



ONDERWERPEN

- Bankrekeningbeheer en bevoegdheden
- Samenstelling VvE-bijdrage
- Verantwoordelijkheden financieel beleid
- Omgaan met achterstanden en spoeduitgaven
- Leningen en subsidies



Introductie



Wat doet VVE010

VVE010 is hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren. Onafhankelijke organisatie, opgericht door gemeente Rotterdam dan enkele woningcorporaties.

Hoofddoelen VVE010:

- Activeren van kwetsbare VvE's (de basis op orde)
- Voorlichting & 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 een Vereniging van Eigenaren

- **Waarom is er een VvE?**

Voor het gezamenlijk onderhoud en gebruik

- **Wie is de VvE?**

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

- **Wie is de VvE beheerder?**

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

Wetgeving

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





Financiën



Beheer van de VvE bankrekening

- Modelreglement – afzonderlijke bankrekening (verplicht sinds 2018!)
- Inschrijving KvK + bestuurder (gevolmachtigde)

De bestuurder en/of beheerder heeft een mandaat van de VvE-vergadering nodig om betalingen te verrichten.

- Beperkt aantal banken (ABN Amro – Rabobank – ING)

Spaar- en betaalrekening / kosten



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Beheer van de bankrekening

MR 1983

De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Lid 3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt

Modelreglement	Artikel
Modelreglement 1972	art. 31 lid 3
Modelreglement 1973	art. 31 lid 3
Modelreglement 1983	art. 32 lid 3
Modelreglement 1992	art. 32 lid 3
Modelreglement 2006	art. 10 lid 4



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Samenstelling VvE-bijdrage

- VvE bijdrage

Aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de VvE

- Reservefonds

Toekomstige onderhoud aan het complex uit te kunnen voeren – instandhouding

De hoogte van de reservering volgt uit het MJOP of een jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het complex.

Reservefondsbeheerder extra controle naast standaard factuurcontrole.



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Samenstelling VvE-bijdrage

Begroting

- Begrotingsposten

Veel voorkomende posten zijn o.a. bankkosten, verzekering, servicekosten, nutsvoorzieningen, onderhoudscontracten, installaties, dotatie onderhoud

- Breukdelen

Aandeel in de gemeenschap

- Verdeelsleutels

Kostenverdeling, methode waarmee de kosten over de eigenaars worden verdeeld

- Vastlegging – ALV besluit



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VOORBEELD BEGROTING

Vereniging van eigenaars

Conceptbegroting 2024

Verzekeringen	€ 1.100,00
Klein dagelijks onderhoud	€ 500,00
Bankkosten	€ 200,00
Glasbewassing	
Reservering grootonderhoud (0,5% van de geschatte hw € 150.000,- per verd)	€ 5.425,00
Reservering actualiseren MJOP (eens in de 5 jaar)	
Diversen	<u>€ 100,00</u>
Totaal	€ 7.325,00

Index	Breukdeel:	Adres:	Per jaar	Per maand
1	0		€ -	€ -
2	0		€ -	€ -
3	0		€ -	€ -
4	0		€ -	€ -
			<u>€ -</u>	<u>€ -</u>

VOORBEELD DOORREKENING ONDERHOUDSRESERVE

RESERVEFONDS					VvE
B.K.Index		2,60%			
Jaar	Beginstand Reservefonds	Stijgings percentage	Storting Reservefonds	Uitgaven conform MJP	Eindstand Reservefonds
2024	50.000,00		5.425,00	5.000	50.425,00
2025	50.425,00	2,60%	5.566,00	3.500	52.491,00
2026	52.491,00	2,60%	5.711,00	0	58.202,00
2027	58.202,00	2,60%	5.859,00	30.600	33.461,00
2028	33.461,00	2,60%	6.011,00	7.500	31.972,00
2029	31.972,00	2,60%	6.167,00	0	38.139,00
2030	38.139,00	2,60%	6.327,00	1.500	42.966,00
2031	42.966,00	2,60%	6.492,00	31.212	18.246,00
2032	18.246,00	2,60%	6.661,00	0	24.907,00
2033	24.907,00	2,60%	6.834,00	0	31.741,00
2034	31.741,00	2,60%	7.012,00	10.000	28.753,00
2035	28.753,00	2,60%	7.194,00	1.750	34.197,00
2036	34.197,00	2,60%	7.381,00	3.000	38.578,00
2037	38.578,00	2,60%	7.573,00	0	46.151,00
2038	46.151,00	2,60%	7.770,00	0	53.921,00
2039	53.921,00	2,60%	7.972,00	31.836	30.056,76
2040	30.056,76	2,60%	8.179,00	14.000	24.235,76
2041	24.235,76	2,60%	8.392,00	0	32.627,76
2042	32.627,76	2,60%	8.610,00	0	41.237,76
2043	41.237,76	2,60%	8.834,00	32.473	17.598,80
2044	17.598,80	2,60%	9.064,00	2.600	24.062,80
2045	24.062,80	2,60%	9.300,00	0	33.362,80
2046	33.362,80	2,60%	9.542,00	0	42.904,80
2047	42.904,80	2,60%	9.790,00	33.122	19.572,37
2048	19.572,37	2,60%	10.045,00	5.000	24.617,37
2049	24.617,37	2,60%	10.306,00	0	34.923,37
2050	34.923,37	2,60%	10.574,00	0	45.497,37
Totale uitgaven			8.004,00	208.094	

