

TOELICHTING MR *KLEINE VVE'S*

Inleiding

Kleine VvE's ondervinden bij hun functioneren de nodige problemen, met name als het gaat om wet- en regelgeving. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren om de concrete problemen van de kleine VvE's in kaart te brengen. Die opdracht is uitgevoerd vanuit de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL). Het onderzoek richtte zich met name op problemen die hun oorsprong vinden in wet- en regelgeving.

De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Kleine VvE's'. Een van de aanbevelingen uit dit rapport was om zoveel mogelijk dezelfde regelgeving te laten gelden voor kleine VvE's (met uitzondering van maatwerk) en om deze regelgeving neer te leggen in een 'Modelreglement *Kleine VvE's*'. In samenspraak met de werkgroep WMANL is ervoor gekozen aan te sluiten bij de tekst van Modelreglement (MR) 2017, het meest recente modelreglement dat is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De KNB onderschrijft dit besluit.

Bij het opstellen van het Modelreglement *Kleine VvE's* is bekeken welke bepalingen uit MR 2017 kunnen worden weggelaten om te komen tot een eenvoudiger regelgeving voor kleine VvE's. Anderzijds is ook bekeken welke bepalingen minimaal op grond van de wet in het Modelreglement *Kleine VvE's* moeten worden opgenomen.

Aan de hand van deze twee benaderwijzen is gekomen tot een selectie van artikelen. Deze artikelen zijn gerangschikt in de volgorde die is aangehouden in MR 2017. Vervolgens is de tekst van de geselecteerde artikelen toegespitst op bruikbaarheid voor kleine VvE's, een en ander in het licht van de aanbevelingen die zijn gedaan in het rapport 'Kleine VvE's'.

Toepasbaarheid

Deze toelichting dient als handleiding voor de notaris om te kunnen beoordelen wanneer het Modelreglement *Kleine VvE's* kan worden gebruikt en wat de aandachtspunten zijn bij het opstellen van een splitsingsakte bij kleine VvE's.

Het belangrijkste doel van dit modelreglement is het wegnemen van knelpunten in de regelgeving waar met name kleine VvE's tegenaan lopen. Voorbeelden zijn de invulling van bestuursfuncties en de situatie waarin de stemmen staken.

Dit modelreglement is dan ook geschreven voor splitsingen waarbij kleine VvE's ontstaan, die géén hoofdsplitsing zijn. De eerste vraag is vanzelfsprekend: wat is klein? Die grens is altijd arbitrair. Dit modelreglement is geschreven voor splitsingen met twee of drie appartementsrechten, maar kan desgewenst ook gebruikt worden voor grotere splitsingen met bijvoorbeeld vier of vijf appartementsrechten.

In deze toelichting wordt zowel de redactie van de tekst als de toepasbaarheid van de artikelen nader toegelicht. Aan de hand van de artikelsgewijze toelichting kan worden bepaald of het artikel strikt genomen opgenomen moet worden in het splitsingsreglement. Ook kan worden bepaald of het artikel kan worden aangepast aan de specifieke situatie. Soms zal voor een artikel nadere invulling of wijziging nodig zijn. Ook dat kan met deze toelichting worden bepaald.

De keuze voor het al dan niet opnemen van artikelen uit MR 2017 wordt nader verklaard.

Vereenvoudiging

Bepalingen die in de wet staan, zijn niet overgenomen in dit modelreglement. Dit modelreglement kan daardoor zo kort mogelijk worden gehouden. Ook is de tekst van de artikelen zelf vereenvoudigd: hiermee is hopelijk een voor het bestuur/de eigenaren van een kleine VvE gemakkelijker leesbaar reglement opgesteld; deze kleine VvE's hebben over het algemeen geen professionele beheerder ingehuurd die de tekst en bedoeling van het reglement voor hen kan uitleggen. Het artikel met definities is weggelaten omdat dat niet past bij vereenvoudiging en verkorting van het modelreglement.

Huishoudelijk Reglement

De notaris kan de VvE van dienst zijn bij het ontwerpen van een op maat gemaakt huishoudelijk reglement. In dit modelreglement is geen apart artikel opgenomen met betrekking tot het opstellen van

een huishoudelijk reglement. Artikel 13 lid 2 bepaalt dat er in een huishoudelijk reglement regels kunnen worden gesteld voor het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en artikel 18 lid 6 bepaalt dit voor privé gedeelten. Een apart artikel wat verder nog kan of moet worden opgenomen in een huishoudelijk reglement maakt dit modelreglement niet eenvoudiger en de notaris is hiervoor deskundig genoeg.

