

# DEKASCOMMISSIEGIDS

Voor verenigingen van eigenaars

## Inhoud

1/4

<i>Voorwoord</i>	7	
<i>Hoe gebruikt u deze gids?</i>	8	
<i>H 1: De VvE juridisch en organisatorisch</i>	9	
<i>H 2: Taken van de kascommissie</i>	11	
<i>H 3: Voorbereiding</i>	14	3
Planning	14	
Afspraken met het bestuur of administrateur	14	
Verdere voorbereidingen	16	
Specifieke eisen aan de jaarrekening	17	
Geheimhouding	18	
Controledossier	18	
Houding ten opzichte van administrateur en bestuur	18	
Checklist voorbereiding	19	
<i>H 4: Controle van de opbrengsten</i>	20	
Inleiding	20	
Volledigheid van de opbrengsten	20	
Juistheid van de opbrengsten	20	
Cijferbeoordeling	20	
Toelichting op de exploitatierekening	21	
Eigenaarsbijdragen (servicekosten)	21	
Renteopbrengsten en opbrengsten uit beleggingen	22	
Beoordeling van rendement, risico's en naleving reglement	23	
Andere opbrengsten	23	
Boeten	23	
Subsidies	24	
Rente in verband met te late betaling van eigenaarsbijdragen	24	
Overige andere opbrengsten	25	
Checklist controle van de opbrengsten	26	
<i>H 5: Controle van de kosten</i>	28	
Inleiding	28	
Juistheid van de kosten	28	
Volledigheid van de kosten	28	
Rubricering	28	
Eisen aan de betalingsorganisatie	29	

# DEKASCOMMISSIEGIDS

Voor verenigingen van eigenaars

## Inhoud

2 / 4

Cijferbeoordeling	29
Algemene aanpak van de kostencontrole	30
Aanpak van de 100%-controle	30
Overlopende posten	32
Aanpak van de steekproefcontrole	33
Kostensoorten	34
Dotatie reserves	35
Dagelijks onderhoud, contracten, schoonmaken	35
Verenigingskosten	38
Schadevergoedingen	38
Juridische kosten	39
Verzekeringen	39
4 Gemeentelijke heffingen	40
Energie en water	40
Overige kosten	40
Vergoedingen aan vrijwilligers	40
Lonen	42
Afschrijvingen	42
Checklist controle van de kosten	44
<i>H 6: Controle van de activa</i>	48
Inleiding	48
Vaste activa	48
Niet op de balans vermelde activa	51
Vlottende activa	51
Nog te ontvangen eigenaarsbijdragen	52
Nog te ontvangen subsidies	53
Nog te vorderen rente van spaartegoeden	53
Andere vorderingen	53
Controle op volledigheid	53
Vooruitbetaalde kosten	54
Spaartegoeden	54
Liquide middelen	54
Kasgeld (contant geld)	54
Rekening-courant bij de bank	55
Checklist controle van de activa	56
<i>H 7: Controle van de passiva</i>	58
Onderhoudsreserve	58
Leningen	62
Rekening-courantschulden bij een bank	63
Vooruitontvangen betalingen	63
Belastingverplichtingen	63
Loonbelasting	64

# DEKASCOMMISSIEGIDS

Voor verenigingen van eigenaars

## Inhoud

3 / 4

Vrijwilligersregeling	64	
Omzetbelasting	64	
Nog te betalen kosten / crediteuren	65	
Andere verplichtingen	65	
Algemene reserve / verwerking van het exploitatiesaldo	66	
Checklist controle van de passiva	67	
<i>H 8: Afsluiting van de controle</i>	70	
Evaluatie van de bevindingen	70	
Bespreking van bevindingen met het bestuur	71	
Rapportage van bevindingen aan de vergadering van eigenaars	71	
Overdracht van het controledossier	73	
Checklist afsluiting van de controle	74	5
<i>H 9: Automatisering</i>	76	
Administratieprogramma's	76	
Tips en attentiepunten	76	
<i>H 10: Beveiligingsmaatregelen – organisatie van het geldverkeer en van de administratie</i>	79	
<i>H 11: Algemene oriëntatie op de VvE</i>	85	
Algemene kenmerken van verenigingen	85	
Overeenkomsten met andere verenigingen	85	
Verschillen met andere verenigingen	85	
Bijzondere kenmerken van de VvE	85	
Wettelijke bepalingen	86	
Splitsingsreglement en modelreglement	86	
Verhouding leden en bestuur	87	
Wettelijk verplichte verantwoording van het bestuur	87	
Decharge	88	
Noodzaak van controle op de bestuursverantwoording	88	
<i>H 12: De bestuursverantwoording</i>	89	
Wet	89	
Modelreglement	89	
Jaarrekening, jaarverslag en andere informatie	89	
Algemene eis	90	
Balans	90	
Exploitatierkening	91	
Toelichting op de balans en op de exploitatierkening	92	
Jaarverslag	93	
Begroting	93	
Overzicht van ontvangsten en uitgaven	94	
Relatie begroting en exploitatierkening	94	

# DEKASCOMMISSIEGIDS

Voor verenigingen van eigenaars

## Inhoud

4 / 4

Presentatie-aspecten	96
Informatieverschaffing aan niet-leden	97
Verantwoordelijkheid van het bestuur	97
Termijnen	97
<i>H 13: Controle van de bestuursverantwoording</i>	98
Wettelijke voorschriften	98
Controle door de raad van commissarissen	98
Controle door een accountant – is accountantscontrole zinvol?	98
Controle door een kascommissie	99
<i>H 14: De kascommissie</i>	100
6 Taken van de kascommissie	100
Bevoegdheden van de kascommissie	100
Decharge van het bestuur	101
Samenstelling van de commissie	102
Onafhankelijkheid en onpartijdigheid	102
Deskundigheidseisen	102
Persoonlijkheidseisen	103
Aantal commissieleden	103
Benoeming en samenstelling	103
Plaatsvervangende leden	104
Ontslag van commissieleden	104
Aansprakelijkheid van de commissie	104
Bijstand door een deskundige	104
Taakverdeling binnen de commissie	105
<i>Bijlagen:</i>	
1: Wetteksten uit Boek 2 Burgerlijk Wetboek	106
2: Wetteksten uit Boek 5 Burgerlijk Wetboek	109
3: Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006	115