

Workshop deel 2:
**Meest gestelde vragen over
modelreglementen**

Kenmerkende verschillen, valkuilen en tips



Belangenorganisatie voor de
VvE en appartementseigenaar

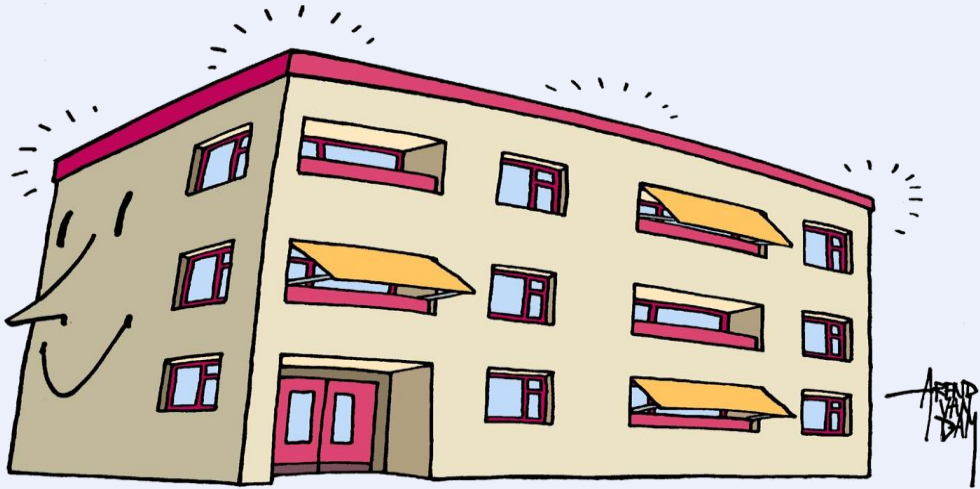




mr. A.C.W. (Astrid) Luijk – van Veldhuizen

Notarieel Jurist | VvE Belang

Appartementsrecht



- Exclusief gebruiksrecht privé-gedeelte
- Medegebruik gemeenschappelijke gedeelten
- Mede-eigenaar gebouw