Undersplitsing

In MR 2017 is de mogelijkheid tot ondersplitsing in verschillende artikelen verwerkt. In dit modelreglement is ervoor gekozen om ondersplitsing bij kleine VvE's niet toe te staan. Artikel 4 bevat daarom een verbod op ondersplitsing en alle verwijzingen naar de ondersplitsing zijn in dit modelreglement verwijderd (vergelijk ook de toelichting bij artikel 4).

Als in overleg met de splitsende eigenaar(s) de mogelijkheid tot ondersplitsing wél in het reglement moet worden opgenomen, dan moeten enkele artikelen in dit modelreglement worden aangepast of aangevuld. Het gaat dan om de volgende artikelen (waarbij eerst wordt genoemd het artikel uit MR 2017 en daarna het corresponderende artikel van dit modelreglement):

- artikel 18.1 slotzin = artikel 11.3;
- artikel 18.2 en 18.3 = artikel 4 (met verwijdering van de tekst van dit modelreglement);
- artikel 27.5 = artikel 18;
- artikel 41.8 = artikel 24;
- artikel 45.5 = artikel 25;
- artikel 48 2^e zin = artikel 28;
- artikel 49.3 slotzin = artikel 29;
- artikel 50.2 slotlinea = artikel 30;
- artikelen 51.2 slotzin, 51.3, 51.4 en 52.1 tussenzin = artikel 31.

Artikel 56.6 MR 2017 komt niet terug.

Artikel 58 MR 2017 is niet overgenomen.

Artikel 6 van dit modelreglement is overgenomen uit MR 2006 (artikel 8.2 en 8.3 MR 2006). Artikel 8.4 MR 2006 correspondeert met artikel 18.2 van MR 2017, zodat die tekst met bovenstaande wordt ondervangen.

Het bestuur

Dit modelreglement gaat ervan uit dat alle eigenaars ook bestuurder zijn. Er is nog wel een benoeming nodig als bestuurder.

Zonnepanelen of oplaadpunten

Er zijn geen bepalingen opgenomen over zonnepanelen of oplaadpunten. Er is een voorstel gedaan door de werkgroep WMANL (zie www.wmanl.nl) om bepalingen hiervoor op te nemen in een AMvB. Verder is een wetsvoorstel geschreven door WMANL, waarin wordt voorgesteld om de wet op dit punt uit te breiden. Mocht onverhoopt deze wetswijziging en/of AMvB op dit punt niet doorgaan, en een kleine VvE wil toch zonnepanelen of oplaadpunten plaatsen, dan geldt in dat geval de normale besluitvorming van het (model) splitsingsreglement. Binnen een kleine VvE is die (normale) besluitvorming eenvoudiger, zodat een afwijkende regeling hiervoor niet nodig wordt geacht.

Reservefonds

MR 2017 is vastgesteld in december 2017, vlak vóór de wetswijziging van 1 januari 2018 van art. 5:122 BW. Door de wetswijziging zijn alle vereisten aan het reservefonds opgenomen in de wet, zodat een vermelding daarover in dit modelreglement kan vervallen.

Pas toe of leg uit

In art. 5:111 jo. 5:112 BW is bepaald wat minimaal in de splitsingsakte opgenomen moet worden. De modelreglementen houden daar rekening mee. In de loop der jaren zijn in nieuwe modelreglementen nieuwe inzichten verwerkt die niet vereist zijn op grond van art. 5:111 of 5:112 BW. In onderstaande tekst is daarom onderscheidend aangegeven welke artikelen in het Modelreglement *Kleine VvE's* verplicht zijn op grond art. 5:111 of 5:112 BW door die bepalingen **blauw** te drukken. Van blauw gedrukte bepalingen kan niet afgeweken worden, omdat hiermee een bepaalde uniformering wordt bereikt die nodig is om een vereenvoudiging te kunnen bereiken. Deze bepalingen zijn naar de mening van de opstellers van dit modelreglement nodig voor het bestuurbaar houden van de VvE. Dit lijkt op de bepalingen uit de *Governancecode Woningcorporaties* waarin het principe van “pas toe of leg uit” wordt toegepast. Van de bepalingen die niet blauw zijn gedrukt kan wel afgeweken worden. Daarbij is het aan de notaris om in overleg met de splitsende eigenaar(s) voor de kleine VvE een splitsingsreglement ‘op maat’ te maken.

