# DE VVE GOED VERZEKERD

Wat is goed geregeld en waar loopt jullie VvE nog risico?
Van verplichte verzekeringen tot jouw risico als bestuurder en de verantwoordelijkheden van eigenaren: ontdek wat aandacht vraagt en hoe je het praktisch regelt.

EEN PRAKTISCHE GIDS VAN

Bij Tjeerd Verzekeringen

Bij VvE Beheer Abram en De Voorse



Bij.nl

# WAT VIND JE IN DEZE GIDS:

De verzekeringen voor jullie VvE op een rijtje,
persoonlijke risico's voor bestuurders
en praktische stappen om uw verzekeringsbasis op orde te brengen.


- WOORD VOORAF 03
- DE VERPLICHTE VERZEKERINGEN VOOR EEN VVE 04
- AANVULLENDE VERZEKERINGEN 07
- COMMUNICATIE BINNEN VVE 10
- CHECKLIST 13
- OVER BIJ TJEERD & BIJ VVE BEHEER 14

# WOORD VOORAF

Als VvE-bestuurder wil je weten of jullie gebouw goed verzekerd is: past de dekking nog bij de situatie? Voldoet de VvE aan de verplichtingen? En wanneer kun je als bestuurder persoonlijk aansprakelijk zijn? Deze gids helpt je om daar grip op te krijgen.

Je leest welke verzekeringen jullie moeten regelen, wat de splitsingsakte en het reglement daarover bepalen en welke aanvullende dekkingen mogelijk zijn.

Ook leggen we uit wat eigenaren zelf moeten verzekeren en hoe je hen daarover informeert.

Bij Tjeerd Verzekeringen helpt VvE-bestuurders met persoonlijk advies en duidelijke uitleg. Zo weet je wat goed geregeld is en wat nog aandacht vraagt.

# WIST JE DAT?

**Sinds 2017 zijn de bouwkosten met meer dan 50% gestegen. Veel VvE's hebben die stijging nooit doorberekend in hun herbouwwaarde. Dat betekent dat bij schade de verzekeraar minder kan uitkeren dan je verwacht. De rekening gaat dan naar de leden van de VvE.**

# VERPLICHTE VERZEKERINGEN:
# 1. DE OPSTALVERZEKERING

**Een goed verzekerde VvE begint doorgaans met de opstalverzekering.**
Deze is vaak verplicht vanuit de splitsingsakte en het bijbehorende reglement.
Als bestuur zorg je dat deze verzekering wordt afgesloten, maar ook blijft aansluiten bij het gebouw.

Naast het afsluiten van de verzekering, moeten de dekking en het verzekerde bedrag blijven kloppen. **Daarvoor is de herbouwwaarde belangrijk.**
De herbouwwaarde omvat het bedrag dat nodig is om het gebouw na een verlies opnieuw op te kunnen bouwen. Het gaat hierbij dus om de bouwkosten en niet om de verkoopwaarde van de appartementen of de waarde van de grond.

De herbouwwaarde moet je laten vaststellen op een manier die de verzekeraar accepteert. Een te laag bedrag kan betekenen dat je een lagere vergoeding krijgt wanneer het nodig is. **Controleer dus goed wanneer er een nieuwe waardebepaling nodig is.**

## WAT DEKT DE OPSTALVERZEKERING?

**De verzekering dekt het gebouw als geheel:**

- **muren,**
- **dak,**
- **fundering,**
- **trappenhuizen,**
- **liften,**
- **gemeenschappelijke ruimtes.**

**Doorgaans geldt de verzekering voor schade door brand, storm, water, inbraak of vandalisme.**

## LET OP!

**Wat de VvE-opstalverzekering niet dekt:**

- de inboedel van individuele eigenaren,
- woningverbeteringen die niet via het eigenaarsbelang zijn meeverzekerd.

Lees verder

## TIP:

**Laat ‘taxatie en polisbeheer’ terugkeren als agendapunt (bijv. jaarlijks in Q1), zodat het niet vergeten raakt met wisselende bestuurders.**

# DE TAXATIE: EEN ACTIEVE BESTUURSTAAK

Bij het afsluiten van een nieuwe opstalverzekering is een taxatie van de herbouwwaarde belangrijk. Die taxatie is ongeveer iedere 6 jaar nodig.

Als bestuur moet je deze termijn goed bewaken. Wordt de taxatie overgeslagen of verloopt ze stilletjes? Dan kan de garantie tegen onderverzekering vervallen en loopt de VvE meer risico.

