

Het bestuur van uw vereniging: uitbesteden of zelf doen?

# Besturen: een vak apart

Elke Vereniging van Eigenaren heeft een bestuur nodig. Maar als eigenaar van een appartement moet u zelf ook goed opletten wat het bestuur van uw VvE doet, of zou moeten doen. Soms is uitbesteden beter. Wat u moet weten over besturen.

TEKST CINDY VAN DEN BROEK ILLUSTRATIE ANKI POSTHUMUS / ART ASSOCIATES

**E**lke Vereniging van Eigenaren is wettelijk verplicht om een bestuur aan te stellen. Dat kan slechts één persoon zijn, wat vaak het geval is bij een kleine VvE. Bij een grotere VvE zal het bestuur al snel uit meerdere personen bestaan of worden uitbesteed aan een professionele organisatie. De belangrijkste taken van het bestuur zijn het beheer van de middelen en het uitvoeren van de besluiten van de ledenvergadering.

Grofweg zijn de werkzaamheden in twee categorieën in te delen. Allereerst is het bestuur verantwoordelijk voor de administratie zoals incasso van de servicekosten, het betalen van de rekeningen en de financiële verslaglegging. In het splitsingsreglement kunnen nog andere bestuurstaken

vermeld worden, zoals het afsluiten van verzekeringen en het organiseren van de vergaderingen.

De tweede belangrijke taak van het VvE-bestuur is het onderhoud van de gebouwen. Dit laatste wordt ook wel het technisch beheer genoemd. Denk aan: het (laten) opstellen van een meerjarenonderhoudsplan, het sluiten van overeenkomsten met klusbedrijven en het begeleiden van onderhoudswerkzaamheden.

## Zelf doen of uitbesteden?

Groot of klein: een VvE zal op een gegeven moment een afweging moeten maken om taken zelf uit te voeren of uit te besteden. Kleine VvE's kiezen over het algemeen voor zelf doen. De belangrijkste reden is de kostenbesparing die het oplevert. Een grote VvE heeft veel leden en zal de kosten van uitbesteden gemakkelijker kunnen dragen; een belangrijke reden om het bestuur van een grote VvE uit te besteden is de tijdsbesparing.

Er zijn nog andere overwegingen die een rol spelen. Leden hebben hart voor de vereniging. Zij hebben er belang bij dat zaken goed zijn geregeld. Bij problemen zullen ze over het algemeen wat milder reageren, bijvoorbeeld bij betalingsachterstanden. Wanneer blijkt dat het bestuur niet naar behoren functioneert, kunnen de leden het bestuur ontslaan en een nieuw bestuur uit hun midden kiezen. Een nadeel van zelfbestuur is dat er flink wat tijd in gaat zitten. Een VvE bestaande uit 30 leden vraagt aanzienlijk meer tijd van bestuurders dan een VvE die bestaat uit →

## Voor- en nadelen

### Een intern bestuur:

- + Heeft in principe echt hart voor de zaak
- + Is milder bij problemen
- + Is makkelijker te ontslaan

- Het kost veel tijd
- Niet altijd voldoende kennis van zaken aanwezig

### Een extern bestuur:

- + Heeft doorgaans een zakelijke instelling
- + Heeft kennis en ervaring
- + Bespaart bewoners tijd

- Uitbesteden kost meer geld
- Er is sprake van een opzegtermijn



Zij doen het zelf:

## 'Je moet elkaar kunnen vertrouwen'

“Roelien de Jong (40) besloot spontaan het bestuur van haar kleine VvE op zich te nemen, al had ze destijds geen idee wat het inhield. “Ik wist helemaal niets van een VvE-bestuur,” vertelt Roelien. “Eerder deed iemand anders het. Ik dacht: het zit wel goed. Je vertrouwt op de goedheid van je medebewoners. Dat was een beetje naïef. Op een gegeven moment gaf de bestuurder aan dat we te veel servicekosten betaalden en dat die met de helft omlaag konden. Dat vond niemand natuurlijk een probleem. Kort daarna verkocht hij zijn appartement.”

Roelien nam het bestuur over. Van de administratie bleek weinig te kloppen. “Toen ik na veel geruzie eindelijk de administratie van mijn voorganger kreeg, werd duidelijk dat we een enorme achterstand hadden opgelopen bij het reserveren voor het verplichte onderhoudsfonds. Ook bleek het pand fors onderverzekerd te zijn. De servicekosten hadden dus helemaal niet verlaagd mogen worden!” De enige die profiteerde was de

vorige bestuurder, die zijn appartement onder zogenaamd gunstige voorwaarden kon verkopen.