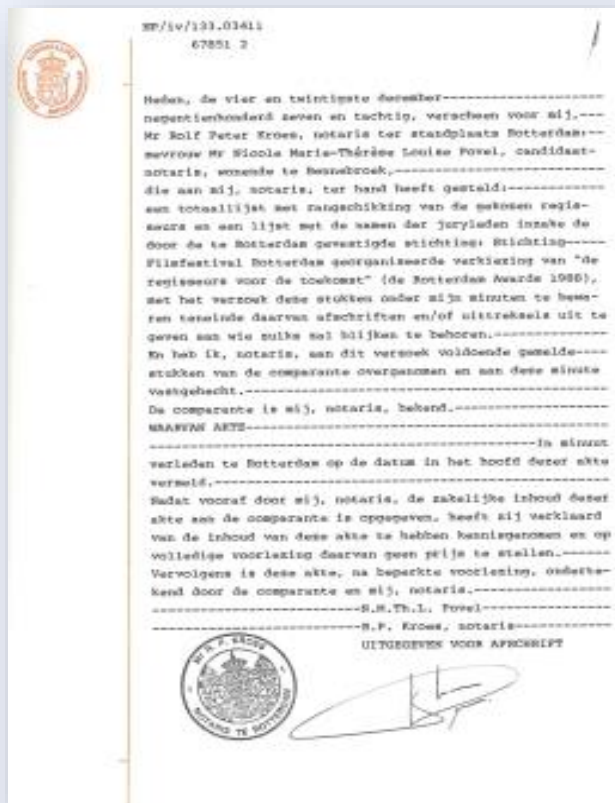


Regelgeving

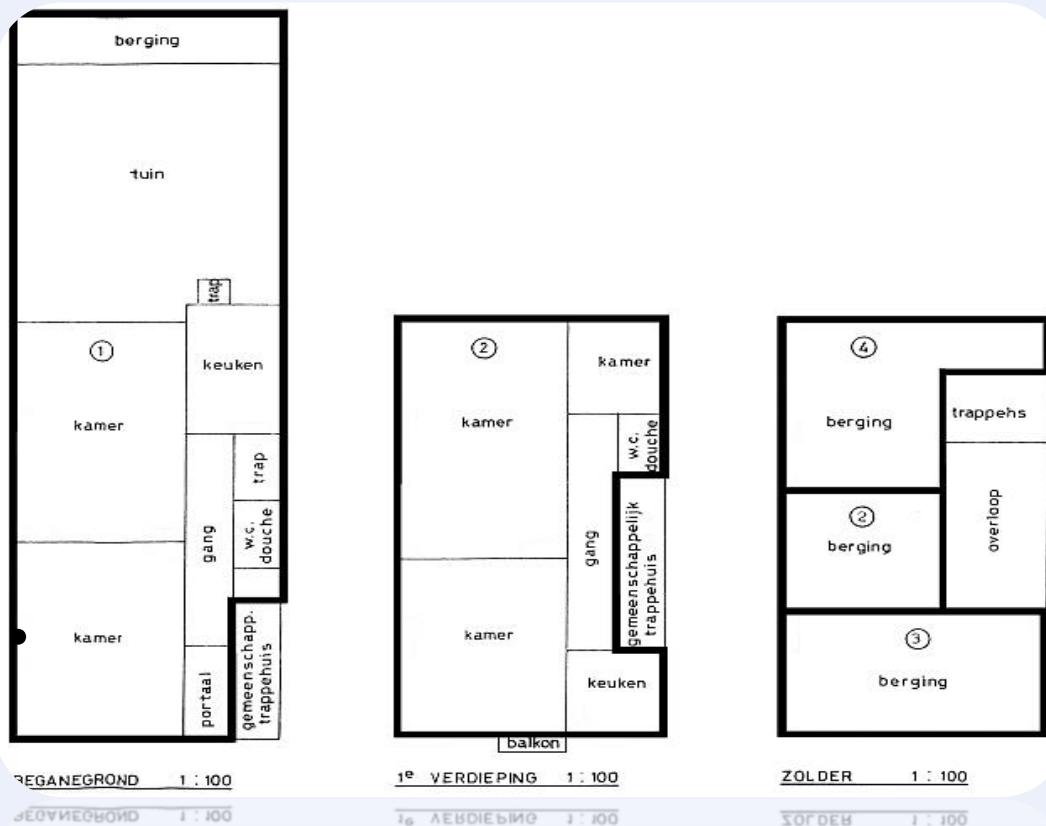


Wet 5 : 109 BW

Splitsingsakte



Splitsingstekening



Splitsingsakte



5 : 111 BW

- Plaatselijke ligging gebouw/grond
- Omschrijving privé gedeelten
- Kadastrale aanduiding
- Splitsingsreglement



Splitsingsreglement

Splitsingsreglement (5:112 lid 1 BW)

- Gezamenlijke schulden en kosten
- Exploitatierkening, begroting en periodieke bijdragen
- Gebruik, beheer en onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en eventueel privé- gedeelten
- Verzekeringen
- Oprichting VvE en statuten

Statuten (5:112 lid 2 BW)

- Naam en zetel van de VvE
- Doel van de VvE
- Regeling periodieke bijdragen
- Wijze van bijeenroepen vergadering van eigenaren
- Het aantal stemmen dat iedere eigenaar uit kan brengen



Modelreglementen



Splitsingsreglement

Splitsingsreglement (5:112 lid 1 BW)

- a. Gezamenlijke schulden en kosten
- b. Exploitatierekening, begroting en periodieke bijdragen
- c. Gebruik, beheer en onderhoud gemeenschappelijke gedeelten
en eventueel privé- gedeelten
- d. Verzekeringen
- e. Oprichting VvE en statuten



