

Handvat voor de boekhouding bij de in en uit optie



De VvE heeft een Onderhoudslening VvE afgesloten bij het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's voor het treffen van maatregelen voor onderhoud en verduurzaming.

Dit handvat voor de boekhouding bij de in en uit optie biedt een basis voor het vastleggen van de feiten en omstandigheden rondom de lening en de positie van de gebruikers van de in en uit optie. De gebruikers van de in en uit optie zijn de (professionele) verhuurders die bij aanvang van de lening hun aandeel dat ieder voor zich verschuldigd is op grond van de akte van splitsing) in de lening van de VvE direct hebben afgelost. Een zorgvuldige en transparante administratie draagt bij aan een eerlijke en volgbare toekenning en verdeling van bijdragen. Daarmee wordt zichtbaar welke betalingen door welke (voormalige) eigenaar zijn gedaan. Dit bevordert niet alleen het onderlinge vertrouwen, maar verkleint ook de kans op juridische geschillen. Mocht het toch tot een procedure komen, dan vergroot een goede boekhouding de kans dat de gekozen verdeling juridisch standhoudt.

De hierin opgenomen informatie is uitsluitend informatief en van algemene aard en kwalificeert niet als enige vorm van advies of aanbeveling. Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's heeft de hierin opgenomen informatie zorgvuldig opgesteld, maar mogelijk kan de informatie niet (meer) kloppen of passend zijn voor de VvE. Elke VvE kent andere regels. Raadpleeg immer de toepasselijke akte van splitsing.

Juridisch kader

Hieronder is een toelichting gegeven op het juridisch kader wat leidt tot een 'deelboekhouding' van de in en uit optie door de VvE.

Aansprakelijkheid eigenaars (art. 5:113 lid 5 BW)

Indien de VvE een lening aangaat, zijn de eigenaars ten tijde van het aangaan van die schuld, hoofdelijk aansprakelijk voor deze schuld, gemaximeerd tot hun breukdeel. Bij een overdracht of toedeling van een appartementsrecht, is de voormalig appartementseigenaar van rechtswege ontslagen uit deze hoofdelijke schuld, mits het bestuur aan de notaris een opgaaf van de schuld heeft gedaan. De nieuwe appartementseigenaar is slechts aansprakelijk tot het bedrag dat uit de opgaaf blijkt. Worden er aanvullende voorwaarden of bepalingen in de leningsovereenkomst overeengekomen, zoals borgstellingen of schuldigerkenningen door de eigenaars, dan dienen de eigenaars zelf hun medewerking daaraan te verlenen om hen rechtstreeks te binden en daarvoor aansprakelijk te zijn.

Vertegenwoordiging

Het bestuur vertegenwoordigt de VvE. Zie onder meer de wet en akte van splitsing voor welke rechtshandelingen het bestuur een machtiging van de Algemene ledenvergadering nodig heeft.

Het opstellen en jaarlijks bijwerken van een 'deelboekhouding'

Jaarlijks is de VvE verplicht een jaarverslag op te stellen en dit ter goedkeuring voor te leggen aan de leden. Onderdeel hiervan is het verwerken van de betalingen die aan de afzonderlijke appartementsrechten/eigenaars kunnen worden toegerekend in verband met rente, aflossing en kosten van de Onderhoudslening VvE. Deze toerekening dient elk jaar zorgvuldig te worden vastgelegd en vastgesteld als onderdeel van de financiële stukken van de VvE.

Voor een transparante verwerking van de in en uit optie is het aan te raden een aparte 'deelboekhouding' bij te houden. Hieruit moet duidelijk blijken welke verplichtingen voortvloeien uit de in en uit optie en hoe deze zijn toegerekend aan de betreffende eigenaren of hun rechtsopvolgers. Het is aan te raden deze ook ter vaststelling voor te leggen aan de leden.

Hieronder zijn een aantal punten benoemd die onderdeel kunnen zijn van de 'deelboekhouding':

