

MASTERCLASS: Wet- en regelgeving voor VvE-bestuurders

mr. Marnix J.J. Nijenhof



Onderwerpen:

- Wat is een VvE?
- Welke (spel-)regels zijn er?
- Wie doet wat en waarom?
- Bestuurdersaansprakelijkheid?
- Gerechtelijke stappen?
- Vragen?

Rijssenbeek
Advocaten

Wat is een VvE? En welke regels zijn?



De regels!

1. De Wet
2. De splitsingsakte
3. De Modelreglementen bij splitsing in Appartementsrechten
4. Het Huishoudelijk Reglement

Waarom het uitroepteken?



Rijssenbeek
Advocaten

Intermezzo I – Modelreglementen

Modelreglementen niet van rechtswege van toepassing

- VvE met MR 2006 houdt MR 2006
- MR 2017 vervangt niet van rechtswege
- Nieuwbouw/wijzigen akte

Zal dit op korte termijn veranderen?



Intermezzo II – Modelreglementen

	MR 1973	MR 1983	MR 1992	MR 2006	MR 2017
“Administrateur”	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
Regeling MJOP	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Wettelijke Reservefonds	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Omschrijving gemeenschappelijke gedeelten/zaken	Summier	Summier	Summier	Uitgebreid	Uitgebreid
Quorum “gewone” besluiten	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Verbod overeenkomst langer dan 1 jaar	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Huishoudelijk Reglement	Gem ged	Gem ged	Gem + Privé	Uitgebreid	Uitgebreid
Doorbraakbepaling privégedeelten	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Bestuurder als gevolmachtigde	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Wijziging gebouw eerst vergunning	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Raad van Commissarissen	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja



Hoofdrospelers

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)



Rijssenbeek
Advocaten

Bevoegdheden en aansprakelijkheid bestuur en beheerder



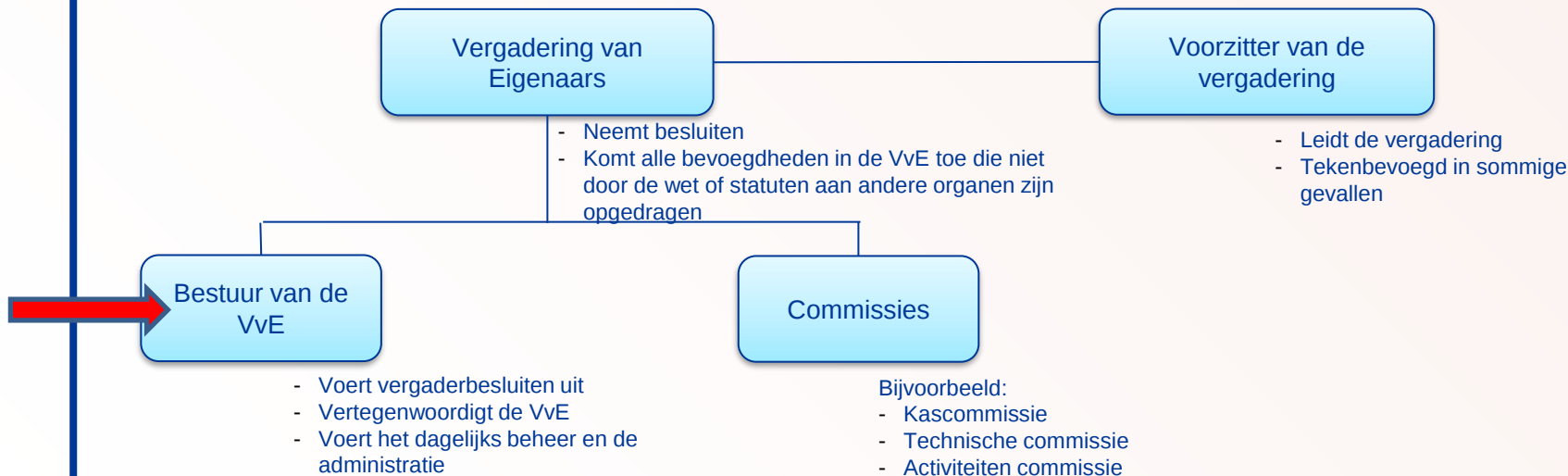
Wie doet wat en waarom?

