

Masterclass VvE-010

mr. Marnix J.J. Nijenhof
www.rijssenbeek.nl



Programma

19.00	Inloop met koffie
19.30	Welkom door VVE-010
19.35	Deel 1: Optoppen/samenvoegen van woningen
20.45	Pauze
21.00	Deel 2: Aansprakelijkheid beheerder en bestuurder
21.30	Vragen, discussie
22.00	Afsluiting



Masterclass VvE-010

mr. Marnix J.J. Nijenhof



26 mei 2026

Deel 1: Optoppen/samenvoegen woningen



Op- en aanbouw

Eerst even de basis:

Art. 5:119 lid 1 BW

Onderscheid roerend en onroerend

Lid 4 van art. 5:119 BW: in splitsingsreglement nader regelen

Is gebeurd: art. 6 MR 1973, art. 13 MR 1983/1992, art. 22 MR 2006 en art. 24 MR 2017

Op-aan-onderbouw zonder toestemming verboden



Op- en aanbouw

Hoe krijg je die toestemming?

- Besluit vergadering met gewone meerderheid, tenzij akte van splitsing anders bepaalt



Rijssenbeek
Advocaten

Brutalen hebben de halve wereld?

Op- en aanbouw

Loont het eerst te bouwen?

Niet bij Hof Den Haag, 30 dec. 2014, ECLI:NL:2014:4631

Ongedaan maken!

Echter, geen verzoek ex. art. 5:121 BW



Rijssenbeek
Advocaten

Op- en aanbouw

Dakkapel

Gerechtshof Den Haag 30 juni 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:1050
Nietigheid besluit VvE om dakkapel toe te staan

Strijd met akte van splitsing



Rijssenbeek
Advocaten

Optoppen

Vandaag richten we ons op de permanente dakopbouw bij gesplitste gebouwen.

Twee vormen staan centraal:

- vergroten van bestaande appartementen;
- creëren van nieuwe appartementsrechten.

Kernvraag: hoe moet de splitsingsakte juridisch worden aangepast?

Belangrijke thema's:

- noodzaak aktewijziging?
- status van lucht en ruimte boven het gebouw;
- rol van de VvE?



Rijssenbeek
Advocaten

Optoppen – wijziging akte noodzakelijk?

Hoofdregel: de splitsingsakte bepaalt de goederenrechtelijke verhoudingen binnen de VvE.

Een dakopbouw verandert het gebouw constructief én architectonisch ingrijpend.

dus...

volgens wetgever en rechtspraak vereist een extra verdieping daarom een wijziging van de splitsingsakte en moet ook de splitsingstekening worden aangepast.

Een dakopbouw is geen “lichte wijziging”, maar een goederenrechtelijke wijziging.

Een akte kan niet vooraf een flexibele bevoegdheid geven om later zonder aktewijziging op te toppen.

De omvang van privégedeelten moet steeds objectief uit de akte blijken. En waarom is dat dan?



Optoppen – wijzigen akte

De wijze van aktewijziging hangt af van de juridische kwalificatie van de ruimte boven het dak.

Centrale vraag:

- is de luchtruimte privé;
- gemeenschappelijk;
- of geen van beide?

Sinds het arrest VvE Sint Martinushof is duidelijk dat niet iedere wijziging via een 4/5e meerderheid kan. Erg lastig arrest in de praktijk...

Wanneer aanvullende beschikkingshandelingen nodig zijn, is unanimiteit vereist ("spoor 1").
Rijssenbeek Advocaten = altijd 100% nodig



Rijssenbeek
Advocaten

Optoppen – lucht en ruimte

Lucht en ruimte zijn juridisch geen “zaak” en kunnen geen eigendom zijn.

De eigenaar heeft wel een exclusief gebruiksrecht van de ruimte boven de grond.
Dat gebruiksrecht vloeit rechtstreeks voort uit eigendom.

Het appartementsrecht werkt vergelijkbaar:
geen eigendom van een ruimte;
wel een exclusief gebruiksrecht van het privégedeelte.

De beschikkingsmacht over de luchtkolom ligt dus bij?

de gezamenlijke appartementseigenaars.



Optoppen – privé en gemeenschappelijk nader onder de loep

Een privégedeelte is een gedeelte dat bestemd is om afzonderlijk te worden gebruikt.

