

De meest gemaakte fouten in de VvE-administratie

Dit document is bedoeld voor VvE-bestuurders en geeft inzicht in veelvoorkomende fouten binnen de VvE-administratie. Per onderwerp wordt toegelicht welk risico ontstaat, welk wettelijk kader van toepassing is en welke aanbevelingen bestuurders kunnen volgen om problemen te voorkomen.

1. Onvoldoende of onjuiste reservering voor onderhoud

****Risico:**** Te lage reserveringen leiden tot plotselinge bijdrageverhogingen en financiële tekorten.

****Wettelijk kader:**** Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 126 lid 1 verplicht VvE's tot het vormen van een reservefonds.

****Aanbeveling:**** Baseer reserveringen altijd op een actueel Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en toets jaarlijks of de reservering voldoet aan wettelijke minimumeisen.

****Bronnen:**** Rijksoverheid – Reserveringsplicht VvE; Vereniging Eigen Huis – Onderhoud en MJOP.

2. Geen actueel of ontbrekend MJOP

****Risico:**** Zonder actueel MJOP zijn onderhoudskosten onvoldoende voorzien en besluiten juridisch kwetsbaar.

****Wettelijk kader:**** Rijksoverheid en VNG benadrukken het belang van een MJOP voor goed VvE-beheer.

****Aanbeveling:**** Actualiseer het MJOP minimaal elke vijf jaar en gebruik het als basis voor begroting en besluitvorming.

****Bronnen:**** VNG – Handreiking MJOP; Kenniscentrum VvE.

3. Achterstallige bijdragen niet tijdig opvolgen

****Risico:**** Niet opvolgen van betalingsachterstanden veroorzaakt liquiditeitsproblemen en ongelijkheid tussen eigenaars.

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

****Aanbeveling:**** Hanteer een strak incassoproces met herinneringen en, indien nodig, juridische stappen. Dit waarborgt gelijke behandeling van alle leden.

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

4. Onvoldoende vastlegging van besluiten

****Risico:**** Besluiten die niet correct genotuleerd zijn, zijn moeilijk afdwingbaar en leiden tot geschillen.

****Wettelijk kader:**** Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 129 en het Modelreglement Appartementseigendom vereisen correcte vastlegging.

****Aanbeveling:**** Gebruik een vast format voor notulen en verspreid deze tijdig onder alle leden.

****Bronnen:**** Rijksoverheid – Besluitvorming VvE; Modelreglement Appartementseigendom.

5. Onvoldoende scheiding tussen bestuur en controle

****Risico:**** Ontbrekende of passieve kascommissie vergroot de kans dat fouten of onregelmatigheden onopgemerkt blijven.

****Wettelijk kader:**** Het Modelreglement Appartementseigendom schrijft interne controle voor.

****Aanbeveling:**** Stel een actieve kascommissie aan en overweeg externe accountantscontrole voor extra transparantie.

****Bronnen:**** Vereniging Eigen Huis – Rol kascommissie; NBA – Richtlijnen interne controle.

6. Onvolledige of niet-transparante financiële rapportage

****Risico:**** Onduidelijke rapportages belemmeren inzicht en vergroten wantrouwen en conflicten.

****Wettelijk kader:**** Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 131 verplicht tot het opstellen van een jaarrekening.

****Aanbeveling:**** Zorg voor heldere rapportages met balans, exploitatierekening en toelichting, en maak deze tijdig beschikbaar voor alle leden.

****Bronnen:**** Kenniscentrum VvE – Financieel beheer; Vereniging Eigen Huis – Jaarrekening VvE.

Deze verbeterde versie biedt VvE-bestuurders niet alleen inzicht in veelvoorkomende fouten, maar ook concrete handvatten om deze te voorkomen. Het document combineert juridische verankering met praktische aanbevelingen en versterkt daarmee de betrouwbaarheid en professionaliteit van de VvE-administratie.