



De VvE en geld

Beleid, financiën en verantwoordelijkheid binnen de Vereniging van Eigenaars

Dominique van Beugen – VVE-010

Anna Katynska – VVE-010

08-09-2026

19:30 – 21:00 uur

Wat Gaan We Bespreken?



1. Basis & Doel

Wat doet VVE010 en wat is het hoofddoel van de VvE en haar leden?



2. Geld & Bijdrage

Beheer van de bankrekening, begroting en de berekening van het maandbedrag.



3. Rollen & Controle

Verantwoordelijkheid van het bestuur, beheerder en de kascommissie.



4. Calamiteiten

Aanpak bij betalingsachterstanden en spoedeisende reparaties.



5. Wetgeving

Verplichtingen rondom KvK, reservefonds en het MJOP.



6. Toekomst

Investeren, verduurzamen, leningen en beschikbare subsidies.

Wat Doet VVE010?

Hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren (opgericht door gemeente & corporaties).

- ⚡ **Activeren van kwetsbare VvE's:** De basis op orde brengen en ondersteunen bij opstart.
- 💬 **Voorlichting & advies:** Onafhankelijk antwoord op juridische, technische en administratieve vragen.
- 🌱 **Verduurzaming:** Begeleiding naar de beste aanpak inclusief financiering.
- ✂️ **Projectondersteuning:** Achterstallig onderhoud aanpakken i.s.m. de gemeente.



Doel Van Een VvE



Waardebehoud

Het pand in goede staat houden om de waarde en het wooncomfort van alle woningen op peil te houden.



Goed Bestuur

Gestructureerde organisatie van beheer, besluitvorming en onderhoud van de gemeenschappelijke delen.



Gezonde Financiën

Een solide financiële basis garanderen: zonder voldoende reserves kan er geen onderhoud plaatsvinden.

Wie Is De VvE?

-  **De VvE dat bent u samen!** Bij aankoop van een appartement wordt u automatisch en verplicht lid.
-  **Samen eigenaar:** U bent gezamenlijk verantwoordelijk voor het gehele gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes.
-  **De ALV is het hoogste orgaan:** De Algemene Ledenvergadering neemt alle belangrijke besluiten.
-  **De VvE-beheerder:** Vaak een externe professional die beheer uitvoert conform de overeenkomst.



De Bankrekening & Beheer

Beheer & Uitvoering

Het dagelijks beheer ligt bij de penningmeester van het bestuur of bij de externe professionele VvE-beheerder.

Het bestuur is gemachtigd om reguliere facturen voor dagelijks onderhoud direct af te handelen.

Controle & Bevoegdheden

Vier-ogen-principe: Voor grotere betalingen moeten er verplicht twee personen tekenen (bijv. bestuurslid + beheerder).

ALV Goedkeuring: Voor uitgaven buiten de vastgestelde begroting is vooraf expliciete toestemming van de ALV nodig.

Welk document vormt de absolute basis van de VvE waarin staat welk aandeel iedere eigenaar moet betalen in de gemeenschappelijke kosten?

**Het Huishoudelijk
reglement**

**De splitsingsakte (met
het
splitsingsreglement)**

De koopovereenkomst

Hoe Wordt Bijdrage Berekend?

01

De Begroting

Jaarlijks stelt de ALV vast hoeveel geld nodig is voor verzekeringen, schoonmaak en de spaarpot (MJOP).

02

Het Breukdeel

Vastgelegd in de splitsingsakte. Een groter appartement betekent een groter breukdeel en hogere bijdrage.

03

ALV Vaststelling

De eigenaren beslissen tijdens de jaarlijkse vergadering democratisch over het definitieve maandbedrag.



Is het advies van een kascommissie leidend?

NEE

Nee, is niet leidend maar dient ter ondersteuning van de ledenvergadering

JA

Ja, de verklaring van de kascommissie is gelijk aan een accountantsverklaring

JA

Ja en daarnaast heeft de kascommissie ook de bevoegdheid over beleidskeuze (zoals het verhogen van de bijdrage)

Bestuur & Kascommissie

Het Bestuur

-  **Dagelijkse leiding:** Praktische zaken regelen, offertes opvragen, kleine reparaties uitvoeren.
-  **Financiën:** Rekeningen tijdig betalen en de boekhouding netjes bijhouden.
-  **Verantwoording:** Jaarlijks een financieel jaarverslag voorleggen aan de ALV.

