

<b>A-kosten (AvS art. 8)</b>	
Opstalverzekering (incl. 40k eigenaarsbelang p/woning)	€ 6.050,00
Glasverzekering	€ 760,00
W.a. verzekering	€ 460,00
Rechtsbijstandverzekering	€ 850,00
Mileuschadeverzekering (schade van derden)	€ 180,00
Bestuurdersaansprakelijkheidverzekering	€ 215,00
Ongevallenverzekering	€ 48,00
Taxatie herbouwwaarde BW7:960	€ 800,00
Klein onderhoud	€ 1.500,00
Reserve groot onderhoud (o.a. gevels, kozijnen, ramen en deuren)	€ 15.000,00
Honorarium administratief beheerder (Taak BI (incl. G) + H)	€ 7.623,00
Opstellen MJOP (budget in jaar 2 toevoegen aan opbouw reserve)	€ 2.500,00
Begeleiding oplevering (budget in jaar 2 toevoegen aan opbouw reserve)	€ 1.000,00
Onvoorzien 1e jaar (budget in jaar 2 toevoegen aan opbouw reserve)	€ 2.000,00
Diversen	€ 1.000,00
	<b>€ 39.986,00</b>
<b>B-kosten (AvS art.10.3.a) (daken, kanalen, leidingschachten hoogbouw)</b>	
Onderhoud dak	€ 1.500,00
Reserve B-kosten	€ 3.500,00
	<b>€ 5.000,00</b>
<b>C-kosten (AvS art.10.3.b) (fietsenberging)</b>	
Elektra	€ 100,00
Klein onderhoud (o.a. contract brandblusser, mechanische afzuiging)	€ 900,00
	<b>€ 1.000,00</b>
<b>D-kosten (AvS art.10.3.c) (portiekkosten, trappenhuizen, lift videofoon)</b>	
Klein onderhoud	€ 1.500,00
Lift onderhoud en leasebedrag	€ 8.550,00
Hydrofooronderhoud	€ 500,00
Schoonmaken (ingecalculeerd op 3u p/wk)	€ 5.250,00
Glasbewassing (alleen gemeenschappelijke ruimten)	€ 1.000,00
Reserve D-kosten	€ 5.000,00
Elektra	€ 3.250,00
Water	€ 100,00
Onderhoud mechanische ventilatie	€ 250,00
Onderhoud droge blusleiding	€ 250,00
	<b>€ 25.650,00</b>
<b>E-kosten (AvS art.10.3.d) (kosten stallingsgarage)</b>	
Onderhoud toegangssysteem en speedgate	€ 1.500,00
Klein onderhoud (o.a. contract brandblussers)	€ 1.000,00
Elektra	€ 1.200,00
Onderhoud afzuiginstallatie	€ 1.500,00
Onderhoud autoliften (..st.)	€ 2.000,00
Reserve groot onderhoud	€ 2.000,00
	<b>€ 9.200,00</b>
<b>F-kosten (AvS art. 10.3.e) (kosten hagen bijhouden)</b>	
Onderhoud hagen	pm
	pm



