

Risico's van achterstallige VvE-bijdragen

Dit document is bedoeld voor publicatie op de website van VvE AdminPlus en is gericht op VvE-bestuurders en appartementseigenaars. Het beschrijft de belangrijkste risico's van achterstallige VvE-bijdragen en onderbouwt deze met betrouwbare bronnen.

1. Liquiditeitsproblemen binnen de VvE

Risico: Wanneer VvE-bijdragen niet tijdig worden voldaan, kan de VvE haar lopende verplichtingen zoals onderhoud, verzekeringen en energiekosten niet meer nakomen. Dit leidt tot financiële druk en bestuurlijke onrust.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 122 verplicht het bestuur tot inning van bijdragen.

Aanbeveling: Voer een strak incassoproces met herinneringen en, indien nodig, juridische stappen om liquiditeitsproblemen te voorkomen.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Achterstallige VvE-bijdragen; Kenniscentrum VvE – Financieel beheer.

2. Uitstel van noodzakelijk onderhoud

Risico: Achterstallige betalingen kunnen ertoe leiden dat gepland onderhoud wordt uitgesteld. Dit vergroot het risico op achteruitgang van het gebouw en hogere kosten op termijn.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 126 verplicht VvE's tot het vormen van een reservefonds.

Aanbeveling: Zorg voor een actueel MJOP en voldoende reserveringen zodat onderhoud niet afhankelijk is van incidentele betalingen.

Bronnen: Rijksoverheid – Reserveringsplicht VvE; Vereniging Eigen Huis – Onderhoud en VvE-financiën.

3. Ongelijkheid tussen eigenaars

Risico: Wanneer niet-betalende eigenaars worden gedoogd, betalen andere eigenaars feitelijk mee. Dit kan leiden tot spanningen en verlies van vertrouwen binnen de VvE.

Wettelijk kader: Het Modelreglement Appartementseigendom bepaalt de verdeling van kosten en verplichtingen.

Aanbeveling: Hanteer een consequent beleid waarbij achterstanden altijd worden opgevolgd, zodat alle eigenaars gelijk behandeld worden.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Rechten en plichten eigenaars; Rechtspraak.nl – Geschillen VvE-bijdragen.

4. Verhoogd risico op bestuursaansprakelijkheid

Risico: Besturen die betalingsachterstanden onvoldoende opvolgen, lopen het risico aangesproken te worden op nalatig bestuur.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 2 (bestuurdersaansprakelijkheid, analoog toegepast).

Aanbeveling: Documenteer alle acties rondom incasso zorgvuldig en toon aan dat het bestuur actief opvolgt om aansprakelijkheid te beperken.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Aansprakelijkheid VvE-bestuur; Juridische literatuur over VvE-bestuur.

5. Juridische kosten en escalatie

Risico: Hoe langer een betalingsachterstand voortduurt, hoe groter de kans op juridische procedures en extra kosten voor de VvE.

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 122 verplicht het bestuur tot inning van bijdragen.

Aanbeveling: Start tijdig een incassotraject en maak gebruik van duidelijke communicatie om escalatie te voorkomen.

Bronnen: Vereniging Eigen Huis – Incasso VvE-bijdragen; Rechtspraak.nl – Incassozaken VvE.

Conclusie

Achterstallige VvE-bijdragen brengen aanzienlijke risico's met zich mee voor zowel de financiële positie als de onderlinge verhoudingen binnen de VvE. Door tijdig en consequent op te treden, kan het bestuur liquiditeitsproblemen, uitstel van onderhoud en juridische escalaties voorkomen. Dit versterkt het vertrouwen van de leden en draagt bij aan een duurzaam en professioneel VvE-beheer.

Dit document is bedoeld als algemene informatie en vervangt geen juridisch of financieel advies op maat. Iedere VvE-situatie vraagt om een eigen beoordeling.