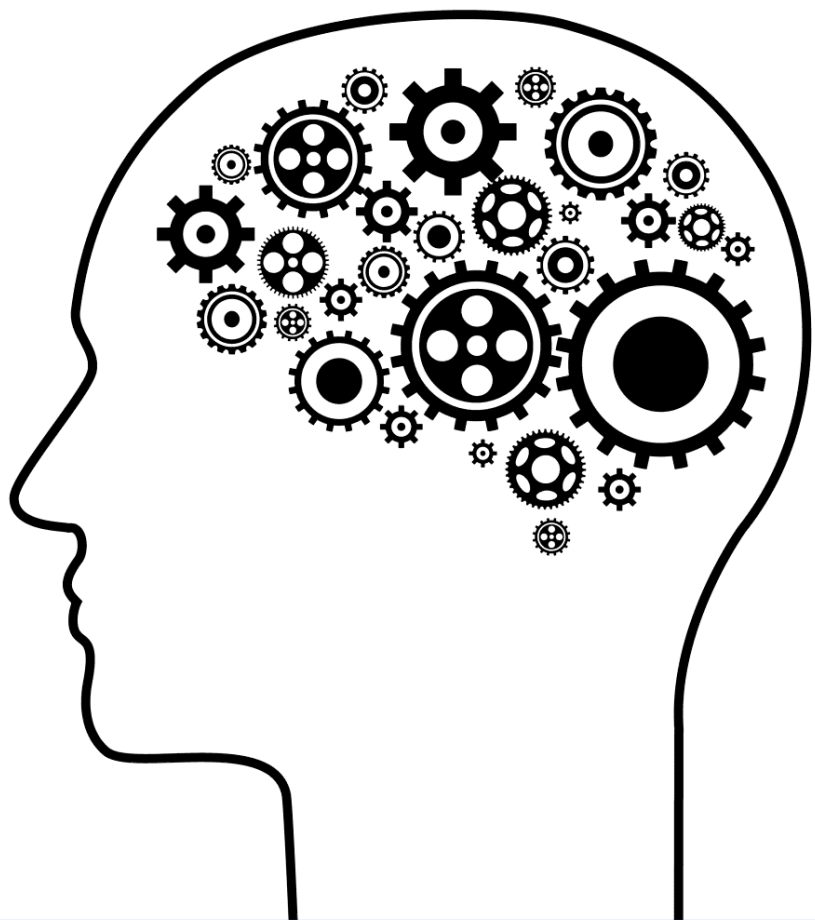




Basisregels Appartementsrecht

VOORLICHTINGSBIJEENKOMSTEN 2024



mr. A.C.W. (Astrid) Luijk
Notarieel jurist



Programma

- Appartementsrecht
- Regelgeving
- Structuur VvE en bestuur
- Besluitvorming (verduurzaming)
- Vernietiging besluiten



Appartementsrecht

- Exclusief gebruiksrecht privé-gedeelte
- Medegebruik gemeenschappelijke gedeelten
- Mede-eigenaar gebouw
- Verplicht lid VvE



