

# VvE-beheerder negeert verantwoordelijkheden

Een accountant-administratieconsulent vergeet dat hij zich als dga van een VvE-ondersteuningsbedrijf ook moet houden aan de VGBA en Standaarden.

## Accountantskamer

Zaaknummers:	21/422 Wtra AK	
Datum uitspraak:	22 oktober 2021	→
Oordeel:	deels gegrond	
Maatregel:	waarschuwing	
Status:	definitief	
Vindplaats:	<a href="#">ECLI:NL:TACAKN:2021:63</a>	

*Lex van Almelo*

## Belangrijkste feiten

Een appartementencomplex heeft sinds eind 2004 een Vereniging van Eigenaren (VvE). Volgens het VvE-reglement moet het bestuur na afloop van elk boekjaar een exploitatierekening voorleggen aan de jaarlijkse ledenvergadering. Behalve de baten en lasten bevat de exploitatierekening een begroting van de onderhoudskosten, zoals periodiek schilderwerk, en de bijdragen voor een reservefonds ten behoeve van noodzakelijke vernieuwingen.

In juli 2013 is er al een beheerovereenkomst ondertekend met een externe beheerder, die jaarlijks is verlengd. Volgens de opdracht doet het beheerbedrijf het administratief, financieel en technisch beheer. In de bijlage 'taakomschrijving beheerder', die bij de beheerovereenkomst hoort, is nader aangegeven wat onder deze diensten valt. Zo valt onder financieel beheer onder meer het jaarlijks opstellen van een conceptbegroting en de jaarrekening van de VvE.

Op de VvE-ledenvergadering van mei 2015 is besloten:

- om de beheerder ook aan te stellen als bestuurder van de VvE;
- het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) goed te keuren, dat één van de appartementseigenaren heeft opgesteld.

Een klein jaar later besluit de ledenvergadering een reservering voor meerjarenonderhoud van 0,5 procent van de nieuwbouwwaarde te hanteren.

In april 2018 neemt een holding de aandelen van het beheerbedrijf over. Eén van de aandeelhouders van de holding is een accountant-administratieconsulent. Na de overdracht van de aandelen worden de activiteiten van het beheerbedrijf ondergebracht in een andere dochter van de holding. Het oorspronkelijke beheerbedrijf blijft wel bestuurder van de VvE. Naar aanleiding van een inspectie in juli 2019 stelt een inspectiebedrijf een nieuw concept-MJOP op voor de VvE.

Tijdens de ledenvergadering van februari 2021 wordt:

- de jaarrekening 2019 vastgesteld;
- besloten het exploitatietekort 2019 ten laste te brengen van de algemene reserve;
- ingestemd het concept-MJOP.

Op verzoek van één van de eigenaren vernietigt de kantonrechter de twee eerstgenoemde besluiten. Per 1 september 2021 beëindigt het beheerbedrijf zijn werkzaamheden voor de VvE. De eigenaar die met gedeeltelijk succes om vernietiging vroeg, dient een klacht in tegen de accountant.

## Klacht

De accountant heeft:

- a. de jaarrekening 2019 niet ondertekend;

- b. in de jaarrekening 2019 de ontvangsten en de uitgaven verantwoord in plaats van de baten en de lasten;
- c. toegestaan dat in de jaarrekeningen 2017-2019 onvoldoende is gereserveerd voor andere dan gewone jaarlijkse kosten door de reserveringen te baseren op de herbouwwaarde van het voorafgaande jaar;
- d. toegestaan dat niet alle bijdragen aan het reservefonds voor meerjarig onderhoud zijn gedeponeed op een afzonderlijke spaarrekening;
- e. toegestaan dat in 2019 drie uitgaven ten laste van het reservefonds voor meerjarig onderhoud zijn gebracht, hoewel die uitgaven geen verband houden met meerjarig onderhoud;
- f. een vordering op een eigenaar in de jaarrekening 2019 van de VvE ten onrechte verantwoord als kleine kas;
- g. gewerkt met gelijkblijvende voorschotbedragen zonder te wijzen op de mogelijke gevolgen ervan;
- h. een niet-realistisch MJOP voorgesteld, die wel past bij de beschikbare financiële ruimte van de VvE, maar niet bij het te onderhouden object;
- i. stemmingmakerij en/of laster gefaciliteerd;
- j. ten onrechte geen samenstellingsverklaring afgegeven bij de jaarrekening 2019.