	<b>A-kosten</b>	€	<b>39.986,00</b>														
	<b>B-kosten</b>	€	<b>5.000,00</b>														
	<b>C-kosten</b>	€	<b>1.000,00</b>														
	<b>D-kosten</b>	€	<b>25.650,00</b>														
	<b>E-kosten</b>	€	<b>9.200,00</b>														
	<b>F-kosten</b>		<b>pm</b>														
		€	<b>80.836,00</b>														
				Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Bijdrage	prijs op
				A-kosten	A-kosten	B-kosten	B-kosten	C-kosten	C-kosten	D-kosten	D-kosten	E-kosten	E-kosten	F-kosten	F-kosten	totaal	GBO
<b>Indexnummer</b>	<b>Bouwnummer</b>	<b>categorie</b>	<b>Totaal</b>	<b>p/mnd</b>		<b>p/mnd</b>		<b>p/mnd</b>		<b>p/mnd</b>		<b>p/mnd</b>		<b>p/mnd</b>		<b>per maand</b>	<b>p/m2</b>
1	1	EGW	146	€ 151,67				146	€ 3,93					146	pm	€ 155,60	€ 1,06
2	2	EGW	118	€ 122,77				118	€ 3,18					118	pm	€ 125,96	€ 1,06
3	3	EGW	118	€ 122,77				118	€ 3,18					118	pm	€ 125,96	€ 1,06
4	4	EGW	109	€ 112,76				109	€ 2,92					109	pm	€ 115,68	€ 1,06
5	5	EGW	116	€ 120,49				116	€ 3,12					116	pm	€ 123,62	€ 1,06
6	6	EGW	157	€ 162,96				157	€ 4,23					157	pm	€ 167,18	€ 1,06
7	7	Maisonette	109	€ 113,30	109	€ 19,47	109	€ 2,94						109	pm	€ 135,71	€ 1,24
8	8	Maisonette	117	€ 121,26	117	€ 20,84	117	€ 3,14						117	pm	€ 145,24	€ 1,24
9	9	Maisonette	144	€ 149,40	144	€ 25,67	144	€ 3,87						144	pm	€ 178,95	€ 1,24
10	10	Appartement	73	€ 75,81	73	€ 13,03	73	€ 1,97	73	€ 79,57						€ 170,37	€ 2,33
11	11	Appartement	73	€ 75,81	73	€ 13,03	73	€ 1,97	73	€ 79,57						€ 170,37	€ 2,33
12	12	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
13	13	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
14	14	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
15	15	Appartement	57	€ 59,07	57	€ 10,15	57	€ 1,53	57	€ 61,99						€ 132,74	€ 2,33
16	16	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
17	17	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
18	18	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
19	19	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
20	20	Appartement	57	€ 59,07	57	€ 10,15	57	€ 1,53	57	€ 61,99						€ 132,74	€ 2,33
21	21	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
22	22	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
23	23	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
24	24	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
25	25	Appartement	57	€ 59,07	57	€ 10,15	57	€ 1,53	57	€ 61,99						€ 132,74	€ 2,33
26	26	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
27	27	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
28	28	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
29	29	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
30	30	Appartement	57	€ 59,07	57	€ 10,15	57	€ 1,53	57	€ 61,99						€ 132,74	€ 2,33
31	31	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
32	32	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
33	33	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
34	34	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
35	35	Appartement	57	€ 59,07	57	€ 10,15	57	€ 1,53	57	€ 61,99						€ 132,74	€ 2,33
36	36	Appartement	60	€ 62,18	60	€ 10,68	60	€ 1,61	60	€ 65,26						€ 139,73	€ 2,33
37	37	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
38	38	Appartement	63	€ 65,29	63	€ 11,22	63	€ 1,69	63	€ 68,52						€ 146,72	€ 2,33
39	39	Appartement	90	€ 93,26	90	€ 16,03	90	€ 2,42	90	€ 97,88						€ 209,59	€ 2,33
40	40	Appartement	88	€ 91,20	88	€ 15,67	88	€ 2,36	88	€ 95,71						€ 204,94	€ 2,33

			Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Verdeling	Bijdrage	Bijdrage	prijs op
			A-kosten	A-kosten	B-kosten	B-kosten	C-kosten	C-kosten	D-kosten	D-kosten	E-kosten	E-kosten	F-kosten	F-kosten	per maand	GBO
Indexnummer	Bouwnummer	categorie	Totaal	p/mnd		p/mnd		p/mnd		p/mnd		p/mnd		p/mnd		
41	berging 1	Berging	1	€ 1,04	1	€ 0,18									€ 1,21	€ 1,21
42	berging 2	Berging	1	€ 1,04	1	€ 0,18									€ 1,21	€ 1,21
43	berging 3	Berging	1	€ 1,04	1	€ 0,18									€ 1,21	€ 1,21
44	berging 4	Berging	1	€ 1,04	1	€ 0,18									€ 1,21	€ 1,21
45	stallingsplaats 1	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
46	stallingsplaats 2	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
47	stallingsplaats 3	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
48	stallingsplaats 4	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
49	stallingsplaats 5	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
50	stallingsplaats 6	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
51	stallingsplaats 7	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
52	stallingsplaats 8	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
53	stallingsplaats 9	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
54	stallingsplaats 10	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
55	stallingsplaats 11	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
56	stallingsplaats 12	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
57	stallingsplaats 13	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
58	stallingsplaats 14	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
59	stallingsplaats 15	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
60	stallingsplaats 16	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
61	stallingsplaats 17	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
62	stallingsplaats 18	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
63	stallingsplaats 19	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
64	stallingsplaats 20	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
65	stallingsplaats 21	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
66	stallingsplaats 22	Stallingsplaats	5	€ 5,18							5	€ 34,85			€ 40,03	€ 8,01
			3216		2340		3102		1965		110		1136			

