



# Pas op de centen!

## Hoe zorgt u ervoor dat het geld van de VvE veilig is?

**De financiële wereld wordt er - ook voor VvE'en - niet eenvoudiger op. Hoe zorgt uw VvE ervoor dat het geld van de eigenaren veilig en zorgvuldig wordt beheerd? VvE-beheerders gaan nog wel eens de fout in als het gaat om het financiële beheer. Hoe regelt u bijvoorbeeld de tekenbevoegdheid? Daarnaast worden criminelen steeds inventiever. In dit artikel zetten wij een aantal zaken op een rij en geven we u tips om te helpen het geld van de VvE zo goed mogelijk veilig te stellen.**

In februari jl. werden we opgeschrikt door het bericht dat een grote VvE-beheerder failliet was gegaan: Redema VvE BV in Nieuwegein, onderdeel van de Redema Groep. De bankrekeningen van verschillende in beheer zijnde VvE'en stonden op zogenaamde 'inzake'-rekeningen en niet enkel en uitsluitend op naam van de VvE zelf (Redema VvE BV inzake VvE XXstraat). De curator rekent deze banktegoeden nu tot het vermogen van de Redema Groep. Maar die is failliet. De VvE heeft geen preferente (voorrangs-)positie in het faillissement en moet dus gewoon aansluiten bij alle concurrente schuldeisers. Een diep trieste zaak voor de appartementseigenaren, want het is de vraag of zij hun geld ooit nog terug zien. Als deze zaak iets pijnlijk aan het licht brengt, is het wel het feit, dat de VvE ervoor moet zorgen dat de financiële zaken goed en strak geregeld moeten zijn.

### Tenaamstelling

Zorg er in elk geval voor dat de bankrekeningen (de betaalrekening en de spaarrekening) op naam van de VvE staan. Deze naam kunt u vinden achterin de splitsingsakte van uw VvE. Dit is de officiële naam die de notaris eraan gegeven heeft. Dit is ook de naam die is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Daarom moet u de splitsingsakte ook aanleveren bij de KvK en veelal ook bij de bank. Op geen enkele wijze mag er een link gelegd worden met de naam van uw beheerkantoor. Het is de moeite waard dit eens goed te checken en de overeenkomst met de bank erop na te slaan. Het is natuurlijk helemaal uit den boze dat uw VvE-gelden worden gestort op de 'kantoorrekening' van uw beheerder. Ook dit is in het verleden voorgekomen en misschien komt het hier en daar nog voor!

### Tekenbevoegdheid

Vervolgens is het van groot belang dat u de tekenbevoegdheid per bankrekening goed regelt. De bevoegdheid over de 'betaalrekening' ligt bij het bestuur, die op haar beurt procuratie kan verlenen aan de beheerder, nadat de vergadering tot die procuratie heeft besloten. Er is dus in feite sprake van een dubbele machtiging. Daarna is de beheerder door de ledenvergadering gemachtigd voor

het doen van de lopende betalingen zoals opgenomen in de begroting. Dat bestuurders daadwerkelijk over de bankrekening kunnen beschikken en dus de middelen van de VvE kunnen beheren is terug te vinden in de Modelplitsingsreglementen 1973 art. 40 lid 3, 1983/1992 art.41 lid 3 en 2006 art. 53 lid 4.

Het geld dat bestemd is voor het reservefonds voor toekomstig (groot) onderhoud dient van de betaalrekening regelmatig te worden doorgestort op een apart te openen 'spaarrekening'. Nu voor iedere VvE sinds mei 2008 een reservefonds verplicht is, kan het om veel geld gaan en moeten omtrent de beschikkingsbevoegdheid extra waarborgen worden ingebouwd. Zo kan alleen geld vanaf de spaarrekening worden teruggeboekt naar de betaalrekening - bijvoorbeeld om de schilder te betalen - na een rechtsgeldig besluit van de vergadering van eigenaren en een 'dubbele' handtekening. Maar wie is dan tekenbevoegd?

In het Modelplitsingsreglement 2006 art 10 lid 4 is bepaald, dat over de gelden van het reservefonds slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na machtiging daartoe door de vergadering, kan worden beschikt. Inmiddels hebben we weer te maken met een nieuwe Wet Identificatie Dienstverlening en de gewijzigde Wet op het Handelsregister. De banken houden zich hierdoor aan de inschrijving van bestuursleden zoals opgenomen in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Derhalve dienen twee bestuursleden gezamenlijk tekenbevoegdheid te hebben over de spaarrekening. Om praktische redenen kan de vergadering besluiten dat toch de beheerder, maar dan samen (!) met een door de vergadering aangewezen bestuurslid (bijvoorbeeld de voorzitter) tekenbevoegdheid krijgt over de gelden van de spaarrekening. Dat kan eenvoudig en doeltreffend worden geregeld met een overschrijvingskaart met twee handtekeningen of digitaal met dubbele passen en tancodes of e.identifiers. Maar dan nog steeds met een dubbele handtekening op papier of digitaal!