## Oordeel

De klachtonderdelen b, c en d zijn deels gegrond, de klachtonderdelen e, f, g, en j zijn gegrond. De rest van de klacht is ongegrond.

### *Professionele dienst*

Volgens de accountant kan niet worden geklaagd over zijn aandeel in het bestuur en/of beheer van de VvE, omdat dit niet gebeurde in de uitoefening van zijn beroep als accountant, maar als (mede)aandeelhouder en bestuurder van de holding. Maar de Accountantskamer wijst erop dat het hier welk degelijk gaat om een professionele dienst als bedoeld in artikel 1 van de VGBA.

Van een professionele dienst is volgens dit artikel sprake als bij de werkzaamheden vakbekwaamheid als accountant wordt aangewend of kan worden aangewend. Financieel beheer, waaronder het jaarlijks opstellen van de balans en de staat van baten en lasten, liggen op het terrein van accountancywerkzaamheden en vergen daarom inzet en bekwaamheid zodra daarbij een accountant betrokken is. Voor zover het financieel beheer door medewerkers van de bedrijven is gedaan, geldt dat de accountant daarvoor als (indirect) bestuurder van deze dochtermaatschappijen vaktechnisch verantwoordelijk is.

Daarbij komt dat de accountant zich ook persoonlijk met het financieel beheer heeft bemoeid en met name de kritiek daarop van het klagende VvE-lid. Uit de stukken blijkt dat hij in december 2020 een bespreking met de gemachtigde van klagster heeft gevoerd naar aanleiding van haar commentaar op de conceptjaarrekening 2019. Nadien heeft hij hierover met haar gecorrespondeerd. De klachten slaan deels op deze periode.

### *Ad a Ondertekening jaarrekening*

De jaarrekening 2019 is niet vóór de ledenvergadering van februari 2021 ondertekend. Op grond van [artikel 5:135 en 2:48 lid 1 BW](#) is een bestuurder verplicht de balans en de staat van baten en lasten te ondertekenen. De wet schrijft niet met zoveel woorden voor op welk moment dat moet gebeuren. De strekking van het ondertekeningsvoorschrift is in algemene zin dat de ledenvergadering kan verifiëren dat haar ter vaststelling een door het bestuur opgemaakte balans en staat van baten en lasten wordt voorgelegd. Aangenomen moet echter worden dat het bestuur dat ook op andere wijze duidelijk kan maken en documenteren.

Bij gebreke van een concreet wettelijk (of statutair) voorschrift kan daarom niet gezegd worden dat betrokkene tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door een ongetekende jaarrekening 2019 ter vaststelling voor te leggen aan de ledenvergadering.

### *Ad b Ontvangsten en uitgaven*

In plaats van de baten en de lasten heeft de accountant in de jaarrekening 2019 de ontvangsten en de uitgaven verantwoord. Volgens artikel 4 van het reglement, behorend bij de splitsingsakte van de VvE, moet de jaarlijkse exploitatierekening van de VvE worden opgesteld op basis van een stelsel van baten en lasten. De beheerder moest dit uitgangspunt bij het opstellen van de jaarrekening in acht nemen.

De accountant verweert zich met het argument dat hem geen verwijt kan worden gemaakt omdat het financieel beheer ten behoeve van de ledenvergadering wordt gecontroleerd door de kascommissie. Zijn verantwoordelijkheid was ervoor te zorgen dat de jaarrekening werd opgesteld op basis van het stelsel van baten en lasten, inclusief eventueel overlopende posten, en niet op basis van het kasstelsel.