De Kascommissie

-  **Samenstelling:** Minimaal 2 eigenaren (geen bestuursleden).
-  **Controle:** Controleren of bonnetjes en bankafschriften exact kloppen.
-  **Advies & Décharge:** Adviseert de ALV over het verlenen van decharge aan het bestuur.

CALAMITEITEN

Calamiteiten & Spoed

-  **Betalingsachterstanden:** Als een lid niet betaalt, kan het bestuur een incassobureau of deurwaarder inschakelen.
-  **Spoedreparaties:** Bij ernstige lekkage of liftstoring mag het bestuur direct handelen zonder voorafgaande ALV.
-  **Geen kasgeld beschikbaar?** Bij onvoldoende reserve kan een eenmalige extra bijdrage van alle leden verplicht worden gesteld.





Is een VvE wettelijk verplicht om voor onderhoud te sparen?

NEE

Nee, zolang er elk jaar genoeg geld is voor de dagelijkse schoonmaak en kleine reparaties, hoeft er niet extra gespaard te worden.

JA

Dit kan op basis van het MJOP of door 0,5% van de herbouwwaarde jaarlijks te sparen

JA

Ja, maar de VvE mag zelf bepalen hoeveel geld wordt gereserveerd voor onderhoud

Wettelijke Verplichtingen

1

1 Mei 2005

Eerste wettelijke verplichting tot het aanhouden van een reservefonds voor groot onderhoud.

2

1 Juli 2008

Verplichte inschrijving bij de KvK. Maakt de VvE herkenbaar als rechtspersoon voor contracten & banken.

3

1 Januari 2018

Verplichte minimale reservering: op basis van een goedgekeurd MJOP OF **0,5% van de herbouwwaarde** per jaar.



Krijg je als eigenaar een BKR registratie wanneer de VvE een lening afsluit?

NEE

Nee, de lening wordt afgesloten op naam van de VvE als rechtspersoon.

JA

De lening wordt afgesloten op naam van eigenaar.

JA

Ja, de lening wordt afgesloten op naam van de VvE maar als eigenaar blijf je verantwoordelijk voor jouw aandeel en daarvoor krijg je een BKR registratie.

Toekomst & Verduurzaming

Investeren in isolatie, beglazing, dak en installaties.

-  **De Uitdaging:** Achterstallig onderhoud wegwerken én verduurzamen vraagt vaak meer geld dan de huidige reserve.
-  **Leningen SVn / NWF :** Aantrekkelijke VvE-leningen voor verduurzaming. De VvE is als rechtspersoon aansprakelijk (geen individuele BKR-registratie).
-  **Subsidies (SVVE & RIS):** Subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en de gemeente Rotterdam.

De lening wordt afbetaald via een verhoging van de maandelijkse bijdrage.

Het aandeel in de lening verhuist mee naar de nieuwe eigenaar.



Vragen of Advies Nodig?

VVE010 helpt Rotterdamse VvE's gratis en onafhankelijk verder!



Adres

Pleinweg 220a
3083 EW Rotterdam



Telefoon

010 - 423 79 79
(Ma-Vr 9:00 - 16:00)



E-mail & Web

info@vve010.nl
www.vve010.nl

Image Sources



<https://buurtje.nl/afbeeldingen/woningen/thumb/boompjes-367-rotterdam-239e87d0.webp>

Source: buurtje.nl



https://www.cubeonebiz.com/blog/wp-content/uploads/2025/12/C-_Trupti_Onebiz_onebiz_Building-Trust-in-Housing-Societies-Through-Transparent-Communication-930x620.png

Source: www.cubeonebiz.com



<https://standpoint-me.com/wp-content/uploads/2025/02/Untitled-design-8-1-1000x615.jpg>

Source: standpoint-me.com



https://www.lendlease.com/contentassets/0ecc2d2bf66e4dab8a67bb272f0ea4d0/images/1900x650_daramu_house_solar_panels_002671.jpg?width=300&height=400&upscale=false&mode=max&quality=80

Source: www.lendlease.com