

V.v.E. Monteverdilaan 7-249
p/a MVGM
t.a.v. dhr. W. Rozeboom
per e-mail: wr.rozeboom@mvgm.nl

Datum	18 maart 2026
Inzake	VvE Monteverdilaan / Exploitatietekort (D20260118)
E-mail	s.schultze@rijssenbeek.nl
Uw referentie	

Geachte heer Rozeboom,

Hiermee kom ik terug op uw e-mail van 28 januari jl.

Allereerst merk ik op dat ik niet zomaar kan/mag ingaan op de vraag in hoeverre een eventuele vorige beheerder eventueel aansprakelijk kan worden gesteld. Ik zal daartoe eerst dienen te beoordelen of het mij überhaupt vrij staat de VvE daarover te adviseren. Ik zal die vraag derhalve niet in dit advies betrekken.

Feiten

De vergadering heeft op 13 maart 2025 de jaarrekeningen 2022 en 2023 vastgesteld en besloten dat het tekort moet worden aangezuiverd. Vervolgens heeft de vergadering op 16 oktober 2025 de jaarrekening 2024 vastgesteld en besloten dat het tekort moet worden aangezuiverd. Het bestuur heeft de leden gelet op het voorgaande thans drie facturen gestuurd. Een van de appartementsrechten is door een eigenaar pas in 2024 in eigendom verkregen. Die eigenaar stelt dat zij de facturen niet hoeft te betalen. In dit advies ga ik ervan uit dat de juridische levering na 16 oktober 2025 heeft plaatsgevonden. Vanaf die betreffende leveringsdatum is de huidige eigenaar van rechtswege lid van de VvE. Uit uw e-mail maak ik op dat de volgende vraag voorligt: *"Heeft de betreffende eigenaar een verplichting om het tekort voor de exploitatierekening over de jaren 2022, 2023 en 2024 aan te zuiveren?"*

Akte van splitsing

Vertrekpunt is de Akte van Splitsing d.d. 12 mei 1980 (AvS) waarbij het complex is gesplitst in 300 appartementsrechten. In de AvS is het splitsingsreglement integraal opgenomen.

In artikel 17 lid 3 en 5 AvS staat:

"(...) 3. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.



(...)

5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren”.

In de notulen van de vergadering van eigenaard d.d. 13 april 2025 is onder meer opgenomen:

*“6. Jaarrekening 2022 & 2023 a. Verslag kascommissie De heer Schipper (nr. 229) en mevrouw Barbu (nr. 65) vormen samen de kascommissie 2022. De kascommissie geeft aan dat een lening op de balans hoort te staan, in het verleden is besloten tot de huidige structuur. Er is geen meerwaarde in het wijzigen van deze werkwijze na zoveel jaren omdat dit geen invloed heeft op het financiële resultaat van de VvE. b Vaststelling en goedkeuring van Jaarrekening 2022 & 2023 en ondertekening door het bestuur * De jaarrekening 2022 wordt doorgenomen en toegelicht. Er is een negatief resultaat van € - 17.692,05. (...)*

Besluit: De vergadering besluit de jaarrekening 2022 goed te keuren en vast te stellen. De jaarrekening 2023 wordt doorgenomen en toegelicht. Er is een negatief resultaat van € - 33.022,68. De stijging van de servicekosten is het gevolg van de algemene indexering door de betrokken bedrijven.

Besluit: De vergadering besluit de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen. (...)

*d. Bestemming resultaat **

Besluit. De vergadering besluit het totale negatief resultaat 2022 en 2023 van € - 50.714,73 (€ -17.692,05 plus € - 33.022,68) door te belasten aan de leden op basis van breukdeel. Betaling van het bedrag in termijnen is mogelijk, eigenaars nemen hierover contact op met de beheerder. Het bedrag is niet van invloed op de VvE-bijdrage”

In de notulen van de vergadering van eigenaard d.d. 16 oktober 2025 is onder meer opgenomen:

6. Jaarrekening 2024 (...)

*b. Vaststelling en goedkeuring van jaarrekening 2024 en ondertekening door het bestuur * De jaarrekening wordt doorgenomen en toegelicht. Er is een negatief resultaat van € -35.496,54. Dit is in lijn van verwachtingen. Het onverdeeld resultaat is het resultaat wat op dat moment nog geen bestemming heeft gekregen. (...)*

*Besluit: De jaarrekening 2024 vast te stellen en goed te keuren. (...) d. Bestemming resultaat * De beheerder stelt voor het negatieve resultaat 2024 op basis van breukdelen door te belasten naar de eigenaars. De eigenaars ontvangen hiervoor separaat een factuur binnen zes weken vanuit de VvE. De eigenaars met een automatische incasso ontvangen ook een factuur. Besluit: Het negatieve resultaat 2024, ad. € -35.496,54. o.b.v. breukdelen door te belasten naar de eigenaars. De eigenaars ontvangen hiervoor separaat een factuur vanuit de VvE..”*