De Accountantskamer stelt vast dat in de jaarrekening 2019 niet alle facturen van 2019 zijn verantwoord. Verschillende facturen voor 2019 zijn verantwoord in 2020. Deze manier van verwerken, waarbij geen rekening is gehouden met overlopende posten, is in strijd met het stelsel van baten en lasten dat artikel 4 van het reglement voorschrijft. De accountant heeft niet toegelicht waarom hij de facturen op deze manier heeft verwerkt. Door hiermee in te stemmen en deze gegevens zo te verwerken, heeft hij in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

#### *Ad c Onvoldoende gereserveerd*

In artikel 5:126 lid 2 aanhef en onder b BW staat dat de jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds voor een woongebouw (zoals bedoeld in titel 9 van Boek 5 BW) minstens 0,5 procent van de herbouwwaarde moet zijn. De jaarrekening 2017, waarin de herbouwwaarde staat vermeld, is vóór de overname door de holding vastgesteld. Daarom kan de accountant hiervoor niet vaktechnisch verantwoordelijk worden gehouden.

In de jaarrekeningen 2018 en 2019 is voor het bedrag van de reservering uitgegaan van de herbouwwaarde volgens de verzekeringspolis van het voorafgaande jaar. Het BW (artikel 5:126 lid 2 aanhef en onder b) schrijft niet voor hoe de herbouwwaarde moet worden bepaald. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever dit ook niet nader heeft willen regelen. De wet noemt in elk geval de mogelijkheid om aan te sluiten bij de herbouwwaarde volgens de afgesloten verzekering.

Dat de accountant aansluiting heeft gezocht bij de verzekeringspolis is dus op zichzelf niet verwijtbaar. Het BW schrijft ook niet met zoveel woorden voor welk peilmoment moet worden gekozen om de minimale dotatie te bepalen. Het ligt voor de hand om uit te gaan van een zo recent mogelijke herbouwwaarde, zodat het bedrag van het reservefonds gelijke tred houdt met de herbouwwaarde. De accountant had deze optie ook moeten kiezen of op zijn minst toelichten waarom hij dit in de voorliggende jaarrekeningen niet had gedaan. Door dit na te laten, heeft hij in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

#### *Ad d Bijdragen onderhoudsfonds*

Volgens artikel 5:126 lid 3 BW moeten bijdragen voor het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaal- of spaarrekening. Hiervan kan worden afgeweken als de leden daartoe besluiten met tenminste vier vijfde van de uitgebrachte stemmen of door een bankgarantie te verstrekken. Van zo'n besluit of bankgarantie is geen sprake. Maar volgens artikel 5:126 lid 3 BW mag het bedrag voor het reservefonds ook over meerdere betaal- of spaarrekeningen worden verdeeld, als er maar voldoende saldo is om de uitgaven te dekken.

De klacht is verder dat eind 2020 twee facturen van in totaal 11.285,57 euro zijn betaald van het spaarsaldo voor de reserve meerjarig onderhoud. De accountant heeft dit erkend. De reden hiervoor was dat er onvoldoende op de betaalrekening stond om de facturen te betalen. Volgens de Accountantskamer had de betaling van beide facturen kunnen worden uitgesteld tot de ledenvergadering in februari 2021. De leden hadden dan wel tijdig geïnformeerd moeten worden over de betaling ten laste van het spaarsaldo. Op grond van de [Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid](#) had zo nodig een ledenvergadering langs elektronische weg kunnen worden gehouden. Door de leden niet tijdig te informeren over de betaling ten laste van het spaarsaldo heeft de accountant in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

#### *Ad e Uitgaven reservefonds*

Volgens de klaagster heeft de accountant toegestaan dat in 2019 drie uitgaven ten laste zijn gebracht van het reservefonds voor meerjarig onderhoud, hoewel die uitgaven geen verband houden met meerjarig onderhoud. De accountant heeft niet tegengesproken dat de drie genoemde uitgaven niets te maken hebben met meerjarig onderhoud. Het geld is uitgegeven aan het installeren van ledverlichting, reiniging van het terras en aanpassing van de lift.