Het is praktisch de teksten die blauwgedrukt zijn weergegeven weer zwart te maken. Het is aanbevelingswaardig om wijzigingen in de tekst ten opzichte van het reglement **vetgedrukt** weer te geven in de splitsingsakte. Zie dit voorbeeld:

Artikel 8

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. In de akte van splitsing kan worden bepaald welke onderdelen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke onderdelen behoren bij het privégedeelte. Onder het gebouw moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).
2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte behoren (voor zover aanwezig):
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte, **met uitzondering van....** .

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN KLEINE VERENIGING VAN EIGENAARS 2021

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan:
de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

Toelichting

Ook binnen kleine VvE's moeten eigenaars zich naar normen van redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar gedragen. Een splitsingsreglement houdt een verbintenis tussen de appartements-eigenaars in, zodat daarop ook de bepalingen van Boek 6 BW van toepassing zijn. Wel is lid 5 toegevoegd, waarin de begrippen 'eigenaars' en 'gebruikers' worden gedefinieerd (mede door het laten vervallen van een eerste artikel met definities).

Artikel 2

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Toelichting

Dit artikel is bedoeld voor rechtstreekse aansprakelijkheid van de eigenaar en gebruiker.

Artikel 3

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

Toelichting

Iedere eigenaar en gebruiker heeft de plicht te waarschuwen om verdere schade te voorkomen. De eigenaars en gebruikers moeten elkaar waarschuwen.

Artikel 4

Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

Toelichting

Dit modelreglement is bedoeld voor kleine VvE's die zelfstandig functioneren met meestal uitsluitend een woonbestemming. Als in het reglement niets is bepaald, is ondersplitsing op grond van de wet mogelijk. In dit Modelreglement Kleine VvE's is echter een fundamentele keuze gemaakt voor kleine VvE's. Ondersplitsing is in een kleine VvE veelal niet wenselijk. Voorbeeld: bij een gebouw dat is gesplitst in drie appartementsrechten, wordt één appartementsrecht ondergesplitst. Dan bestaan binnen het (kleine) gebouw twee VvE's met ieder een eigen administratie en besluitvormingsproces. Voor die VvE's is dat een lastige – en waarschijnlijk zeer hinderlijke – structuur. Er is een groot risico dat de juiste procedures niet worden uitgevoerd. Daarom is gekozen voor het uitgangspunt dat bij een kleine VvE ondersplitsing niet is toegestaan. Echter, een modelreglement is aan te passen aan de wensen van de splitsende partij. Wellicht is in overleg met de eigenaar(s) toch een toekomstige ondersplitsing gewenst. Dat kan dan aangepast worden in de akte. Zie hiervoor de 'TOELICHTING MR KLEINE VVE'S' onder het kopje 'Ondersplitsing' welke artikelen van dit modelreglement alsdan aanpassing of aanvulling behoeven in vergelijking met MR 2017.

Een betere mogelijkheid dan ondersplitsing is wijziging van de initiële splitsingsakte. Daarmee kan in feite de situatie die door ondersplitsing ontstaat, eveneens worden bereikt. Nadeel van wijziging van de splitsingsakte is dat unanimititeit (of 80% met medewerking van het bestuur) en toestemming van de beperkt gerechtigden is vereist. Dat is niet het geval bij een ondersplitsing: daarvoor is geen medewerking van de andere appartementseigenaars vereist. Op de langere termijn werpt een wijziging van de splitsingsakte zijn vruchten af. Vooral doordat het beheer van een kleine VvE met ondersplitsing veel duurder is vanwege de hierboven genoemde structuur. Als er meerdere reglementen (hoofd- en ondersplitsing) naast elkaar bestaan, zorgt dat niet voor betere leesbaarheid van het reglement en voor beter begrip bij de eigenaars. Bovendien hebben de eigenaars vaak ervaring met één splitsingsakte en één splitsingsreglement. Dat sluit dan prima aan.

De opstellers van dit reglement zijn van mening dat een hoofd- en ondersplitsing geen functie heeft binnen een kleine VvE. Het wordt daarmee alleen maar ingewikkelder voor hen. In de akte van (wijziging van de) splitsing kunnen voldoende bepalingen worden opgenomen om de verhoudingen ten opzichte van elkaar te regelen. Bijvoorbeeld door het opnemen van een afwijkende kostenverdeling. Zo blijft het beheer van een kleine VvE zo eenvoudig mogelijk.