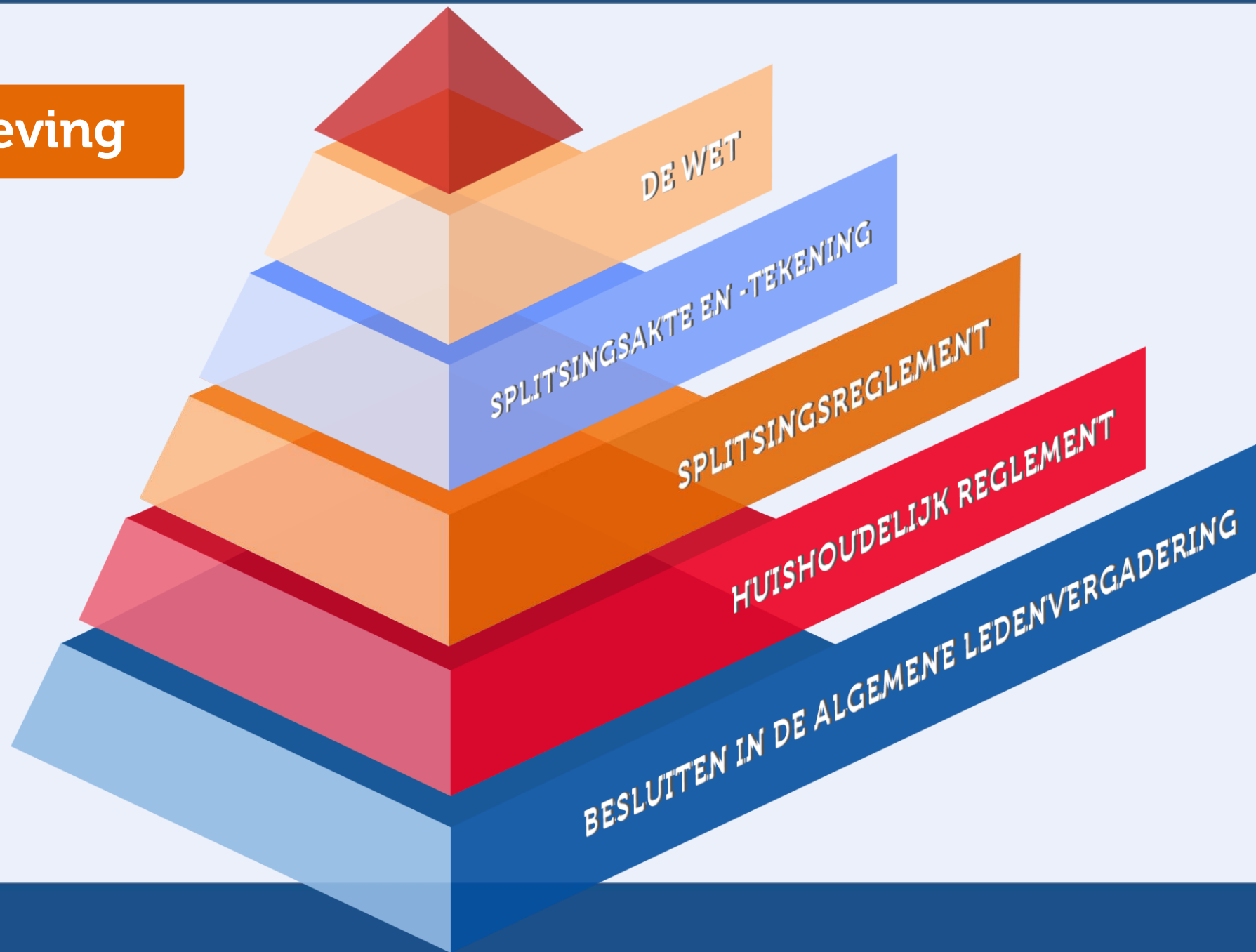
Het gebouw Goederenrecht



De VvE Verenigingsrecht



Regelgeving



Wet: Boek 5 & Boek 2 BW

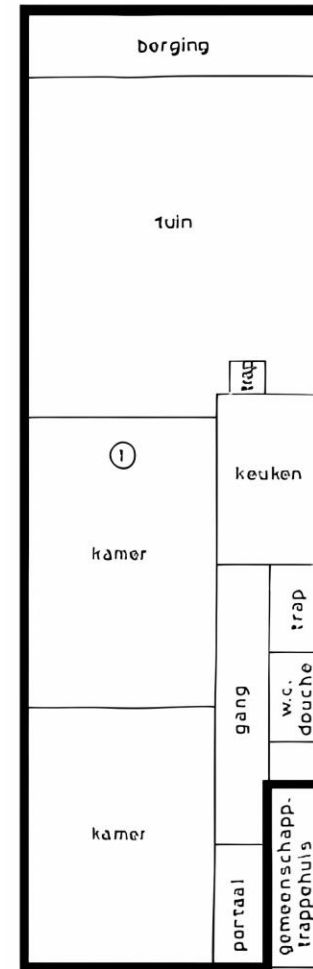
- Boek 5 titel 9 BW:
Appartementsrechten: Artikelen 106 t/m 147
- Boek 2 titel 1 BW:
Rechtspersonen: Algemene bepalingen
- Boek 2 titel 2 BW:
Rechtspersonen: Verenigingen