Dit moet nauwkeurig blijken uit akte en splitsingstekening.

Alles wat niet privé is, is gemeenschappelijk. Een tussencategorie bestaat niet.

Gemeenschappelijke gedeelten omvatten:

- constructieve delen;
- installaties;
- resterende ruimten zoals gangen en daken.

Het onderscheid ziet niet op eigendom, maar op gebruik, beheer en onderhoud.

De VvE beheert de gemeenschappelijke gedeelten.



Rijssenbeek
Advocaten

Optoppen – wijziging akte (ongerealiseerde dakopbouw)

Twee routes voor aktewijziging:

- spoor 1 : unanimititeit;
- spoor 2 : 4/5e meerderheid via de VvE.

Sinds het arrest Sint Martinushof geldt:

- spoor 2 niet mogelijk als aanvullende beschikkingshandelingen nodig zijn.
- (volgens ons kan dat dus niet anders)

Vertaling/hertaling:

Dakopbouw betekent feitelijk herverdeling van rechten binnen de gemeenschap.

Daarom is medewerking van alle eigenaars vereist.



Optoppen – wijziging akte (toevoegen nieuwe indices)

Nieuwe appartementen vereisen:

- nieuwe splitsingstekening;
- nieuwe omschrijvingen;
- nieuwe aandelen/breukdelen.

Bestaande aandelen “verwateren”.

Er ontstaat feitelijk een nieuwe gemeenschapssituatie.

Nieuwe appartementsrechten behoren eerst gezamenlijk toe aan alle eigenaars.

Daarom kan dit alleen via spoor 1 (unanimiteit).

De VvE heeft hierbij geen rol en kan de eigenaars hierbij niet vertegenwoordigen.



Optoppen – wijziging akte (vergroten van een bestaande index)

Ook vergroting van een bestaand appartement vereist wijziging van:

- splitsingstekening;
- omschrijving;
- vaak aandelen en kostenverdeling.

Unanimiteit blijft vereist, ook als aandelen niet wijzigen.

Er is volgens hen nog steeds sprake van een aanvullende beschikkingshandeling.

Rechtspraak is verdeeld:

- Hof Amsterdam zag soms ruimte voor spoor 2 (4/5^e-traject);
(mr. A. Vermeulen-Jonkers en mr. R. Peutz vinden dat onjuist)

Kernpunt mrs. Vermeulen-Jonkers en Peutz:

- de luchtkolom behoort tot de gemeenschap;
- toedeling daarvan vereist unanimiteit.



Optoppen – wijziging akte (bij een gerealiseerde dakopbouw)

In de praktijk wordt vaak eerst gebouwd en pas later de akte gewijzigd.

Volgens de auteurs is de opbouw dan juridisch eerst gemeenschappelijk. Pas na aktewijziging kan het privégedeelte worden. Ook hier geldt spoor 1.

Mogelijke oplossingen:

- unanimititeit;
- vervangende machtiging;
- rechterlijk bevel ex art. 5:144 BW.

Een rechter kan legalisatie weigeren als de opbouw zonder toestemming is gerealiseerd.



Optoppen – rol VvE?

De VvE beheert de gemeenschappelijke gedeelten.

– In alle modelreglementen is voor op- of aanbouw toestemming van de vergadering vereist.

Conclusie: naast unanimiteit voor aktewijziging is dus ook een VvE-besluit nodig.

Een VvE-besluit zonder noodzakelijke aktewijziging is nietig.

De VvE mag voorwaarden stellen over:

- kwaliteit;
- uitstraling;
- aansprakelijkheid;
- schade.

Zodra unanimiteit bestaat, is toestemming van de VvE meestal een formaliteit.



Optoppen – conclusie

Optoppen biedt kansen voor woninguitbreiding zonder extra grondgebruik.

Een dakopbouw is primair een kwestie van de gezamenlijke eigenaars.

Volgens de auteurs vereist iedere dakopbouw unanimiteit en wijziging van de splitsingsakte.

Alternatieven bij ontbrekende instemming:

- vervangende machtiging ex art. 5:140 BW;
- rechterlijk bevel ex art. 5:144 BW.

De rol van de VvE is aanvullend en ziet vooral op beheer, kwaliteit en uitvoering.



Tot slot: VvE Optoploket – Rotterdamse Dakendagen

Optoppen wordt steeds populairder, Rotterdam loopt voorop!