Bij het volgen van dit modelreglement is ondersplitsing niet mogelijk. Wel is mogelijk om op voorhand rekening te houden met appartementsrechten die in de toekomst los van elkaar te vervreemden zijn. Voorbeeld: een bedrijfsruimte wordt in de toekomst gesplitst in twee woningen. Dan is het mogelijk om direct in de splitsingsakte rekening te houden met de toekomstige situatie en de toekomstige bestemming van die appartementsrechten (bijvoorbeeld wonen in plaats van bedrijfsruimte). Een ander voorbeeld: bouwkundig zijn er al drie bovenwoningen die - in plaats van in één appartementsrecht - alvast in drie appartementsrechten worden gesplitst.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

Artikel 5

Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat vermeld is in de akte van splitsing.

Toelichting

Deze bepaling is afgeleid van artikel 5:113 lid 1 BW. Meestal worden de breukdelen berekend op basis van de vierkante meters vloeroppervlakte. Ook een andere basis is mogelijk, zoals de verkoopprijs.

De tekst van dit artikel kan verder luiden:

“Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:

De breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van [voorbeeld] het verschil in (bruto) vloeroppervlakte van de appartementsrechten [bijvoorbeeld] de totale bruto vloeroppervlakte in vierkante meters (inclusief de buitenruimten) van de privégedeelten. [voorbeeld] het verschil in (vierkante meter) bruto vloeroppervlakte van de appartementsrechten [optie] zoals deze met dikke lijnen zijn afgebeeld op de hiervoor vermelde tekening, [optie]vervolgens afgerond omdat het (slechts) verhoudingsgetallen zijn, waarbij overigens geldt dat de buitenruimtes [optie] niet[optie]slechts voor [voorbeeld]de helft zijn meegerekend. [voorbeeld] de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan de akte wordt gehecht. [voorbeeld] de waarde van de appartementsrechten, blijkens een taxatierapport dat aan de akte wordt gehecht.

[optie]De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de bijlage die aan de akte is gehecht.”

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

Artikel 6

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Toelichting

Een van de doelen van de opstellers van dit modelreglement is eenvoud brengen in de verhoudingen tussen de verschillende eigenaars. De opstellers van dit modelreglement hebben ervoor gekozen om de systematiek van MR 2017 te verlaten en de systematiek van MR 2006 weer toe te passen voor kleine VvE's. Het ligt daarom voor de hand dat voor de verdeling van de baten dezelfde verhouding geldt als voor de verdeling van de kosten.

Artikel 7

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;

- f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik. Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
 - l. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomstende baten, alsmede baten toekomstende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.
 4. Als een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in artikel 5 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

Toelichting

Uit de totstandkomingsgeschiedenis van het appartementsrecht blijkt dat de wetgever heeft gekozen voor een unitair stelsel (ofwel: uitgaand van een gemeenschappelijke eenheid). Vanuit het unitaire stelsel staat de gemeenschap tussen de appartementseigenaars voorop, waarna alle eigenaars een exclusief gebruiksrecht verkrijgen van een bepaald gedeelte (het privégedeelte). Daaruit vloeit voort dat de kosten voor de gemeenschappelijke zaken primair door de gezamenlijke eigenaars gedragen worden.

Een kostenverdeling die niet in de statuten is opgenomen, hoeft niet te worden nageleefd. Uit een uitspraak van de Hoge Raad blijkt dat goede trouw en zelfs een tijdsverloop van 15 jaar niet van belang zijn.¹

Bij het opstellen van de splitsingsakte kan worden bepaald dat de schulden en kosten die genoemd zijn in lid 2 van dit artikel, in een andere verhouding dan volgens de breukdelen voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Tevens kan een andere kostenverdeling worden opgenomen in de splitsingsakte als schulden en/of kosten voor rekening van een of meer – maar niet alle gezamenlijke – eigenaar(s) moeten komen. In dat geval moet hierbij ook worden opgenomen dat de hoogte van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds in diezelfde (afwijkende) verhouding moeten worden voldaan.

Artikel 8

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. In de akte van splitsing kan worden bepaald welke onderdelen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke onderdelen behoren bij het privégedeelte.

¹ Hof Amsterdam, 28 februari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:654 (Akte is akte!).