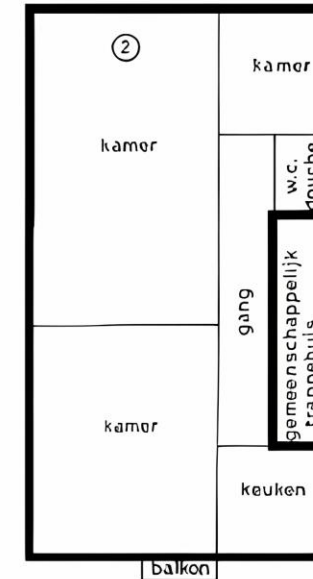
Splitsingsakte

Artikel 5 : 111 BW

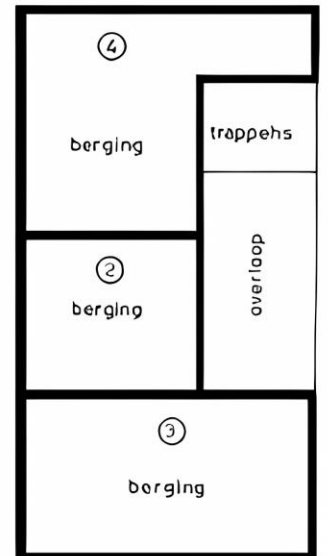
- a. Plaatselijke ligging gebouw/grond
- b. Omschrijving privé gedeelten
- c. Kadastrale aanduiding
- d. Splitsingsreglement



BEGANEGROND 1 : 100



1e VERDIEPING 1 : 100



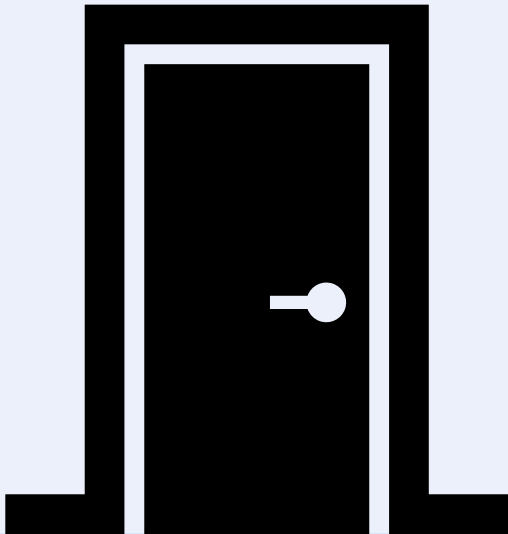
ZOLDER 1 : 100



Privé gedeelte

5:120 lid 1 BW

- Eigenaar mag het privé gedeelte zelf gebruiken of aan een ander in gebruik geven.
- Gebruik volgens de bestemming in de akte.
- Gebruiker moet altijd de gebruikersverklaring tekenen.



Aandeel in gemeenschap

Artikel 5:113 lid 1 BW

- In principe zijn de aandelen gelijk, zo niet dan blijkt dat uit de akte.
- Sinds 2005 moet in de akte de grondslag van de berekening van de breukdelen worden vermeld.



