

Bestuursaansprakelijkheid binnen de VvE: wat mag wel en wat niet

Dit document is bedoeld voor VvE-bestuurders en appartementseigenaars. Het geeft een uitgebreid overzicht van bestuursaansprakelijkheid binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE): wat van bestuurders wordt verwacht, wat zij wel mogen doen, wat zij juist moeten nalaten en wanneer aansprakelijkheid kan ontstaan. De inhoud is onderbouwd met betrouwbare bronnen.

1. Wat is bestuursaansprakelijkheid binnen een VvE?

Definitie: Bestuursaansprakelijkheid houdt in dat een bestuurder persoonlijk aansprakelijk kan worden gesteld voor schade die de VvE of derden lijden als gevolg van onbehoorlijk bestuur. Binnen de VvE geldt dat bestuurders in beginsel niet aansprakelijk zijn voor gewone fouten, maar wel bij ernstig verwijtbaar handelen of nalaten.

2. Wettelijk kader

Het juridisch kader voor VvE-besturen is met name vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en de toepasselijke modelreglementen:

- Burgerlijk Wetboek Boek 5 (VvE-recht)
- Burgerlijk Wetboek Boek 2 (bestuurdersaansprakelijkheid, analoog toegepast)
- Modelreglement Appartementseigendom
- Jurisprudentie via Rechtspraak.nl

3. Wat mag een VvE-bestuurder wél doen?

Toegestane handelingen:

- Uitvoeren van besluiten van de Algemene Ledenvergadering (ALV).
- Beheren van de financiën conform begroting en besluiten.
- Aangaan van verplichtingen binnen de verleende bevoegdheden.
- Inschakelen van deskundigen of een VvE-administrateur.
- Nemen van redelijke beslissingen, ook als deze achteraf anders uitpakken.

Aanbeveling: Handel altijd transparant en documenteer beslissingen zorgvuldig.

4. Wat mag een VvE-bestuurder níet doen?

Verboden handelingen:

- Handelen zonder of in strijd met ALV-besluiten.
- Negeren van wettelijke verplichtingen (zoals reserveringsplicht).

- Onvoldoende opvolgen van betalingsachterstanden.
- Achterhouden of onjuist presenteren van informatie.
- Belangenverstrengeling zonder transparantie.

Aanbeveling: Raadpleeg bij twijfel het reglement of een deskundige.

5. Wanneer kan bestuursaansprakelijkheid ontstaan?

Situaties waarin aansprakelijkheid kan ontstaan:

- Structureel nalaten van essentiële taken.
- Het laten voortbestaan van bekende risico's.
- Geen actie ondernemen bij financiële problemen.
- Ontbreken van toezicht of controle.
- Schending van wet- of regelgeving.

Aanbeveling: Zorg voor actieve opvolging en leg alle acties vast.

6. Hoe kunnen bestuurders aansprakelijkheidsrisico's beperken?

Praktische maatregelen:

- Goede vastlegging van besluiten.
- Werken met actuele begrotingen en MJOP.
- Tijdige en volledige informatievoorziening aan leden.
- Actieve kascontrole.
- Professionele ondersteuning inschakelen waar nodig.
- Afsluiten van een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

7. De rol van professioneel VvE-beheer

Een professionele VvE-administrateur ondersteunt het bestuur bij het correct uitvoeren van administratieve en financiële taken, maar neemt de bestuurlijke verantwoordelijkheid niet over. Wel draagt professioneel beheer bij aan het verminderen van fouten en risico's en versterkt het vertrouwen binnen de VvE.

8. Betrouwbare bronnen

- Burgerlijk Wetboek Boek 5 (artikelen 124–147)
- Burgerlijk Wetboek Boek 2 (artikelen 9 en 138, analoog)

- Modelreglement Appartementseigendom (KNB)
- Vereniging Eigen Huis – Bestuurs aansprakelijkheid VvE
- Rijksoverheid – Vereniging van Eigenaars
- Rechtspraak.nl – Jurisprudentie VvE-bestuur

Conclusie

Bestuurs aansprakelijkheid binnen een VvE vraagt om zorgvuldigheid, transparantie en actieve opvolging. Door duidelijke vastlegging, naleving van wettelijke verplichtingen en het inschakelen van professionele ondersteuning kunnen bestuurders hun risico's aanzienlijk beperken en bijdragen aan een betrouwbaar en duurzaam VvE-beheer.

Dit document is bedoeld als algemene informatie en vervangt geen juridisch advies op maat. Voor specifieke situaties is het raadzaam juridisch of professioneel advies in te winnen.