Organogram / taken en bevoegdheden



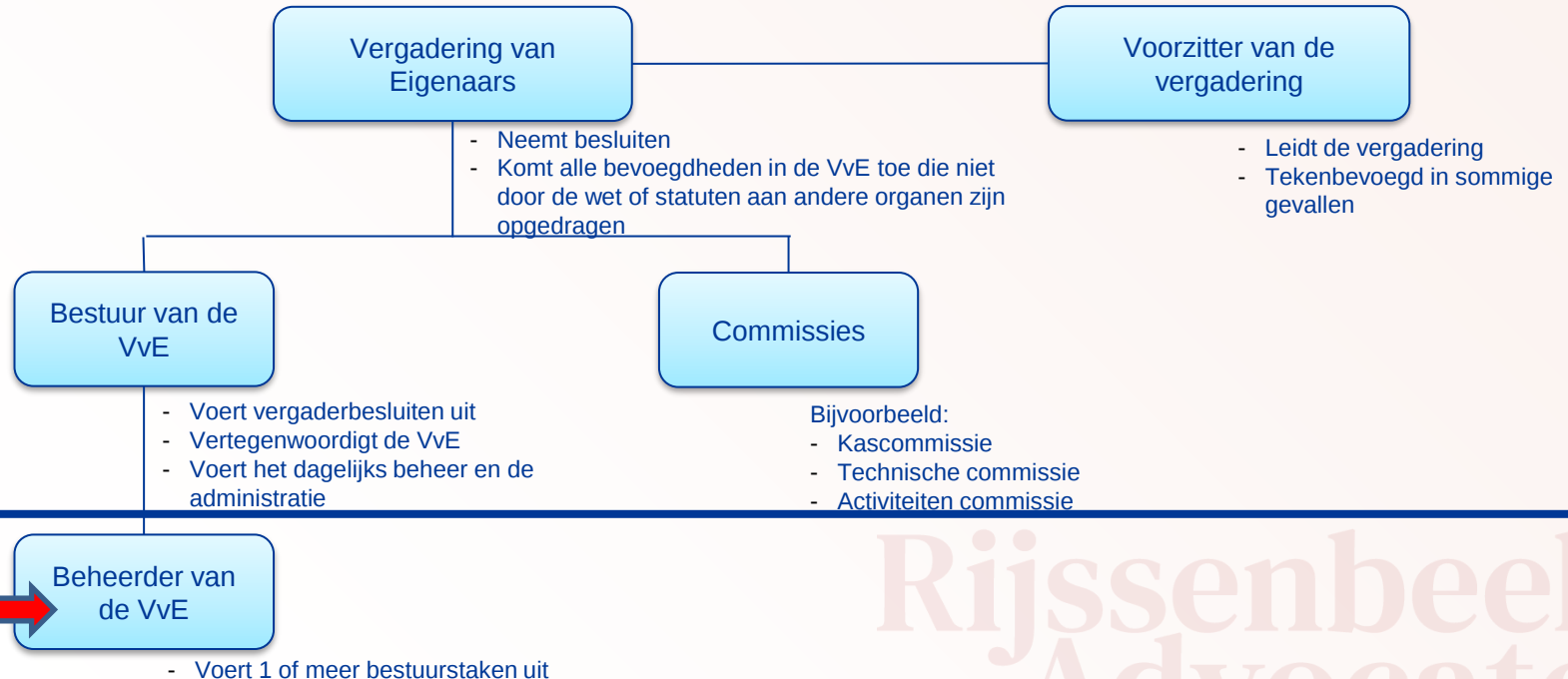
De positie van de bestuurder in de VvE

De VvE als rechtspersoon



De positie van de beheerder in de VvE

De VvE als rechtspersoon



Samenvatting bestuurder/beheerder

Is de VvE-beheerder benoemd tot bestuurder van de VvE, dan:

Is de VvE-beheerder juridisch onderdeel van de VvE.