Gemeenschappelijk

- Medegebruik volgens bestemming.
- VvE voert het beheer.
- VvE draagt zorg voor onderhoud.
- Vergadering van eigenaars neemt besluiten.
- Kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

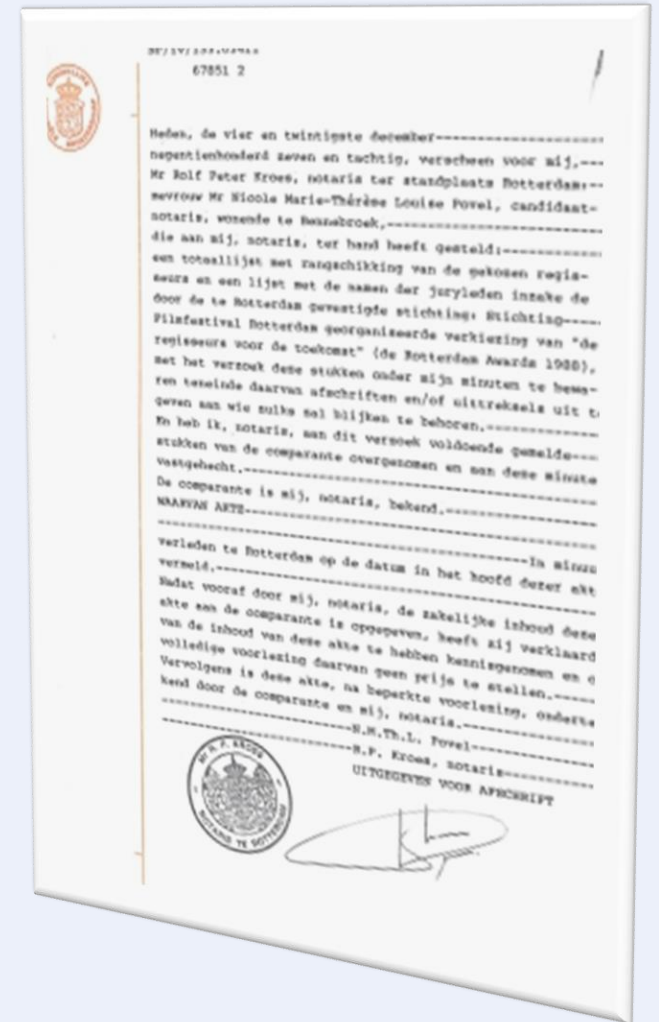
NB. Toestemming voor gebruik van gemeenschappelijke gedeelten voor bijvoorbeeld aanleg van zonnepanelen.



Splitsingsreglement

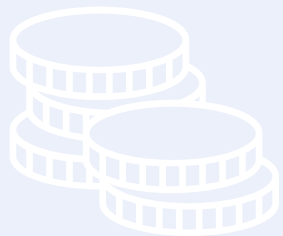
Artikel 5:112 lid 1 BW

- 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



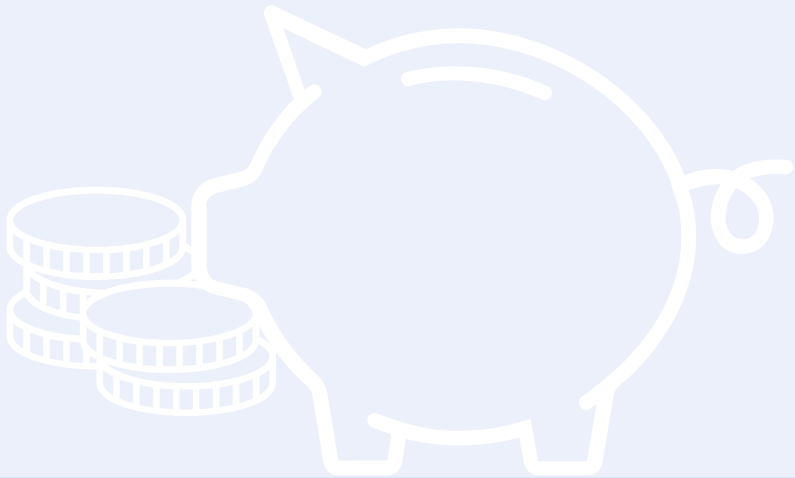
Gezamenlijke kosten

- Opsomming in (model)splitsingsreglement.
- In principe naar rato van de breukdelen.



