



De VvE en geld

Introductie

Dominique van Beugen – VVE-010

Anna Katynska – VVE-010

26-02-2026

19:30 – 21:00 uur

The background of the slide is a photograph of a row of terraced houses. The houses are multi-story, with many windows visible. The image is covered with a warm, orange-red gradient that is darker on the left and lighter on the right. The text is centered in the middle of the image.

**Wat gaan we vandaag
bespreken?**

Wat gaan we vandaag bespreken?

- Wat doet stichting VVE-010?
- Wat is het doel van een VvE?
- De bankrekening: wie beheert het geld en wie mag betalingen doen?
- De VvE-bijdrage: hoe wordt het maandbedrag precies berekend?
- Verantwoordelijkheid: de rol van het bestuur en de kascommissie
- Calamiteiten: wat doen we bij betalingsachterstanden of spoedreparaties?
- Leningen en subsidies: de kleine lettertjes en wie is verantwoordelijk voor terugbetaling?



Wat doet stichting VVE-010?

VVE-010 is hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren. Onafhankelijke organisatie, opgericht door gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties.

Hoofddoelen stichting VVE-010:

- Activeren van kwetsbare VvE's (de basis op orde)
- Voorlichting en onafhankelijk advies (juridische, technische of administratieve vragen)
- Verduurzamen van alle Rotterdamse VvE's (beste aanpak inclusief mogelijkheden tot financiering)
- Projecten (achterstallig onderhoud wegwerken in samenwerking met de gemeente Rotterdam)

Wat is het doel van een VvE?

- **Samen zorgen voor het pand**

Pand in goede staat houden – behoud van waarde

Goed bestuur, beheer en onderhoud – organisatie

Onderhoud – werken volgens MJOP

Gezonde financiële basis – zonder geld geen onderhoud





Wat is het doel van een VvE?

- **Wie is de VvE?**

De VvE dat bent u! (samen met de andere eigenaren) – automatisch lid

Samen bent u de “baas” over het gehele gebouw – gemeenschappelijke delen

ALV het hoogste orgaan – besluitvorming

- **Wie is de VvE-beheerder?**

Meestal een externe partij

De VvE-beheerder beheert in opdracht van de VvE, conform de beheerovereenkomst

De bankrekening



Wie beheert het geld en wie mag betalingen doen?

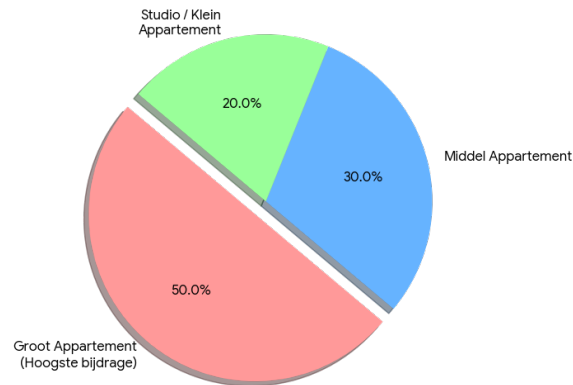
- **Het beheer:** De penningmeester (van het bestuur) of de externe VvE-beheerder.
- **De controle:** Vier-ogen-principe, voor grotere betalingen moeten vaak twee personen tekenen (voorzitter van de vergadering en een andere eigenaar).
- **Bevoegdheden:** Het bestuur mag meestal facturen voor dagelijks onderhoud direct betalen. Voor grote uitgaven buiten de begroting is toestemming van de ALV nodig.
- **De kascontrolecommissie:** Minimaal twee eigenaren (geen bestuursleden) controleren jaarlijks de bankafschriften en facturen. Décharge (ontlasting van aansprakelijkheid voor het gevoerde beleid).

De VvE-bijdrage: waar betaalt u voor?

Hoe wordt het maandbedrag precies berekend?