Omdat Roelien inmiddels zelf aansprakelijk was voor het bestuur, wilde ze de zaken zo snel mogelijk op orde hebben. “Samen met mijn vriend, die goed is in de cijfertjes, heb

**'De bestuurder gaf aan dat de servicekosten gehalveerd konden worden'**

ik alles op een rijtje gezet. Gelukkig kunnen de bewoners goed met elkaar overweg. Zo konden we de boel weer snel op orde krijgen. Dat is volgens mij een belangrijke voorwaarde voor een goedlopende VvE, dat iedereen goed met elkaar overweg kan. Als er één rotte appel tussen zit, wordt het al moeilijk om belangrijke beslissingen te nemen. Dat is het nadeel van een kleine VvE, dan heb je al snel geen meerderheid van stemmen. Of je

zal maar een echte wanbetaler in je VvE hebben. Overal zijn mensen weleens laks met betalen. Het is fijn als je dat gewoon kunt uitspreken en dat de betaling dan meteen geregeld wordt. Maar als iemand echt moeilijk doet, heb je een probleem. Je moet toch allemaal door dezelfde deur.”

Uitbesteden van de administratie is volgens Roelien geen optie. “We zijn maar met vier appartementen in ons gebouw, dat zou een kostbaar grapje worden. Gelukkig zijn we niet veel tijd kwijt aan het regelen, gemiddeld ongeveer een dag per maand.” Roelien vindt de administratieve taken leuk om te doen. “Je hebt er wel enige discipline voor nodig. Je moet het werk serieus nemen, want het is een wettelijke verplichting om de administratie op orde te hebben. Soms zien de bewoners het bestuur als een soort huisbaas, maar dat is niet zo. Ze vergeten weleens dat ze zelf deel uitmaken van de VvE en dus meebeslissen.”



slechts enkele leden. Uiteraard is kennis van zaken vereist. De administratie van een grote VvE is geen peuleschil. Het bestuur uitbesteden aan een professionele partij heeft als voordeel dat u gebruik kunt maken van de kennis en ervaring die daar aanwezig zijn. Een professional heeft doorgaans een strikt zakelijke benadering en dit kan een voordeel zijn bij het aanspreken van de bewoners op hun verantwoordelijkheden zoals tijdige betaling. Voor de diensten van zo'n bedrijf bent u als VvE wel een flink bedrag kwijt. Als blijkt dat het bedrijf niet naar tevredenheid functioneert, kunt u de overeenkomst met het bedrijf beëindigen. Let bij het afsluiten van contracten dus ook op de opzegtermijn.

### Aansprakelijkheid

Of de VvE er nu voor kiest om het bestuur zelf te regelen of om alles uit te besteden, het is noodzakelijk om goede afspraken te maken over de taken en bevoegdheden. Geef als VvE een duidelijke opdracht aan het bestuur en spreek een maximumbedrag af, waarvoor het bestuur opdrachten aan derden mag verstrekken. Dit in verband met de aan-

## Verzekering voor bestuurders

In verband met het aansprakelijkheidsrisico is het voor de VvE het overwegen waard om voor haar bestuursleden een (bestuurders-)aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Is het bestuur van de VvE uitbesteed aan een bedrijf? Vraag dan een kopie van de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van dit bedrijf. Zo'n verzekering biedt een VvE meer zekerheid in het geval van onbehoorlijk bestuur en is een positieve indicatie voor de professionaliteit van het bedrijf.



Zij besteden het uit:

## Een kantoor voor de administratie en andere ingewikkelde zaken

“ Raymond van Bladel (31) en Tara Voorneman (29) bewonen een gezellig hoekappartement in Amersfoort. Hun VvE heeft er voor gekozen om de administratieve taken gedeeltelijk uit te besteden. Raymond: “De administratie van een VvE luistert heel nauw en er gaat veel tijd in zitten. Daarom heeft onze VvE gekozen voor een administratiekantoor. Maar het onderhoud regelen we zelf.”

De VvE van Raymond en Tara bestaat uit dertien appartementen, waarvan er twee worden verhuurd. Het gebouw is eind jaren zestig gebouwd. Veel aandacht van de VvE gaat uit naar onderhoud. Raymond: “Zaken als schilderwerk of een reparatie kunnen we zelf uitbesteden. Bij de meer ingewikkelde

onderhoudsklussen, waar wij geen ervaring mee hebben, kunnen we bij het administratiekantoor terecht. Zij hebben de kennis en ervaring in huis. Ze verwijzen ons door of regelen het voor ons.”