Voordelen zijn evident: efficiënt, snel, duurzaam en pakt woningtekort aan.

Maar zeker ook “financieel aantrekkelijk”

Meer weten? 30 mei t/m 7 juni

Schrijf je in via www.rotterdamsedakendagen.nl



Rijssenbeek
Advocaten

PAUZE

Deel 2: Aansprakelijkheid beheerder en bestuurder



Inleiding

- De rol van bestuurder en beheerder in de VvE
- Bestuur en aansprakelijkheid
- Zorgplicht
- Nieuwe standaard voor VvE Beheer



De rol van bestuurder en beheerder in de VvE

Welke rollen zijn er?

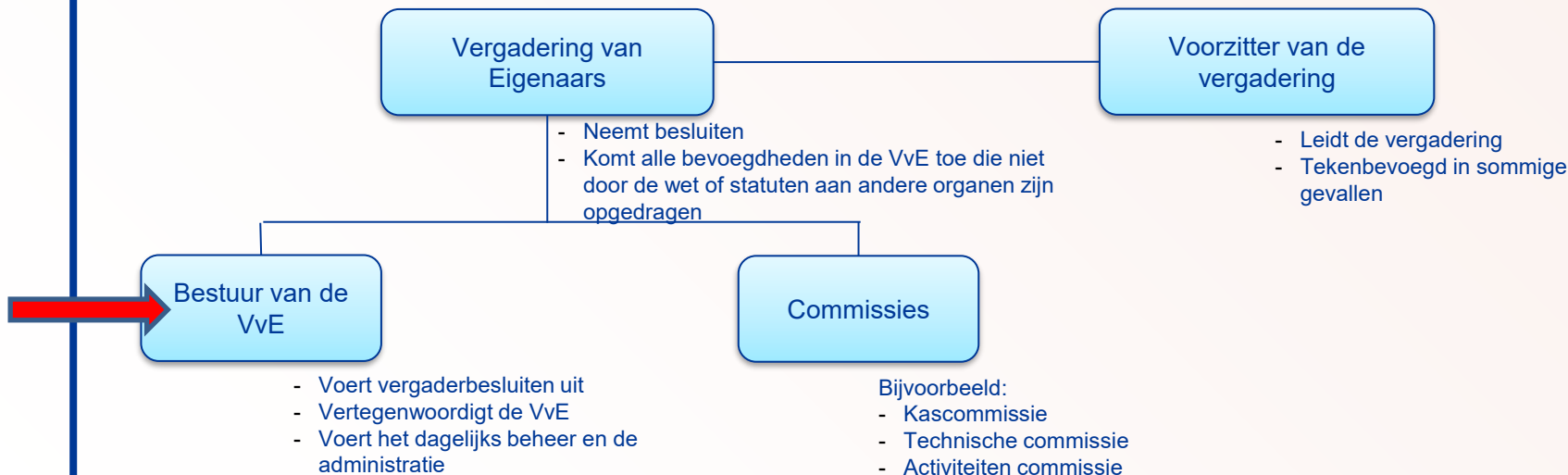
1. Vergadering van Eigenaars
2. Bestuurder(-s)
3. Beheerder
4. Commissieleden
5. Leden Raad van Commissarissen
6. Voorzitter van de vergadering
7. Leden

(ook: gebruikers/huurders)



