

De jaarlijkse kascontrole voor de Vereniging van Eigenaars (VvE) roept veel vragen op bij appartements-eigenaren en VvE-besturen. Is de kascontrole verplicht? Hoe werkt de kascontrole eigenlijk? En wie neemt er zitting in de kascommissie?

TEKST **JESPER DE GOOIJER**
BEELD **GETTY IMAGES**

De kascontrole voor de VvE vindt ieder jaar plaats nadat het bestuur de jaarrekening heeft opgemaakt. De jaarrekening wordt na ieder boekjaar opgesteld en bestaat uit de exploitatierekening, de balans en de toelichting daarop. De kascommissie controleert deze stukken. Dit is vrijwel altijd verplicht. Alleen wanneer de VvE gebruikmaakt van een raad van commissarissen of een accountantsverklaring, komt deze verplichting te vervallen. Ten minste twee personen vormen de kascommissie en controleren dan het geld dat het afgelopen jaar is binnengekomen en uitgegeven. Annette Schoemaker, juridisch specialist bij Vereniging Eigen Huis, legt uit: “Deze leden van de kascommissie worden jaarlijks benoemd door de VvE. Goed om te weten is dat je als bestuurslid of voorzitter van de vergadering geen rol in de kascommissie mag hebben. Op die manier wordt de onafhankelijkheid gewaarborgd.”

Kosten en opbrengsten

Een onderdeel van de jaarrekening is de exploitatierekening, waar de kosten en de opbrengsten over het boekjaar staan vermeld. Kosten zijn bijvoorbeeld verzekeringen en schoonmaakkosten. Opbrengsten haalt de VvE vooral uit servicekosten. In het splitsingsreglement staat omschreven welke

baten en lasten op de exploitatierekening moeten staan. Onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke gedeelten staan bijvoorbeeld ook op de exploitatierekening.

Momentopname

Daarnaast is de balans een onderdeel van de jaarrekening. Het is een momentopname waarop de bezittingen, schulden en het eigen vermogen staan vermeld. “Een balans geeft een beeld van de financiële gezondheid van de VvE,” legt Schoemaker uit. De balans bestaat uit een linker- en een rechterkant. “De linkerkant heet de debetzijde, hierop staan de activa. De vaste activa, zoals bezittingen die lang meegaan, en de vlottende activa staan hier vermeld. Met vlottende activa worden bijvoorbeeld de nog te ontvangen maandelijkse bijdrage bedoeld, en liquide middelen, zoals het tegoed op de betaalrekening. De rechterkant heet de creditzijde en daarop staat het eigen vermogen, dat bestaat uit reserves. Wees je ervan bewust dat op de balans dus ook de omvang van het reservefonds moet staan. Ook staan op de creditzijde de eventuele schulden.” Wanneer alle stukken compleet zijn, kan de kascommissie beginnen met de kascontrole. De kascommissie controleert of de cijfers kloppen. Dit kan de commissie alleen goed doen als het bestuur alle benodigde informatie verstrekt. Als er grote afwijkingen →



“De balans geeft een beeld van de financiële gezondheid van de VvE.”

Annette Schoemaker
*Juridisch specialist
Vereniging Eigen Huis*

Checklist kascommissie

Waar moet een kascommissie op letten bij de kascontrole? Zijn de kosten en opbrengsten in lijn met de begroting? Als er grote afwijkingen zijn, onderzoek dan of daar een logische verklaring voor is. Vaak zal het bestuur in de toelichting een verklaring hebben vermeld.

- Wijken de kosten en opbrengsten sterk af van de kosten en opbrengsten uit vorige jaren? Check of het bestuur hier een verklaring voor geeft.
- Zijn alle kosten en opbrengsten vermeld, of zijn er posten vergeten? En zijn de kosten en opbrengsten correct?
- Staan de kosten onder de juiste posten vermeld?
- Controleer de bonnetjes: de kascommissie kan steekproefsgewijs óf elke boeking controleren. De kascommissie controleert of alle kosten ook daadwerkelijk kosten zijn voor de VvE. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat de VvE voor onderhoudswerkzaamheden heeft betaald die voor een privé-eigenaar zijn.
- Check of de balans en exploitatierekening voldoen aan de regels uit de wet en het splitsingsreglement, zoals:
 - Reservering voor (groot) onderhoud op de balans.
 - Onderverdeling kosten en opbrengsten op de exploitatierekening in de verschillende posten zoals in het modelreglement is bepaald.

Bent u geschikt voor de kascommissie?

Voor een rol in de kascommissie is geen speciale opleiding nodig, maar het is wel handig als u vaker werkt met cijfers. Het is bovendien prettig als u nauwkeurig en geduldig bent. De kascommissie onderzoekt alle stukken. Als er bijvoorbeeld grote fouten in staan dan vertelt de commissie dat aan de VvE. Maar

ook zeker als cijfers juist zijn. Schoemaker tipt de kascommissie: "Mocht je iets ontdekken in de jaarrekening dat niet klopt, realiseer je dan dat het bestuur meestal niet opzettelijk fouten maakt. Probeer de boodschap tactisch over te brengen in een gesprek, in plaats van een hele opsomming aan verbeterpunten via mail te versturen."



in de cijfers zijn, leest de commissie in de toelichting van het bestuur of daar een verklaring voor is.

Goedkeuren

Op de jaarvergadering brengt de kascommissie verslag uit aan de VvE over haar bevindingen. Het is dan aan de VvE om te beslissen of de jaarrekening wordt goedgekeurd. Dit kan meestal met een gewone meerderheid van stemmen. Als het besluit van de VvE afwijkt van het verslag van de kascommissie, dan moet daar een onderbouwing bij worden gegeven in de notulen. Vervolgens is het aan de VvE om het bestuur decharge te verlenen. Als de VvE decharge verleent, is het VvE-bestuur niet langer aansprakelijk voor het gevoerde financiële beleid. Schoemaker: "Is er geen kascommissie, geen raad van commissarissen en ook geen verklaring van een accountant en neemt de vergadering toch een besluit om decharge te verlenen, dan kan er sprake zijn van een vernietigbaar besluit. Via de rechter kan het besluit worden vernietigd en dan is er dus geen goedgekeurde jaarrekening."

De kascontrole omvat het gehele financiële beheer van de VvE en gaat dus verder dan het controleren van bonnetjes en bankafschriften. Deze belangrijke taak van de kascommissie geeft VvE-leden het vertrouwen om een goede beslissing te nemen in het goedkeuren van de jaarrekening en het verlenen van decharge aan het bestuur. ▲



Binnenkort beginnen er masterclasses over het besturen van de VvE. Wilt u hierover op de hoogte worden gehouden, schrijf u dan in voor de VvE-nieuwsbrief via eigenhuis.nl/ehm-venb