**‘Alles wat je zelf kunt doen, bespaart weer geld’**

Deze VvE heeft er bewust voor gekozen om niet alles aan één organisatie uit te besteden. “Om de controle te houden,” licht Tara toe. “Onze VvE wil niet compleet afhankelijk zijn van één partij. Daarbij komt dat onze VvE een actieve voorzitter heeft, die dit soort dingen graag regelt. En het scheelt geld. Als wij offertes opvragen voor het schilderwerk kan daar zo een paar honderd euro verschil

in zitten.” Raymond vervult sinds een paar jaar de functie van de penningmeester. Hij beheert de kleine kas. Bewoners kunnen bij hem bonnetjes declareren voor kleine reparaties, onderhoud of schoonmaak. Van de glazenwasser tot het vervangen van een tl-buis. Zo houdt de VvE gezamenlijk de boel op orde en greep op de onkosten. Voor het bestuur is geen bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. “Onze voorzitter wilde dat eerst wel,” vertelt Raymond. “Om te voorkomen dat je als bestuur voor alles en nog wat verantwoordelijk kunt worden gehouden. Maar we hebben als VvE besloten om dat niet te doen. We zijn een klein complex, dus daar hoeft ze niet bang voor te zijn.”



## Vrijwilligers met administratieve, bestuurlijke of bouwkundige ervaring zijn goud waard voor een VvE



sprakelijkheid. Houdt het bestuur zich aan de afspraken, dan is de VvE aansprakelijk als er iets mis gaat. Gaat het bestuur buiten het boekje, dan zijn de bestuursleden over het algemeen aansprakelijk. Vanzelfsprekend blijft het bestuur niet eindeloos aansprakelijk. Daarom verleent de VvE eens per jaar decharge aan het bestuur. Dat wil zeggen dat de VvE de aansprakelijkheid voor het gevoerde beleid van dat jaar overneemt van het bestuur. Hiervoor legt het bestuur wel eerst verantwoording af aan de VvE door inzicht te geven in de financiële positie van de VvE. ←

**Tip** Laat de servicekosten altijd storten op de rekening van de VvE, en nóóit op een privé-rekening!

### Verplichte registratie bij KvK

Sinds 1 juli 2008 zijn VvE's wettelijk verplicht tot inschrijving van hun gegevens in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Ook wijzigingen, zoals bestuurswisselingen en veranderingen in de statuten, moeten worden doorgegeven aan het handelsregister. VvE's die voor 1 juli 2008 werden opgericht, hebben nog even de tijd om zich te registreren. Uiterlijk 1 januari 2010 moeten alle VvE's zijn ingeschreven in het handelsregister.

Kijk voor meer informatie op [www.kvk.nl/nieuweinschrijvers](http://www.kvk.nl/nieuweinschrijvers)

### Ondersplitsing van een VvE

#### Meerdere functies onder één dak

“Het nieuwbouwcomplex waar Annemiek Mollema (26) woont, biedt naast woningen ook onderdak aan een bont gezelschap zorgaanbieders. Naast een huisartsenpraktijk, een zorgcentrum en een apotheek is er een grote parkeergarage. Met het oog op de vele verschillende functies is de VvE van het complex ondergesplitst. “Voor elk onderdeel van het complex is een eigen VvE opgericht,” verduidelijkt Annemiek. “Eén voor het woongedeelte, één voor het zorgcentrum, één voor de huisartsenpraktijk en apotheek, één voor de parkeergarage en één voor het complex als geheel. Als bestuurslid ben ik bij deze laatste, de hoofdsplitsing, betrokken.” Maurice Becqué (33) is net als Annemiek bewoner vanaf het eerste uur. Toen de ont-

wikkelaar vroeg of er bewoners waren die in het bestuur wilden plaatsnemen, meldde hij zich spontaan. Maurice: “Ik kan kritisch zijn en heb uitgesproken ideeën. Het is voor mij een manier om mijn betrokkenheid te tonen.

#### ‘Als bewoner kijk je anders naar de omgeving dan als ondernemer’

Ik ben voorzitter van de VvE, ondersplitsing appartementen. Dat wil zeggen dat ik de bewoners vertegenwoordig in de hoofdsplitsing.” Voordeel van ondersplitsing is dat alle belangen aan bod komen, zowel van ondernemers als bewoners. Soms lopen de belangen sterk uiteen. “Een bewoner stelt

andere eisen aan de omgeving dan een ondernemer,” weet Maurice uit ervaring. “Als vertegenwoordiger van de bewoners ben je kritisch over elke honderd euro, terwijl dit voor een professionele partij weinig geld is. Als bestuur besteden wij veel tijd en energie aan de relatie met de diverse ondersplitsingen. We proberen iedereen zo goed mogelijk op de hoogte te houden.”

“Het is een dynamische VvE, waarin veel gebeurt. Gemiddeld zijn we er een paar uur per week mee bezig,” vertelt Annemiek. “Maar we hebben lieve medebewoners, die ons steunen. Zij weten dat we ons best doen. Dat is van invloed op de kosten. Iedereen is welkom om te helpen. De rest besteden we uit.”