Gezamenlijke kosten

- Opsomming in (model)splitsingsreglement.
- In principe naar rato van de breukdelen.



Gezamenlijke kosten

- Opsomming in (model)splitsingsreglement.
- In principe naar rato van de breukdelen.
- Er kan een afwijkende kostenverdeling zijn opgenomen in het splitsingsreglement.
- Besluit tot afwijken van de in het splitsingsreglement opgenomen kostenverdeling is nietig.



Verzekeringen

Verplicht

- Opstalverzekering.
- Aansprakelijkheidsverzekering.

Niet verplicht

- Glasverzekering.
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
- Rechtsbijstandsverzekering.



Modelreglementen



Hoofdsplitsing

2
1

Ondersplitsing

3	4	5
6	7	8
9	10	11
1		

Niet wenselijk

3	4	5
6	7	8
9	10	11
12	13	14



Statuten

Artikel 5:112 lid 2 BW

- a. Naam en zetel
- b. Doel
- c. Regeling omtrent de bijdrage
- d. De wijze van bijeenroepen van de vergadering en het aantal stemmen dat een eigenaar kan uitbrengen.



Rollen binnen de VvE



Vereniging van Eigenaars

Oprichting VvE en statuten

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

NB. Eigenaars zijn van rechtswege verplicht lid van de VvE

Doel: Het behartigen van gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars.



Vergadering

Wie komen er naar de vergadering:

- De eigenaars.
- Gevolmachtigden (i.p.v. eigenaar);
 - Familielid, kennis, andere eigenaar, huurder.
 - Niet: bestuurder bij MR 2006 en 2017.
 - MR 2006 en 2017: Jurist of accountant.

Altijd een presentielijst maken!