- Wettelijke regels en splitsingsreglement 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;

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;



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 j°. 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,
(Rechtbank 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 art. 6:198 BW mogelijk
(Rechtbank 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; bijv. bij het treffen van rechtsmaatregelen; ook in hoger beroep (Gerechtshof Amsterdam 29 november 2007, NJF 2008, 133)



Casus 1

Opdracht werkzaamheden

- 3 bestuurders: A, B, C
- KvK: A = voorzitter, alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen
- A geeft opdracht voor moderniseren lift € 35.000,- én jaarlijkse service overeenkomst € 1.200,- (12 maart 2021)
- B informeert bedrijf lift → A ≠ bevoegd (14 april 2021)
- 23 augustus 2021: vergadering van eigenaars stemt tegen nieuw servicecontract



Vervolg casus 1

Vraag:

1. Was A bevoegd de twee overeenkomsten aan te gaan?
Zo nee →
2. Had liftleverancier dat moeten weten?



1. Geen besluit vergadering

- Bestuur vertegenwoordigt niet onbeperkt en onvoorwaardelijk;
- Besluit gemeenschappelijke delen door vergadering van eigenaars;
- Bestuur beheert middelen en zorgt voor tenuitvoerlegging vergaderbesluiten, tenzij statuten anders bepalen;
- AvS: vergadering beslist beheer gemeenschappelijke delen en zaken;
- Bestuur heeft machtiging vergadering nodig in geval van onderhoud buiten begroting;
- Bestuur heeft machtiging vergadering nodig voor rechtshandeling boven bepaald belang; in casu → € 1.000,-



2. Gerechtvaardigd vertrouwen liftleverancier?

- Nee → professionele partij behoort wettelijke bevoegdheidsregels te kennen
- Opmerking in KvK = waarschuwing



3. Noodsituatie?

- Slechts één lift en veel problemen → mensen konden soms woning niet uit
- Covid lockdown; dus geen vergadering mogelijk
- Noodsituatie alleen indien acuut maatregelen nodig; geen sprake van
- Ondanks corona wel digitale vergadermogelijkheid, werd ook gedaan
- Gezien tijdsverloop offerte(s) en facturen → geen acute noodsituatie



Conclusie

- Conclusie = geen rechtsgeldige overeenkomsten
- Rechtbank Midden-Nederland 4 oktober 2023 (ECLI:NL:RBMNE:2023:5338)



3. Bekrachtiging?

Kunnen fouten worden hersteld?

Voorwaarden:

- O.g.v. de wet kan de VvE onbevoegde bestuurshandelingen bekrachtigen
- Bekrachtiging hoeft niet expliciet; ook gedragingen VvE
- Gevolg impliciete bekrachtiging → rechtsverwerking
→ VvE wekt bij 3^e gerechtvaardigd vertrouwen geen beroep op onbevoegdheid bestuur te doen



Checklist

Bevoegdheid bestuur verstrekken opdracht onderhoudswerkzaamheden namens VvE:

Vergaderbesluit	V	
Geen vergaderbesluit		X
Onderhoud op begroting	V	
Onderhoud buiten begroting		X
Machtiging tot bepaald bedrag	V	
Werkzaamheden > machtiging		X
Bedrag in AvS?	V	
Werkzaamheden > AvS		X
Spoedeisende maatregelen (> vastgesteld bedrag toestemming voorzitter van de vergadering) (indien geen vastgesteld bedrag, geen toestemming vereist)	V	



Aansprakelijkheid bestuur en beheerder



Kwalificatie relatie bestuurder/beheerder

Art. 7:400 BW: overeenkomst van opdracht

- Aanvullend recht
- Beheersovereenkomst



Rijssenbeek
Advocaten

Verplichtingen

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

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

→ Schending: wanprestatie en mogelijk aansprakelijkheid



Verplichtingen

Aanwijzingen opvolgen (art. 7:402 BW)

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



Verplichtingen

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

- Bestuurder/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.



Schending verplichtingen?

- Tekortkoming in de nakoming (wanprestatie)
- Aansprakelijkheid en schade?



Schending verplichtingen?