**Bij onderverzekering kan de verzekeraar naar verhouding minder uitkeren, tenzij een toepasselijke garantie tegen onderverzekering dit voorkomt.**

# WANNEER MOET JE HET PAND LATEN TAXEREN?

- **De taxatie verloopt.** Controleer de termijn in de polisvoorwaarden. Een termijn van zes jaar komt veel voor.
- **Het gebouw is verbouwd.** Neem na een renovatie, uitbouw, opbouw of constructieve wijziging contact op met de verzekeringsadviseur of verzekeraar.
- **Het gebouw is verduurzaamd.** Een warmtepomp, zonnepanelen of extra isolatie kunnen invloed hebben op de herbouwwaarde en het brandrisico.
- **Het gebruik van het gebouw is veranderd.** Denk aan shortstayverhuur, een woning die bedrijfsruimte wordt of een toename van het aantal verhuurde appartementen. Bespreek of dit gevolgen heeft voor de verzekering.
- **De bouwkosten zijn sterk gestegen.** Laat controleren of de verzekerde herbouwwaarde nog voldoende is, ook als de verzekering jaarlijks wordt geïndexeerd.

## UIT DE PRAKTIJK:

**Een VvE had haar complex in 2018 getaxeerd op €850.000 herbouwwaarde.**

**Na een brand in 2024 bleek de werkelijke herbouwwaarde €1.300.000, de bouwkosten waren in die jaren fors gestegen.**

**De verzekeraar vergoedde 65% van de geleden schade. De eigenaren moesten samen ruim €155.000 bijleggen. Een actuele taxatie had dit kunnen voorkomen.**

VERPLICHTE VERZEKERINGEN:

# 2. DE AANSPRAKELIJKHEIDS-VERZEKERING VOOR DE VVE

**Minder bekend, maar ook belangrijk: de aansprakelijkheidsverzekering van de VvE.**
Naast de opstalverzekering is ook de aansprakelijkheidsverzekering vaak verplicht vanuit de splitsingsakte en het bijbehorende reglement.

**WAAROM BESTAAT DIT:**
De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Als het gebouw schade veroorzaakt aan derden, kan de VvE daarvoor aansprakelijk worden gesteld. Denk aan:

- Een losse geveltegel die een voorbijganger raakt.
- Een gladde gemeenschappelijke trap waarop een bezoeker valt.
- Een lekkage vanuit de parkeergarage die de geparkeerde auto's beschadigt.
- Een vallende tak van een boom op het gemeenschappelijke terrein die een voorbijganger raakt.

De aansprakelijkheidsverzekering beschermt de VvE tegen de financiële gevolgen van claims die hieruit volgen. Of de schade wordt vergoed, hangt af van de aansprakelijkheid en de polisvoorwaarden.

## UIT DE PRAKTIJK:

**Een bewoner van een appartementencomplex gleed uit op een gladde gemeenschappelijke trap en liep een polsbreuk op. De trap stond al langer bekend als risicopunt, maar het bestuur had (nog) geen actie ondernomen.**

**De rechtbank oordeelde dat de VvE haar zorgplicht had verzuimd en aansprakelijk was voor de medische kosten en het inkomensverlies. De aansprakelijkheidsverzekering dekte de volledige claim. Zonder die verzekering had dit de VvE-kas tienduizenden euro's gekost.**

## BELANGRIJK:

De aansprakelijkheidsverzekering van de VvE dekt schade aan derden: mensen van buiten, of bewoners in de gemeenschappelijke ruimtes. **Schade tussen eigenaren onderling (bijv. wateroverlast naar de onderbuurman) valt hier in de meeste gevallen niet onder.**

# OPTIONELE VERZEKERINGEN:

Naast de verzekeringen die je als VvE moet afsluiten, zijn er ook nog aanvullende verzekeringen die extra bescherming bieden:

## 1. BESTUURDERSAANSPRAKELIJKHEIDS-VERZEKERING (BAV):

Als VvE-bestuurder zet jij je vrijwillig in voor alle eigenaren. Dat beschermt jou alleen niet tegen aansprakelijkheid. Als bestuurder draag je veel verantwoordelijkheid. Je beheert gemeenschapsgeld, sluit contracten af en neemt besluiten voor alle eigenaren. Bij onbehoorlijk bestuur waarvan jou een ernstig verwijt kan worden gemaakt, kan de VvE je persoonlijk aansprakelijk stellen.

De bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering kan dekking bieden voor schadeclaims en kosten van verweer, afhankelijk van de polisvoorwaarden.. Laat vooraf beoordelen welke dekking bij jullie bestuur past.

### UIT DE PRAKTIJK:

**Rechtbank Den Haag: een voormalig VvE-bestuurder beheerde twee jaar lang de administratie en financiën. Na zijn vertrek bleek de boekhouding niet te kloppen, afspraken waren niet nagekomen en betalingen niet verantwoord. De rechtbank oordeelde dat hij een ernstig verwijt trof. Hij werd veroordeeld tot betaling van €34.840 aan de VvE.**

## 2. RECHTSBIJSTANDVERZEKERING

Juridische conflicten komen binnen VvE's vaker voor dan je denkt: een aannemer die slecht werk levert, een eigenaar die structureel servicekosten niet betaalt, of een gemeente die een vergunning weigert: ook als VvE kun je juridische hulp nodig hebben en de kosten daarvan kunnen oplopen.

Een VvE-rechtsbijstandverzekering ondersteunt met juridisch advies en hulp bij een procedure.

# 3. GLASVERZEKERING

Glasschade is niet altijd meeverzekerd onder de opstalverzekering, of dekt het alleen onder specifieke voorwaarden. Check dit dus goed.

Een aparte glasverzekering kan uitkomst bieden voor het complex en is relatief goedkoop. Het voorkomt discussies wie opdraait voor een gebroken ruit of beschadigd dakraam, zeker bij oudere panden.
Leg daarnaast vast welke glasschade via de VvE wordt afgehandeld en wat eigenaren zelf moeten regelen.

## TIP:

**Check de polis van de opstalverzekering van de VvE: staat daar glasschade bij de uitsluitingen? Bespreek dan of een aanvullende glasverzekering nodig is. Dit is vaker het geval dan bestuurders denken!**

# EIGENAARSBELANG

Zijn verbeteringen aan de appartementen meeverzekerd?
Een luxere keuken, een vernieuwde badkamer of een verlijmde vloer: eigenaren investeren in hun appartement. Deze vaste verbeteringen noemen we het ‘eigenaarsbelang’. Ook verbeteringen van een vorige eigenaar kunnen hieronder vallen.

**Deze verbeteringen zijn niet altijd volledig meeverzekerd via de opstalverzekering.**
Informeer de leden daarom over wat via de VvE verzekerd is. Is het eigenaarsbelang onvoldoende meeverzekerd? Adviseer de eigenaren, zeker na verbouwingen, dan om met hun eigen adviseur te bespreken welke aanvullende dekking hiervoor nodig is.

# BEDRIJVEN IN HET PAND?

Als er in de VvE ook bedrijven gevestigd zijn, dan is het belangrijk om te weten dat er ook andere regels en preventievoorwaarden kunnen gelden:

- Bij bedrijfsunits is de keuring van elektrische installaties en zonnepanelen vaak verplicht. De verzekeraar kan een **Scope 10-inspectie** eisen om brandrisico's van elektrische installaties te beoordelen. Zijn er zonnepanelen? Dan kan ook een Scope 12-inspectie nodig zijn. Controleer welke keuringen en termijnen in jullie polis staan.

- **Passende brandblusmiddelen** moeten op elke verdieping verplicht aanwezig zijn. Laat dit beoordelen en zorg dat het onderhoud hiervan op tijd wordt uitgevoerd.

- Bedrijfsactiviteiten beïnvloeden de verzekeringspremies. Als je bijvoorbeeld een unit met metaalbewerking i.p.v. een kantoorhoudende unit hebt staan, kan dit de premie enorm verhogen. De verzekeraar kan hiervoor een risico-inspectie uit laten voeren.

# ZONNEPANELEN AANWEZIG?

Zoals hierboven genoemd kan een verzekeraar verplichten om een **Scope 12-inspectie** uit te laten voeren. Het aantal kan per verzekeraar verschillen. Soms is dit vanaf 40, soms is dit vanaf 50 zonnepanelen. Controleer deze grens dus in de voorwaarden.

Zijn de zonnepanelen van de individuele eigenaren? Vraag de verzekeraar dan of deze meetellen voor het totale aantal. Leg binnen de VvE vast wie de keuring regelt en hoe de betaling wordt geregeld.

# NIET IEDERE VERZEKERING IS NODIG

Iedere VvE heeft een eigen risicoprofiel. Twijfel je? Laten we dan vooral kijken naar jullie specifieke complex. Wij laten je liever niet te veel betalen en geven een helder advies over welke aanvullingen zinvol zijn.