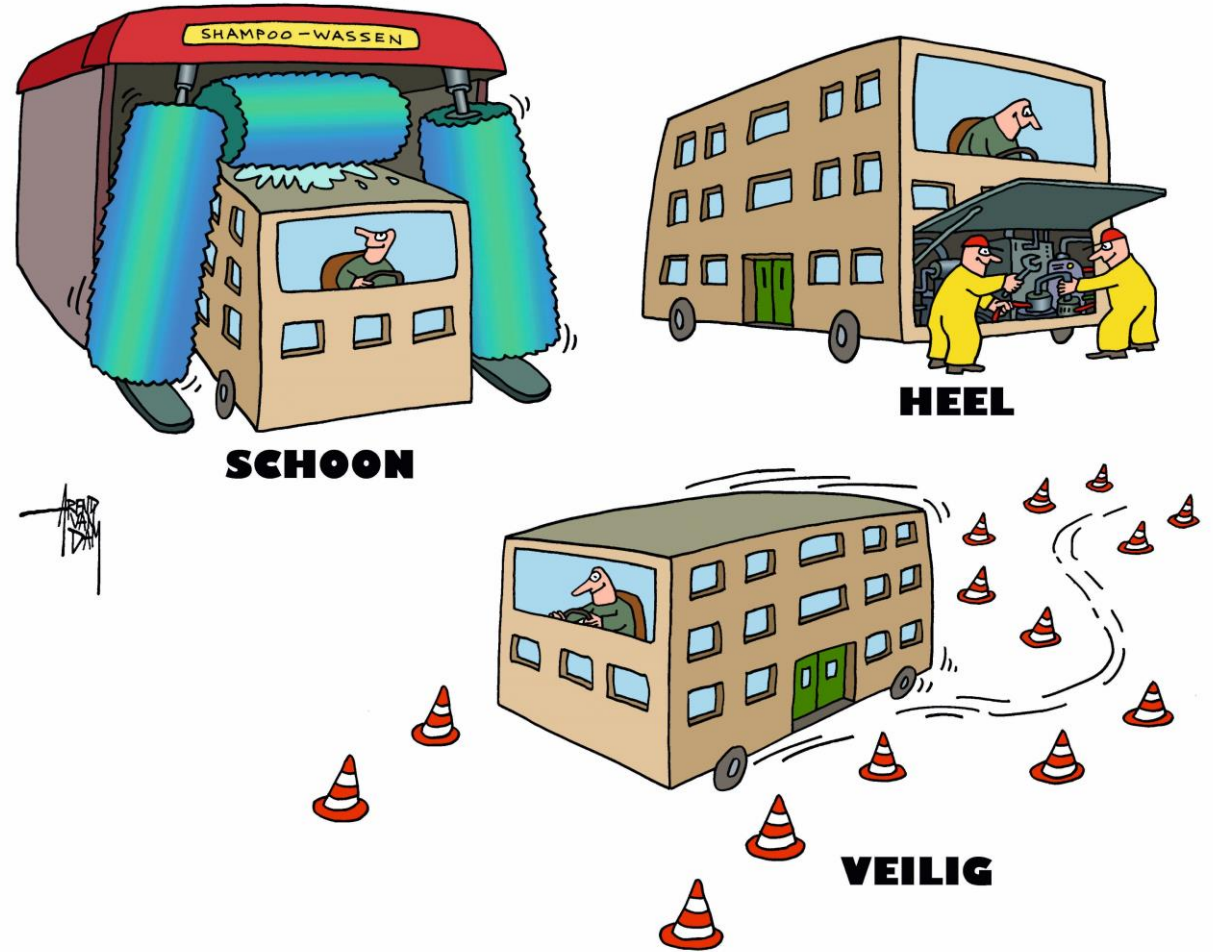
Bestuur

- Eén (MR1973) of meer personen.
- Oneven aantal (behalve bij MR1983).
- Gekozen door de vergadering.
- Al dan niet uit de leden.
- In principe voor onbepaalde tijd.



Bestuurstaken

- Bijeenroepen vergadering.
- Uitvoeren besluiten.
- Vertegenwoordiging VvE.
- Onderhoud en MJOP.
- Beheer financiën:
 - Opstellen jaarstukken (begroting, exploitatierekening, balans);
 - Incasseren periodieke bijdragen.
- Toezicht naleving reglementen.
- Opgave aan notaris.



Externe bestuurder

Voordelen:

- Professioneel.
- Onpartijdig.

Nadelen:

- Staat op afstand.
- Heeft geen persoonlijk belang bij VvE.



**VvE Belang biedt een
professioneel, onafhankelijk en
ervaren bestuurdersalternatief
voor VvE's die moeite hebben met
het vormen van een intern bestuur.**



Administratief beheerder

- Vergadering voorbereiden/uitschrijven.
- Boekhouding incl. opstellen begroting en exploitatierekening (jaarstukken) incasseren (periodieke) bijdragen inclusief incassoprocedure beheer.
- Financiële middelen.

N.B. Beheerder mag geen verzekeringen afsluiten voor de VvE.