Als uitgangspunt geldt dat de betreffende eigenaar kennelijk geen vernietiging heeft verzocht van de besluiten van de vergadering van 13 maart 2025 en 16 oktober 2025, zodat hij/zij in beginsel aan die besluiten is gebonden. Daar staat echter tegenover dat de VvE de in artikel 17 lid 3 en 5 AvS neergelegde systematiek niet heeft nageleefd. Die bepaling schrijft immers voor dat na afloop van elk boekjaar door de administrateur een exploitatierekening over dat betreffende boekjaar wordt opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering wordt voorgelegd, waarna een eventueel tekort binnen een maand na aanmaning moet worden aangezuiverd. In dit geval zijn de exploitatierekeningen over 2022 en 2023 niet na afloop van die boekjaren vastgesteld maar eerst op 13 maart 2025 en toen pas is expliciet tot aanzuivering is besloten. Die afwijking van de besluitvormingscyclus in de AvS is niet zonder betekenis omdat zij financiële consequenties heeft in verband met de wettelijke en reglementaire bepalingen over de overdracht van een appartementsrecht. Juist doordat de vaststelling en afrekening zijn doorgeschoven, rijst de vraag in hoeverre de daaruit voortvloeiende bijdragen nog ten laste van de nieuwe eigenaar kunnen worden gebracht. De toelichting is als volgt.

Overdracht en levering

Uit de stukken volgt niet of de VvE opgave heeft gedaan aan de notaris. Let wel: op de dag van overdracht was de vervreemder niet meer of anders verschuldigd aan de VvE dan door de VvE opgegeven. Er lag op dat moment nog geen opeisbare vordering van de VvE op de vervreemder v.w.b. de aanzuivering van de tekorten. Dit is pas vastgesteld op de vergadering van eigenaars d.d. 13 maart 2025 en 16 oktober 2025 en vanaf dat moment pas opeisbaar geworden.



Art. 5:122 leden 3 en 4 BW luiden:

"3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn."

Artikel 5:122 lid 3 BW ziet op de bijdragen die jaarlijks bij exploitatierekeningen worden vastgesteld (de definitieve bijdragen) en de voorschotbijdragen die jaarlijks bij de begroting worden vastgesteld. Op grond van art. 5:122 lid 3 BW zouden zowel de vervreemder als de huidige eigenaar ten opzichte van de VvE hoofdelijk aansprakelijk zijn.

In de AvS is vervolgens een regeling opgenomen daarvoor.

Art. 23 lid 2 AvS luidt:

"De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdrage die betrekking hebben op de periode dat hij eigenaar was. De nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor zijn bijdragen vanaf de datum van overdracht."

Lid 3 luidt:

"Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 35 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.."

Hiermee wijkt de AvS uitdrukkelijk af van de hoofdregel van artikel 5:122 BW. De nieuwe eigenaar is volgens de AvS uitsluitend aansprakelijk voor bijdragen vanaf de datum van overdracht en niet voor tekorten of bijdragen die betrekking hebben op eerdere jaren of besluiten die tijdens het eigendom van de vorige eigenaar zijn genomen. Artikel 12 lid 3 AvS is in dit geval niet van toepassing. De besluiten zijn echter pas na de overdracht tot stand gekomen.

Voor het tekort over 2024 (het jaar waarin de huidige eigenaar het appartement in eigendom heeft gekregen) is de huidige eigenaar wel aansprakelijk voor het deel dat ziet op haar eigendomsperiode. De VvE zou voor het andere deel op grond van de wet en de AvS de voormalige eigenaar – voor zover die nog bereikbaar is – kunnen aanspreken.

Omdat de tekorten over 2022 en 2023 betrekking hebben op perioden vóór de verkrijging door de huidige eigenaar én de besluiten tot vaststelling van die tekorten zijn genomen na de overdracht, is de huidige eigenaar op grond van de AvS niet aansprakelijk voor deze tekorten. De oude eigenaar blijft echter krachtens de wet aansprakelijk voor zover het gaat om verschuldigde bijdragen die in het lopende of daaraan voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden. Bij een overdracht in oktober 2024 zijn dat dus 2024 en 2023; 2022 valt daarbuiten. Dat de definitieve bijdrage pas in 2025 is vastgesteld, staat voor 2023 daarom niet in de weg, omdat de wet uitdrukkelijk ook ziet op bijdragen die later nog opeisbaar worden. Voor 2022 biedt de wet die grondslag dus niet meer. De late vaststelling in 2025 "trekt" 2022 niet alsnog onder art. 5:122 lid 3 BW. De VvE kan de vorige eigenaar voor 2022 daarom niet meer met succes op deze wettelijke bepaling aanspreken.

Tot slot



U vraagt of de VvE eigenaren die ten onrechte de tekorten hebben aangezuiverd moet compenseren. Van compensatie is geen sprake. Aan de orde is dat, gelet op een eventuele eigendomsoverdracht en het toepasselijke wettelijke en reglementaire kader, wellicht een herberekening moet plaatsvinden. Verder kan ik de VvE niet adviseren over hoe een en ander boekhoudkundig moet worden verwerkt, aangezien dit geen juridische vraag betreft.

Tot zover. Voor verdere vragen en/of overleg ben ik bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, overlapping loop followed by the name 'Schultze' in a cursive script.

Sabine Schultze,
advocaat

