de VvE;
- het mede beoordelen van werkomschrijvingen;
- het adviseren ten aanzien van prioriteiten met betrekking tot het onderhoud;
- het meelopen met opleveringen;
- advies geven op de meerjarenonderhoudsplanning en hier voorstellen voor doen voor zaken die technisch noodzakelijk zijn. Voorstellen die niet technisch noodzakelijk zijn kan de technische commissie agenderen in de algemene ledenvergadering ter besluitvorming;
- betrokkenheid bij het op- of bijstellen van de meerjarenonderhoudsplanning;
- (eventueel) adviseren over verbouwingen in de woning voor zover er door de vergadering een kader is vastgelegd ten aanzien van de verbouwingen.

De bevoegdheden zijn in het algemeen beperkt tot hetgeen waartoe in de vergadering is besloten en hetgeen in de splitsingsakte is opgenomen.