Volgens de accountant controleert de kascommissie dit, terwijl de ledenvergadering beslist of uitgaven ten laste van het reservefonds worden gebracht. Dit is op zichzelf juist, maar de accountant had in elk geval de leden moeten informeren dat de drie uitgaven ten laste van het reservefonds meerjarig onderhoud waren gebracht, hoewel deze geen verband hielden met meerjarig onderhoud. Door dit na te laten heeft hij in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

#### *Ad f Vordering verkeerd verantwoord*

In 2019 is in totaal 600 euro overgemaakt van een VvE-bankrekening naar de bankrekening van een voormalig lid van de technische commissie van de VvE, die daarmee uitgaven kon doen ten behoeve van technisch onderhoud. Ultimo 2019 was 440,09 euro hiervan nog niet gebruikt. In de jaarrekening 2019 is dit bedrag onder liquide middelen gepresenteerd als 'kas'.

De Accountantskamer vindt dat deze post als vordering op het desbetreffende lid gerubriceerd had moeten worden. Dat de ledenvergadering de jaarrekening inclusief deze post heeft vastgesteld is in dit verband niet van belang. Het rubriceren als kas is in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

### *Ad g Gelijkblijvende voorschotbedragen*

Het voorschot op de jaarlijkse ledenbijdrage is niet geïndexeerd in de jaren waarover wordt geklaagd. In artikel 45 van het reglement, dat hoort bij de splitsingsakte, staat dat alle in het reglement vermelde en bedoelde bedragen elk jaar zullen worden geïndexeerd op basis van het jaarlijkse prijsindexcijfer van de Consumenten Prijzen Index (CPI) van het CBS. De leden van de VvE zijn er in de voorgestelde begrotingen niet op gewezen dat niet-indexeren in strijd is met het reglement.

Volgens de accountant zou het nieuwe MJOP ertoe leiden dat de jaarlijkse dotatie aan het reservefonds verlaagd kon worden, waardoor de bijdrage van leden hetzelfde kon blijven. Het blijft echter in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid dat de leden niet zijn geattendeerd op (de schending van) artikel 45.

### *Ad h Niet-realistisch MJOP*

Het is niet aan de Accountantskamer om te beoordelen of de inhoud van het MJOP van het inspectiebedrijf de toets der kritiek kan doorstaan. De kantonrechter kan zich desgevraagd uitspreken over een verzoek tot vernietiging van het besluit van de VvE en die route heeft de klagster ook gevolgd. Zij heeft niet onderbouwd dat de accountant op dit punt een fundamenteel beginsel heeft geschonden.

### *Ad i Stemmingmakerij en/of laster*

In februari 2021 heeft een medewerker van één van de beheerbedrijven enkele stukken naar de leden gestuurd voor de ledenvergadering, waaronder een verslag van de kascommissie. Daarin staat onder meer dat:

- het kennelijk nodig is om te wijzen op de manier waarop een kascommissie haar werk moet verrichten;
- een kascommissie zich door geen enkel orgaan of persoon onder druk moet laten zetten;
- de kascommissie in de notitie van 2 februari 2021 heeft aangegeven dat twee VvE-leden zich hier niet aan hebben gehouden;
- de kascommissie in alle rust haar werkzaamheden moet kunnen verrichten;
- de uitkomst van die werkzaamheden kenbaar wordt gemaakt aan de ALV;
- informatieverstrekking een taak is van het bestuur;
- de volstrekt onacceptabele wijze waarop de twee genoemde VvE-leden hebben geprobeerd het werk van de kascommissie te beïnvloeden zeer laakbaar is;
- één van de twee genoemde VvE-leden - ondanks de herhaaldelijke mededeling dat het boekjaar 2020 geen deel uitmaakte van de controle-opdracht - hierover hardnekkig vragen bleef stellen;
- de kascommissie alleen in 2020 een voortgezette controle heeft uitgevoerd, voor zover die van belang was voor het oordeel over de jaarrekening 2019;
- in 2020 tevens steekproefsgewijs is nagegaan of er al sprake was van een aanzet tot verbetering van de interne controle;
- de kascommissie op 1 februari 2021 een aangetekend schrijven heeft ontvangen, waarin de twee genoemde VvE-leden de kascommissie in gebreke en aansprakelijk stellen;
- de kascommissie onder verantwoordelijkheid van het bestuur en de ALV werkt en deze organen dus mede aansprakelijk zijn gesteld;
- de kascommissie haar mening over de acties en activiteiten van de twee leden al heeft weergegeven in de notitie van 2 februari 2021;
- de kascommissie een beroep doet op de andere eigenaren om een eind te maken aan de destructieve activiteiten van de twee personen;
- van het bestuur van de ALV met spoed om adequate maatregelen worden gevraagd;
- wanneer deze personen geen halt wordt toegeroepen, de animo om zich als vrijwilliger aan te melden aanzienlijk zal afnemen.

Hoewel de Accountantskamer zich kan voorstellen dat klagster de toonzetting van dit verslag als onprettig en kritisch heeft ervaren, was de inhoud van dit stuk niet van dien aard dat de accountant of één van zijn medewerkers had moeten weigeren dit stuk door te sturen naar de leden. De accountant heeft dan ook niet gehandeld in strijd met enig fundamenteel beginsel.

### *Ad j Geen samenstellingsverklaring*

Standaard 44.10 is (volgens artikel 2 onder 1 sub b) ook van toepassing op het opstellen en presenteren van een

financieel overzicht, waarbij deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving wordt aangewend. Volgens artikel A3A is een kenmerkend verschil tussen financiële overzichten en overige vormen van historische financiële informatie dat financiële overzichten toelichtingen bevatten. Daarin staan gewoonlijk belangrijke gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere, tekstuele of cijfermatige, toelichtingen (zoals in een jaarrekening). Puur cijfermatige specificaties, zoals een verdere uitsplitsing of rubricering van de post algemene kosten, vallen daar niet onder.

De jaarrekening 2019 van de VvE bevat hoofdzakelijk cijfermatige specificaties, maar bij onderdeel 13 (aandeel algemene kosten) ook tekstuele toelichtingen. De jaarrekening 2019 is dus een financieel overzicht in de zin van Standaard 4410. Uit Standaard 4410.40 volgt dat de accountant dan een schriftelijke samenstellingsverklaring moet afgeven die voldoet aan de eisen van de Standaard. Door dit niet te doen, heeft de accountant in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

## Maatregel

Waarschuwing. De accountant heeft in meerdere opzichten in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid. De vastgestelde tekortkomingen zijn echter niet allemaal even ernstig en de accountant realiseert zich achteraf dat het financieel beheer onder zijn verantwoordelijkheid als accountant viel.

## Annotatie Lex van Almelo

Een accountant-administratieconsulent is dga van een bedrijf dat optreedt als extern beheerder van een Vereniging van Eigenaren van een appartementencomplex. Hij realiseert zich niet dat hij zich moet houden aan de VGBA en Standaarden. Hij voert echter een professionele dienst uit, omdat hij zijn vakbekwaamheid als accountant met name aanwendt (of kan aanwenden) bij het financieel beheer.

Of het hierdoor komt of niet - het beheer voldoet niet altijd aan de eisen en de accountant is daarop tuchtrechtelijk aanspreekbaar. Ook als het om fouten van zijn ondergeschikten gaat, voor wie hij vaktechnisch verantwoordelijk is. De Accountantskamer waarschuwt de accountant vanwege de volgende slordigheden:

