

WERK MONDIALISERING TECHNOLOGIE GROEN & GELD **GELD**

Goede kascommissie loont

Over geld beginnen met de burens: liever niet. Maar samen geld besparen, dat klinkt al heel anders.

Door Tjerk Gualthérie van Weezel

De 'actieve VvE' wordt in makelaarsland geprezen. Maakt een appartement deel uit van zo'n doortastende Vereniging van Eigenaren, liefst met wat geld op de bank, dan geeft dat de verse huizenkoper vertrouwen.

In de praktijk willen veel huizenbezitters eigenlijk liever niets met zo'n vereniging te maken hebben. Geen zin om al te lang te verkeren met die buurvrouw die wel een half uur over een dakgoot kan jeremiëren, of angst om over geld te beginnen met de burens met wie je nou net zo'n goede band hebt opgebouwd.

Een groot deel van de ongeveer 115 duizend VvE's in Nederland verkwist door die afzijdige houding veel geld, stelt accountant Maarten den Ouden, auteur van de *Kascommissiegids voor VvE's*. En dat terwijl bij de meeste verenigingen de contributie per maand ruim boven de 1.000 euro per jaar uitkomt. Jaar in jaar uit.

Den Ouden geeft een groot aantal simpele tips die huizenbezitters opgeteld veel geld kunnen besparen. De belangrijkste vier:

1. Houd de beheerder strak

Om irritaties te voorkomen, of omdat de dagelijkse zorg voor het gemeenschappelijk bezit toch veel werk is, besteden veel verenigingen van eigenaren dat werk uit. Zo'n beheerder is al een stevige kostenpost, maar het wordt nog veel duurder als het bureau van twee walletjes eet. Dat gebeurt geregeld: aan de ene kant de vergoeding van de vereniging en aan de andere brengt hij de tuinier, de loodgieter of de schilder ook nog 'bemiddelingskosten' in rekening. Kosten die uiteindelijk worden doorberekend aan de VvE. Neem daarom in het contract met de beheerder op dat hij geen commissie mag rekenen.

2. Liever drie offertes

Bij grote klussen ligt het voor de hand aan verschillende bedrijven offertes te vragen. Toch is het goed die praktijk in de vereniging vast te leggen. Beperk dat niet tot grote klussen als de vijfjaarlijkse schilderbeurt. Ook de maandelijksse rekening van de tuinman, de servicekosten voor de lift en het honorarium voor de beheerder tikken op jaarbasis aan. Juist zulke bedrijfjes hebben de neiging hun factuur over de jaren heen langzaam op te krikken.

3. Goede kascommissie

Menig VvE blinkt uit in onleesbare financiële stukken, waarin eindeloze cijferreeksen in dichtbedrukte pagina's zijn geperst. Dat maakt het voor de gemiddelde huizenbezitter haast onmogelijk een mening te vormen over het financiële reilen en zeilen van de vereniging. Voor een overzichtelijke en kloppende jaarrekening is een goede kascommissie nodig. Dat hoeven geen experts te zijn, als ze maar begrijpen wat ze moeten doen. Het boek van Den Ouden bevat checklists die zo'n commissie kan gebruiken bij het maken van een heldere, waarheidsgetrouwe jaarrekening.

4. Volg het nieuws

Er zijn diverse gratis nieuwsbrieven over VvE-beheer. Het is raadzaam je daar als bestuurder op te abonneren (zie bijvoorbeeld apartwonen.nl). Op de hoogte zijn, kan een vereniging flink geld besparen. Zo was vorig jaar de btw voor verbouwingen tijdelijk lager. Oplettende VvE's profiteerden door geplande onderhoudswerkzaamheden eerder te doen. Nu is er iets vergelijkbaars met de energiebelasting. Die is sinds kort in bepaalde gevallen terug te vragen, maar dan moet de VvE zelf actie ondernemen.

Voor meer informatie over het boek: kascommissiegids.nl.



Illustratie Peter van Hughton