Splitsingsreglement

Gezamenlijke schulden en kosten

MR1973, MR1983 en MR1992

- a. onderhoud en gebruik gemeenschappelijke gedeelten en zaken
- b. reparatie en vervanging gemeenschappelijke gedeelten en zaken
- c. schulden en kosten van de vereniging
- d. schadevergoeding verschuldigd door de gezamenlijke eigenaars
- e. kosten van een rechtsgeding
- f. verzekeringspremies
- g. publiekrechtelijke lasten
- h. verwarmingskosten



Splitsingsreglement

Gezamenlijke schulden en kosten

MR2006

i. waterverbruik

MR2017

j. canon in geval van erfpacht

k. kosten opstellen MJOP

alle overige schulden en kosten gemaakt in het belang van alle eigenaars.



Splitsingsreglement

Exploitatierekening, begroting en periodieke bijdragen

MR2006:

Begroting voorafgaand aan het boekjaar



Splitsingsreglement

Gebruik, beheer en onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en eventueel privé-gedeelten

MR1973 geen regeling over gebruik privé gedeelten in HHR.



Splitsingsreglement

Verzekeringen

- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering (m.u.v. MR1973)



Splitsingsreglement

Oprichting VvE en statuten

- Staat in alle modelreglementen van de KNB
- Maar: in oudere aktes niet altijd
- Sinds juli 2008 verplichte inschrijving bij KvK



Splitsingsreglement

Statuten (5:112 lid 2 BW)

- a. Naam en zetel van de VvE
- b. Doel van de VvE
- c. Regeling periodieke bijdragen
- d. Wijze van bijeenroepen de vergadering van; en
 - Het aantal uit te brengen stemmen



Statuten

Naam en zetel van de VvE

- In de naam altijd Vereniging van eigenaars of VvE.
- NB Let op de statutaire naam!



Statuten

Doel van de VvE

MR1973, MR1983, MR1992

- Het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars.

MR2006:

- Het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

MR2017:

- Het beheer van het gebouw en de grond, m.u.v. de privé gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.



Statuten

Regeling periodieke bijdragen

Uitgewerkt in het splitsingsreglement



Statuten

Wijze van bijeenroepen van de vergadering van eigenaren

MR1973:

- 8 vrije dagen

MR1983:

- 8 dagen – de dag van de oproeping en vergadering niet meegerekend

MR1992:

- 15 dagen

MR2006:

- 15 dagen, tot 7 dagen voor de vergadering punten toevoegen

MR2017

- 15 dagen, oproeping kan ook elektronisch worden verzonden



Statuten

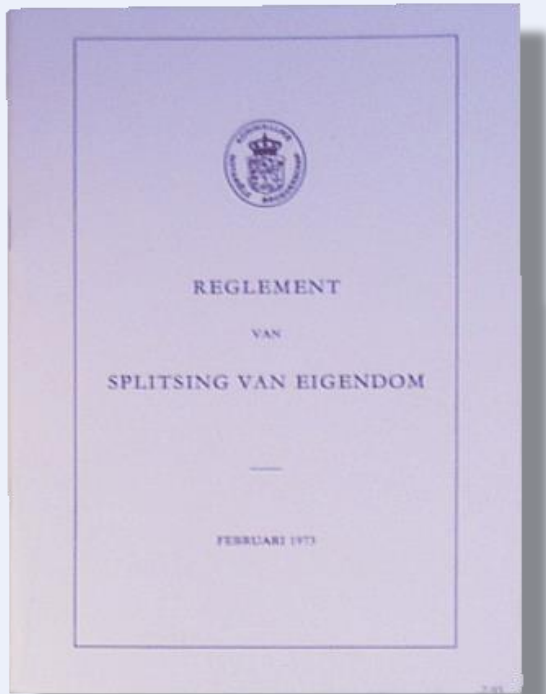
Het aantal stemmen dat iedere eigenaar uit kan brengen

- Gelijke stemmen
- Gelijk aan teller breukdeel

N.B. Grondslag behoeft niet te worden vermeld.