- verschillende facturen voor 2019 worden pas verantwoord in 2020, zonder rekening te houden met overlopende posten; dit is in strijd met het stelsel van baten en lasten dat het reglement van de VvE voorschrijft;
- voor de dotatie aan het reservefonds voor groot onderhoud heeft de accountant aansluiting mogen zoeken bij de verzekeringspolis, maar hij had bij de hoogte moeten uitgaan van een zo recent mogelijke herbouwwaarde of hij had moeten uitleggen waarom hij het anders deed;
- er is ruim 11 mille betaald van het spaarsaldo voor de reserve meerjarig onderhoud, omdat op de betaalrekening te weinig geld stond; de accountant had de betalingen moeten uitstellen tot de ledenvergadering of de leden tijdig moeten informeren over de betalingen ten laste van het spaarsaldo;
- in 2019 zijn uitgaven voor het installeren van ledverlichting, reiniging van het terras en aanpassing van de lift ten laste gebracht van het reservefonds voor meerjarig onderhoud, terwijl deze uitgaven geen verband houden met meerjarig onderhoud;
- in 2019 is 600 euro overgemaakt aan een voormalig lid van de technische commissie van de VvE om uitgaven voor technisch onderhoud te kunnen doen; ultimo 2019 had deze persoon 440,09 euro hiervan nog niet gebruikt; dit bedrag is in de jaarrekening ten onrechte onder liquide middelen gepresenteerd als 'kas' in plaats van als vordering;
- het voorschot op de jaarlijkse ledenbijdrage is niet geïndexeerd, zoals het reglement voorschrijft;
- de jaarrekening 2019 bevat hoofdzakelijk cijfermatige specificaties, maar hier en daar óók tekstuele toelichtingen; de jaarrekening is dus een financieel overzicht volgens Standaard 4410, zodat de accountant een schriftelijke samenstellingsverklaring had moeten afgeven.

Het is niet de eerste keer dat een VvE-lid met succes klaagt over een accountant die bij een VvE betrokken is. Accountants die van zichzelf niet zorgvuldig zijn, moeten zich realiseren dat conflicten van of met VvE-leden kunnen uitmonden in een tik op de vingers van de tuchtrechter. Ruim vóór deze uitspraak is het contract van de beheerder met de VvE opgezegd. De accountant zal de lessen van deze uitspraak nu moeten gebruiken bij zijn werk voor andere VvE's.

## Deel dit artikel

f in  

## GERELATEERD

---

TUCHTRECHT | 13 mei 2022

### **Vertrouwen in beroep geschaad door bank op te lichten**

Een registeraccountant vraagt met valse stukken een miljoenenfinanciering aan bij een bank en verstrekt de Kamer van Koophandel bewust onjuiste informatie. →

---

TUCHTRECHT | 10 mei 2022

### **Partijdige conclusie over pensioen alimentatieplichtige**

Een registeraccountant schrijft op verzoek van de advocaat van een scheidende man dat diens cliënt onvoldoende geld heeft om (meer) kinderalimentatie te betalen. Die conclusie is uit de lucht gegrepen en partijdig en belemmert de objectieve waarheidsvinding door de rechter. →

---

TUCHTRECHT | 09 mei 2022

### **Aandelenwaardering bij ruzie niet objectief**

Een accountant-administratieconsulent waardeert de aandelen van een onderneming op verzoek van een aandeelhouder, die ruzie heeft met de medeaandeelhouder, maar licht de medeaandeelhouder niet in. →

---

TUCHTRECHT | 22 april 2022

### **Niet-integer bij vriendendienst**

Een registeraccountant zet zich heimelijk en partijdig in voor een vriend die in scheiding ligt en gaat in hoger beroep tegen de opgelegde tuchtmaatregel. Het College van Beroep voor het bedrijfsleven verdubbelt de termijn van de tijdelijke doorhaling, omdat de accountant totaal niet beseft dat ze fout zit. →

---

TUCHTRECHT | 12 april 2022

### **Fraudesignalen laten zitten, Wwft-melding terecht**

Een registeraccountant meldt terecht ongebruikelijke transacties bij de Oekraïense dochter van een controlecliënt, maar onderzocht de signalen van mogelijke fraude ten onrechte niet. →

---