

Op alle bevindingen van deze checklist ontvangt u puntsgewijs antwoord in het controleverslag

INVENTARISATIE DOCUMENTEN

Beschikbaar gestelde documenten bij aanvang

1. Concept Jaarrekening aanwezig
2. Begroting aanwezig (en/of in jaarrekening verwerkt)
3. Begin balans aanwezig
4. Grootboek aanwezig
5. Debiteuren en crediteuren saldijst aanwezig
6. Inkomende en uitgaande facturen en alle boekingsdocumenten aangeleverd
7. Bankafschriften aanwezig
8. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig
9. Notulen van laatste en voorlaatste vergadering aanwezig
10. Splitsingsakte VvE (authentiek) aanwezig
11. Verzekeringspolis aanwezig
12. Taxatierapport aanwezig
13. Alle keuringscertificaten (lift, glasbewassingsinstallatie etc) aanwezig
14. KvK inschrijving van VvE en bestuursleden
15. Bij stookkostenverrekening: Afrekening meetbedrijf (totaal opgave + eindfactuur)
16. Contracten aanwezig (zie 47 t/m 77)
17. Maakt de VvE gebruik van TwinQ waarbij documenten digitaal ter inzage zijn

ORGANISATIE en REGELGEVING

VvE bestuur

1. Beschikt de VvE over een VvE bestuur, benoemd door een vergaderbesluit
2. Blijkt dat alle benoemde bestuursleden zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
3. Wordt het VvE bestuur bij het beheer ondersteund door een VvE beheerorganisatie

Privacy wetgeving - AVG (25 mei 2018)

4. Beschikt de VvE over een verwerkersovereenkomst
5. Wordt de verwerkersovereenkomst online gepubliceerd of beschikken de leden (volgens opgave) over een exemplaar

Wet verbetering functioneren VvE's (29 mei 2017)

6. Beschikt de VvE over een MJOP of reserveert de VvE 0,5% van de getaxeerde herbouwaarde
7. I.g.v. Hoofd VvE reserveert de HvE ook volgens de werkelijke behoeften (is er sprake van geconsolideerd vermogen)

Verzekeringen

8. Heeft de VvE een gebouwenverzekering en een VvE verzekering
9. Bij ondersplitsing: Heeft het bestuur geconsolideerd of zij voldoende via de Hoofd VvE is verzekerd
10. Is de beschikbare verzekeringspolis het laatste exemplaar en niet ouder dan één jaar
11. Beschikt de VvE over een taxatierapport jonger dan 6 jaar en komt de herbouwaarde overeen met de polis
12. Wanneer de VvE beschikt over een glasverzekering, wordt deze ook op de polis vermeld
13. Indien van toepassing: VvE's met alleen bedrijfsruimten: Is herbouwaarde inclusief btw
14. Wordt de verzekeringspolis online gepubliceerd of beschikken de leden (volgens opgave) over een exemplaar

MJOP (inzake betrouwbaarheid reserveringen groot onderhoud)

15. Is het MJOP gebaseerd op aantallen, eenheden en ingemeten afmetingen (zoals bij O-prognose)
16. Wanneer er een MJOP is, is er rekening gehouden met de verdeelsleutels van de akte
17. Is het MJOP jonger dan 5 jaar of wordt er op korte termijn een conditiemeting uitgevoerd
18. Wordt het MJOP jaarlijkse bijgewerkt met de werkelijke uitgaven en/of exploitatie resultaten van de VvE
19. Is er in het MJOP rekening gehouden met een jaarlijkse kosten indexering van de geplande werkzaamheden
20. Sluit de post reserveringen op de jaarlijkse begroting aan bij de actuele financieringsbehoefte van het MJOP
22. Wanneer het MJOP na een lange tijd is geactualiseerd, wordt melding gemaakt van achterstallig onderhoud
23. Houdt de VvE zich bezig met verduurzaming en energie besparing of is hier aandacht voor in het MJOP
24. Wordt het MJOP online gepubliceerd of beschikken de leden (volgens opgave) over een exemplaar

