OIC KASCONTROLE
FINANCIËLE ZEKERHEID VOOR ELKE VVE.

Kascontroleformulier ALV

VvE Parkzicht 12 t/m 32 te Amersfoort

Boekjaar	2025	**Beheerder**	Voorbeeld VvE Beheer
Datum controle	14 juli 2026	**Controle uitgevoerd door**	OIC Kascontrole

Opdrachtscope

OIC Kascontrole is gevraagd de financiële verantwoording van de VvE over boekjaar 2025 onafhankelijk te beoordelen. De controle richt zich op de aansluiting en onderbouwing van de jaarrekening en op financiële aandachtspunten die voor de Algemene Ledenvergadering relevant zijn.

De controle is uitgevoerd aan de hand van de beschikbare administratie en onderliggende stukken. Bij deze controle is een selectie van de facturen beoordeeld, gekozen op basis van omvang en risico. Waar nodig zijn opvallende, materiële of onvoldoende verklaarde posten nader onderzocht. De kascontrole is geen accountantscontrole en geeft geen oordeel over technische of beleidsmatige keuzes van de VvE.

Wat controleert OIC onder andere?

De exacte werkzaamheden verschillen per VvE. Bij grotere administraties werkt OIC met een selectie op basis van omvang en risico. Tijdens een kascontrole kijkt OIC onder andere naar:

- of bankrekeningen en banksaldi aansluiten op de jaarrekening en administratie
- of balansposten, debiteuren en crediteuren voldoende zijn onderbouwd
- of bijdragen van eigenaren en openstaande vorderingen logisch zijn verwerkt
- of uitgaven, voor zover gecontroleerd, worden ondersteund door facturen, opdrachten en de juiste tenaamstelling
- of opvallende, dubbele of ongebruikelijke betalingen die bij de controle naar voren komen, nader kunnen worden verklaard
- of reservefondsen en mutaties aansluiten op administratie, begroting en besluitvorming
- of de exploitatie logisch aansluit op begroting en toelichting
- of relevante financiële besluiten van de ALV correct zijn verwerkt
- of schadeposten, terug te ontvangen bedragen en tussenrekeningen voldoende zijn verklaard
- of er financiële aandachtspunten zijn rond reserveringen, MJOP, contracten en verzekeringen

Veelgestelde vragen over deze controlepunten en over de betekenis van een kascontrole zijn opgenomen in Bijlage 1.

Financiële samenvatting

Exploitatie begroot	€ 82.416,73	**Exploitatie werkelijk**	€ 81.988,42
Exploitatieresultaat	**€ 428,31 positief**	**Liquide middelen**	€ 137.684,29
Reservefonds	€ 121.936,48	**Debiteuren**	€ 3.274,61

De exploitatie bleef binnen de begroting en sluit met een positief resultaat van € 428,31. De volledige jaarrekening van de VvE wordt achter dit controleformulier toegevoegd.

Belangrijkste bevindingen

Tijdens de controle zijn onderstaande punten met de beheerder besproken. Punten die zijn gecorrigeerd of waarvoor stukken zijn aangevuld, zijn als afgehandeld aangemerkt. Punten waarbij de beheerder een toelichting heeft gegeven, maar die blijvende aandacht vragen, zijn als toegelicht aangemerkt.

Onderwerp	Constatering	Reactie / afhandeling	Status
Begeleidingskosten schilderwerk	Voor de begeleiding van het schilderwerk was € 12.638,91 in rekening gebracht. Op basis van de beheerovereenkomst bedroeg de vergoeding 4% van de aanneemsom. Bij de berekening bleek btw te zijn toegepast over een bedrag dat al inclusief btw was.	De beheerder heeft de berekening opnieuw beoordeeld en bevestigd dat hierdoor te veel was berekend. Het verschil is met een creditnota gecorrigeerd.	**Afgehandeld**
Specificaties bij facturen	Bij enkele facturen waren de onderliggende specificaties van bijkomende kosten niet direct beschikbaar.	De beheerder heeft de specificaties alsnog aangeleverd en aangegeven deze voortaan standaard samen met de factuur vast te leggen.	**Afgehandeld**
Opdrachtbon boven mandaat	Bij één factuur boven het interne mandaatbedrag ontbrak de opdrachtbon in het digitale dossier.	De beheerder heeft bevestigd dat de opdracht wel was verstrekt en heeft de ontbrekende onderbouwing alsnog toegevoegd. Het controleproces bij factuurontvangst wordt aangescherpt.	**Afgehandeld**
Spreiding banktegoeden	De VvE houdt meerdere rekeningen aan bij dezelfde bank. Het gezamenlijke saldo ligt boven het bedrag dat per bank onder het depositogarantiestelsel wordt beschermd.	De beheerder heeft toegelicht dat het openen en beheren van rekeningen voor VvE's door de strenge klantacceptatie en compliance-eisen van banken in de praktijk niet altijd eenvoudig is. De mogelijkheden voor spreiding zijn beoordeeld en blijven periodiek onderwerp van aandacht.	**Toegelicht**

Aanbevelingen

De onderstaande punten zijn geen fouten in de jaarrekening, maar praktische verbeteringen die de financiële beheersing en controleerbaarheid van de VvE kunnen versterken.