# WAT LEDEN ZELF MOETEN REGELEN

(en hoe het bestuur informeert)

Regelmatig zijn er misverstanden over de grens tussen VvE-dekking en de individuele dekking. De exacte lijn is in de polisvoorwaarden van de VvE-verzekeringen te lezen.

**Het is jullie taak als bestuur om deze grens vooraf helder te maken aan de leden én te vertellen wat zij moeten doen wanneer er schade is.**

## WAT LEDEN DOORGAANS ZELF REGELEN

(afhankelijk van reglement/polisafspraken):

- **Inboedelverzekering** – voor roerende zaken in de woning.
- **Aansprakelijkheidsverzekering particulier (AVP)** – voor privé-aansprakelijkheid (bijv. waterschade bij onderburen door eigen handelen).
- **Woonlasten/verbouwingsdekking** – voor vaste woningverbeteringen die niet of onvoldoende via de VvE verzekerd zijn.
- **Rechtsbijstand particulier** – bij privégeschillen die niet onder VvE-rechtsbijstand vallen.

# HOE JE HET ORGANISEERT:

### Verzekeringsoverzicht maken:

Stel een helder verzekeringsoverzicht op 1 pagina: wat valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE, wat is privé, waar melden leden schade, en welke documenten zijn relevant.

### Schadeprotocol delen:

Maak een schadeprotocol: wie doet wat bij lekkage/brand/glasbreuk, inclusief noodnummers en stappen om vervolgschade te beperken.

### Jaarlijkse communicatie en herhaling

Neem het overzicht jaarlijks op in de ALV-stukken en plaats het in de ledenomgeving/e-mailrondzending.
Herinner de leden ieder jaar aan hun verantwoordelijkheden.
Eenmalige communicatie is vaak niet genoeg.

# INFORMEER DE LEDEN

# VOORBEELDTEKST VOOR LEDENCOMMUNICATIE

## VERZEKERINGEN EN SCHADE BINNEN ONZE VVE

Beste eigenaar/bewoner,

Wat regelt de VvE en wat moet je zelf verzekeren? Hieronder vind je de belangrijkste informatie en afspraken.

### Wat regelt de VvE?

De VvE verzekert het gebouw via de **opstalverzekering**. Daarnaast is er een **aansprakelijkheidsverzekering** voor schade aan anderen waarvoor de VvE aansprakelijk is. Het bestuur of de beheerder onderhoudt het contact met de verzekeraar en handelt schademeldingen af.

### Wat regel je zelf?

Je verzekert je eigen spullen via een **inboedelverzekering.** Voor aansprakelijkheid in privésituaties kun je een **particuliere aansprakelijkheidsverzekering** afsluiten.

Vaste woningverbeteringen, zoals een luxere keuken, badkamer of verlijmde vloer, noemen we **eigenaarsbelang**. Binnen onze VvE is dit [niet/meeverzekerd tot ...]. Bespreek met je eigen verzekeringsadviseur of aanvullende dekking nodig is, ook na een verbouwing.

Meld voorgenomen verbouwingen, zonnepanelen of veranderingen in gebruik vooraf bij het bestuur.

## Schade? Dit doe je

- Zorg voor veiligheid. Bel bij brand of direct gevaar 112.
- Beperk verdere schade als dat veilig kan.
- Meld schade aan het gebouw bij [bestuur/beheerder].
  Stuur je adres, contactgegevens, foto's en een korte beschrijving mee.
- Overleg over verdere reparaties. Het bestuur of de beheerder verzorgt zo nodig de melding bij de VvE-verzekeraar.

**Schade aan je eigen spullen meld je zelf bij je inboedelverzekeraar.**

Contact: [telefoonnummer en e-mailadres]
Spoed buiten kantooruren: [noodnummer]
Met vriendelijke groet,
Het bestuur van VvE [naam]

Bijgewerkt op [datum]. De polisvoorwaarden bepalen de dekking.

# BESTUURSCHECKLIST:

Altijd handig. Een checklist om ieder jaar met de medebestuurders door te nemen (bij voorkeur voor de ALV).

