

“Reserveren” is geen “sparen”

Graag reageer ik op het voorstel voor Wijziging van boek 5 BW i.v.m. het verbeteren van het functioneren van VvE's.

Ik ben bedrijfseconoom, tot voor kort registeraccountant, docent boekhouden en auteur van het eerste en enige boek over financiën van VvE's (titel: Financiën van de VvE, gids voor bestuurders en appartementseigenaren) en o.m. De Kascommissiegids voor de VvE.

Ik wil met name reageren op het onderdeel van de concept-wetswijziging betreffende het vormen van een reserve voor groot onderhoud. Onder meer tijdens een aantal workshops die ik heb verzorgd voor bestuursleden en leden van kascommissies van VvE's is mij gebleken dat het begrip “reserve” voor velen lastig te begrijpen is.

Dat wordt vooral veroorzaakt doordat “reserve” niets iets tastbaars is (niet te “grijpen” en mede daardoor lastig te “begrijpen”); alle andere posten op de balans van een VvE kun je bij wijze van spreken vastpakken (bijv. de hoeveelheid geld op de bankrekening; de stapel nog te betalen facturen die de post “crediteuren” vormen) , maar de “reserve” is evenals het “eigen vermogen”, een meer abstract begrip.

Ik constateer dat ook de opstellers van deze concept-wetswijziging moeite hebben met het begrip “reserve”. Op verschillende plaatsen in de memorie van toelichting wordt dit begrip verward met het begrip “sparen”. Bij een ongewijzigde wettekst en ongewijzigde memorie van toelichting zal de verwarring alleen maar toenemen, hetgeen uiteraard ongewenst is.

Allereerst spreekt artikel 126 lid 1 BW5 nu over “een reservefonds ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten”. Bedoeld wordt de “reserve groot onderhoud”. Voor de duidelijkheid van alle betrokkenen is het aan te bevelen dit reservefonds ook zo te noemen.

Bovendien is de dotatie (toevoeging) aan de reserve groot onderhoud een normale kostenpost, die jaarlijks op de exploitatierekening staat. Deze jaarlijkse dotatie moet –dat is nota bene wat mede wordt nagestreefd door dit wetsvoorstel- “gewoon” worden; het is immers normaal dat elke VvE jaarlijks reserveert voor toekomstig groot onderhoud. Het is daarom vreemd om te spreken over “andere dan de gewone jaarlijkse kosten”.

Overigens is het aan te bevelen om tenminste in de memorie van toelichting ook expliciet te vermelden dat het wenselijk is dat elke VvE behalve een reserve voor groot onderhoud ook een “algemene reserve” aanhoudt in verband met onvoorziene uitgaven en dergelijke.

Volledigheidshalve meld ik dat jaarrekening-technisch gezien de balanspost die in de wet “reservefonds” heet, méér het karakter van een “voorziening” dan van een “reserve” heeft. Een voorziening staat voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting waarvan de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Een voorziening is daarom ook onderdeel van het vreemd vermogen van de rechtspersoon.

Een reserve daarentegen is onderdeel van het eigen vermogen van een rechtspersoon. Het wordt wel gezien als een buffer voor slechte tijden. Het reservefonds van de VvE echter is geen “extra”, maar geeft de verplichting weer die de VvE heeft jegens de leden om de gemeenschappelijke delen goed te onderhouden.

Ik kan me echter voorstellen dat –gezien de in de praktijk gegroeide en gehanteerde benaming- de benaming “reserve” en dan dus bij voorkeur “reserve groot onderhoud” wordt aangehouden.

De reserve staat credit op de balans en vormt het (grootste deel van) het eigen vermogen van de VvE. Grosso modo komt dat er in de meeste gevallen op neer dat de reserve het verschil is tussen de activa (bezittingen en vorderingen, inclusief bijv. spaartegoeden) op de balans en de schulden op de balans.

De omvang van het eigen vermogen (de reserve) zegt niet automatisch iets over de omvang van de beschikbare liquiditeiten! Het is heel goed mogelijk dat de solvabiliteit van een rechtspersoon prima is, terwijl de liquiditeit onvoldoende is.

Dit wordt in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting ten onrechte verward.

De bedoeling is dat een VvE voldoende liquiditeiten (m.n. geld op de bank) tot haar beschikking heeft om de uitgaven voor groot onderhoud conform de planning van het onderhoudsplan te kunnen betalen.

Echter het is mogelijk dat de reserve wél voldoende groot is en conform de onderhoudsplanung, doch dat de liquiditeiten toch niet beschikbaar zijn.

Ter illustratie hiervan geef ik enkele voorbeelden:

1. De VvE houdt de voor groot onderhoud gespaarde gelden aan in termijndeposito's. Die hebben nog een resterende looptijd van 5 jaar, terwijl volgens het onderhoudsplan al volgend jaar uitgaven voor groot onderhoud gedaan moeten worden.

2. De VvE besluit (wellicht in een onbewaakt ogenblik) dat geïnvesteerd wordt in zonnepanelen. Die investering wordt betaald uit de aanwezige spaargelden en geactiveerd op de balans (vervolgens in een aantal jaren afgeschreven). Hierdoor blijft de omvang van de reserve gelijk echter er is geen (of minder) geld aanwezig om het groot onderhoud te kunnen betalen!

3. Een VvE zou kunnen besluiten om de waarde van de gemeenschappelijke ruimten als activum op de balans te plaatsen. Op dit moment is dat niet gebruikelijk, maar bedrijfseconomisch / boekhoudkundig gezien valt een dergelijke 'boekhoudtruc' te rechtvaardigen. Daardoor ontstaat direct een forse reserve en wordt voldaan aan de wettelijke eis tot het vormen van een reserve, doch er is geen geld in kas om uitgaven voor groot onderhoud te doen.

4. Een VvE zou kunnen besluiten om het deel van de maandelijkse eigenaarsbijdragen dat bestemd is voor de dotatie groot onderhoud, niet te innen maar in plaats daarvan de eigenaars een schuldbekentenis te laten tekenen. Op de balans van de VvE staat dan een debetpost “nog te vorderen bijdragen van eigenaars” en daartegenover kan gewoon een creditpost “reserve groot onderhoud” staan, terwijl de VvE géén beschikking heeft over gelden om groot onderhoud te betalen. Die gelden komen pas binnen (en of dat lukt is onzeker!) op het moment dat de nog te vorderen bijdragen van eigenaars daadwerkelijk worden geïnd.

Kortom: sparen is iets ánders dan reserveren.

De memorie van toelichting haalt deze begrippen door elkaar, onder meer op de volgende plaatsen:

- § 2.2 laatste regel 1^e alinea: “... wordt aan de wettelijke verplichting tot sparen reeds voldaan wanneer men een miniem bedrag reserveert.” – er is geen wettelijke verplichting tot sparen, er is een wettelijke verplichting tot reserveren!

- § 3.1 “Stimuleren van sparen” – de tekst van deze paragraaf gaat echter niet over sparen, maar over reserveren!

Het wetsvoorstel zegt met name iets over de dotaties (toevoegingen) aan de reserve. Echter aandacht voor de onttrekkingen aan de reserve groot onderhoud is evenzeer gewenst. In de praktijk zie ik frequent gebeuren dat uitgaven die niets met groot onderhoud te maken hebben (bijv. incidentele schoonmaakkosten vanwege graffiti of jaarlijks onderhoud van de liften) ten onrechte ten laste worden gebracht van de reserve groot onderhoud.

Hierdoor kan een situatie ontstaan dat weliswaar wordt voldaan aan de wettelijke eis van een jaarlijkse dotatie van 0,5% van de herbouwwaarde, maar dat de omvang van de reserve toch ontoereikend is en blijft om het groot onderhoud conform de meerjarenonderhoudsplanung te realiseren.

Wellicht kan een wettelijke bepaling dat ten laste van de reserve groot onderhoud alleen uitgaven mogen komen die voorzien zijn in het meerjarenonderhoudsplan dergelijke “foutieve boekingen” effectief tegengaan. Een verdere stimulans om dergelijke boekingen tegen te gaan is het in de memorie van toelichting opnemen van een tekst over deze problematiek, waarbij benadrukt kan worden dat het ook een taak van de kascommissie van de VvE is om jaarlijkse te controleren of de uitgaven ten laste van de reserve groot onderhoud daadwerkelijk betrekking hebben gehad op groot onderhoud.

Als laatste reactie op het wetsontwerp merk ik op dat de eisen die worden gesteld aan de actualiteit van het meerjarenonderhoudsplan niet geheel helder zijn: het plan mag ten hoogste 5 jaren oud zijn en moet betrekking hebben op een periode van ten minste 5 jaar. Houdt dit in dat een VvE die een onderhoudsplan heeft dat is opgesteld in 2010 en betrekking heeft op de periode 2011 tot en met 2015 voldoet aan de wettelijke eis als ze pas in 2016 een nieuw meerjarenonderhoudsplan vaststelt?

Zoals in mijn inleiding gezegd blijkt het begrip “reserve” voor velen lastig te (be)grijpen. Daarom ben ik zo vrij u te attenderen op enkele hoofdstukken in mijn boek *Financiën van de VvE, gids voor bestuurders en appartementseigenaren* die uitleg geven over de reserve groot onderhoud:

- De reserve die geen reserve is (pagina's 49-50)
- Hoe groot moet de reserve groot onderhoud zijn? (pagina's 51-53)
- Onttrekkingen aan de reserve groot onderhoud (pagina's 54-55).

Abbenes, 30 september 2015,
drs Maarten den Ouden, bedrijfseconoom en controle-expert
www.kascommissiegids.nl