---

Aan de leden van de  
Vereniging

---

Rijswijk, september 2021  
Off Dok&Kaai

VvE: Dok & Kaai  
Te: Rotterdam

Geacht toekomstig lid van de bovengenoemde VvE,

Door aankoop van een appartement wordt u van rechtswege lid van een vereniging van eigenaars (verder VvE). In deze toelichting geven wij u een kleine toelichting op wat de VvE doet voor u en wat u voor de VvE zou kunnen doen.

#### Doel van een VvE?

De kernactiviteit van een VvE is doorgaans het in stand houden van het gebouw met inachtneming de uitsluitingen als vermeld in de Akte van Splitsing (verder AvS). Het doel van een VvE is dan ook om met de beschikbare middelen vanuit de normale bijdrage het gebouw in stand te houden in de conditie waarin het is/wordt opgeleverd.

#### Heeft de VvE ook een sociale doelstelling?

Ja, een VvE dient er namelijk ook voor dat de woonsfeer in het gebouw goed blijft. De VvE is er niet specifiek voor om onderlinge geschillen op te lossen, maar draagt wel bij aan de woonbaarheid van het gebouw en daarmee de sfeer. Denk bijvoorbeeld aan het weren van hangjongeren, inbrekers, maar ook het opleuken van het gebouw.

#### Kan een VvE aanvullende doelstellingen hebben?

Los van de eerste doelstelling, is het natuurlijk zo dat een VvE aanvullende wensen kan hebben/uiten, zoals het verbeteren van de uitstraling om zo interessant te blijven en waardevast te zijn. A priori reserveert een VvE hiervoor niet. Veelal moeten dergelijke doelstellingen / wensen gefinancierd worden middels extra bijdragen of vanuit voordelige exploitatiesaldi die zijn overgebleven van uitgaven t.o.v. de begroting en/of reserve.

#### Uitleg over de Akte van Splitsing (AvS)

Zoals aangegeven ontstaat een VvE van rechtswege; door de wet dus. In de oude wetgeving werd bepaald, dat de VvE ontstaat zodra de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren. Bij nieuwbouw, zodra het eerste appartement is gekocht. In de splitsingsakte staat onder andere de verdeling van de appartementsrechten.

In de nieuwe wetgeving is het artikel over het ontstaan van de VvE vervallen. Dit betekent nu, dat de VvE al ontstaat door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris. Dit betekent bijvoorbeeld in uw geval dat, als alle appartementsrechten nog van de ontwikkelaar/bouwcombinatie/aannemer zijn, de VvE al besluiten kan nemen en overeenkomsten kan aangaan. Men kan hierbij denken aan het benoemen van bestuursleden en het afsluiten van verzekeringen. Bij deze besluiten moet men dan wel rekening houden met de splitsingsakte. Ook dient de koper van tevoren geïnformeerd te worden over de door de VvE genomen besluiten. Dit kan bijvoorbeeld door aanvullende bepalingen toe te voegen.

---

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Dok & Kaai  
Te: Rotterdam

Rijswijk, september 2021

Het ontstaan van de VvE betekent niet automatisch dat er ook activiteiten worden uitgevoerd. Hiervoor dient er een bestuur te zijn.

Nadat de AvS is verleden door de notaris en ingeschreven in de openbare registers, kunnen de appartementsrechten afzonderlijk in eigendom worden overgedragen aan kopers. Het zijn dus niet de woningen, winkels e.d. in fysieke zin, die worden verkocht, maar slechts rechten. Deze appartementsrechten omvatten eigenlijk drie onderdelen .•

1. Het recht op het uitsluitend gebruik van het privégedeelte (woning, winkel e.d.)
2. Het recht op het medegebruik van alle gemeenschappelijke delen in het gebouw
3. Een in de akte bepaald aandeel in de eigendom (tezamen met de overige eigenaren) van het totale complex. Dit is een verhoudingsgetal en wordt in de akte aangeduid als breukdeel.