Financieel beleid en controle

Bevoegdheden en taken bestuur (BW 5: artikel 5:131 lid 3)

Het bestuur is verantwoordelijk voor het financiële beleid en legt één keer per jaar middels een jaarrekening verantwoording af aan de vergadering van eigenaars.

- Jaarrekening vaststellen en decharge verlenen aan bestuur
- Bij spoed/nood kan het bestuur gelijk handelen (bijv. om schade te voorkomen of gevaarlijke situaties direct op te lossen).



VRAAG?

Zijn er verschillen tussen een voorzitter van de VvE en de voorzitter van het bestuur?

NEE

Dit is dezelfde functie

JA

- De voorzitter van de VvE zit de vergadering van eigenaars voor
- De voorzitter van het bestuur zit de bestuursvergaderingen voor

JA

Voorzitter van de VvE bestaat niet



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Voorzitter van de vergadering

- Verantwoordelijk voor de leiding van de vergadering
- Kan ook bestuurder zijn
- Hoeft geen lid van de VvE te zijn
- Kan ook buiten de vergadering om taken uitvoeren, zoals een besluit van de vergadering vervangen bij belet of ontstentenis. Artikel 5:133 BW

Voorzitter van het bestuur

- ✓ Hoeft geen lid van de VvE te zijn
- ✓ Beheer van middelen binnen de VvE
- ✓ Handelen volgens akte – verzekering afsluiten enz.
- ✓ Eerste aanspreekpunt bij externe zaken

**VOORZITTER
GEZOCHT!**



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Foto bron: <https://www.afmp.nl/actueel/advies-afmp-zoekt-energieke-begrotingsbevoordelende-mensen-voorzetters/>

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)



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Controleorgaan benoemd door de vergadering

De bevoegdheden van de kascontrolecommissie zijn formeel wettelijk vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek Boek 2 artikel 48 lid 2.

Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Geen kascommissie = besluit om de jaarstukken goed te keuren vernietigbaar

Accountsverklaring mag ook!



Foto bron:
<https://www.kascommissieids.nl/workshop-de-kascommissie/>



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Kascommissie

- ✓ Controleren balans, exploitatierekening en de bankrekeningen
- ✓ Vaststellen dat de relevante wettelijke en andere bepalingen zijn nageleefd
- ✓ Rapporteren over de bevindingen aan de ALV
- ✓ Risico's signaleren op het gebied van de administratie en andere gebieden
- ✓ Bestaat uit tenminste twee leden – geen bestuursleden

Betalingsachterstanden

Brengplicht

- In de akte staat beschreven dat de VvE-bijdrage voorafgaand aan de maand op rekening van de VvE dient te staan.
- Bij onvoldoende geld in kas kan de VvE geen opdracht verstrekken voor planmatig onderhoud of voor spoedreparaties.

Incassoprocedure

Het bestuur van de VvE heeft in de regel de machtiging nodig van de vergadering van eigenaars voor het opstarten en voeren van een gerechtelijke procedure.

- Jaarlijks incassomandaat agenderen / opname in het huishoudelijk reglement
- Betalingsherinnering – termijn van 14 dagen
- Betalingsregeling afstemmen – betalingsverleden betreffende eigenaar en looptijd regeling
- WIK-brief (14 dagen brief) – een wettelijk verplichte laatste herinnering die verstuurd moet worden
- Juridische stappen – deurwaarderskantoor inschakelen
- Gerechtelijke procedure en beslaglegging

Voorbeeld vergaderbesluit / Huishoudelijk reglement

“De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan @@@ over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling”.

Wet Incasso Kosten (WIK)

Advies: gelijk naar deurwaarderskantoor, meer kennis en kan gelijk doorpakken. Kan beslag leggen op bankrekening of loon en kan optreden als gerechtelijk bevel is afgegeven

De wettelijke kosten zijn vastgelegd.