## OPSTALVERZEKERING

- De dekking, clausules en eigen risico zijn gecontroleerd
- De verzekerde herbouwwaarde is actueel en onderbouwd
- Het taxatierapport is nog geldig volgens afspraken met de verzekeraar
- Er is een herbeoordeling ingepland na verbouwing/verduurzaming

## AANSPRAKELIJKHEID EN BESTUUR

- Aansprakelijkheidsverzekering VvE (AVB) is aanwezig
- Aansprakelijkheidsrisico gemeenschappelijke ruimtes is passend gedekt
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (BAV) indien nodig aanwezig
- Het verzekerde bedrag, verzekerden en de uitsluitingen BAV zijn beoordeeld

## AANVULLENDE DEKKINGEN

- Er is een glasverzekering aanwezig. Dan wel via opstalverzekering, dan wel via losse glasverzekering
- Rechtsbijstandverzekering voor de VvE indien nodig aanwezig

## SCHADEPROCES EN COMMUNICATIE

- De gegevens van het meldpunt, de verantwoordelijke en de calamiteitenlijst zijn actueel
- Het schadeprotocol is bekend bij alle bestuursleden
- Communicatie naar de leden over ‘wat te doen bij schade’ is geregeld
- Leden worden jaarlijks geïnformeerd over hun eigen verantwoordelijkheden

## BEHEER EN OVERDRACHT

- Polissen, taxaties, notulen en contracten zijn centraal opgeslagen
- Documenten zijn overzichtelijk en overdraagbaar bij een bestuurswisseling
- Wijzigingen in gebruik (leegstand, renovaties, installaties) zijn doorgegeven aan verzekeraar

# WERKWIJZE BIJ TJEERD

Wij willen verzekeren zonder complexiteit. De verzekeringen moeten aansluiten bij de wensen, beheerprocessen, het MJOP en de risico's van een VvE. Wil je ons als adviseur voor de verzekeringen, dan gaan wij als volgt te werk:

## INTAKE EN INVENTARISATIE

We verzamelen complexgegevens, splitsingsstukken, huidige polissen, schadelast en onderhouds- en renovatieplannen.

## RISICOSCAN

We bekijken alle risico's (BAV, opstal, herbouwwaarde, aansprakelijkheid, enz.) om tot een advies te komen met alleen de nodige verzekeringen.

## TAXATIE AFSTEMMEN

Waar nodig stemmen we de taxatie af, inclusief de scenario's bij verbouwing of verduurzaming.

## VOORSTEL EN VERGELIJKING

Je ontvangt een helder overzicht van alle opties: dekking, uitsluitingen, eigen risico's en premies naast elkaar.

## VOORBEREIDING BESLUITVORMING ALV

We maken een samenvatting voor jullie agenda of notulen: de keuze, de argumenten en de vervolgstappen.

## IMPLEMENTATIE

Polissen maken we in orde, documenten slaan we op en alles wordt netjes met jou gecommuniceerd.

# WIJ HELPEN JULLIE GRAAG VERDER

Bij VvE Beheer regelt het dagelijks beheer van VvE's in het Groene Hart. Maar we zijn meer dan een administratiekantoor: we zijn onderdeel van Bij.nl – een groep van 50 mensen en alle vastgoedexpertises onder één dak. Dat betekent dat je bij ons niet alleen een beheerder hebt, maar ook direct toegang tot kennis over verzekeringen, onderhoud, verduurzaming en vastgoed.

Je krijgt een vast aanspreekpunt. Iemand die het complex leert kennen, weet wat er speelt en je niet van het kastje naar de muur stuurt. Heldere communicatie, grip op de financiën en geen verrassingen.

Verduurzaming hoort daar gewoon bij. We helpen VvE's bij het in kaart brengen van mogelijkheden, het aanvragen van subsidies en het goed voorbereiden van ALV-beslissingen. Zodat het bestuur het niet alleen hoeft uit te zoeken.

## BRONNEN

Burgerlijk Wetboek | vve.nl | vvebelang.nl | nederlandvve.nl | appartementeneigenaar.nl | centraalbeheer.nl | Interne verzekeringsadviseurs

## DISCLAIMER

Deze gids is informatief bedoeld en vervangt geen persoonlijk advies. Neem vooral contact op voor maatwerk.

WWW.BIJVVEBEHEER.NL | 0182 692 004 | INFO@BIJVVEBEHEER.NL
WWW.BIJTJEERD.NL | 0182 692 003 | INFO@BIJTJEERD.NL

# Samen meer waarde

VERZEKERINGSGIDS
VOOR BIJ VVE BEHEER
| 2026

Bij.nl

Woningmakelaardij
Bedrijfsmakelaardij
VvE- en Vastgoedbeheer
Verzekeringen
Hypotheken