Installaties met veiligheidsvoorschriften

25. Wanneer er één of meerdere liften zijn, heeft de VvE een lift-onderhoudscontract
26. Wanneer er een lift is, zijn er keuringscertificaten aanwezig, die niet ouder zijn dan 18 maanden (=verlopen)
27. Wanneer er glasbewassingsinstallatie is, zijn er keurings-certificaten aanwezig, niet ouder dan 18 maanden
28. Wanneer er droge blusleidingen zijn, blijkt dat deze om de vier jaar worden gecontroleerd (verplicht)
29. Wanneer er elektrische laadinstallaties (voor auto's) zijn, is de installatie door de brandweer goedgekeurd
30. Wanneer het complex is gebouwd voor 1975 beschikt het complex over balkons zonder draagconstructie,
31. Zo ja, is er inspectie rapport waaruit blijkt dat het gebouw voldoet aan de verplichte veiligheidseisen
32. Overig

Zekerheidsstellingen en jaarlijkse formaliteiten

33. Neemt de VvE jaarlijks een besluit om incassomaatregelen te nemen
34. Neemt de vergadering jaarlijks een besluit m.b.t. appartementsclausule (igv schade groter dan € 11.345,-)
35. Wordt jaarlijks een voorstel geagendeerd om een 3e controleur Reservefonds te benoemen cf richtlijn Modelreglement (MR 1973 art37.5, MR 1983 art38.6, MR 1992 art38.6 , MR 2006 art52.5 , MR 2017 art 56.5) = richtlijn SKW
36. Controleert het bestuur (grote bedragen) voordat deze uitbetaald worden

Huishoudelijk Reglement (HHR)

37. Is er een HHR waarin leefregels en bepalingen nader zijn vastgelegd (niet verplicht)
38. Wanneer er een HHR is, staat dan op het document op welke datum deze is vastgesteld (organisatie)
39. Wordt het HHR online gepubliceerd of beschikken de leden over een exemplaar

Notulen

40. Staat op de notulen de begin en eind tijd van de vergadering van eigenaars
41. Worden vastgestelde notulen door het bestuur ondertekend
42. Blijkt uit de notulen dat de VvE jaarlijks haar jaarrekening vaststelt
43. Wordt in de notulen het saldo van het reservefonds of exploitatieresultaat vermeld (m.b.t. identificatie kascontrole)
44. Blijkt uit de notulen dat de VvE jaarlijks een nieuwe begroting vaststelt
45. Wordt in de notulen het bedrag van de begroting vermeld (m.b.t. identificatie kascontrole)
46. Worden de notulen online gepubliceerd en/of beschikken de leden over de notulen

Aanwezigheid contracten (Indien van toepassing)

