

Welke documenten zijn noodzakelijk bij de aanvraag van een lening door een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Algemeen

Identiteit bestuurders

- Geldig identiteitsbewijs: paspoort (inclusief het geperforeerde documentnummer en Burgerservicenummer)
- Europese identiteitskaart (voor- én achterzijde) of vreemdelingendocument. Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn. Deze gegevens zijn noodzakelijk voor de volgens KvK bevoegde (bestuurs)leden.

IBAN

- Een bankafschrift uit het lopende boekjaar van de VvE met adresgegevens van de op het aanvraagformulier opgegeven IBAN voor de automatische incasso.

KvK

- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel.

Gegevens van de VvE

- Splitsingsakte: de splitsingsakte van de VvE.
- Notulen van ledenvergadering: de notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering en indien van toepassing een goedkeuring voor het verhogen van de servicekosten.
- Huishoudelijk reglement: een kopie van het huishoudelijke reglement van de VvE.
- Jaarcijfers VvE: een kopie van de jaarcijfers van de VvE over de laatste drie bekende boekjaren.
- Servicekosten: stukken waaruit de actuele hoogte en specificatie blijkt van de servicekosten van de VvE leden.
- Begroting VvE na restauratie: een kopie van de begroting over het komende jaar waarin de (hogere) servicekosten verwerkt zijn en zichtbaar is wie zijn of haar aandeel (deels) via een lening van het Restauratiefonds financiert.
- Reservefonds: stukken waaruit de actuele stand van het reservefonds van de VvE blijkt.
- Onderhoudsplan: een exemplaar van het meerjarig onderhoudsplan.

Lopende financieringen

- Het laatste saldobiljet of de laatste jaaropgave van de zakelijke lening(en), krediet(en) of leaseovereenkomsten voor zover niet blijkend uit de jaarcijfers.
- Een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing per maand, d.m.v. een lening-/leaseovereenkomst of bankafschrift.

Heeft u in het lopende boekjaar een financiering aangevraagd of aangepast? Of gaat u dat binnenkort doen?

- De offerte voor de af te sluiten lening of het krediet.

Heeft u in het lopende boekjaar een financiering afgelost?

- Het aflossings- en opheffingsbewijs.

Te nemen maatregelen

- De offerte(s) van uw aannemer(s)/installateur(s), voorzien van de naam- en adresgegevens van de VvE en een omschrijving van de werkzaamheden ten behoeve van onderhoud, restauratie en/of verduurzamingsmaatregelen die u laat uitvoeren. Uit de offerte moeten de kosten van deze maatregel(en) blijken.
- Document(en) waaruit blijkt welke kosten voor werkzaamheden ten behoeve van onderhoud, restauratie en/of verduurzamingsmaatregelen gefinancierd kunnen worden. Het document dat hiervoor noodzakelijk is, verschilt per leningssoort. Meer informatie vindt u op de website bij 'Alle financieringen'.
- Energieprestatieadvies: een door een onafhankelijke partij opgemaakt Energieprestatieadvies. Het betreft een onderbouwing waaruit blijkt dat de uit te voeren energiebesparende maatregelen een besparing opleveren voor de VvE-leden in maandlasten die gelijk of hoger is dan de lasten van de lening die u gebruikt voor verduurzamingsmaatregelen.
- Noodzaak onderhoud en/of restauratie: stukken waaruit blijkt dat uitstel van deze onderhouds- en/of restauratiewerkzaamheden niet wenselijk is.

Belangrijke informatie: rechtsgeldige besluitvorming VvE

Een voorwaarde voor het aangaan van een lening is een zorgvuldige besluitvorming, waarbij er voldaan moet worden aan de wettelijke en reglementaire quorum-eisen en stemverhoudingen. Verder moet uit de notulen van de vergadering van de VvE duidelijk blijken:

1. Dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor werkzaamheden ten behoeve van onderhoud, restauratie en/of verduurzamingsmaatregel(en) waarbij de hoofdsom en condities van de lening benoemd zijn.
2. Dat het aangaan van de lening leidt tot verhoging/aanpassing van de maandelijkse servicekosten waarbij de gekwalificeerde meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met deze aanpassing.
3. Een korte beschrijving van de consequenties van het aangaan van de lening door de VvE voor de leden van de VvE. In de vergadering dienen minimaal de volgende aspecten aan bod te komen:
 - De eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op de mogelijkheid om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis hebben genomen of kennis hebben kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW.
 - De eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op het feit dat bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening gehouden is met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
 - De eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op het feit dat hij of zij in geval van wanbetaling door de VvE hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de lening, gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Aanvullend hierop moet in de vergadering van de VvE een afkoelingsperiode (art. 5:130 lid 2 BW) in acht genomen worden. Dit geeft een individuele eigenaar de mogelijkheid, om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit. Dit betekent dat een aanvraag voor een lening pas kan worden toegekend nadat de afkoelingsperiode is verlopen en er geen verzoek tot vernietiging open staat. De VvE kan volstaan met een schriftelijke mededeling (op papier of digitaal) waarin zij verklaart dat er geen lopende verzoeken tot vernietiging open staan.