Het is van groot belang dat de tekenbevoegdheid per bankrekening goed is geregeld.

### Depositogarantiestelsel

Het depositogarantiestelsel garandeert dat ook een VvE eenmaal recht heeft op een garantie van 100.000,- euro voor het geval de bank in financiële problemen komt en haar verplichtingen niet meer kan nakomen. Het betreft hier het totaal van het tegoed op de betaalrekening en de spaarrekening samen. Als het saldo van deze rekeningen tezamen meer bedraagt dan 100.000,- euro, dan is het raadzaam een tweede spaarrekening te openen bij een andere bank. Dus spreiden over meerdere banken geeft maximale zekerheid. Let wel op, dat wanneer u bijvoorbeeld een tweede ton wegzet bij een andere bank, die bank niet toevallig een dochter is van de bank waar u al geld heeft weggezet. Deze dochter moet wel een zelfstandige bankvergunning hebben. Zo maakt de ASN Bank weliswaar onderdeel uit van de SNS Bank, maar beiden hebben een individuele bankvergunning. Regionale Rabobanken hebben een grote zelfstandigheid met een eigen bankvergunning. Indien u al bankiert bij een Rabobank, dan kunt u bij een Rabobank in een andere regio ook geld wegzetten en toch onder het depositogarantiestelsel vallen. Vraag dit na bij uw bank. U kunt eenvoudig zien of uw bank onder het depositogarantiestelsel valt door het Wft-register te raadplegen op de website van De Nederlandsche Bank ([www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)); klik op 'registers' en vervolgens op 'raadplegen register'. Daarna zoekt u de naam van uw bank. ■

### Criminelen

Ook appartementseigenaren ontkomen niet aan trucs van criminelen, die op uitermate slimme manieren trachten aan bankgegevens te komen. Kees Zeelenberg, appartementseigenaar in Hilversum, vertelt daarover: "Wij wonen in een complex dat bestaat uit 31 appartementen. Een aantal medebewoners is al op leeftijd en juist daar slaan criminelen hun slag. Ze hebben kennelijk bankafschriften onderschept en met de gegevens daarop een bankpas aangevraagd. Ze weten exact wanneer de brief met het wachtwoord - aangetekend en wel - wordt verzonden en wachten de postbode op in de hal. Hem delen ze mee dat ze post verwachten voor huisnummer X. De postbode (die helaas de bewoners ook al lang niet meer kent) geeft het poststuk nadat de 'bewoner' een valse legitimatie heeft laten zien. Het gevolg: twee eigenaren zagen vele duizenden euro's van hun rekening verdwijnen."

### Zwarte piet

"TNT Post stelt dat de bezorger niets te verwijten valt en dat de bank verantwoordelijk is; de bank vindt dat de postbezorger beter moet opletten. Ze schuiven de zwarte piet dus naar elkaar. Omdat ik getuige was van dit voorval, heb ik direct de politie gebeld. Die meldde mij dat ze 'er niets mee kon'. Ik weet dat er bij twee andere appartementencomplexen dergelijke voorvallen hebben plaatsgevonden. Natuurlijk wijzen we onze medebewoners erop dat ze alert moeten zijn en geen vreemden moeten binnenlaten, maar tegen deze praktijken valt weinig uit te richten.

Mijn advies: zorg ervoor dat je geen bankafschriften meer ontvangt via de post; dan is die mogelijkheid in elk geval uitgesloten. Verder ben ik van mening dat de bank deze gegevens niet aangetekend moet versturen, want het verschijnen van het TNT-busje is voor de criminelen het sein dat 'hun' post arriveert. Daarmee worden ze eerder geholpen dan tegengewerkt."

### Phishing

Internetbankieren (zonder bankafschriften per post) is echter ook niet altijd veilig. Daar duikt het probleem 'phishing' op, een vorm van internetfraude. Mensen worden naar een valse (bank)website gelokt, die sprekend lijkt op de echte site van de bank. Nietsvermoedend loggen ze in met hun gebruikersnaam en wachtwoord, waardoor de fraudeur de beschikking krijgt over deze gegevens.

Vaak gebruiken de fraudeurs een mail waarin wordt gevraagd de inloggegevens te 'controleren' of het account bij de bank te checken en te bevestigen. Fraudeurs maken handig gebruik van hun eigen fraude: ze maken de klant erop attent dat die wel heel goed beveiligd moet zijn tegen online fraude. Omdat zogenaamd de internetrekening (nog) niet voldoende beveiligd is, moet er even ingelogd worden. Daarna is alles in orde - voor de fraudeur dan, want die beschikt vanaf dat moment over de inloggegevens! Phishing is moeilijk te achterhalen. Ga nooit in op een mailverzoek waarin gevraagd wordt persoonlijke (financiële) gegevens te geven; zoals bankrekeningnummer, pincode, burgerservicenummer of creditcardgegevens.