- Een inleiding waarin de overwegingen zijn opgenomen die hebben geleid tot het aangaan van de Onderhoudslening VvE. Neem hierin de basiskennmerken van de lening op zodat de VvE leden jaarlijks worden herinnerd. Ga ook expliciet in op de in en uit optie met bijbehorende kenmerken. Kenmerken die in de inleiding weggeschreven kunnen worden zijn:
 - Oorspronkelijke hoofdsom leningdeel 1 (lopende lening aan de VvE)
 - Oorspronkelijke hoofdsom leningdeel 2 (leningdeel voor de gebruikers van de in en uit optie)
 - Voor leningdeel 2 is geen rente verschuldigd conform de offerte [*kenmerknummer Onderhoudslening VvE 000..TOV*]
 - Wie de gebruikers van de in en uit optie zijn en voor welke appartement indexen dit geldt
- Verwijs naar het oorspronkelijk genomen besluit van de Algemene ledenvergadering tot het aangaan van de lening en het gebruik van de in en uit optie.
- Uit de 'deelboekhouding' moet duidelijk blijken dat de gebruiker van de in en uit optie vlak na aangaan van de lening de factuur van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's volledig heeft voldaan. Hiervoor kan de volgende tekst gebruikt worden:
[Naam gebruiker in en uit optie] van [indexnummer appartement] heeft bevrijdend namens de VvE de factuur ter grootte van [bedrag deel in en uit optie] op grond van de offerte van [kenmerknummer Onderhoudslening VvE 000..TOV] volledig voldaan;
- Door het voldoen van de factuur voor leningdeel 2:
 - Hebben de gebruikers van de in en uit optie bevrijdend betaald namens de VvE;
 - Heeft het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's bevestigd aan de VvE dat de betaling door de gebruikers van de in en uit optie, als betaling van die factuur wordt beschouwd;
 - Heeft het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's de gebruikers van de in en uit optie en hun rechtsopvolgers ontslagen uit de aansprakelijkheid van hun deel van de lening (aflossing en kosten);
- Maak een overzicht met de juiste toekenning en verdeling van bijdragen van de Onderhoudslening VvE. Neem de uitgangspositie bij aanvang van de lening op en verdeel voor de jaren daarna de schuldrest, rente en aflossing. Hierdoor wordt de relatie (intern en extern) tot het breukdeel en schuldrest van de lening herleidbaar. Uit dit overzicht blijkt dan

ook dat de gebruikers van de in en uit optie en hun rechtsopvolgers in de jaren na aanvang niet mee betalen aan de Onderhoudslening VvE.

- Vervolgens wordt de 'deelboekhouding' jaarlijks als onderdeel van de vast te stellen financiële stukken bij de agenda voor de jaarlijkse Algemene ledenvergadering gevoegd waar de financiële stukken worden vastgesteld.
- Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's stelt jaarlijks een jaaropgave ter beschikking aan de VvE voor de Onderhoudslening VvE. In de bijlage is een voorbeeld opgenomen van de jaaropgave.

Bijlage 1 Voorbeeld jaaropgave

VvE Voorbeeld
Voorbeeldstraat 1
1234 AB Amersfoort

Datum 1 januari	Behandeld door Afdeling Beheer	Telefoonnummer 088 253 96 78
Koudeak 00000TOV	Onderwerp Jaaropgave	E-mail leningenbeheer@svn.nl

Geachte heer, mevrouw,

In deze jaaropgave ziet u de schuldrest van uw lening en een overzicht van de rente. Indien er nog gelden in het bouwdepot aanwezig zijn is hiervan ook een overzicht opgenomen. Raadpleeg de laatste pagina voor meer informatie over uw jaaropgave.

De schuldrest van uw Onderhoudslening VvE met nummer 00000TOV.01 is:

Saldo per 1 januari	€ 1.000.000,00
Saldo per 31 december	€ 750.000,00

Overzicht van de rente van dit leningdeel:

Betaalde debetrente	€ 25.000,00
---------------------	-------------

De stand van uw bouwdepot is:

Stand per 31 december 2025	€ 500.000,00
----------------------------	--------------

* In het saldo van 31 december 2025 zijn eventuele transacties van 1 januari 2026 niet verwerkt.

De schuldrest van uw Onderhoudslening VvE met nummer 00000TOV.02 is:

Saldo per 1 januari	€ 100.000,00
Saldo per 31 december	€ 0,00

Overzicht van de rente van dit leningdeel:

Betaalde debetrente	€ 0,00
---------------------	--------

De stand van uw bouwdepot is:

Stand per 31 december 2025	€ 75.000,00
----------------------------	-------------

* In het saldo van 31 december 2025 zijn eventuele transacties van 1 januari 2026 niet verwerkt.

Heeft u nog vragen?

Raadpleeg dan de ~~veelgestelde~~ vragen op onze website: <https://svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves/veelgestelde-vragen/>. Staat uw vraag hier niet tussen? Neem dan contact met ons op via het bovenstaande e-mailadres. Vermeld hierbij het kenmerk van uw subsidie in het onderwerp.

Met vriendelijke groet,

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Hilbert Bouwman
Fondsmanager



Fondsmanagement door:
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Toelichting op de jaaropgave van uw lening

Ieder jaar ontvangt u van ons een jaaropgave van uw lening(en). In deze opgave vindt u de stand van uw lening en bouwdepot. Ook geven wij u een overzicht van de betaalde rente.

Heeft u uw lening afgelopen jaar bij ons afgesloten?

Voor het afsluiten van uw lening heeft u mogelijk kosten gemaakt. In uw offerte vindt u een specificatie van de gemaakte kosten.

Wat is berekende debetrente?

De berekende debetrente is de rente die wij in rekening hebben gebracht. Deze rente is verwerkt in uw termijnbedrag en is daarmee betaald.

Is er voor de lening gebruik gemaakt van de in en uit optie?

Op de website van het fonds vindt u een handvat voor de boekhouding van de in en uit optie.

Klopt uw jaaropgave niet?

Maaak dan een kopie van uw jaaropgave en noteer daarop uw bevindingen. Stuur de kopie vóór 31 maart naar leningenbeheer@svn.nl.