

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Besluit tot het stellen van nadere voorschriften aan appartementsrechten
(het VvE-Besluit)

VOORSTEL VAN BESLUIT

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Op voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van (datum en nummer); Gelet op artikel 111 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; De Afdeling advisering van Raad van State gehoord (advies van ... (datum en nummer)); Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit tot het stellen van nadere voorschriften aan appartementsrechten zal als volgt luiden.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:
 - a. Akte:
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - b. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
 - c. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
 - d. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
 - e. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - f. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 120 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - g. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten, bedoeld in artikel 112, lid 1, onder c van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

- h. **Gemeenschappelijke Ruimten:**
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - i. **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 106, lid 1, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover niet vallend onder de Gemeenschappelijke Gedeelten;
 - j. **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - k. **Onderappartementsrecht:**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
 - l. **Ondereigenaar:**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
 - m. **Ondersplitsing:**
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 106, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - n. **Privé-gedeelte:**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - o. **Raad van Commissarissen:**
de raad van commissarissen, bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 135 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - p. **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
 - q. **Reglement van Ondersplitsing:**
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - r. **Vereniging:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - s. **Vergadering:**
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
 - t. **Volstreekte meerderheid van stemmen:**
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en stemonthoudingen worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
 - u. **Voorzitter:**
de voorzitter van de Vergadering.
2. De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Hoofdstuk 2. Duurzaamheid

Artikel 2 - Oplaadpunten

1. Een Eigenaar van een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt wordt:

- aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte. Daaronder worden mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat;
 - aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
 - zodanig aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt; indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht;
 - bij gebruik geacht niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
 - door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat onderhouden; en
 - geacht te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.
2. De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.
 3. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, verleent de verzekeraar voor de installatie toestemming. Een verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.
 4. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd overlegt de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
 5. De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.
 6. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, verwijdert degene die op dat

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico.

7. Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, wordt die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming gebracht.

Artikel 3 – Energieopwekkende en/of -opslag installaties

1. Indien een Eigenaar een energieopwekkende of energieopslag installatie wil aanbrengen op of aan de Gemeenschappelijke Ruimten dient deze Eigenaar toestemming te vragen aan de Vereniging van Eigenaars. In geval van toestemming kan de Vereniging van Eigenaars aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op:
 - de locatie van de installatie en de tijdsduur waarvoor het wordt toegestaan om de installatie te plaatsen;
 - eisen aan de deskundigheid van de installateur en het door hem op te stellen werkplan;
 - registratie van de energieopwekking of energieopslag ten name van de Eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht;
 - de wijze van aanbrengen van de installatie inclusief bijbehorende kabels, leidingen en overige werken en een certificaat of garantiebewijs van een deskundige installatie;
 - het vereiste dat de installatie niet eerder geplaatst mag worden dan nadat de verzekeraar van het Gebouw daarvoor toestemming heeft verleend;
 - een regeling dat de verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de installatie voor rekening komt van de betreffende Eigenaar.
 - het onderhoud in goede staat door de Eigenaar voor zijn rekening en risico; en
 - het voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften.
2. De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met de installatie komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht.
3. De Eigenaar die de installatie doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.
4. Indien, om welke reden ook, de Vereniging meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie tijdelijk dient te worden verwijderd, zal de Eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
 - alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de Eigenaar worden uitgevoerd; en
 - de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instalingsperiode (oktober tot maart)

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

ingepland zal worden; en

- door de Vereniging aan de Eigenaar de kosten van de betreffende werkzaamheden en een schadeloosstelling voor het verminderde rendement (vanwege het buiten bedrijf zijn van de installatie gedurende de verwijdering) worden vergoed.

Vorenbedoelde vergoeding hoeft niet te worden betaald ingeval sprake is van noodzakelijk onderhoud aan de Gemeenschappelijke Ruimten (waarop of -aan de installatie is aangebracht) dat niet te voorzien was en niet te wijten is aan achterstallig onderhoud door de Vereniging en waarvan aangetoond kan worden dat dat onderhoud geen uitstel kan lijden.

5. Wanneer de installatie blijvend niet meer wordt gebruikt verwijderd degene op wiens verzoek de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken zijn geplaatst, deze op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico. De Vereniging van Eigenaars is bevoegd een waarborgsom te vragen tot zekerheid van de nakoming van deze verplichting.

Hoofdstuk 3. Toegankelijkheid

Artikel 4 - Scootmobielen

1. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, heeft de toestemming van de Vergadering. In geval van toestemming kan de Vereniging van Eigenaars aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Het is in ieder geval niet toegestaan dat door het stallen van de scootmobiel op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, wordt belemmerd.
2. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg komen tot een definitieve stallingslocatie van de scootmobiel, als bedoeld in het eerste lid, wordt dit beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur. Dit is een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ), bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden of intrekken van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen van de scootmobiel verlenen.
4. De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht ten behoeve van het stallen van een scootmobiel en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer deze voorzieningen worden verwijderd,

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

5. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

Hoofdstuk 4. Financiën

Artikel 5 - Aard van de verschuldigde bijdragen ex artikel 122, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen in artikel 122, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt mede verstaan:

- a. Nutskosten: de kosten die verschuldigd zijn voor de levering van energie en/of water; en/of
- b. Doorbelastingen: kosten die aan de Vereniging van Eigenaars in rekening zijn gebracht terwijl deze voor rekening van een Eigenaar van een Privé-gedeelte zouden moeten komen; en/of
- c. Extra bijdragen: Bijdragen die als gevolg van een besluit van de Vergadering zijn verschuldigd door de respectievelijke Eigenaars. Dit besluit dient genomen te zijn vóór de datum van overdracht van het Appartementsrecht.

Artikel 6 - Hoogte reservefonds bij uitponding

Onder een toereikend gevuld reservefonds als bedoeld in artikel 126, lid 1, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt verstaan dat er een meerjarenonderhoudsplan in de zin van artikel 126, lid 2, sub a, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is, dat past bij de onderhoudssituatie van het Gebouw. Er is voldoende geld in het Reservefonds gereserveerd om het in dit plan voorziene onderhoud uit te kunnen voeren zonder dat de Eigenaars binnen vijf jaar na de datum van de Akte worden geconfronteerd met een extra bijdrage, anders dan de bijdrage als bedoeld in artikel 112, lid 2 sub c van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 - Beschikking over de gelden in het reservefonds

Over de gelden van het Reservefonds mag slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit mogen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.

Hoofdstuk 5. Inzagerecht

Artikel 8 - Inzagerecht

1. Tot de in artikel 131 lid 5 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
 - a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de Vereniging, bedoeld

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

- in artikel 10 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
2. Het Bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Hoofdstuk 6. Raad van Commissarissen

Artikel 9 - Raad van Commissarissen

1. Indien de statuten dit toestaan of de Vergadering ex artikel 133a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek daartoe heeft besloten, is de Vergadering bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een commissie van de Vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.

De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is;
 - d. in afwijking van het in sub c bepaalde van dit artikellid is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Hoofdstuk 7. Leidingen

Artikel 10 - Leidingen die ten dienste staan van een privé-gedeelte

1. Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen naar het Privégedeelte en/of in het Privé-gedeelte een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte.
2. Voor zover de in het eerste lid bedoelde afvoerbuizen en leidingen constructief zijn verwerkt in onderdelen behorend tot het Gebouw, tot de Gemeenschappelijke Ruimten en/of tot voorzieningen waarvan de kosten conform de splitsingsakte of het reglement voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen met inbegrip van die welke zich in die hoedanigheid bevinden in het betreffende Privé-gedeelte, komen de schulden en kosten voor het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
3. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van afvoerbuizen en leidingen, zoals bedoeld in het tweede lid:
 - a. zover deze buiten het betreffende Privé-gedeelte gelegen zijn; en/of
 - b. voor zover deze zijn verwerkt in onderdelen behorend tot het Gebouw, tot de

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Gemeenschappelijke Ruimten en/of tot voorzieningen waarvan de kosten conform de splitsingsakte of het reglement voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, welke zich bevinden in het betreffende Privé-gedeelte.

Hoofdstuk 8. Vloerbedekking

Artikel 11 - Vloerbedekking

Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren, in de Privé-gedeelten met bestemming woonruimte, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.

De vloerconstructie wordt uitgevoerd als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

Hoofdstuk 9. Slotbepaling

Artikel 12

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit appartementsrechten 2018, ook genoemd VvE-besluit.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Besluit tot het stellen van nadere voorschriften aan appartementsrechten (VvE-Besluit)

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding¹

Het appartementsrecht is, oorspronkelijk naar ontwerp van het Franse stelsel door prof.mr.dr. J.B. Beekhuis geschreven, sinds 1952 opgenomen in ons Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en sindsdien enkele keren aangepast. Nederland telt ongeveer 2,1 miljoen woningen en andere (bedrijfs-)ruimtes die deel uitmaken van een vereniging van eigenaars (VvE). Deze VvE beheert het gebouw en de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Het vehikel van de VvE is een belangrijk onderdeel van het appartementsrecht. Appartementensplitsingen worden op steeds grotere schaal toegepast en de appartementencomplexen worden steeds complexer.

In 2012 verscheen een in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) geschreven rapport naar het functioneren van VvE's in Nederland. De directe aanleiding voor dit rapport was een motie van de leden Van Bochove en De Boer (Kamerstuk, Vergaderjaar 2011-2012, 33 000 VII, nr. 71), waarin tot uitdrukking werd gebracht dat er grote zorgen waren over het functioneren van VvE's. Dit rapport (Companen, *Het functioneren van VvE's: update van 2012 en verbetervoorstellen*) bevatte veel verbetervoorstellen. In het algemeen overleg (AO) met de Tweede Kamer van 27 maart 2013 zijn met name de volgende aspecten met betrekking tot het functioneren van de VvE aan de orde geweest: de modernisering van wet- regelgeving in het domein van de VvE, de opschaling van kleine VvE's, de koppeling van het functioneren van de VvE en de NHG-garantie en de verbetering op onderdelen van de juridische positie van VvE's. De minister zegde de Tweede Kamer toe om onder andere de uniformering en harmonisering van wet- en regelgeving tezamen met Stichting "VvE Belang" te gaan onderzoeken.

Bedoeld onderzoek is in 2013 uitgevoerd door de Open Universiteit (mw. mr.dr. M.C.E. van der Vleuten). Het rapport *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's* is aan de Tweede Kamer aangeboden en op 12 juni 2014 heeft de minister gereageerd op de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelingen op het terrein van het functioneren van VvE's. In zijn brief aan de Tweede Kamer (Kamerstuk vergaderjaar 2013-2014, 27 926, nr. 226) schrijft de minister te willen komen tot een uniformering en mogelijk ook vermindering van de modelreglementen voor VvE's. Verder schrijft de minister:

"Het in gezamenlijk opdracht van VvE-Belang en het Ministerie van BZK door de Open Universiteit uitgevoerde onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de uniformering van de

¹ Vermelde wetsartikelen zijn uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

modelreglementen, geeft veel inzicht in de werking van de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot de VvE's. De informatie werd verzameld middels een tweetal expertmeetings en interviews met 20 professionals die op verschillende wijzen beroepsmatig veel met VvE's te maken hebben, variërend van juristen tot beheerders.

Als een gebouw opgedeeld (gesplitst) wordt in appartementen ontstaat er een vve, alle eigenaren zijn daar verplicht lid van. In de splitsingsakte wordt o.a. het aandeel in de gemeenschappelijke delen en het stemrecht (breukdeel), de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en de bijbehorende rechten en plichten beschreven. Afhankelijk van het jaar waarin de splitsing heeft plaatsgevonden is de splitsingsakte meestal gebaseerd op het voor dat moment meest actuele modelreglement. Er zijn in de loop der jaren vier opeenvolgende versies van de modelreglementen tot stand gebracht. In elke actualisering werd het eerdere modelreglement aan de tijdgeest aangepast. Dit kan bij (aspirant)kopers tot veel onduidelijkheid leiden, doordat de akten onderling verschillen. Dit maakt goede uniforme voorlichting van bijvoorbeeld een (aspirant)koper lastig. Men moet de afzonderlijke akte goed lezen om te begrijpen welke bepalingen van toepassing zijn. In 1973 was verduurzaming bijvoorbeeld nog helemaal geen thema en zijn er afwijkende stemverhoudingen ten opzichte van het modelreglement 2006. Kortom, de oude reglementen bevatten een aantal spelregels waarvan men zich kan afvragen of deze nog voldoende aan de eisen van de huidige tijd zijn aangepast.

Vandaar dat er een roep om uniformering en modernisering is. Het onderzoek laat zien dat de betrokken experts verdeeld zijn over de vraag hoe er tot een vorm van uniformering gekomen kan worden. Wel is er de vrij algemeen gedeelde conclusie dat het algemeen verbindend verklaren van het huidige modelreglement niet zonder meer mogelijk is. Ook VvE Belang geeft aan dat één nieuw reglement voor iedereen, juridisch moeilijk haalbaar en bovendien relatief kostbaar is voor de VvE's. Dit laatste omdat dan alle oude akten, door tussenkomst van de notaris aangepast moeten worden. Ik deel deze conclusies.

In het verlengde hiervan constateer ik samen met VvE Belang dat het modelreglement uit 2006 aan een update toe is en dat bezien zou kunnen worden welke onderdelen van dat reglement zo belangrijk zijn dat die beter in de wet opgenomen zouden kunnen worden, zodat die dan – zonder dat afzonderlijke aktes hoeven te worden aangepast – voor elke VvE gelden. Ik acht het een goede zaak dat de branche wil komen tot een nieuw breed gedragen modelreglement, waarbij ook wordt bezien welke delen in de wet zouden kunnen opgenomen. Daarbij onderschrijf ik het belang dat naast notarissen en advocaten (commissie Beekhuis), de appartamenteigenaars zelf nadrukkelijk worden betrokken, evenals andere partijen uit de markt zoals professionele beheerders en belangenbehartigers.”

Uiteindelijk heeft bovenstaand traject geleid tot de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, die op 1 januari 2018 in werking is getreden (Stb. 2017/352). Deze wet maakt het mogelijk dat VvE's geldleningen kunnen aangaan en regelt een minimumvulling van het reservefonds. In deze wet zijn echter enkele onderdelen van het appartementsrecht die ook verbetering behoeven, niet meegenomen, zoals bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk hierbij aan mobiliteit, laadpalen,

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

zonnepanelen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Deze bepalingen worden in de bestaande wetgeving nog steeds gemist. Daarnaast bestaan in de praktijk een aantal problemen die aandacht verdienen. Te denken valt aan nieuwe omvangrijke splitsingen met gemengde functies die problemen geven bij de hoofd- en ondersplitsingen of wrijving tussen verschillende rechtsstelsels. Doel van onderhavige wetswijziging is om deze onderdelen thans wel door te voeren.

2. Achtergrond

De appartementseigenaar in Nederland is gerechtigde tot een zelfstandig registergoed casu quo zakelijk recht, geregeld in titel 9 van Boek 5 van het BW. Als instrument voor de wederopbouw was het appartementsrecht in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog vooral bedoeld voor de juridische structurering van eenvoudige appartementengebouwen, waarin woon-appartementen vaak rondom een gezamenlijk trappenhuis waren gegroepeerd en alle appartementen vaak ongeveer even groot waren. Hierbij werd als uitgangspunt genomen dat een eigenaar maar één appartement in eigendom zou hebben, dat de appartementseigenaars gelijke aandelen in de gemeenschap hebben (het eerste lid van artikel 113) en dat het aandeel van de appartementseigenaars in de gezamenlijke schulden en kosten eveneens gelijk is (het tweede lid van artikel 113). Ook het stemrecht van iedere eigenaar werd veelal op deze basis van gelijkwaardigheid vastgesteld. De wet biedt overigens wel de ruimte van deze uitgangspunten in de splitsingsakte af te wijken.

De toepassing van het appartementsrecht heeft vooral de laatste decennia een grote vlucht genomen. Dat leidde ook tot een groei van de problemen in de praktijk en binnen VvE's. Omdat is gebleken dat de samenwerking in VvE's te wensen overlaat, is het belang van de gemeenschap die de appartementseigenaren met elkaar vormen minstens zo belangrijk als de individuele eigendom. Wellicht is het belang van de gemeenschap waarin eigenaars en gebruikers niet dezelfde zijn onderschat, evenals een goede samenwerking van deze partijen in een appartementengebouw (zie daarover de dissertatie van mw. mr.dr. M.C.E. van der Vleuten, 2017, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*). Werd de splitsing in appartementsrechten aanvankelijk vooral toegepast bij woongebouwen; inmiddels wordt deze ook veelvuldig toegepast op complexe gebouwen waarin diverse gebruiksfuncties worden gecombineerd (bijv. winkels, kantoren, woningen, parkeerplaatsen) en waarbij vaak gebruik wordt gemaakt van hoofd- en ondersplitsingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grote winkelcentra zoals Hoog Catharijne in Utrecht of de Markthal in Rotterdam. Aan de andere kant van het spectrum vragen de zeer kleine VvE's juist om een lichter regime voor het voeren van hun administratie. Vooral zeer kleine VvE's hebben moeite om hun vereniging actief te houden. Besluitvorming blijft daardoor achterwege met verloedering van panden en straten als gevolg. Aan verduurzaming van het pand komt zo'n vereniging dan al helemaal niet toe. Alleen nieuwe regelgeving zal zeer kleine VvE's in beweging brengen (vergelijk het rapport "Kleine VvE's" van Stichting VvE Belang, 3 december 2018).

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Meer algemeen wordt duidelijkheid verlangd omtrent de vraag of de in 2005 in het verenigingsrecht ingevoerde regelingen om met moderne communicatiemiddelen te vergaderen en te stemmen ook voor (alle) VvE's geldt.

Het Kadaster telde per 1 september 2015 143.835 VvE's.² Een VvE bestaat uit meerdere appartementsrechten. In totaal zijn er per 1 september 2015 2.047.225 appartementsrechten in Nederland. In totaal maken 1.173.890 woningen deel uit van een VvE. En dit aantal blijft groeien door nieuwbouw en door de populariteit van appartementen in met name de Randstedelijke gebieden.

Modelreglementen

De splitsing van een gebouw in appartementen (formeel: appartementsrechten) gebeurt door middel van een zogenaamde splitsingsakte. In deze akte is precies aangegeven wat het aandeel van een eigenaar in de splitsing is. Ook is in de akte een reglement opgenomen. Dit reglement bevat bijvoorbeeld de kostenverdeling tussen de eigenaars, regels over de financiën van de VvE, een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en de statuten van de VvE. Deze statuten bevatten op hun beurt de naam en het doel van de VvE, betalingsverplichtingen van de eigenaars en regels omtrent besluitvorming en vergadering van de VvE.

Voor het reglement wordt in de praktijk gebruik gemaakt van modellen; de zogenaamde modelreglementen. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft in samenspraak met banken, verzekeraars en andere organisaties een modelreglement bij splitsing in appartementsrechten³ ontwikkeld, waarvan het eerste is uitgekomen in 1953. Daarna volgden de Modelreglementen 1973, 1983, 1992 en 2006. De laatste versie (op dit moment) is van 2017. Het (model)reglement en de statuten maken deel uit van de splitsingsakte.

Na de splitsing in appartementsrechten wordt de splitsingsakte doorgaans niet meer gewijzigd. In de praktijk blijkt dat het wijzigen van een splitsingsakte niet gemakkelijk tot stand komt als gevolg van het proces dat moet worden gevolgd. Mw. mr.dr. N. Vegter belichtte deze problematiek reeds in haar dissertatie van 2012, *De Vereniging van Eigenaars*. Doordat de inhoud van een splitsingsakte na het verlijden niet meer (gemakkelijk) kan worden gewijzigd, is er een grote diversiteit in regelgeving ontstaan tussen de verschillende appartementencomplexen. Er zijn dus veel gebouwen met oude(re) splitsingsakten met reglementen en statuten die veelal niet meer aansluiten op de eisen van deze tijd, onder meer met betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en laadpalen. Maar ook bepalingen omtrent het bestuur van de VvE zijn verouderd.

² CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: 2016, p. 15-16.

³ In deze toelichting worden de betreffende Modelreglementen bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie hierna kortweg genoemd: Modelreglement met het jaartal.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

In de praktijk van het beheer van VvE's, of dat nu gebeurt door VvE-besturen zelf of met behulp van professionele VvE-beheerders, hebben appartementseigenaars niet veel aan de totstandkoming van een nieuw modelreglement. Het uitbrengen van een nieuw modelreglement heeft immers geen effect op de reeds bestaande splitsingen (deze blijven onderworpen aan hun eigen reglement, zoals dat is opgenomen in hun splitsingsakte). De totstandkoming van een nieuw modelreglement betekent derhalve niet dat daardoor de bestaande splitsingsakten automatisch worden aangepast. Alleen door de splitsingsakte te wijzigen, kan een VvE een nieuw (gemoderniseerd) reglement in haar splitsingsakte laten opnemen.

Het systeem van een aktewijziging is ingewikkeld, tijdrovend en kostbaar. Er geldt voor een wijziging van de splitsingsakte bij stemming in de vergadering een verzwaaarde meerderheidseis van 80% of zelfs 100%. Ook kunnen appartementseigenaars, die zich willen verzetten tegen een wijziging van de splitsingsakte, de weg naar de rechter bewandelen om zo de besluitvorming van de vergadering van eigenaars (ALV) aan te tasten. Tenslotte moeten alle beperkt gerechtigden (waaronder de hypotheekverstrekkers) instemmen met een wijziging van de splitsingsakte. Kortom, een tijdrovende en kostbare procedure die het wijzigen van de splitsingsakte eerder ontmoedigt dan aanspoort. Veel VvE's zien daar dan ook contre coeur van af.

Overigens worden de modelreglementen in de tijd door de KNB steeds weer aangepast en gemoderniseerd. Het Modelreglement 2017 is reeds aangepast aan de eisen van deze tijd, hierin zijn diverse bepalingen ter verbetering, modernisering en verduurzaming verwerkt. Er zijn bijvoorbeeld bepalingen opgenomen ten aanzien van het plaatsen van laadpalen, het aangaan van een financiering, het plaatsen van een Wmo-voorziening in de gemeenschappelijke delen, het inzagerecht voor eigenaars. Ook de raad van commissarissen is weer opgenomen. Het digitaal vergaderen en digitaal stemmen heeft ook een plaats gekregen in dit modelreglement.

Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen

De maatschappelijke en technologische ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. Er zijn trends waarneembaar die door sommigen als disruptief worden aangemerkt, met name op het vlak van duurzaamheid en demografie. De overheid kan deze ontwikkelingen nauwelijks bijhouden in het wetgevingsproces. Voorbeelden daarvan zijn het elektrisch rijden (laadpalen), energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen en het aardgasvrij worden van de gebouwde omgeving. Denk hierbij ook aan vergaande digitalisering (digitaal stemmen), privacybescherming (AVG en e-privacy) en lang(er) zelfstandig wonen. Met name de ontwikkelingen binnen het duurzaamheidsdomein en de gevolgen van het feit dat de gemiddelde leeftijd jaarlijks toeneemt en mensen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen, hebben gevolgen voor de woningvoorraad in Nederland.

Sommige delen van het recht zijn star en niet of nauwelijks te wijzigen. De regeling omtrent het wijzigen van de splitsingsakte (met vaak verouderde reglementen) is daar zoals gezegd

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

een voorbeeld van. De wet- en regelgeving binnen het appartementsrecht is bovendien versnipperd. Het gevolg daarvan is dat genoemde maatschappelijke en technologische ontwikkelingen ingeval van appartementengebouwen niet of nauwelijks worden geïmplementeerd. Dit komt vooral doordat het wijzigen van een splitsingsakte niet is af te dwingen door rijksoverheid of gemeenten, omdat het wordt gezien als een inbreuk op het (private) eigendomsrecht van de appartementseigenaars. Wijziging van de splitsingsakte is ook niet af te dwingen door één van de eigenaars. Daarnaast is het toepasselijke reglement in de splitsingsakte vaak verouderd en werkt de huidige regelgeving belemmerend voor aanpassing daarvan.

Om deze redenen is harmonisatie en uniformering van de belangrijkste regels naar de eisen van de huidige tijd in zowel wetgeving als in een flexibel wetgevingsinstrument wenselijk. De noodzaak van harmonisatie, uniformering en modernisering bleek ook al uit de eerder genoemde onderzoeken en rapporten. Het werken met verouderde reglementen kan in een VvE leiden tot onnodige conflicten en hoge(re) beheerskosten. De bepalingen die hieronder genoemd en voorgesteld worden om bij algemene maatregel van bestuur te regelen, zijn bepalingen die eigenlijk voor iedere VvE in Nederland zouden moeten gelden.

Laadpalen

Elektrisch rijden wordt de norm in de nabije toekomst. De ontwikkelingen ten aanzien van het elektrisch rijden gaan snel en daarom is het installeren van laadinfrastructuur essentieel. De verwachting is dat er in 2030 twee miljoen elektrische auto's zullen zijn, waarvoor 900.000 laadpalen nodig zijn (ter vergelijking: nu rijden er circa 130.000 elektrische of hybride auto's rond, die gebruik maken van circa 38.000 openbare laadpalen).

Voor bestaande VvE's is het binnen het geldende normenstelsel lastig om tot besluitvorming inzake laadpalen te komen. Oudere modelreglementen kennen geen regeling omtrent de mogelijkheid om in het privé gedeelte van een appartementsrecht (op een parkeerplaats) een laadpaal te plaatsen. In Modelreglement 2017 is hierin nu wel voorzien door appartementseigenaars tegemoet te komen in hun recht een laadpaal te plaatsen. Dit zou, gelet op het maatschappelijke belang, voor alle VvE's in Nederland hetzelfde moeten zijn. Hiermee wordt een belemmering voor het elektrisch rijden weggenomen. Zonder een laadpaal in de nabije omgeving van de woning is elektrisch rijden voor veel mensen geen interessante optie. Zoals hiervoor reeds vermeld is het wijzigen van de splitsingsakte voor dit onderwerp een kostbaar en tijdrovend proces en in sommige gevallen niet haalbaar. Eigenaren zonder een elektrische auto zullen immers de noodzaak van zo'n wijziging – met de daarbij behorende kosten – niet inzien en houden zo de besluitvorming binnen de vergadering tegen. Door de mogelijkheid tot het plaatsen van laadpalen op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt voor alle VvE's in Nederland dezelfde regelgeving van toepassing, en daarmee de mogelijkheid tot het plaatsen van laadpalen. Zodra een eigenaar besluit om elektrisch te gaan rijden, kan hij dit doen zonder dat de VvE daarvoor toestemming hoeft te verlenen, mits wel aan bepaalde, in een algemene maatregel van

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

bestuur te formuleren, voorwaarden wordt voldaan. Elektrisch rijden wordt hiermee toegankelijker voor iedere appartementseigenaar.

Aardgasloos en energiebesparing

De energietransitie is in een versnelling gekomen. In een versneld tempo moet de bestaande woningvoorraad van het aardgas af, dus ook appartementengebouwen. Bestaande wet- en regelgeving belemmeren een vlotte besluitvorming en financiering binnen de VvE. Temeer omdat het veelal om gemeenschappelijke gedeelten of zaken (denk aan installaties) gaat. De VvE heeft bijvoorbeeld geen mandaat voor een warmtenet als de verwarming in de splitsingsakte individueel is geregeld. De VvE heeft dus een handvat nodig. Ook zouden de taken en de bevoegdheden van een VvE om te kunnen beslissen over privé-rookgasafvoeren beter vastgelegd moeten worden. Dit volgt uit een uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch. In deze zaak oordeelde het Hof dat het tot de taken en bevoegdheden van de VvE behoorde om te beslissen over het vervangen van de privé rookgasafvoeren bij de vervanging van alle individuele VR-ketels in HR-ketels. Ook is in jurisprudentie bepaald dat collectieve onderhoudscontracten van privé installaties met een gemeenschappelijk veiligheidsdoel behoren tot de bevoegdheden van de VvE. Dit zijn zaken die thans onvoldoende geregeld zijn in de wet- en regelgeving, maar die in de toekomst een steeds grotere rol gaan spelen. Zodra de appartementseigenaars de omslag naar gasloos kunnen maken in hun appartementsgebouw, hoeft (het gebrek aan) regelgeving geen vertragende factor meer te zijn.

Ook voor de gebouwgebonden financiering in het kader van de verduurzaming is het nodig de regelgeving te moderniseren. Vanuit de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) komt het geluid dat het voor banken – en daarmee voor het succesvol tot stand komen van financieringen aan VvE's – zeer wenselijk is dat alle regels met betrekking tot het aangaan van leningen aan VvE's in Nederland gelijkkluidend zijn. Met andere woorden: alle VvE's zouden onderworpen moeten zijn aan dezelfde regels met betrekking tot besluitvorming, stemrechten en dergelijke. Weliswaar zijn de regels met betrekking tot het mogen aangaan van een lening door VvE's duidelijker geworden bij genoemde wet van 1 januari 2018, maar afdoende is dit nog niet. Door deze regeling op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt voor alle VvE's in Nederland dezelfde regelgeving van toepassing.

Lang(er) zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergriest en zal in de (nabije) toekomst langer thuis moeten blijven wonen, ook omdat de zorg in Nederland is gedecentraliseerd en er minder budget en faciliteiten beschikbaar zijn voor het verlenen van zorg (intramuraal). Dit betekent dat gebouwen toegankelijk gemaakt moeten worden en dat er veelal voorzieningen aangebracht moeten worden. Deze trajecten lopen bij appartementengebouwen via de VvE en de vergadering van eigenaars. Omdat de eigenaars het met elkaar eens moeten worden om bijvoorbeeld voorzieningen in het gebouw aan te brengen, kan de besluitvorming moeizaam gaan (niet iedere eigenaar zal er immer de noodzaak van inzien). Dit kan leiden tot allerlei knelpunten en belemmeringen in de besluitvorming of tot het zelfs niet nemen van besluiten

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

(tegenwerking), terwijl de normen uit de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte gerespecteerd dienen te worden. Het Modelreglement 2017 heeft de nieuwe inzichten - in tegenstelling tot de oudere modelreglementen - vertaald in nieuwe regels, bijvoorbeeld voor de Wmo-voorzieningen. Op VvE's met oudere modelreglementen zijn deze nieuwe regels echter weer niet van toepassing. Door hiervoor een bepaling op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt dezelfde regelgeving voor alle VvE's in Nederland van toepassing. Zodra een eigenaar behoefte heeft aan ondersteuning of een andere voorziening in het gebouw zodat hij/zij langer zelfstandig kan blijven wonen, kan de eigenaar daarvoor toestemming aan de VvE vragen. Zonder regelgeving kan zo'n verzoek niet worden ingediend door de behoeftige eigenaar. De uniformiteit in de regelgeving krachtens een algemene maatregel van bestuur maakt dat VvE's professioneler een verzoek van de individuele eigenaar kunnen oppakken, de noodzaak daarvan inzien en sneller tot een besluit kunnen komen.

Beter beheer, beter functioneren

Nieuwe ontwikkelingen botsen met de regels voor bestaande VvE's. Bestaande VvE's profiteren dus niet van nieuwe inzichten. Ze missen daardoor instrumenten die in de huidige tijd wel nodig zijn. Bovendien verschillen de regels per VvE; iedere VvE heeft haar eigen splitsingsreglement. De praktijk voor VvE-beheerders en VvE-bestuurders heeft last van de niet-uniforme regelgeving onder de VvE's, en van het geheel ontbreken van instrumenten in oudere VvE's. Bovendien blijkt uit de praktijk dat VvE's over het algemeen heel goed een update van hun splitsingsreglement kunnen gebruiken, maar dat de instrumenten om dat eenvoudig te realiseren daarvoor ontbreken. Het enige beschikbare instrument is een kostbare, tijdrovende en complexe procedure van wijziging van de splitsingsakte. Dit komt enerzijds doordat wijziging van de splitsingsakte niet kan worden afgedwongen door de overheid en in sommige gevallen zelfs niet door een eigenaar. Daarnaast weerhouden de kosten die daaraan verbonden zijn, veel eigenaars ervan om de splitsingsakte te wijzigen. De VvE kan dat niet op een andere wijze oplossen (er bestaat geen volwaardig zakenrechtelijk alternatief voor de appartementensplitsing nadat al tot splitsing is overgegaan) zodat de bestaande – verouderde – regels blijven bestaan. Krachtens een algemene maatregel van bestuur wordt dezelfde regelgeving voor alle VvE's in Nederland van toepassing; op dit moment voor de huidige maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, maar ook ruimte biedend voor de regeling van toekomstige ontwikkelingen.

3. Algemene maatregel van bestuur

De hiervoor genoemde knelpunten en maatschappelijke en technologische ontwikkelingen kunnen zoals gezegd privaatrechtelijk niet opgelost worden. Om tegemoet te komen aan de wensen uit de praktijk en om het hoofd te bieden aan de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, is er behoefte aan een wetgevingsinstrument dat flexibel is. Waarom flexibel? Omdat *'de wereld van vandaag niet meer die van morgen is'* en de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen snel veranderen op het gebied van onder meer verduurzaming. Die ontwikkelingen maken het noodzakelijk om over een flexibel instrument te kunnen beschikken dat kan aansluiten bij deze dynamiek en dat ook krachtig

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

genoeg is om alle VvE's er van te laten profiteren. Uit genoemde onderzoeken is gebleken dat er – naast een wetwijziging – geen volwaardig alternatief bestaat. Hiervoor is al aangegeven waarom het bij onderwerpen zoals laadpalen of Wmo-voorzieningen belangrijk is om voor alle VvE's uniforme regels te kennen. Een wetwijziging kan de sterk veranderende omstandigheden niet snel genoeg volgen.

Vanuit dit perspectief en de wens (of zo gezegd: de noodzaak) om reeds nu de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en het voortschrijdend inzicht in bestaande VvE's toe te kunnen passen, wordt voorgesteld om te komen tot de introductie van een zogenaamd VvE-besluit, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur (hierna te noemen: het VvE-besluit). Met het VvE-besluit kan de minister algemeen verbindende regels stellen die gelden voor alle VvE's in Nederland, ongeacht hun splitsingsakte of het van toepassing zijnde (model)reglement. Bovendien kan de minister direct aansluiten op de actualiteit van het beleid en de maatschappij. Met het VvE-besluit wordt voldaan aan de maatschappelijke relevantie en noodzaak voor appartementensplitsingen.

Er wordt weliswaar een laag in de regelgeving toegevoegd, maar het doel is om de geldende set regels uiteindelijk voor VvE's simpeler te maken. Deze wijziging in de vorm en mate van regelgeving dient alle VvE's, die daarmee daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen (meer) bestaan tussen de VvE's onderling. Daarnaast is het niet zo dat het VvE-besluit een 'in beton gegoten regeling' omvat; om die reden is bepaald dat van de voorschriften kan worden afgeweken, doch niet ten nadele van de appartementseigenaar.

In de praktijk wordt hiermee een groot knelpunt opgelost. Het VvE-besluit biedt het grote voordeel van harmonisatie en modernisering van regelgeving voor alle bestaande VvE's in één keer waar het gaat om algemene en statutaire bepalingen alsook specifieke bepalingen omtrent duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke. Bij de enkele wijziging van het Burgerlijk Wetboek zou dan tijdelijk hetzelfde resultaat bereikt kunnen worden. Echter, na verloop van tijd loopt deze wijziging weer achter op de werkelijkheid en worden VvE's opnieuw met dezelfde problemen geconfronteerd. Bovendien is wijzigen van de wet een trager en moeizamer proces dat niet goed past bij de snel veranderende behoeften van deze tijd, ook wat betreft het wonen in een appartementengebouw met een modern en goed functionerende VvE.

Naast de noodzaak die samenhangt met de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, zijn er ook andere argumenten aan te voeren om te komen tot de introductie van een VvE-besluit binnen het appartementsrecht. Op de eerste plaats zijn er diverse artikelen in Titel 9 van Boek 5 BW die een nadere uitwerking behoeven. Artikel 5:122 BW is daar een goed voorbeeld van. Dit artikel bepaalt dat naast de vroegere appartementseigenaar ook de verkrijgende eigenaar aansprakelijk is voor de verschuldigde bijdrage terzake van het verkregene. Over de context en de reikwijdte van het begrip 'verschuldigde bijdrage' bestaat in de praktijk nog wel eens verwarring. Een nadere invulling

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

van dit begrip past goed in het VvE-besluit. Hetzelfde geldt voor de bruidsschat zoals deze in artikel 5:126 BW wordt geïntroduceerd en een nadere invulling krijgt in het VvE-besluit. Met andere woorden: het VvE-besluit wordt ingezet voor de uitwerking van (nieuwe) bepalingen in Titel 9 van Boek 5 BW.

Het VvE-besluit wordt ook benut voor reparatiedoeleinden. Een regeling die bijvoorbeeld reparatie behoeft is de instelling van een raad van commissarissen. De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen, was in het oude BW geregeld in artikel 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het Nieuw BW (zie ook hierna bij de artikelsgewijze toelichting, artikel 133a). Voor gewone verenigingen moet sindsdien de mogelijkheid dat een raad van commissarissen benoemd kan worden, indirect worden afgeleid uit de artikelen 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, artikel 2:47 2:48 en 2:49 BW. Daarmee is het voor VvE's onduidelijk geworden of er nog wel een raad van commissarissen kan zijn en hoe die dan geregeld moet worden. Er zijn diverse VvE's – vooral met betrekking tot serviceflatgebouwen – die een raad van commissarissen kennen of daartoe de behoefte voelen. In deze lacune in het BW is in de meest recente modelreglementen (artikel 57 van Modelreglement 2006 en artikel 62 van Modelreglement 2017) voorzien door een regeling voor de raad van commissarissen. Voor oudere splitsingen gelden deze modelreglementen echter niet. Een generieke uitwerking van de bepaling omtrent een raad van commissarissen in het VvE-besluit lost dit op voor de oudere VvE's.

Ten slotte is er in de praktijk behoefte aan een uniforme regeling voor VvE's op diverse onderwerpen die niet direct aan de maatschappelijke of technologische ontwikkelingen raken. Zonder uitputtend te zijn, kan daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld het inzagerecht voor appartementseigenaars. Inzage is een grondrecht voor de eigenaars, maar in de praktijk blijkt dat het inzagerecht niet - of niet goed - geregeld is. In enkele modelreglementen is het inzagerecht niet geregeld, als gevolg waarvan een grote groep appartementseigenaars dit inzagerecht niet eens heeft. Daar waar het inzagerecht wel is geregeld, is die regeling inmiddels verouderd. Met de verdergaande digitalisering kan het inzagerecht ook anders geregeld worden. Een nieuwe algemeen verbindende bepaling voor het inzagerecht kan een plaats krijgen in het VvE-besluit.

Er zijn ook modelreglementen (zoals die van 1973) die bepalen dat de VvE geen regels mag stellen over het gebruik van het privégedeelte. Dat betekent dat de VvE geen regels mag stellen over bijvoorbeeld het gebruik van vloerbedekking. Dit leidt veelal tot overlastsituaties. Om die reden is het goed om in het VvE-besluit een generieke regeling op te nemen over het gebruik van vloerbedekking.

Toekomstbestendig

In 2012 stond vooral het functioneren van de VvE in de politieke belangstelling. Slecht functionerende VvE's zijn slecht voor de woon- en leefkwaliteit van straten en wijken. Thans staan de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen voor de deur. Ook al functioneert de VvE redelijk tot goed, om vlotte processen te creëren en om willekeur te

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

vermijden is een flexibel wetgevingsinstrument nodig. Het VvE-besluit voldoet uitstekend aan deze wens. In het Modelreglement 2017 zijn al veel bepalingen opgenomen die aansluiten op de eisen van de huidige tijd. Om er in te voorzien dat deze bepalingen van gelijke toepassing geraken op VvE's die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zijn de bepalingen in het VvE-besluit ontleend aan het Modelreglement 2017.

Een groot bezwaar dat tegen het VvE-besluit naar voren gebracht kan worden, is dat de overheid met een algemene maatregel van bestuur ingrijpt in een privaatrechtelijke rechtsverhouding tussen appartementseigenaars. Dit bezwaar kan worden weggenomen met eerder genoemde argumenten. Het belangrijkste argument is de noodzaak en wens om alle VvE's in één keer toekomstbestendig te maken. Zonder een wettelijke bepaling is dit niet mogelijk. Het overlaten aan de VvE's zal niet leiden tot een generieke regeling voor zaken met betrekking tot de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en verduurzaming. Een wijziging van iedere 'oudere' splitsingsakte om die generieke regeling te bereiken, is immers een bijna onhaalbare klus. Het is niet alleen de vraag of VvE's dit ook daadwerkelijk zullen doen; de regeling via het VvE-besluit behoedt VvE's ook voor (hoge) kosten. Er zullen altijd VvE's zijn die de nut en noodzaak niet inzien of die de (hoge) kosten voor de wijziging van de splitsingsakte niet willen of kunnen betalen. Het is ook niet zo dat het VvE-besluit bepalingen zal bevatten die niet-eigen zijn voor VvE's; er zullen regels worden opgenomen die anders in de splitsingsakten casu quo reglementen zouden staan. In de praktijk onderwerpt een eigenaar die een appartement koopt, zich aan de regels die staan vermeld in de splitsingsakte en in het reglement; hij kan niet individueel onderhandelen over de toepasselijke regels. In dat verband is er weinig verschil tussen de regels in de splitsingsakte en het reglement de regels in het VvE-besluit.

4. Gemengde complexen

In een gebouw waarvan de appartementen niet alleen door eigenaars bewoond worden, maar ook door huurders (in het appartementsrecht vallen huurders onder de term 'gebruikers') zijn in hoofdzaak drie partijen te definiëren: de grooteigenaar, de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders. Gebleken is dat er in dergelijke 'gemengde complexen' onvoldoende evenwicht in de zeggenschap op het reilen en zeilen binnen het complex is, omdat kort gezegd de grooteigenaar vaak te veel, de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen enkele invloed hebben. Er is onduidelijkheid over wat men van elkaar mag verwachten; wie aan welke regels is gebonden en wie aanspreekbaar is door welke partij. Maar ook het feit dat eigenaars aan alle VvE-regels zijn gebonden en huurders niet automatisch, zorgt voor onbalans, evenals het feit dat huurders geen inspraak hebben in de hele gang van zaken in de VvE, terwijl ze volgens het huurrecht wel inspraak hebben in bepaalde onderdelen daarvan. Dit knelt temeer nu de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders dagelijks met elkaar worden geconfronteerd als burens in het gebouw, maar ook omdat de grooteigenaar wel overleg heeft met zijn huurders en de VvE niet. In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich min of meer een 'zwart gat'. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en met elkaar overleggen. Met een

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

geformaliseerd driepartijenoverleg waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder zijn vastgelegd, zouden veel problemen in gemengde complexen op zijn minst kleiner worden. Dit zou voor gemengde complexen wettelijk moeten worden vastgelegd, waarbij dan tevens de gebondenheid aan alle VvE-regels en de inspraak van huurders op (wijzigingen in) de VvE-regels geregeld wordt. Deze gebondenheid van huurders aan de VvE-regels smooit in de praktijk bekende problemen rondom onderhoud, renovatie, zelfwerkzaamheid, servicekosten en overlast in de kiem. Het is onvermijdelijk om daarbij ook enkele artikelen van Boek 7 BW te wijzigen.

5. Administratieve lasten en nalevingskosten

Administratieve lasten zijn de kosten die burgers en bedrijven moeten maken om te voldoen aan de regelgeving van de overheid. Inhoudelijke nalevingskosten zijn de kosten die burgers en bedrijven moeten maken om te voldoen aan de inhoudelijke eisen vanuit wet- en regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel legt geen administratieve lasten op aan deze partijen. Met het onderhavige wetsvoorstel en VvE-besluit zullen bedrijven niet of nauwelijks te maken krijgen, voor burgers geldt dat wel, in het bijzonder appartementseigenaars casu quo VvE's. Het voorliggende wetsvoorstel en VvE-besluit voorkomt dat VvE's zelf hun splitsingsakte moeten wijzigen naar gelang de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen alsook dat VvE's worden behoed voor (hoge) kosten. Het wijzigen van splitsingsakten is zoals hiervoor reeds beschreven geen reële optie; deze is te duur en te complex voor VvE's. Bovendien is dit afhankelijk van een zware besluitvorming binnen de vergadering van eigenaars, welke besluitvorming aangetast kan worden, veelal op gronden die geen verband houden met de inhoudelijke noodzaak. De voorgestelde structuur (wetsvoorstel en VvE-besluit) vereenvoudigt juist het werkveld van VvE-besturen, VvE-beheerders en eigenaars. VvE-besturen of VvE-beheerders hoeven geen additionele investeringen te doen om hun beheer aan te passen. Eigenaars hoeven geen additionele kosten te maken om hun VvE toekomstbestendig te maken.

6. Passeerinstructie voor notarissen

Voorgesteld wordt een passeerinstructie voor notarissen te formuleren: deze instructie zal een clause voor in de splitsingsakte inhouden, waarin is opgenomen welke artikelen in Modelreglement 2017 niet van toepassing zijn door de werking van dit VvE-besluit. Verder zal de instructie een suggestie geven waar in de splitsingsakte deze het beste zou kunnen passen. Desgewenst kan de notaris deze clause aanvullen met andere bepalingen uit Modelreglement 2017 die niet van toepassing zijn voor de betreffende splitsing.

7. Inhoud van het voorstel

In dit VvE-besluit worden onder meer bepalingen voorgesteld omtrent een aantal onderwerpen, zoals bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk aan mobiliteit, laadpalen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. De in artikel 111 lid 1 – grondslag voor dit VvE-besluit – genoemde onderwerpen zijn zodanig benoemd, dat daarmee alle voorgestelde onderwerpen voor een regeling in dit VvE-besluit binnen de reikwijdte van deze nieuwe wettelijke bepaling vallen. Bij de opsomming in het

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

nieuwe lid 1 is geen beperking beoogd; de bedoeling is een zo'n ruim mogelijke uitleg, toepassing en reikwijdte van de genoemde onderwerpen te bereiken. Het VvE-besluit beoogt semi-dwingende voorschriften te geven omtrent een aantal onderwerpen, zoals bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk aan mobiliteit, laadpalen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Overigens moet wel duidelijk zijn dat dit VvE-besluit vanaf de inwerkingtreding prevaleert boven hetgeen in de bestaande splitsingsakten (en hun meestal verouderde reglementen) is vastgelegd. Daarmee wordt bereikt dat de voorschriften die in dit VvE-besluit zijn opgenomen ook op bestaande splitsingsakten van toepassing worden en voorkomt dat VvE's zelf de splitsingsakten hierop moeten wijzigen.

8. Consultatie

Later aan te vullen

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 - Definities

Er zijn uitgebreide definities opgenomen van de in dit VvE-besluit gebruikte termen, alsmede van enkele andere termen die in de praktijk mogelijk tot verwarring zouden kunnen leiden.

Artikel 2 - Oplaadpunten

In Nederland wordt elektrisch rijden gestimuleerd. Om elektrisch te kunnen rijden zijn oplaadpunten (in de inleiding op dit VvE-besluit en in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel ook wel 'laadpalen' genoemd) nodig. Gebruikers van een elektrisch vervoermiddel stellen er prijs op dat zij in de buurt van hun huis kunnen opladen. Er wordt door Vereniging van Eigenaars (VvE's) verschillend omgegaan met oplaadpunten in appartementengebouwen. Er is behoefte aan een richtlijn. In Modelreglement 2017 is deze richtlijn voor het eerst uitgewerkt, voorgaande modelreglementen bevatten hiervoor geen bepalingen. Om er voor te zorgen dat alle VvE's – dus ook die met een ouder splitsingsreglement – profijt hebben van deze regeling, is deze regeling in dit VvE-besluit opgenomen. De tekst is ontleend aan het Modelreglement 2017, om gelijklopende bepalingen te hebben voor alle VvE's.

De regeling betreft uitsluitend oplaadpunten op privé-parkeerplaatsen. De regeling dekt ook de situatie waarin een parkeerkelder of -terrein niet in afzonderlijke appartementsrechten is gesplitst. Het is denkbaar dat een eigenaar van een appartementsrecht een oplaadpunt zou willen plaatsen in de openbare ruimte, bijvoorbeeld aan de buitengevel van het gebouw, in de nabijheid van een openbare parkeergelegenheid. In dat geval kan de regeling analoog worden toegepast, door dit aanvullend op te nemen in de splitsingsakte.

Artikel 3 - Energieopwekkende en of -opslag installaties

Een eigenaar van een appartementsrecht die een installatie die energie kan opwekken of opslaan (zoals zonnepanelen, maar in de toekomst zijn er wellicht ook andere installaties

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

denkbaar) wil plaatsen, die nagenoeg per definitie op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw liggen, kan dit niet doen zonder toestemming of medewerking van de VvE. VvE's gaan verschillend om met de plaatsing van nu nog vooral zonnepanelen. In de praktijk is behoefte aan een richtlijn. De bestaande modelreglementen bevatten geen regeling voor zonnepanelen of soortgelijke installaties. Daarom is het gezien het duurzaamheidsvraagstuk gewenst om hiervoor een regeling op te nemen in dit VvE-besluit, zodat een gelijke regeling voor alle VvE's gaat gelden. Om eenheid te brengen en duidelijkheid te geven is in dit artikel een regeling voor het plaatsen van zonnepanelen en andere installaties die energie kunnen opwekken of opslaan opgenomen. De formulering is bewust ruim genomen om te voorzien in toekomstige behoeften bij nieuwe technologische ontwikkelingen.

Het is overigens denkbaar dat de eigenaar bij verkoop van zijn appartementsrecht de (nu nog vooral) zonnepanelen wenst mee over te dragen aan de koper van zijn appartement. Ingeval tussen de eigenaar en de VvE een gebruiksovereenkomst is gesloten, zal daarvoor iets geregeld moeten worden. Dit VvE-besluit kan daarvoor geen bepaling bevatten, omdat dit is gelegen in de privaatrechtelijke verhouding tussen verkoper en koper. De VvE is er echter bij gebaat dat zogenaamde 'zwevende zonnepanelen', ofwel zonnepanelen zonder aanwijsbare eigenaar worden voorkomen. Een oplossing hiervoor zou kunnen worden gezocht in de regeling van 'de indeplaatsstelling' zoals dit ook binnen het huurrecht wordt gekend. Deze afspraken zullen onderdeel van het verkooptraject gemaakt moeten worden en vastgelegd moeten worden in de koopovereenkomst. Vorenstaande is uiteraard ook van toepassing op een gebruiksovereenkomst ten aanzien andersoortige installaties ten gevolge van nieuwe technologische ontwikkelingen.

Artikel 4 - Scootmobielen

Scootmobielen zorgen al enige tijd voor de nodige onrust binnen VvE's. Gezien het beleid van de overheid om mensen lang(er) thuis te laten wonen, zal de behoefte aan scootmobielen in de toekomst alleen nog maar meer toenemen. In dit VvE-besluit is thans een bepaling opgenomen, om tegemoet te komen aan die (toekomstige) behoefte. Deze bepaling regelt niet zozeer of een scootmobiel geplaatst mag worden, maar wáár deze geplaatst mag worden. De VvE mag overigens wel voorwaarden stellen aan de plaatsing en het bestuur is eveneens bevoegd om te handhaven. De VvE is op grond van de Wet langdurige zorg gehouden om zoveel mogelijk het plaatsen van scootmobielen in de gemeenschappelijke ruimte mogelijk te maken; alleen ingeval dit de veiligheid van de andere eigenaars/bewoners in het gebouw in gevaar brengt, mag de VvE de toestemming weigeren. In Modelreglement 2017 is reeds een bepaling opgenomen voor de plaatsing van scootmobielen. Deze is echter niet geheel overgenomen, omdat deze een verdergaande regeling treft dan in dit VvE-besluit noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 5 - Aard van de verschuldigde bijdragen ex artikel 5:122 lid 3 BW

In de praktijk is er behoefte aan een nadere omschrijving van wat onder de opgave, bedoeld in artikel 122, moet vallen. Zo bestaat er soms verwarring of het voorschot voor de nutsvoorzieningen al dan niet onder dit begrip valt. Hetzelfde geldt voor de kosten die bij de

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

VvE in rekening worden gebracht, maar voor rekening van een eigenaar horen te komen en dus door de VvE worden doorbelast aan de eigenaar. Er mag ook geen onduidelijkheid zijn over het feit dat de extra bijdragen waartoe de vergadering van eigenaars beslist, ook onder de reikwijdte van artikel 5:122 lid 3 BW vallen. Om de in de praktijk hieromtrent ontstane verwarring op te lossen, wordt nu duidelijk in dit VvE-besluit vastgelegd dat de nutskosten, doorbelastingen en extra bijdragen ook moeten worden opgenomen in de verklaring die het bestuur krachtens artikel 122 moet afgeven.

Onder energie worden alle soorten energie verstaand: gas, elektriciteit, houtpellets en welke voorzieningen er in de toekomst dan ook nog meer zullen worden toegepast voor verwarming, koelen of koken.

Artikel 6 - Hoogte reservefonds bij uitponding

Het feit dat van de splitsende eigenaar wordt verwacht dat in geval van bestaande bouw het gebouw gedurende een aantal jaren moet voldoen aan kwaliteitseisen, legitimeert dat door de splitsende eigenaar een zogenaamde 'bruidsschat' wordt verstrekt aan de bij de splitsing op te richten VvE. In de praktijk blijkt echter dat nogal eens wordt verzuimd om bij uitponding van een gebouw een bruidsschat mee te geven. De nieuwe eigenaars in een voorheen gehuurd gebouw worden dan geconfronteerd met noodzakelijke onderhoudsuitgaven die de verhurende eigenaar reeds lang had kunnen voorzien en voor had kunnen reserveren, maar dit niet heeft gedaan. Hoe hoog het bedrag van de bruidsschat zou moeten zijn, wordt in dit VvE-besluit geregeld; dit om te voorkomen dat daarover discussies ontstaan en een splitsende eigenaar niet voldoende inbrengt. De regeling sluit aan bij de voorwaarden voor de vulling van het reservefonds in artikel 5:126 BW.

Het is overigens niet de bedoeling dat het niet-voldoen aan dit artikel door de splitsende eigenaar, de overdracht van het eerste appartementsrecht zou belemmeren. Dit mag de transactiepraktijk bij uitpondingen niet blokkeren. De handhaving terzake de (hoogte van de) bruidsschat ligt niet bij de betrokken notaris, dit is des VvE. Als het bedrag van de bruidsschat niet is verstrekt of niet toereikend is conform dit artikel, dan heeft de VvE een titel om juridisch op te treden tegen de splitsende eigenaar.

Artikel 7 - Beschikking over de gelden in het reservefonds

In de praktijk is de werkwijze zoals opgenomen in de oude modelreglementen lastig uitvoerbaar. Daarin staat namelijk een bepaling gelijkend: 'Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.'. In Modelreglement 2017 is deze onhandigheid gecorrigeerd. Het bestuur van de VvE dient bevoegd te zijn om geld van het reservefonds af te halen om vergaderbesluiten uit te voeren. Er is hierbij aangesloten bij hoe dit gebruikelijk is in de dagelijkse praktijk van verenigingen en andere organisaties, namelijk dat betalingen door twee personen worden gefiatteerd. Om er voor te zorgen dat alle VvE's profijt hebben van deze regeling, is deze bepaling in dit VvE-besluit opgenomen. De tekst is ontleend aan het

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Modelreglement 2017, om gelijklopende bepalingen te hebben voor alle VvE's. Onder 'personen' worden in dit artikel zowel natuurlijke personen (al dan niet eigenaar) als rechtspersonen verstaan.

Artikel 8 - Inzagerecht

Uit de praktijk blijkt dat er helderheid gewenst is over welke eigenaar precies welke stukken van de VvE in mag zien. Ook hiervoor is in Modelreglement 2017 een bepaling opgenomen, die voor alle VvE's van toepassing zou moeten zijn, zodat deze bepaling is opgenomen in dit VvE-besluit. De tekst is ontleend aan het Modelreglement 2017, om gelijklopende bepalingen te hebben voor alle VvE's.

Artikel 9 - Raad van Commissarissen

De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen was in het oude BW geregeld in artikel 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het Nieuw BW. Dat was niet nodig, omdat een verwijzing naar het toepasselijke artikel in Boek 2 was opgenomen, namelijk artikel 47 van Boek 2 BW (oud). Met de invoering van de structuurregeling voor grote coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen in 1988 is dit artikel echter komen te vervallen (16 juni 1988, Stb 305), waardoor de VvE het (weer) zonder een duidelijke regeling moet doen, terwijl er nog diverse VvE's – vooral met betrekking tot serviceflatgebouwen – zijn die een raad van commissarissen kennen. In deze lacune in het Burgerlijk Wetboek is in de modelreglementen van 2006 en 2017 voorzien door een regeling voor de raad van commissarissen, maar voor oudere splitsingsakten gelden deze reglementen niet. Daarom wordt voorgesteld om een generieke bepaling omtrent een raad van commissarissen in dit VvE-besluit op te nemen, zodat deze regeling ook voor oudere splitsingsakten zal gelden. Er is voor gekozen om in de wet de bevoegdheid van de VvE tot het instellen van een raad van commissarissen vast te leggen en dit nader uit te werken in dit VvE-besluit. De tekst is ontleend aan het Modelreglement 2017, om gelijklopende bepalingen te hebben voor alle VvE's.

Artikel 10 - Leidingen die ten dienste staan van een privé gedeelte

In de praktijk is er vaak verschil van mening of een leiding ten dienste staat van één privé gedeelte, en de kosten dus voor de betreffende eigenaar moeten komen. Eveneens is er vaak discussie over de plek waar de gemeenschappelijke leiding privé wordt, terwijl voorts op basis van de tekst opgenomen in het Modelreglement 2017 discussie ontstaat over de vraag welke kwalificatie moet gelden voor "schade van betekenis". Met dit artikel in dit VvE-besluit wordt de onduidelijkheid over voor wiens rekening de kosten komen en over wie over de leidingen het beheer voert, opgeheven.

Artikel 11 - Vloerbedekking

Geluidsoverlast is de meest voorkomende soort overlast in appartementengebouwen. Zeker wanneer een bewoner een zogenaamde harde vloer heeft neergelegd. In de moderne appartementensplitsingen zijn bouwkundige maatregelen genomen, en zijn er regels opgenomen in het splitsingsreglement om overlast te voorkomen. Voor oudere gebouwen

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

met oudere reglementen gelden die maatregelen en regels niet. In de oudere reglementen staat bovendien de mogelijkheid niet open om nadere regels te stellen omtrent het gebruik van privé gedeelten. Daarom is het van nut voor de praktijk om hiervoor een uniforme regeling voor alle appartementensplitsingen in Nederland te hebben, door het opnemen daarvan in dit VvE-besluit. De tekst is ontleend aan het Modelreglement 2017, om gelijklopende bepalingen te hebben voor alle VvE's.

Artikel II

Deze bepaling bevat de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. De datum van inwerkingtreding zal worden bepaald met inachtneming van het stelsel van vaste verandermomenten en invoeringstermijnen. Het streven is gericht op inwerkingtreding met ingang van ***.