Bedrag van de openstaande rekening	Maximale incassokosten
Over de eerste € 2.500	15%
Over de volgende € 2.500	10%
Over de volgende € 5.000	5%
Over de volgende € 190.000	1%
Boven € 200.000	0,5%



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Subsidies en leningen

Subsidies voor VvE's

Lokale subsidie

- Rotterdamse Isolatie subsidie en EGW
- Isolatiesubsidie VvE's BOTU
- Isolatiesubsidie VvE's Pendrecht
- Subsidie Projectmatige Aanpak - NPRZ
- Subsidie Klimaatadaptatie

Landelijke subsidie

- Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)
- Investeringsubsidie duurzame Energie (ISDE)
- Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR)
- Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's (SVVE)
- Energieopwekking (SCE)

VVE 010 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Subsidies voor VvE's

Meest voorkomend en stapelbaar

- Rotterdamse Isolatie subsidie
Per woning (grenzend aan maatregel) maximaal 2.000,- subsidie + bonus van 1.000,- bij het vervangen van kozijnen en glas.
- Subsidie Projectmatige Aanpak
Extra subsidie voor het wegwerken van achterstallig onderhoud – alleen bij aanschrijving ook mogelijk om gebruik maken van PA lening (alleen achterstallig onderhoud financieren)
- Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's (SVVE)
Verduurzamingsonderzoeken en advies / verduurzamingsmaatregelen / oplaadpuntenadvies en basisinfrastructuur

VVE 010 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

Subsidies voor VvE's

- Voorwaarden
 - Collectieve aanvraag
 - MJOP vaak vereist
 - Uitvoering binnen bepaalde tijd
- Hoe aanvragen
 - Waar informatie te vinden
 - E-herkenning, documenten

VVE 010 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VRAAG?

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

JA

Als eigenaar ben je verantwoordelijk voor jouw aandeel in de lening

NEE

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

VVE 010 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VvE-leningen

Financieringsvraagstuk

- Achterstallig onderhoud
- Aanschrijving gemeente
- Wens te verduurzamen
- Acuut sparen – bijdrage verhogen
- Extra bijdrage
- Lening



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VvE-leningen

Leningen

Lokale leningen

- SVn – Stimuleringslening (PA)
- SVn – Energietransitielening
(groot en klein, met en zonder NHG)

Landelijke leningen

- NWF - Energiebespaarlening voor VvE's
- Duurzame monumenten lening
- Maatwerklening BNG Duurzaamheidsfonds

Overige leningen bijv. Ten31 (marktconforme rente)



Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VvE-leningen SVn

- Gemeente beoordeelt van te voren welk bedrag de VvE mag lenen – toewijzingsbrief (leningbedrag kan nooit hoger zijn)
- Uitbetaling middels een bouwdepot
- Vanaf de overdracht van het appartement is de koper aansprakelijk voor de schulden - dus ook voor het aandeel in de lening.
- Individueel deel van de lening betalen – niet mee willen doen met de lening – is niet mogelijk (TOV)
- Extra zekerheid met NHG – kwijtscheldingsregeling – NHG betaling van het tekort.
- Financieren verduurzaming en achterstallig onderhoud (1 verduurzamingsmaatregel of 20%)

 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl

VvE-leningen NWF

- Voor de VvE Energiebespaarlening is een eigenaar dan alléén aansprakelijk voor dat breukdeel, en dus niet voor het gehele bedrag van de lening.
- het Nationaal Warmtefonds kan de individuele eigenaren verzoeken tot terugbetaling van het deel van de lening dat op dat moment nog niet is afgelost tot maximaal het eigen breukdeel in die resterende schuld
- Vanaf de overdracht van het appartement is de koper aansprakelijk voor de schulden - dus ook voor het aandeel in de lening.
- Individueel deel van de lening betalen – niet mee willen doen met de lening – is niet mogelijk
- Financieren voornamelijk verduurzaming

 Helpt je verder! | Pleinweg 220a - 3083 EW Rotterdam | 010 - 423 79 79 | info@vve010.nl



Vragen ?

Bankrekening openen → sheet 8

- **Openen bankrekening**, een bankrekening voor een VvE kan worden geopend door de bestuurders die tekenbevoegd zijn, nadat de VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De bank wil weten wie de bestuurders van de VvE zijn. Bij wijziging in het bestuur dient dit ook aan de Kamer van Koophandel doorgegeven te worden i.v.m. betalingen.

Vragen ?

Voorzitter van de vergadering → sheet 16, artikel 5:133 BW (Burgerlijk Wetboek)

- **Lid 1** Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, tenzij in de statuten of door de vergadering een andere voorziening is getroffen.
- **Lid 2** In gevallen waarin de vereniging of de gezamenlijke appartementseigenaars een belang hebben, tegenstrijdig met dat van een bestuurder, treedt de voorzitter van de vergadering van eigenaars bij belet of ontstentenis van andere bestuurders eveneens in de plaats van het bestuur.

Vragen ?

Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) → sheet 20

- **Incassodienstverleners**, de wet beperkt het sturen van betaalherinneringen door een VvE-beheerder, omdat deze registratie nodig heeft om dit te mogen doen. Een VvE-beheerder mag dus niet zomaar meer herinneringen sturen; de VvE moet dit zelf doen of de herinnering uitbesteden aan een geregistreerde dienstverlener, wat kan leiden tot hogere kosten voor de VvE.