Een tweede deel van de AvS omvat de vaststelling van het Reglement van Splitsing. Hierin wordt onder meer geregeld hoe de gezamenlijke kosten zullen moeten worden verdeeld tussen de eigenaren van de respectievelijke appartementsrechten. Eigenaren van grote woningen moeten in het algemeen hieraan meer bijdragen dan de eigenaren van kleine woningen in het gebouw.

In bijna alle gevallen wordt het Reglement van Splitsing gebaseerd op een zogenaamd modelreglement. In uw geval is dat het modelreglement uit 2017 opgesteld door mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam

Het is het heel gebruikelijk dat deze AvS op veel plaatsen afwijkt van het gebruikte modelreglement. In de hiërarchie van wetgeving staat onder elkaar:

1. De Wet
2. De AvS (AvS ook wel de splitsingsakte genoemd)\_en splitsingstekening
3. Het modelreglement (MR)
4. Het Huishoudelijk Reglement (HHR of HR)

E.e.a. mag niet conflicterend zijn met het ander, oftewel, men mag geen zaken in het huishoudelijk reglement plaatsen die conflicterend zijn met het MR, de AvS of de Wet.

De nummers 2, 3 & 4 gezamenlijk worden in de volksmond ook wel de statuten van een VvE genoemd. Alhoewel statuten veelal slechts bij sport en andere verenigingen voorkomen komt de term dus ook wel eens in een VvE voor en wordt vorenstaande bedoeld. Een VvE valt overigens niet onder de wetgeving van andere verenigingen, VvE's vallen grotendeels onder Boek 5 van het Wetboek.

#### Wetgeving

De bestaande wetgeving is enkele jaren geleden op een aantal punten behoorlijk gewijzigd. De nieuwe wet is in werking getreden op 1 mei 2005 en de wet verbetering VvE's trad in werking op 1 januari 2018. De gewijzigde punten zijn onder andere: verplicht opbouwen van een reservering voor (groot)onderhoud; splitsing van grond, zoals een parkeerterrein; regelingen voor een nieuwe eigenaar die aansprakelijk is voor de achterstallige bijdragen van de oude eigenaar. Voor een aantal onderdelen geldt een overgangstermijn van drie jaar. Per 1 mei 2008 en respectievelijk 1 januari 2021 is deze nieuwe wet een feit.

In feite komt het v.w.b. het opbouwen van een reservering op neer dat u 0,5% van de herbouwwaarde, thans ingeschat op € 12.490.000, dus 62.450,- per jaar moet reserveren. Het is echter ook mogelijk om op basis van een MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan) te reserveren. Dat moet dan een tijdshorizon hebben van tenminste 10 jaar en mag niet ouder dan 5 jaar zijn. In het laatste geval wordt het jaarlijks

VvE: Dok & Kaai  
Te: Rotterdam

Rijswijk, september 2021

te reserveren bedrag lager. Immers in de eerste 10 jaar wordt er nauwelijks een uitgave aan de grote dure posten zoals dak, etc. verwacht. Om er echter dan niet voor te reserveren is naar onze mening en die van onze certificerende instantie niet handig. Immers over 25 jaar komt het dak er toch een keer aan. De liften zijn in uw geval geleased, maar zullen op termijn ooit wel vervangen moeten worden. Het v.w.b. dit punt dan ook zaak tzt inzicht te krijgen in de toekomstige investeringen zodat bijtijds gereserveerd kan worden. In de concept begroting zijn wij dan ook uitgegaan van standaard uitgangspunten bij de opstart van een VvE, met dien verstande dat er voorlopig geen rekening wordt gehouden met een reservering voor de lift. Wij adviseren een MJOP op te laten stellen met een tijdshorizon van maximaal 25 jaar waarin alle elementaire punten van gemeenschappelijk onderhoud zijn opgenomen.