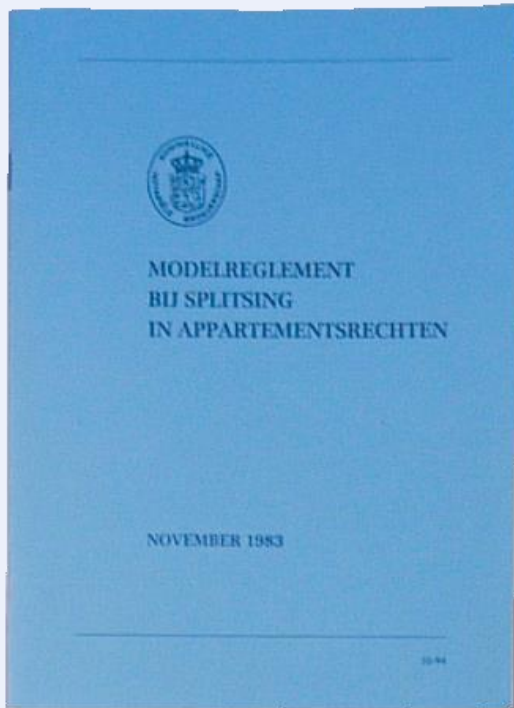
MR1973



- art. 2 | Basale opsomming gemeenschappelijke gedeelten
- art. 18.6 | Rentepercentage in huishoudelijk reglement
- art. 27.2 | Hoogte boete in akte
- art. 28 | In HHR slechts regels gebruik gem. gedeelten
- art. 32.5 | Voorzitter van de vergadering een eigenaar of een echtgenote van een eigenaar
- art. 40.1 | Slechts 1 administrateur = bestuurder



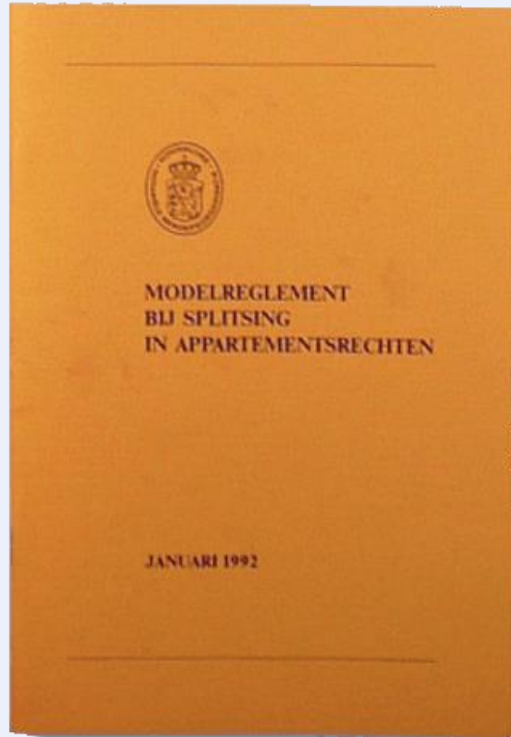
MR1983



- art. 9 | Uitgebreidere opsomming gemeenschappelijke gedeelten
- art. 29.2 | Hoogte boete in akte
- art. 32.5 | Voorzitter van de vergadering al dan niet uit de eigenaars
- art. 41.1 | Bestuur kan bestaan uit meer administrateurs
- art. 44 | HHR ook regels gebruik privé gedeelten



MR1992



Verschilt vrijwel niet van MR1983, termen zijn aangepast aan het Nieuw BW dat werd ingevoerd op 1-1-1992

- art. 9.2 | Dienstbaarheidsbeginsel
- art. 29.2 | Hoogte boete wordt bepaald door vergadering
- art. 41.1 | Bestuur kan bestaan uit meer bestuurders
- art. 41.7 | Oneven aantal