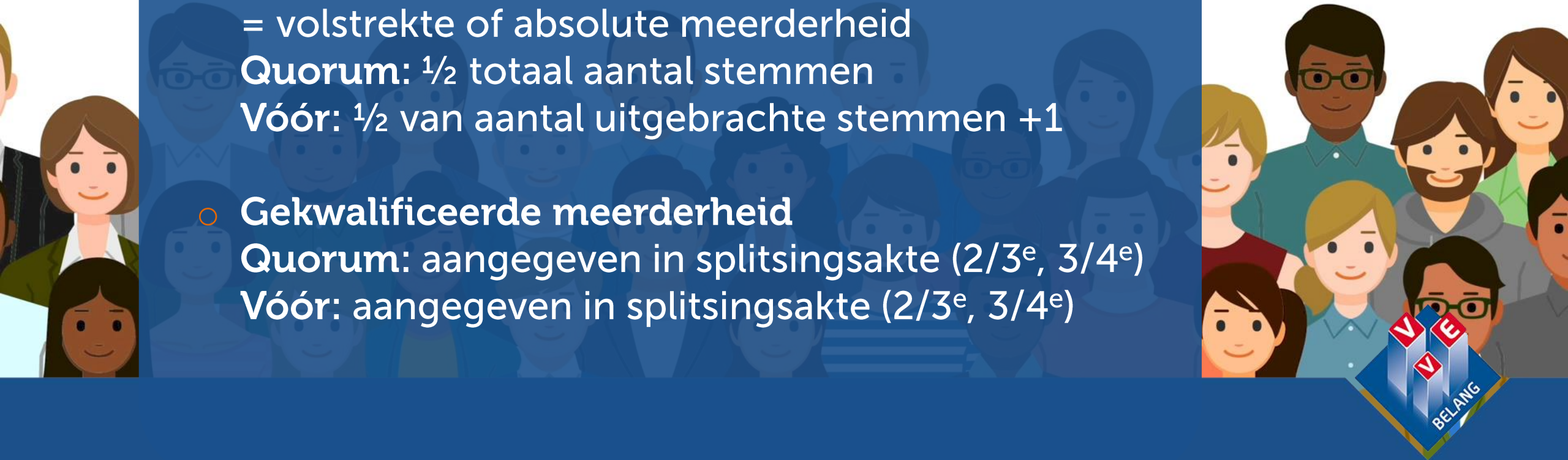
Oproeping en quorum

- Termijn 8–15 dagen
 - $\frac{1}{2}$ totaal aantal stemmen (quorum)
- 2^e vergadering
 - 2-6 weken later
 - Ongeacht aantal stemmen
- Modelreglement 2006/2017: Quorum vervallen voor besluiten met een volstrekte meerderheid.



Besluitvorming

- **Gewone meerderheid**
= volstrekte of absolute meerderheid
Quorum: $\frac{1}{2}$ totaal aantal stemmen
Vóór: $\frac{1}{2}$ van aantal uitgebrachte stemmen +1
- **Gekwalificeerde meerderheid**
Quorum: aangegeven in splitsingsakte ($\frac{2}{3}^e$, $\frac{3}{4}^e$)
Vóór: aangegeven in splitsingsakte ($\frac{2}{3}^e$, $\frac{3}{4}^e$)



Besluitvorming verduurzaming

Gekwalificeerde meerderheid voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen, omdat het betreft:

- een nieuwe installatie; en/of
- een uitgave buiten het onderhoud/die een in de akte te bepalen bedrag te boven gaat.

Toestemming voor zonnepanelen voor individueel gebruik:
gewone meerderheid

Besluit tot het aanbrengen van zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik:
gekwalificeerde meerderheid



Besluitvorming financieren

Rechtbank Overijssel
9 april 2019
ECLI:NL:RBOVE
:2019:1217

Tenzij uitdrukkelijk in de akte staat vermeld dat er niet geleend zal worden, mag een VvE een lening aangaan (5:126 lid 4 BW)

Volstrekte meerderheid (*) of gekwalificeerde meerderheid (**)?

- MR 2017 (**)
- MR 2006 (?)
- 1973, 1983, 1992 (*)



Vernietigbaar

- Strijd met wettelijke of statutaire bepalingen die het totstandkomen van besluiten regelen
- Strijd met het huishoudelijk reglement
- Strijd met de redelijkheid en de billijkheid

Binnen één maand naar de Kantonrechter!



Nietig

- Strijd met de Wet, de Statuten, de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement
- Strijd met de openbare orde en goede zeden

Nietig besluit = ongeldig besluit





Knelpunten bij verduurzamen





Knelpunten bij verduurzamen



Knelpunten bij verduurzamen



Knelpunten bij verduurzamen