#### Grondslag van ongelijke aandelen

In de wet staat ook de regeling over de verhouding van een individueel appartementsrecht tot het hele gebouw. Als er in de splitsingsakte geen andere verhouding is vermeld, dan wordt er van uitgegaan dat iedere eigenaar voor een gelijk deel gerechtigd is. Dit aandeel is bijvoorbeeld van belang voor de betaling van de VvE lasten/bijdrage(n). Bij ongelijke delen in de splitsingsakte moet nu (vanaf 2005) voldoende duidelijk zijn waar deze op gebaseerd zijn (oppervlakte/inhoud of commerciële waarde op het moment van splitsen). In uw geval is op het moment van het opstellen van de begroting (medio september 2021) nog niet geheel duidelijk wat gehanteerd gaat worden. De ontwikkelaar heeft de GBO (gebruiksoppervlakte) per appartementsrecht opgegeven en deze aangevuld met 15% van de voor dat appartement beschikbare buitenruimte.

#### Fiscaal

Het aandeel in een onderhoudsfonds wordt als vermogensrecht gezien. Dat betekent dat dit aandeel bij de aangifte Inkomstenbelasting in Box 3 terecht moet komen, ongeacht of het appartement zelf in box 3 behoort een 'eigen woning' in de zin van de Wet Inkomstenbelasting is.

In de eigen omgeving in het Portaal 2100 van waarin u tzt via de site van VVE Beheer BV kunt inloggen kunt u de betreffende gegevens opvragen. Het aandeel wat u dient op te geven is uw aandeel in de reserve per 1 januari van het jaar waarover u aangifte doet. Moet u in 2023 aangifte doen over 2022 betekent dit dus dat uw aandeel op dat moment 0 was, de VvE was immers op 1 januari 2022 nog niet actief. In 2024 doet u echter aangifte over 2023 en moet u uw aandeel per 1 januari 2023 opgeven. Dat maakt onderdeel uit van de jaarrekening per 31 december 2022. Uw aandeel is dan ook tzt zichtbaar in het portaal 2100 via de site van ons kantoor.

#### Bestuur van een VvE

art.57.1 t/m 60 van het vigerend reglement (onderdeel van de AvS) beschrijft de wijze hoe een bestuur moet worden gevormd en hoe ze moeten handelen. Er bestaat een mogelijkheid in dit reglement om een raad van commissarissen te benoemen die toezicht houdt op het bestuur. Dit hoeven geen eigenaars te zijn!

VVE Beheer BV kan benoemd worden als administratief beheerder en is ondersteunend aan de VvE en het bestuur. Mochten er geen gegadigden zijn om het bestuur te vormen dan bestaat de mogelijkheid om VVE Beheer BV als extern bestuurder te benoemen. Er dient dan wel een Raad van Commissarissen (ook wel Commissie van Toezicht genoemd) benoemd te worden.

VvE: Dok & Kaai  
Te: Rotterdam

Rijswijk, september 2021

#### VVE Beheer BV en een bestuur van een VvE

VVE Beheer BV ondersteunt een bestuur, die benoemt wordt door de vergadering. Wij zijn er voor een bestuur en handelen binnen de kaders van de AvS en het vigerend reglement met in achtneming van de taken welke de vergadering aan ons heeft opgedragen (zie offerte). I.o.m. hen worden de vergaderbesluiten uitgevoerd en beleid voor het komende en opvolgende jaren bepaald. Afhankelijk van het gekozen takenpakket en de afspraken met het bestuur zal VVE Beheer BV zoveel als mogelijk het bestuur trachten te ontlasten.

#### De kascommissie

Veel Verenigingen stellen een kascommissie (kascontrolecommissie, financiële commissie) in. Deze commissie krijgt meestal tot taak om eenmaal per jaar de administratie en de jaarrekening te controleren. Wettelijk (BW2:48.2) gezien moet een commissie bestaan uit 2 leden. Dat mogen geen bestuursleden zijn. In de praktijk controleert de kascommissie eenmaal jaarlijks de jaarrekening (digitaal). Uiteraard kan er ook door het jaar heen inzage gegeven worden zodat de jaarlijkse controle vlotter verloopt. Is er geen kascommissie bestaande uit 2 leden dan moet er feitelijk een accountant worden ingeschakeld om de controle te doen. Wij raden dat af, omdat een accountant sec de cijfers en dagafschriften controleert en een kascommissie meer verdiepend kijkt of zaken die betaald zijn vanuit de VvE ook daadwerkelijk voor rekening van de VvE waren en in lijn liggen met de besluitvorming die de VvE nam. Oftewel, benoem een kascommissie uit de leden!

Het is niet noodzakelijk, maar enige boekhoudkundige kennis vergemakkelijkt de controle. De commissie brengt verslag uit aan de ledenvergadering door middel van een verklaring (wordt aangeleverd) of een eigen verslag.

#### Opleveringen van nieuwbouw

De kopers zijn gezamenlijk de eigenaars van het gebouw, en zijn derhalve bij nieuwbouw gezamenlijk verantwoordelijk voor de aanvaarding van oplevering van het gehele gebouw. Ook de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (liftinstallaties, algemene entree etc.) worden opgeleverd aan de gezamenlijke eigenaars, zijnde de kopers.

Het bijzondere hiervan is dat bij de oplevering van de individuele appartementsrechten er ook zaken opgeleverd worden die niet individueel zijn, maar gemeenschappelijk. Zo kijkt u bij uw oplevering naar de kozijnen en het glas van uw appartement en op uw balkon, dat zijn feitelijk gemeenschappelijke bouwdeelen die aan de VvE moeten worden opgeleverd. Vanuit het oogpunt van gemak gebeurt dat veelal niet omdat het al met de individuele oplevering is opgenomen. De VvE noch het bestuur heeft echter inzage in uw privé proces-verbaal van oplevering. Veelal wordt de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken als eerste opgeleverd. Dat doen ontwikkelaars omdat ze niet aansprakelijk gehouden willen worden voor de schade die ontstaat bij het inhuizen na de oplevering van de individuele appartementen. Het is dan ook zaak dat eenieder oplet bij het inhuizen of het na de oplevering van het eigen appartement inschakelen van de onderaannemers (indien van toepassing) zoals verhuizers, keuken- en badkamerinstallateurs, vloerenleggers etc. etc. Zorg er voor dat u deze mensen begeleidt en controleert of ze geen schade aanrichten en hun rommel die ze maken of overhouden aan verpakkingsmateriaal zelf afvoeren.

Wij adviseren het bestuur te mandateren om onafhankelijke experts in te schakelen die de oplevering van de VvE begeleidt. Een bedrag is hiervoor in de eerste begroting opgenomen. Uiteraard kan het ook zo zijn dat er leden zijn die in opleveringscommissie willen deelnemen, maar geen functie binnen het bestuur willen bekleden. Dan nog raden wij aan dat er een externe bouwkundige aanvullend wordt ingeschakeld. Die zijn verzekerd tegen een mogelijke



---

VvE: Dok & Kaai  
Te: Rotterdam

Rijswijk, september 2021

omissie, een persoonlijke w.a.verzekering van een lid dekt een dergelijke omissie niet. We zullen in de opstartvergadering hier de mogelijkheid toe geven.

Kwaliteitsdoelstelling VVE Beheer B.V.

1. VVE Beheer B.V. zal de taken waartoe zij bij rechtsgeldig vergaderbesluit is benoemd uitvoeren vanuit een aantal perspectieven:
  - a. De takenpakketten aan de hand waarvan VVE Beheer BV is aangesteld;
  - b. Taken en verantwoordelijkheden zoals die zijn vastgesteld in de AvS, het vigerende reglement van splitsing, vergaderbesluiten en de van toepassing zijnde wetgeving.
2. VVE Beheer BV zal zich onafhankelijk opstellen in alle uitingen;
3. VVE Beheer BV zal, vanuit een onafhankelijk standpunt, aangesloten VvE's steeds zo optimaal als gegeven de omstandigheden, binnen de afgesproken kaders, mogelijk adviseren en voorlichten;
4. VVE Beheer BV zal op basis van de actualiteit aangesloten VvE's zonodig steeds zo snel mogelijk informeren over nieuwe ontwikkelingen.

Tot slot

Er valt natuurlijk nog veel meer te schrijven over het beheren van een VvE, maar dat gaat voor nu te ver, het is belangrijk dat u weet hoe de grote lijnen zijn en uiteraard zijn wij altijd bereid u daar waar u nog vragen over heeft deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groeten,

Namens de directie van de  
verenigde administratiekantoren voor  
VVE Beheer BV

K.A.P. Rosdorff