ondertekend

- | | |
|--|--------|
| 47. Beheerovereenkomst | ja/nee |
| 48. Verzekeringopolis | ja/nee |
| 49. Bankcontract I. | ja/nee |
| 50. Bankcontract II. | ja/nee |
| 51. Elektra contract | ja/nee |
| 52. Water contract | ja/nee |
| 53. Gasleverings contract (bij stookkosten afrekening) | |
| 54. Schoonmaak-contract | ja/nee |
| 55. Glasbewassings overeenkomst - algemene delen | ja/nee |
| 56. Huismeestersovereenkomst | ja/nee |
| 57. Riool / Ontstoppingscontract | ja/nee |
| 58. Hydrofoor-onderhoudscontract | ja/nee |
| 59. Vuilwaterpomp contract | ja/nee |
| 60. Hygienecontract tbv algemene waterleidingen | ja/nee |
| 61. Elektrische toegangsdeuren onderhoudscontract | ja/nee |
| 62. Dak-inspectiecontract | ja/nee |
| 63. Klim en valbeveiliging- contract | ja/nee |
| 64. Lift- onderhoudscontract voor service en stroomingen (incl. GSM spreekluisterverbinding) | ja/nee |
| 65. Lift- keuringscontract - (er moet een overeenkomst zijn dd 2017, lift is wel gekeurd) | ja/nee |
| 66. Telefoon of GSM overeenkomst (voedings BVM) | ja/nee |
| 67. Alarm-meldkamer-contract, met BVM van het type, particuliere alarm centrale (PAC) | ja/nee |
| 68. Siemens-meldkamer-contract, met BVM van het type, rijks alarm centrale (RAC) | ja/nee |
| 69. Brand-meld-opvolging-contract (beveiliging) | ja/nee |
| 70. Brand-ventilatoren-contract | ja/nee |
| 71. Elektrisch toegangscontract | ja/nee |
| 72. Droge brandleidingen - controle contract voor 1x in 4 jaar | ja/nee |
| 73. Pluimruiden - controle contract 1x per jaar (indien brandslangen etc. aanwezig) | ja/nee |
| 74. Tuinonderhouds-contract voor VvE (binnen)tuin | ja/nee |
| 75. Onderhoudscontract collectieve stookinstallatie (i.g.v. stookkosten-afrekeningen) | ja/nee |
| 76. Overeenkomst juridische dienstverlening tbv VvE advies VvE bestuur | ja/nee |
| 77. Inkomstenovereenkomst Zendmast-mobile telefonie | ja/nee |

CONTROLE JAARREKENING

Opstelling en toelichting

78. Zijn eindsaldo's van de balans en resultatenrekening in evenwicht
79. Wordt het exploitatieresultaat zowel in de balans als in de resultatenrekening vermeld
80. Is het exploitatieresultaat van de balans en resultatenrekening gelijk
81. Roept het verschil tussen totaalsaldo van de bankrekeningen en reservefonds(en) vragen op
82. Zo ja, is er een verklaring vanwege debiteuren, crediteuren, transitorische (overlopende) kosten
83. Zo nee, valt het verschil tussen banksaldo's en reservefonds te verklaren door het exploitatieresultaat
84. Biedt de jaarrekening inzicht in de het verloop van reservefonds(en)van begin tot einde boekjaar

85. Sluiten de posten aan op een administratiemethode met grootboekrekeningen (i.v.m. inzicht voorgaande jaren)
86. Is de jaarrekening voorzien van tekst of specificaties om eea te verduidelijken

Splitsingsakte

87. Komt het boekjaar overeen met de periode vermeld in de akte
88. Indien er verschillende verdeelsleutels zijn, zijn er ook verschillende exploitatieresultaten per kostengroep
89. Indien er verschillende verdeelsleutels zijn, zijn er voor reserveringen verschillende reservefondsen

Exploitatieresultaat(en)

90. Blijkt dat het besluit over het exploitatieresultaat in de jaarrekening is verwerkt

Bank

Algemeen

91. Valt uit de jaarrekening op te maken dat de VvE beschikt uit een betaal en spaarrekening
92. Staan alle bankrekeningen uitsluitend op naam van de VvE

Betaalrekening BANK I.

93. Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van het controle jaar aan bij het saldo op de balans
94. Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van het vorige boekjaar aan bij beginsaldo van dit boekjaar.
95. Is de nummering van de verwerkte afschriften olopend en ondoorbroken
96. Zijn opmerkelijke (niet geboekte) uitgaande betalingen opgevallen in vergelijking tot de grootboekrekeningen
97. Is het saldo op de jaarrekening ivm eventuele rente inkomsten afgeroomd naar de spaarrekening

Spaarrekening BANK II.

98. Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van het vorige boekjaar aan bij beginsaldo van dit boekjaar.
99. Is de nummering van de verwerkte afschriften olopend en ondoorbroken
100. Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van het controle jaar aan bij het saldo op de balans
101. Igv overschrijding van € 100.000,- per bank-instelling, is het kapitaal dan verspreid bij andere banken (Ivm Garantie Depositostelsel voor banken)

Overige bankrekeningen

103. Sluiten de begin en eind saldo aan
104. Is de nummering van de verwerkte afschriften olopend en ondoorbroken
105. Zijn er opvallendheden waargenomen bij de boekingen

Reservefondsen(en)

106. Sluit het beginsaldo aan bij de vorige jaarrekening
107. Zijn de dotatie - toevoegingen voor de onderhoudsfondsen conform de begroting
108. Zijn de exploitatieresultaten verwerkt, conform besluit (laatste notulen)
109. Worden deelbetalingen inzichtelijk gemaakt en komen uitgaven overeen met opdracht Groot Onderhoud
110. Heeft de vergadering toestemming verleend voor alle uitgaven van het reservefonds
111. Als de vergadering toestemming heeft verleend, was er voldoende quorum om dit besluit te nemen
112. Wanneer er geen besluit was voor kosten hadden de kosten betrekking op aangekondigd Groot Onderhoud

Algemeen onderhoud

113. Vallen de totale uitgaven van klein onderhoud binnen de begroting
114. Zijn er facturen opgevallen, gericht aan andere VvE's of derden en wordt er aan de VvE gefactureerd
115. Zijn er facturen opgevallen omdat de adressen geen betrekking hadden op deze VvE
116. Waren alle uitgaven voorzien van een schriftelijke opdracht en/of opdrachtnummer
117. Waren alle geboekte uitgaven voorzien van een factuur
118. Zo nee, hadden deze uitgaven betrekking op automatische betalingen
119. Wanneer niet alle opdrachten een schriftelijke opdracht hadden, was er een logische verklaring voor de mondelinge opdracht (bijvoorbeeld vanwege calamiteit, huismeester of bestuursinstructie)
120. Zijn er specifieke en herhalende onderhoudsmeldingen opgevallen
121. Zijn facturen opgevallen waarvan de kosten redelijkerwijs te claimen waren (bijv. verzekering / garantie)
122. Zijn er betalingen opgevallen die betrekking hebben op privé gedeelten en hadden moeten worden doorbelast
123. Zo ja, was er dan sprake van een consequent beleid/besluit (woningdeurcilinders, postkastsloten, huistelefoons)
124. Zijn er betalingen opgevallen die buiten het mandaat vallen waar de ALV nog akkoord moet verlenen

Verzekeringen

125. Blijkt uit de Jaarrekening over welke verzekeringen de VvE beschikt en worden de kosten gespecificeerd (niet verplicht)
126. Beschikt de VvE over een opstalverzekering
127. Beschikt de VvE over een WA verzekering
128. Beschikt de VvE over een glasverzekering (niet verplicht)
129. Beschikt de VvE over een rechtsbijstandsverzekering (niet verplicht)
130. Beschikt de VvE over een bestuursaansprakelijkheidsverzekering (niet verplicht)
131. Beschikt de VvE over een vrijwilligers (ongevallen)verzekering (niet verplicht)

- 132. Beschikt de VvE over een overeenkomst juridische dienstverlening (Rijssenbeek advocaten)
- 133. Komende begrootte kosten ongeveer overeen met de begroting
- 134. Indien de premies gewijzigd zijn, is er sprake van nieuwe voorwaarden of een andere maatschappij

Schades

- 135. Komen de uitkeringen van de maatschappij overeen met de uitbetalingen (met verrekening kosten)
- 136. Zijn er nog schades te ontvangen, die langer dan een jaar op de afrekening worden vermeld

Debiteuren

- 137. Is het debiteurensaldo hoger dan 2% van de jaarbegroting
- 138. Heeft een stookkosten afrekening of extra bijdrage effect op het debiteuren saldo
- 139. Wanneer een hoog saldo wordt veroorzaakt door 1 factuur, is deze inmiddels betaald
- 140. Zijn er bijzonderheden vanwege één of twee eigenaren met grote achterstand
- 141. Is het saldo opgebouwd door eigenaren die structureel 1 maand te laat betalen
- 142. Risico vraag: Zijn er vorderingen, ouder dan lopende en vorig boekjaar, zonder gerechtelijke uitspraak