- **De begroting:** De ALV stelt jaarlijks vast hoeveel geld er nodig is voor verzekeringen, schoonmaak en de spaarpot (MJOP).
- **Het breukdeel:** U betaalt misschien niet allemaal evenveel. De verdeling staat in de splitsingsakte.
 - Voorbeeld: Heeft u een groter appartement? Dan is uw breukdeel groter en uw bijdrage hoger.
- **Vaststelling:** De bewoners beslissen samen tijdens de vergadering over de hoogte van dit bedrag.

Verdeling VvE-bijdrage op basis van Breukdeel



Calamiteiten



Wat als er even geen geld is?

- **Betalingsachterstanden:** Als een lid niet betaalt, kan de VvE een incassobureau of deurwaarder inschakelen.
- **Spoedreparaties:** Bij een lekkage of liftstoring mag het bestuur direct handelen, ook als het budget krap is.
- **Geen kasgeld?** Als de reserves op zijn, kan een eenmalige extra bijdrage van alle leden gevraagd worden om de noodreparatie te dekken.

Verantwoordelijkheid

De rol van het bestuur

- **Dagelijkse leiding:** Regelt de praktische zaken, offertes opvragen, herstellen van een kapotte lamp.
- **Financieel beheer:** Zorgt dat de rekeningen betaald worden en houdt de boekhouding bij.
- **Verantwoording:** Maakt elk jaar een financieel jaarverslag om te laten zien waar het geld aan is uitgegeven.



VRAAG

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).

Verantwoordelijkheid

De rol van de kascommissie

- **Controle:** Minimaal twee eigenaren (geen bestuursleden)
- **Check:** Kloppen de bonnetje met de bankafschriften
- **Advies:** Zij vertellen tijdens de vergadering aan de rest van de bewoners of de financiën in orde zijn



VRAAG

Is een VvE wettelijk verplicht om te sparen voor onderhoud?

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.

Wetgeving

- Onderhoudsfonds wettelijke verplichting sinds 1 mei 2005
- Verplichting inschrijving VvE bij de KvK vanaf 1 juli 2008
- Verplichting reservering onderhoud vanaf 1 januari 2018





Investeren in de toekomst

Onderhoud en verduurzaming

- **De uitdaging:** Achterstallig onderhoud wegwerken of het pand verduurzamen (isolatie, glas, dak)
- **Grote bedragen:** Vaak zijn deze plannen duurder dan wat er direct op de rekening staat



Hoe betalen we de plannen?

Twee smaken: eigen middelen of lenen

1) Eigen middelen

- Uit de spaarpot (reservefonds)
- Eenmalige extra bijdrage

2) Vreemd geld (lenen)

- Noodzakelijk als sparen te lang duurt of de klus nu moet gebeuren





Leningen en subsidies

Hulp bij grote investeringen

- **VvE-leningen:** Speciale leningen met gunstige rentes voor onderhoud en verduurzaming
- **Subsidies:** Verlagen het investeringsbedrag
 - Energiebesparende maatregelen / Opwekken van duurzame energie / Vergoeding voor energieadvies



VRAAG

Krijgt een eigenaar een BKR-registratie bij het afsluiten van een VvE-lening?

JA

De lening wordt afgesloten op naam van eigenaar.

JA

De lening wordt afgesloten op naam van de VvE maar de eigenaar blijft verantwoordelijk voor de lening en moet deze aflossen bij verkoop.

NEE

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



Leningen en subsidies

De “kleine lettertjes” bij grote plannen

- **Subsidies (bijv. RIS en SVVE):** Verlagen de kosten voor o.a. isolatie. Let op: aanvragen na vergaderbesluit en vóór uitvoering.
- **VvE-lening:** Een lening (NWF of SVn) wordt door de VvE als geheel aangegaan.
- **Wie betaalt terug?** De lening wordt afbetaald via een verhoging van de maandelijkse VvE-bijdrage.
- **Verkoop van de woning?** Het aandeel in de lening verhuist mee naar de nieuwe eigenaar.



Meer weten?
VVE-010 biedt gratis en
onafhankelijk advies.

📍 Pleinweg 220a
3083 EW Rotterdam
☎ 010 423 79 79
info@vve010.nl



www.vve010.nl

