

Veelvoorkomende problemen die een kascommissie vaak te laat opmerkt

Dit overzicht is bedoeld voor leden van de kascommissie en VvE-bestuurders. Het beschrijft problemen die in de praktijk vaak pas laat worden gesignaleerd bij de controle van de VvE-administratie. Door deze aandachtspunten tijdig te herkennen, kan de betrouwbaarheid en transparantie van het VvE-beheer aanzienlijk worden versterkt.

1. Structureel te lage reserveringen

Risico: Reserveringen sluiten niet aan bij het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waardoor toekomstige onderhoudskosten onvoldoende zijn afgedekt. Dit leidt tot plotselinge bijdrageverhogingen en financiële tekorten.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 126 verplicht VvE's tot het vormen van een reservefonds.

Aanbeveling: Toets jaarlijks of de reserveringen aansluiten bij het MJOP en voldoen aan de wettelijke minimumeisen.

Bronnen: Rijksoverheid – Reserveringsplicht VvE; Vereniging Eigen Huis – Onderhoudsreserves VvE.

2. Onjuiste toerekening van kosten

Risico: Kosten worden niet correct verdeeld tussen privé- en gemeenschappelijke delen of niet volgens de breukdelen. Dit veroorzaakt ongelijkheid en kan leiden tot conflicten.

Wettelijk kader: Modelreglement Appartementseigendom bepaalt de verdeling van kosten.

Aanbeveling: Controleer of kostenverdelingen consequent en transparant worden toegepast en leg afwijkingen duidelijk vast.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Kostenverdeling binnen de VvE; Rechtspraak.nl – Geschillen kostenverdeling VvE.

3. Achterstallige bijdragen die zijn blijven liggen

Risico: Openstaande bijdragen blijken ouder en hoger te zijn dan verwacht, doordat opvolging onvoldoende structureel plaatsvindt. Dit veroorzaakt liquiditeitsproblemen.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 122 verplicht het bestuur tot inning van bijdragen.

Aanbeveling: Voer een strak incassoproces met herinneringen en, indien nodig, juridische stappen. Dit waarborgt gelijke behandeling van alle eigenaars.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Incasso VvE-bijdragen; Kenniscentrum VvE.

4. Ontbrekende of onvolledige onderliggende stukken

Risico: Facturen, contracten of bankafschriften ontbreken of zijn niet volledig beschikbaar, waardoor controle bemoeilijkt wordt.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 2 schrijft een administratieplicht voor, die analoog geldt voor VvE's.

Aanbeveling: Zorg voor een compleet en toegankelijk archief van alle relevante stukken, digitaal en fysiek.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Administratie en archivering VvE; NBA – Richtlijnen administratie en controle.

5. Afwijkingen tussen begroting en realisatie

Risico: Verschillen tussen begroting en realisatie worden pas laat opgemerkt en niet tijdig toegelicht of besproken in de ledenvergadering. Dit kan leiden tot wantrouwen.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 131 verplicht tot het opstellen van een jaarrekening.

Aanbeveling: Rapporteer afwijkingen tijdig en bespreek deze transparant met de leden.

Bronnen: Modelreglement Appartementseigendom; Kenniscentrum VvE – Jaarrekening en begroting.

6. Beperkte interne controle

Risico: Wanneer dezelfde personen langdurig meerdere rollen vervullen, ontbreekt een frisse blik en blijven structurele fouten langer onopgemerkt.

Wettelijk kader: Het Modelreglement Appartementseigendom schrijft interne controle voor.

Aanbeveling: Wissel regelmatig van kascommissieleden en overweeg externe accountantscontrole voor extra zekerheid.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Rol en taak kascommissie; NBA – Principes van interne controle.

Conclusie

Door deze veelvoorkomende problemen tijdig te signaleren en te voorkomen, draagt de kascommissie bij aan een transparant, betrouwbaar en professioneel VvE-beheer. Dit versterkt niet alleen de financiële positie van de VvE, maar ook het vertrouwen van de leden.