Casus: verplichtingen beheerder/bestuurder

22-09-2014:	lekkage
22-12-2014:	oorzaak lekkage bekend (standleiding en HWA)
19-01-2015:	melding opstalverzekeraar (opsporings- en herstelkosten)
13-04-2018:	aansprakelijkstelling gevolgschade € 93.341,07
02-05-2018:	beheerder wijst aansprakelijkheid namens de VvE af
14-01-2019:	VvE besluit om advocaat in te schakelen
23-04-2019:	advies advocaat aan VvE
22-09-2020:	VvE besluit tot doen schikkingsvoorstel € 5.000,00
25-09-2020:	eigenaar start procedure tegen VvE

→ Procedure eindigt in VSO



Rijssenbeek
Advocaten

Schending verplichtingen

Casus: verplichtingen beheerder/bestuurder

“De Beheerovereenkomst is een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 BW. Uit artikel 7:401 BW volgt dat [de beheerder] als opdrachtnemer bij haar werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht diende te nemen. Dit is het geval als [de beheerder] heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan. Uit artikel 7:402 lid 1 BW volgt dat [de beheerder] verplicht was om tijdig verleende en verantwoorde aanwijzingen van de VvE's omtrent de uitvoering van de opdracht op te volgen, en uit artikel 7:403 lid 1 BW volgt dat [de beheerder] verplicht was de VvE's te informeren over de uitgevoerde werkzaamheden. De verplichtingen van [de beheerder] zijn verder uitgewerkt in de Beheersovereenkomst, waarbij het te voeren beheer is uitgesplitst in bestuurlijk beheer, financieel beheer en technisch beheer.”



Rijssenbeek
Advocaten

Schending verplichtingen?

Casus: verplichtingen beheerder/bestuurder

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

→ Aansprakelijkheid

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



Rijssenbeek
Advocaten

Schending verplichtingen?

Voorbeelden uit de jurisprudentie: wel of geen schending?

- Treffen van incassomaatregelen
- Marktvergelijking bij het sluiten van een verzekering
- Doen van uitgaven waartoe de VvE niet verplicht is

Rechtbank Rotterdam 23 maart 2011 (ECLI:NL:RBROT:2011:BP9729)



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Tegenover de rechtspersoon (de VvE) gehouden tot een behoorlijke taakvervulling (art. 2:9 BW)

- Collectieve aansprakelijkheid



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Norm in de 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 in de 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



Interne aansprakelijkheid bestuurder

Voorbeelden uit de rechtspraak

- Verdwijning van gelden (Den Haag + Nijmegen)
- 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 contra-provisie 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

Externe aansprakelijkheid bestuurder

Wanneer onbehoorlijke taakvervulling bestuurder jegens derde een onrechtmatige daad oplevert

Uitgangspunt: derde → VvE → bestuur

Onrechtmatig handelen: derde → bestuur



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)	
Artikel 6:162 BW: externe aansprakelijkheid (norm: onrechtmatig handelen jegens derde)	



Verzekerbaarheid

- Aansprakelijkheidsverzekering
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
- Verzekeringstussenpersoon



Rijssenbeek
Advocaten

Procederen?



Corebusiness voor bestuurders

- Art. 5:126 BW:

“...De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementsrechteigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voorvloeien en kan te dien einde tegen hen optreden...”

- Pas op voor willekeur bij handhaving
- Objectief handelen is een must
- Voer uit wat de Vergadering van Eigenaars besluit, tenzij...
- Let op: procesbesluit.



Valkuilen voor bestuurders

- Overactiviteit
- Willekeur in handelen
- Handelen zonder kennis
- Wees geen dictator!



Rijssenbeek
Advocaten



Tips voor bestuurders

- Gebruik je (gezonde) verstand;
- Bewust zijn van je verplichtingen;
- Informeer en waarschuw de VvE;
- Houd een goede administratie bij;
- Zorg voor een goede werkrelatie met VvE-beheerder.



reacties?



m.nijenhof@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl



Ingekomen vragen:



m.nijenhof@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl



Einde



m.nijenhof@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl