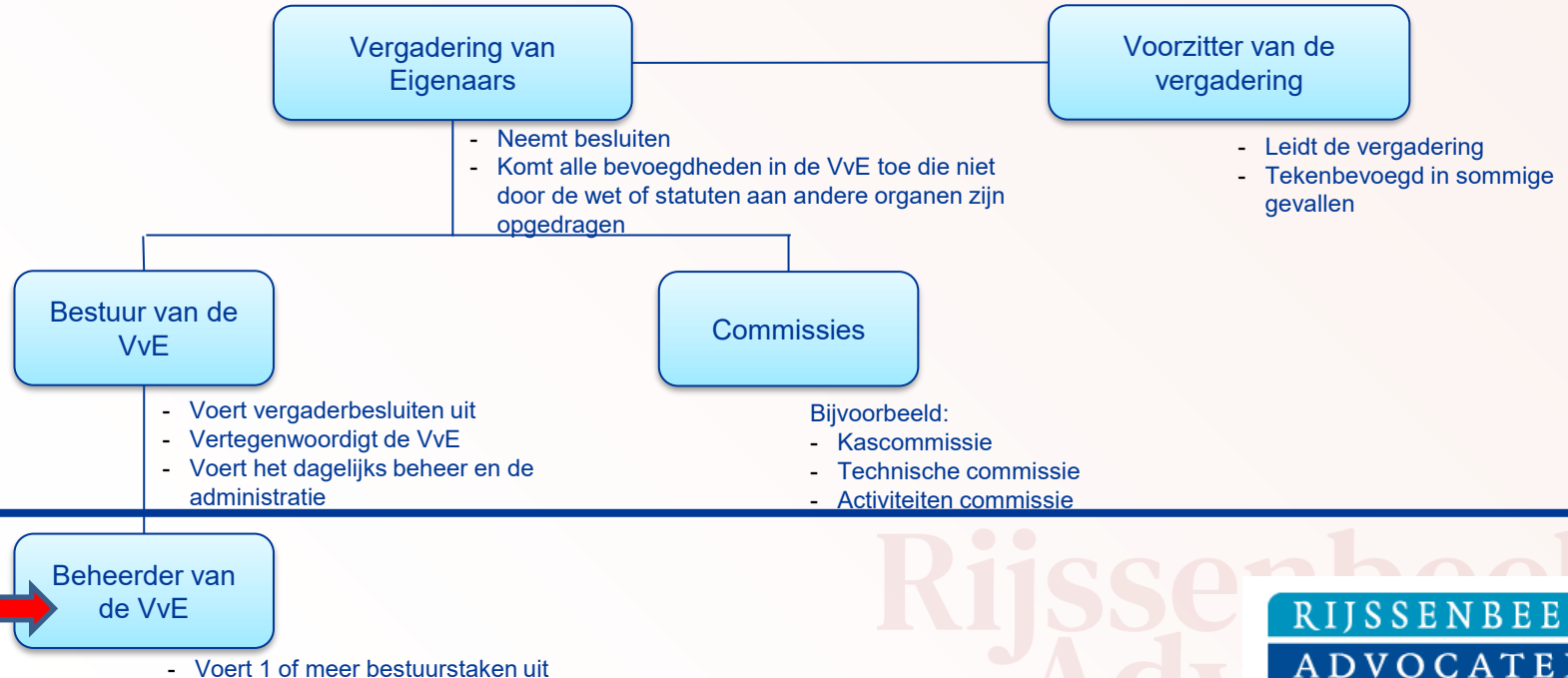
De positie van de bestuurder in de VvE

De VvE als rechtspersoon



De positie van de beheerder in de VvE

De VvE als rechtspersoon



Bestuur

Wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn (art. 5:131 lid 1 BW)

- overheveling bevoegdheden naar anderen (art. 5:135 BW jº. 2:45 lid 4 BW)
- commissie van toezicht en/of advies (art. 5:131 lid 4 BW)



Bestuur

Aftredende bestuurders:

- Schorsing en ontslag door vergadering (art. 5:131 lid 2 BW);
- Bestuurder kan ook zelf ontslag nemen, Rb Arnhem 21 augustus 2009 (ECLI:NL:RBARN:2009:BJ6587)

VvE zonder bestuur:

In afwijking van art. 5:127 lid 2 BW en art. 33 MR 1992 is zaakwaarneming ex artikel 6:198 BW mogelijk (Rb Arnhem 21 augustus 2009 (ECLI:NL:RBARN:2009:BJ6587))



Bestuur

Taken:

- beheert middelen vereniging (art. 5:131 lid 3 BW)
- voert besluiten van de vergadering uit (art. 5:131 lid 3 BW)
- recht van toegang privégedeelten (art. 5:132 BW)
- in geval van uiterste spoed ook daden van beheer
- plicht op controle naleving regelgeving
- exploten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke eigenaars, worden gedaan aan de bestuurder die de eigenaars onverwijld de inhoud ervan mededeelt (art. 5:134 BW)



Bestuur

Diverse artikelen in AvS en modelreglementen

Bijvoorbeeld:

- toezien op naleving verplichting door eigenaars verzenden aangetekende (waarschuwings-)brief

Machtiging nodig van vergadering

Bijvoorbeeld:

- bij het treffen van rechtsmaatregelen; ook in hoger beroep (Gerechtshof Amsterdam 29 november 2007, NJF 2008, 133)



Samenvatting bestuurder/beheerder

A: Is de VvE-beheerder benoemd tot bestuurder van de VvE?

Dan is de VvE-beheerder juridisch onderdeel van de VvE geworden. De wettelijke regels en het splitsingsreglement zijn dus van toepassing op de VvE-beheerder.

Beheerder is dus verplicht handhavend op te treden bij onveilig gedrag!

Onvoldoende actie en inspanning → dan mogelijk aansprakelijk wegens onbehoorlijk bestuur

B) Is de VvE-beheerder uitsluitend beheerder van de VvE?

Dan is de VvE-beheerder geen onderdeel van de VvE → alleen contractuele relatie
Rechten en plichten die voortvloeien uit de overeenkomst zijn leidend.

Bij 'totaalbeheer' contractuele plicht om op te treden bij onveilig gedrag!

Onvoldoende actie en inspanning → dan mogelijk aansprakelijk wegens wanprestatie



Kwalificatie relatie VvE- professioneel beheerder

Art. 7:400 BW: overeenkomst van opdracht

- Aanvullend recht
- Beheersovereenkomst



Rijssenbeek
Advocaten

Verplichtingen

Zorg van een goed opdrachtnemer (art. 7:401 BW)

- Beheerder moet bij de uitvoering van een opdracht de zorg van een goed beheerder in acht nemen
- De beheerder is een redelijk handelend beroepsbeoefenaar
- Voldoende deskundigheid
- Vrijwillig vs. professioneel beheerder

→ Schending: wanprestatie en mogelijk aansprakelijkheid



Verplichtingen

Aanwijzingen opvolgen (art. 7:402 BW)

- De beheerder is gehouden gevolg te geven aan tijdig verleende en verantwoorde aanwijzingen omtrent de uitvoering van de opdracht
- Waarschuwingsplicht
- Onverantwoord vs. 'niet handig'



Verplichtingen

Verantwoording afleggen over de opdracht (art. 7:403 BW)

- Beheerder moet aan de VvE verantwoording afleggen over de wijze waarop hij zich van zijn opdracht heeft gekweten
- Dossier met bewijs van hetgeen is gedaan
- Geen goed dossier? Aanwijzing dat de opdracht niet goed is uitgevoerd
- Mogelijk omkering bewijslast in ev. Procedure



Verplichtingen

Verantwoording afleggen over de opdracht (art. 7:403 BW)

- Hieronder valt ook de verplichting tot afdragen stukken die beheerder onder zich heeft uit hoofde van de opdracht (documenten, elektronische bestanden)
- Retentierecht? Niet indien onaanvaardbaar, bijvoorbeeld bij betwisting facturen door VvE → gelden in depot



Schending verplichtingen?

Voorbeelden uit de jurisprudentie: wel of geen schending?

Rb. Rotterdam 23 maart 2011, ECLI:NL:RBROT:2011:BP9729:

- Treffen van incassomaatregelen (ja)
- Marktvergelijking bij het sluiten van een verzekering en opdrachten (ja)
- Opstellen MJOP (nee)
- Ordelijke overdracht administratie (ja)



Schending verplichtingen?

Rb. Den Haag 22 maart 2023 (ECLI:NL:RBDHA:2023:4961)

- Tijdige informatie aan VvE
 - Adviezen advocaat in de wind slaan
 - Onvolledige informatievoorziening aan VvE
 - Risico op een procedure over zich afgeroepen
- Aansprakelijkheid...?



Schending verplichtingen?

Rb. Rotterdam 10 oktober 2023 (ECLI:NL:RBROT:2023:10387)

- Beheerder heeft door (onvoorwaardelijk) aanbod te doen collectief gas in te kopen, wetende dat VvE daarvoor mogelijk niet in aanmerking kwam, en VvE in veronderstelling gelaten dat dit uiteindelijk niet was gerealiseerd niet de zorg van goed opdrachtnemer in acht genomen.
- Toerekenbaar tekortgeschoten nakoming verplichtingen: aansprakelijk voor schade



Beheerovereenkomst: tips

Duidelijke taakomschrijving en vergoeding werkzaamheden daarbuiten

Leg extra opgedragen werkzaamheden goed vast



Rijssenbeek
Advocaten

Onderscheid met bestuurder

Beheerder $\neq$ bestuurder



Rijssenbeek
Advocaten

Onverschheid met bestuurder

Professioneel beheerder als bestuurder?

Overeenkomst van opdracht

Aparte overeenkomst opstellen, want:

- andere taken, verantwoordelijkheden
- duur



Rijssenbeek
Advocaten

Bestuur

VvE zonder bestuur

In afwijking van art. 5:127 lid 2 BW en art. 33 MR 1992 is zaakwaarneming ex artikel 6:198 BW mogelijk (Rb Arnhem 21 augustus 2009 (ECLI:NL:RBARN:2009:BJ6587))



Rijssenbeek
Advocaten

Interne aansprakelijkheid bestuurder

Naast verplichtingen uit overeenkomst van opdracht:

- Bestuurder ook tegenover de rechtspersoon gehouden tot een behoorlijke taakvervulling o.g.v. 2:9 BW

“Elke bestuurder is tegenover de rechtspersoon gehouden tot een behoorlijke vervulling van de aan hem opgedragen taak”

- Collectieve aansprakelijkheid bestuurders: alle bestuurders zijn aansprakelijk voor elkaars handelen



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Onbehoorlijke taakvervulling norm literatuur:

- Een fundamenteel tekortschieten van het bestuur
- Uitermate bont maken
- Alleen bij te kwader trouw genomen beslissing dienen vragen van wanbeleid of privéaansprakelijkheid aan de orde te komen



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Norm rechtspraak

Ernstig verwijt

- de aard van de door de rechtspersoon uitgeoefende activiteiten
- de in het algemeen daaruit voortvloeiende risico's
- de taakverdeling binnen het bestuur
- de informatie waarover het bestuur beschikte of behoorde te beschikken ten tijde van de hem verweten beslissingen of gedragingen
- de zorgvuldigheid die mag worden verwacht van een bestuurder die voor zijn taak is berekend en deze nauwgezet heeft vervuld

HR 10 januari 1997 (ECLI:NL:HR:1997:ZC2243), HR 8 juni 2001 (ECLI:NL:HR:2001:AB2053) en HR 20 juni 2008 (ECLI:NL:HR:2008:BC4959)

Conclusie: open normen



Rijssenbeek
Advocaten

Interne aansprakelijkheid bestuurder

Andere voorbeelden uit de rechtspraak

- verdwijning van gelden
- zonder besluit vergoeding en kosten betalen uit VvE middelen
- voortdurend terzijde leggen wet- en regelgeving
- nalaten creëren juiste bevoegdheidsstructuur bankrekeningen VvE
- niet inschrijven KvK
- in eigen belang en ten nadele opdragen werkzaamheden bevriende relatie
- ontvangen contraprovisie bij aanbesteding
- onvoldoende offertes opvragen en voorleggen aan de vergadering
- verrichten betalingen waartoe VvE niet is gehouden



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Norm literatuur vs. norm rechtspraak

Literatuur: uitermate bont maken

Rechtspraak: sneller dan voorheen sprake van een (zeer) ernstig verwijt aan de zijde van de bestuurder



Rijssenbeek
Advocaten

Resumé: aansprakelijkheid

Aansprakelijkheid bestuurder	Aansprakelijkheid beheerder
Artikel 7:400 jo. 6:74 BW: schending overeenkomst van opdracht (norm: behoorlijke taakvervulling)	Artikel 7:400 jo. 6:74 BW: schending overeenkomst van opdracht (norm: behoorlijke taakvervulling)
Artikel 2:9 BW: interne aansprakelijkheid (norm: ernstig verwijt)	



Nieuwe standaard voor VvE Beheer

- Brochure Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

“...De standaard bestaat uit acht onderdelen die richting geven aan professioneel en zorgvuldig vve-beheer. Het gaat onder meer om kennis en educatie, ervaring, klachtenafhandeling, contracten, verzekeringen, integriteit en communicatie. De richtlijnen helpen beheerders om hun dienstverlening helder en kwalitatief in te richten en vve's beter te ondersteunen....”

Zie: [Brochure Nieuwe standaard voor VvE Beheer](#)



Rijssenbeek
Advocaten

Vragen en/of reacties?



m.nijenhof@rijssenbeek.nl