- MJOP: de VvE reserveert zonder MJOP jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde in het reservefonds. Daarmee wordt aan de wettelijke minimumeis voldaan. Het opstellen van een MJOP geeft echter aanzienlijk meer inzicht in welke onderhoudswerkzaamheden wanneer worden verwacht en welk bedrag daarvoor daadwerkelijk nodig is.
- Taxatierapport: actualiseer het taxatierapport bij voorkeur circa eens per vijf jaar, ook wanneer de verzekeraar een langere geldigheidsduur accepteert. Zo blijft de verzekerde herbouwwaarde beter aansluiten op prijsontwikkeling en wijzigingen aan het gebouw.
- Opdrachten boven mandaat: leg bij facturen boven het mandaat standaard de opdracht, offerte of het bestuursbesluit in hetzelfde digitale dossier vast. Dat voorkomt dat de onderbouwing tijdens een volgende kascontrole apart moet worden teruggezocht.
- Factuurspecificaties: vraag leveranciers om bijkomende kosten, zoals parkeren, materiaal of nacalculatie, standaard op de factuur of in een bijlage te specificeren. Dat maakt de controle sneller en voorkomt onnodige vervolgvragen.
- Huishoudelijk reglement: neem bij een toekomstige actualisatie ook praktische onderwerpen op die in de loop van de tijd belangrijker zijn geworden, zoals laadvoorzieningen, verduurzaming en het gebruik van gemeenschappelijke delen.

Conclusie en advies aan de ALV

De administratie over boekjaar 2025 is overzichtelijk en voldoende onderbouwd. De gecontroleerde banksaldi, facturen, reservebewegingen en relevante besluiten sluiten aan op de beschikbare administratie.

De tijdens de controle geconstateerde punten zijn door de beheerder toegelicht, aangevuld of gecorrigeerd en zijn daarmee voor deze kascontrole afgehandeld. De bevindingen leiden niet tot een materiële correctie van het beeld van de jaarrekening.

OIC adviseert de ALV de jaarrekening 2025 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid, voor zover dit uit de gecontroleerde stukken blijkt.

De uiteindelijke vaststelling van de jaarrekening en het besluit over decharge behoren tot de Algemene Ledenvergadering.

OIC Kascontrole
Koen de Gier



Bijlage 1 Veelgestelde vragen over de kascontrole

Onderstaande vragen sluiten aan op de controlepunten die OIC gebruikt en geven in gewone taal weer wat een kascontrole wel en niet omvat.

1. Wat controleert OIC precies, en is dit een accountantscontrole?

OIC beoordeelt of de jaarrekening aansluit op de financiële administratie en of belangrijke posten voldoende zijn onderbouwd. Daarbij wordt onder meer gekeken naar bankrekeningen, balansposten, facturen, reservefondsen, debiteuren, crediteuren en afwijkingen ten opzichte van de begroting. Het is geen accountantscontrole: er wordt geen accountantsverklaring afgegeven.

2. Wordt iedere factuur gecontroleerd?

Dat verschilt per controle. Bij een kleinere administratie kunnen alle facturen worden beoordeeld, bij een grotere wordt een selectie gecontroleerd. Die selectie baseert OIC op omvang, risico en opvallende kenmerken. In het rapport staat welke aanpak is gevolgd.

3. Waarom wordt de begroting vergeleken met de werkelijke kosten?

Omdat duidelijke afwijkingen kunnen wijzen op incidentele uitgaven, prijsstijgingen of kosten die anders zijn verwerkt dan verwacht. Een afwijking is niet automatisch fout, maar moet wel logisch en voldoende verklaarbaar zijn.

4. Wat gebeurt er als tijdens de controle een fout of ontbrekend stuk wordt gevonden?

Het punt wordt eerst voorgelegd aan beheerder of bestuur. Als de uitleg voldoende is of een correctie wordt verwerkt, wordt het punt als afgehandeld opgenomen. Alleen openstaande of terugkerende punten blijven als aandachtspunt staan.

5. Controleert OIC ook of het bestuur goede keuzes heeft gemaakt?

Nee. De kascontrole richt zich op de financiële verantwoording en op de verwerking van besluiten. OIC kan financiële risico's of opvallende uitgaven signaleren, maar beoordeelt niet of een beleidskeuze inhoudelijk de beste keuze was.

6. Waarom worden reservefondsen bekeken?

Om vast te stellen of toevoegingen en onttrekkingen juist zijn verwerkt en aansluiten op de begroting, de administratie en de genomen besluiten. Daarnaast kan OIC signaleren of de reservering onvoldoende lijkt aan te sluiten op de verwachte onderhoudskosten, bijvoorbeeld op basis van het meerjarenonderhoudsplan.

7. Waarom worden betalingsachterstanden bekeken?

Omdat langdurige achterstanden de liquiditeit van de VvE onder druk kunnen zetten. Daarom wordt gekeken naar de omvang, de looptijd en opvolging van openstaande bedragen.

8. Waarom worden bankrekeningen en betalingen gecontroleerd?

Om vast te stellen dat de banksaldi aansluiten op de jaarrekening en dat betalingen aantoonbaar bij de VvE horen. Opvallende of niet direct verklaarbare transacties worden nader onderzocht.

9. Wat betekent een aanbeveling?

Een aanbeveling is meestal geen fout. Het is een praktische verbetering die de administratie, controleerbaarheid, risicobeheersing of toekomstige besluitvorming kan versterken.

10. Wat betekent het advies aan de ALV?

OIC geeft op basis van de uitgevoerde controle een advies over de jaarrekening en over het verlenen van decharge aan het bestuur. Decharge betekent dat de ledenvergadering het bestuur ontlast voor het gevoerde financiële beheer van dat jaar. Het advies is niet bindend, de Algemene Ledenvergadering neemt zelf het besluit.

Bij een reguliere kascontrole wordt de volledige jaarrekening van de VvE als bijlage toegevoegd.