Crediteuren

- 143. Zijn er posten die dateren die dateren van voorgaande boekjaren

Schoonmaak

- 144. Wijken de uitgaven van de schoonmaak meer dan 5% af van de begroting
- 145. Wordt er gebruik gemaakt van dienstverlening door een schoonmaakbedrijf
- 146. Blijkt er uit een schoonmaak schema wat men doet: hoe vaak men komt en welke werkzaamheden men doet
- 147. Blijkt uit het aantal facturen dat er iedere maand of kwartaal consequent wordt schoongemaakt
- 148. Is het aannemelijk dat evt kostenverschillen veroorzaakt worden door de frequentie van de gebruikte schoonmaakmiddelen

Elektriciteit

- 149. Wijken de kosten 5% (of meer) af met vorig boekjaar
- 150. Zo ja, zijn de kostenverschillen redelijkerwijs te verklaren en is nader onderzoek wenselijk
- 151. Heeft er een jaarafrekening plaatsgevonden met het nutsbedrijf
- 152. Is het verbruik gebaseerd op een werkelijke meterstandopname (opgave beheerder)

Elektrisch opladen van auto's, scootmobielen etc. op algemene waterleiding (van toepassing):

- 153. Wordt dit verbruik doorbelast
- 154. Zo ja is er een besluit over de kostenverdeling (of aanwijzing meter)

Waterverbruik

- 155. Wijken de kosten 5% (of meer) af met vorig boekjaar
- 156. Zo ja, zijn de kostenverschillen redelijkerwijs te verklaren en is nader onderzoek wenselijk
- 157. Heeft er een jaarafrekening plaatsgevonden met het nutsbedrijf
- 158. Is het verbruik gebaseerd op een werkelijke meterstandopname (opgave beheerder)

Stookkosten (Inspanning van toepassing)

- 159. Komt het stookkosten seizoen overeen met het boekjaar
- 160. Zijn in de voorschottenbegroting ook de niet afgerekende kosten van het vorige seizoen betrokken
- 161. Blijkt dat de niet afgerekende kosten van het vorige seizoen in dit seizoen verrekend zijn
- 162. Is de eindafrekening van het meetbedrijf aanwezig (totaal bedragen opgave)
- 163. Komt het eindsaldo van het meetbedrijf overeen met het salderingssaldo in de VvE administratie.
- 164. Worden alle voorschotbedragen daadwerkelijk afgerekend (voorschotten minus totale uitgaven)
- 165. Blijkt uit de jaarrekening hoeveel het verschil met de voorschottenbegroting en de werkelijk warmtekosten om deze in de voorschottenbegroting van het komende seizoen op te kunnen nemen
- 166. In geval stookkosten seizoen afwijkt van boekjaar, worden voorschotbijdragen en uitgaven goed verdeeld.

Administratie en beheerkosten

- 167. Beschikt de VvE over een beheerorganisatie
- 168. Worden de beheerkosten op de juiste manier (gelijk of volgens breukdeel) onder de eigenaren verdeeld
- 169. Vallen de totale beheerkosten (ongeveer) binnen de begroting
- 170. Wanneer de kosten hoger zijn dan begroot of meerwerk heeft uitgevoerd worden de kosten uitgesplitst

Overige kosten

- 171. Hebben de overige bestuurs- of verenigingskosten betrekking op het VvE gebouw of het onderhoud
- 172. Als er sprake kleine giften zijn deze kosten te billijken en door het bestuur geaccordeerd

Notulen

- 173. Blijkt uit de notulen dat er nog zaken verrekend hadden moeten die niet in de jaarrekening zijn opgenomen

(copyright 2021)

Versie 24 april 2021

Eventuele aandachtspunten worden gemarkeerd zodat ze later eenvoudig zijn terug te vinden