MR2006



Aanpassing na wetswijziging in 2005

- art. 8.1 | Grondslag breukdelen
- art. 10.1 | Reservefonds en MJOP
- art. 11.1 | Begroting voorafgaand aan het boekjaar
- art. 17.2 | Niet-gemeenschappelijke gedeelten
- art. 31.2 | Privé terrassen en balkons
- art. 47.7 | Geen stemrecht bij belangenverstremgeling
- art. 49 | Geen volmacht aan het bestuur
- art. 50.1 | Geen quorumeis voor gewone besluiten
- art. 57.1 | Raad van Commissarissen en commissies
- art. 57.6 | Geen inzagerecht voor alle eigenaars
- art. 59.6 | HHR moet worden ingeschreven bij Kadaster



MR2017



Geheel nieuw MR in opdracht bestuur KNB

Uitgangspunt niet wat is gemeenschappelijk, maar welke kosten zijn voor de gezamenlijke eigenaars

- art. 2.2 | Handel in drugs en erotiek niet toegestaan.
- art. 21.3 | Gebruiksrecht gem. gedeelten en zaken
- art. 23.4 | Plaatsing scootmobiel
- art. 27.2 | Verbod op horeca- of pensionbedrijf
- art. 28.3 | Notificatieplicht oplaadpunt
- art. 47.7 | Aangaan lening
- art. 53.2 | Elektronisch stemmen
- art. 58 | Informatieverstrekking
- art. 62 | Raad van Commissarissen
- art. 67 | Geschillenbeslechting





Bepalingen uit de wet/jurisprudentie

- art. | 22.1 Uitleg splitsingsakte
- art. 6 | Burenrecht
- art. 14 | Reservefonds en MJOP
- art. 43 | Vruchtgebruik / recht van gebruik en bewoning
- art. 44 | Recht van erfpacht en opstalrecht
- art. 55 | Vernietiging besluit vergadering
- art. 62.3 | Kascommissie
- art. 65 | Wijziging splitsingsakte
- art. 66 | Opheffing splitsing en VvE



Modelreglement voor (zeer) kleine VvE's

- art. 4 | Ondersplitsing niet mogelijk
- art. 8 | Gemeenschappelijke gedeelten in akte
- art. 33 | Geen quorum, geen gekwalificeerde meerderheid
- art. 35 | Alle eigenaars zijn tevens bestuurslid
- art. 36 | Boekhoud- en bewaarplicht
- art. 38 | Geschillenbeslechting

Nieuw reglement ?

Moet de akte worden gewijzigd als er een nieuw modelreglement is?

Antwoord: nee, dat moet niet.

Het reglement dat is opgenomen in de akte van splitsing is geldend.

Een nieuw modelreglement is pas van toepassing als dit in de splitsingsakte van toepassing is verklaard middels een wijziging van de splitsingsakte.



Wijziging splitsingsakte

- 100%
- 80% met medewerking van het bestuur,

N.B. de termijn voor oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste 15 dagen!

- De oproeping moet de mededeling bevatten dat wijziging van de splitsingsakte wordt voorgesteld.
- Het voorstel tot wijziging dient ten minste 5 dagen vóór de vergadering ter inzage te worden gelegd.
- Lid 3. | Voor wijziging van de splitsingsakte is toestemming nodig van:
 - de beperkt gerechtigden (o.a. hypotheekhouders);
 - beslagleggers (tenzij uitsluitend wijziging van het reglement);
 - de grondeigenaar in geval van erfpacht of opstalrecht;
 - de gerechtigde tot een erfdiensbaerheid indien deze wordt verkort.
- Lid 5. | Wijziging geschiedt door notariële akte, die wordt ingeschreven bij het Kadaster.



Vragen? Neem contact op met onze helpdesk
of:



Belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar

Meerpaal 12, 4904 SK, Oosterhout
0162-469 120 | info@vvebelang.nl | www.vvebelang.nl