- Onder het gebouw moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).
2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte behoren (voor zover aanwezig):
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
 3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

Toelichting

Door de keuze van de wetgever voor het unitaire stelsel voor het appartementsrecht, staat in beginsel de gemeenschappelijke eigendom van het gehele appartementencomplex voorop. Omdat het gehele complex gemeenschappelijk is vanuit de hoofdregel zou het niet nodig zijn om voorbeelden te geven van wat gemeenschappelijk is in het complex. In het VvE-beheer wordt de opsomming in de modelreglementen vaak gebruikt door de VvE. Het is een handvat voor de VvE om te bepalen wat gemeenschappelijk en wat privé is. De opsomming van deze zaken is terug te vinden in artikel 11 van het MR 2017.

De uitgebreide opsomming heeft als doel dat bij het opstellen van de splitsingsakte niets wordt vergeten. De notaris kan desgewenst een opsomming opnemen in de splitsingsakte, door artikel 8 lid 1 hiermee aan te vullen. Dat betekent overigens niet dat de opsomming uit MR 2017 'voor zover van toepassing' integraal zou moeten worden overgenomen. De notaris doet er goed aan om in overleg met de splitsende eigenaar (die het gebouw tenslotte het beste kent) deze tekst te nuanceren. Neem derhalve niet op wat er niet is in het betreffende gebouw, dat zorgt later alleen maar voor verwarring en discussie binnen een VvE. Een genuanceerde opsomming zorgt ervoor dat de VvE beter haar werk kan doen en het voorkomt discussie tussen de eigenaars over wat gemeenschappelijk versus privé is. Artikel 8 lid 2 MR Kleine VvE's is overgenomen uit MR 2006.

Zelfs als sprake is van maatwerk, dan nog zal niet altijd direct duidelijk zijn of iets gemeenschappelijk of privé is. De grens tussen privé en gemeenschappelijk is niet altijd met een schaarste te knippen.

Doordat een uitgebreide opsomming van hetgeen tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zou kunnen behoren, is weggelaten, biedt dit ook de mogelijkheid de gedeelten en zaken die worden opgesomd in artikel 11 lid 1 MR 2017 juist niet te laten behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, maar te laten behoren tot de privé gedeelten. In dat geval dienen deze gedeelten en zaken te worden benoemd in artikel 8 lid 2. De opsomming van MR 2017 kan ook hierbij als voorbeeld dienen. De notaris kan artikel 8 lid 2 hiermee aanvullen.

Een van de aanbevelingen die zijn neergelegd in het rapport 'Kleine VvE's' is om binnen een kleine VvE zo weinig mogelijk gemeenschappelijk te laten zijn, zodat de eigenaars zo min mogelijk aan elkaar zijn gebonden.

In de modelreglementen tot en met 2006 heeft een zogenaamd 'twijfelartikel' gestaan. Dit artikel luidt als volgt: "Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering."

In de praktijk van de VvE-beheerder wordt dit 'twijfelartikel' vaak gebruikt om problemen tussen eigenaars in de kiem te smoren. Ondanks een zorgvuldige beschrijving in de splitsingsakte zijn er altijd

delen of zaken in een appartementencomplex waarvan niet duidelijk is of dat gemeenschappelijk is of privé. Een voorbeeld uit de praktijk is een intercomsysteem. Of een intercomsysteem gemeenschappelijk is of niet, hangt af van de tekst in de splitsingsakte. De tekst in de splitsingsakte is echter vrijwel nooit helder genoeg om die vraag te kunnen beantwoorden. Neem bijvoorbeeld het MR 1973. In de (standaard)omschrijving van gemeenschappelijke zaken is geen intercom benoemd. Daardoor ontstaat in de praktijk de vraag of een intercomsysteem wel of niet gemeenschappelijk is. Als die vraag bevestigend wordt beantwoord, is de volgende vraag of de bedrading dan ook gemeenschappelijk is. Voor het goed functioneren van een intercomsysteem is het belangrijk dat iedereen dezelfde apparatuur gebruikt. Daardoor zou het praktisch zijn als een intercomsysteem als gemeenschappelijk kan worden gezien. Als het systeem gemeenschappelijk is, betekent dat ook dat reparaties e.d. door de VvE worden gecoördineerd en verricht.

Als er ook maar enigszins twijfel is over de vraag of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken kan het 'twijfelartikel' gebruikt worden om de vergadering een beslissing te laten nemen. Zo ook in bovengenoemd voorbeeld ten aanzien van het intercomsysteem. Het praktisch nut van dit 'twijfelartikel' is derhalve groot.

Bij het opstellen van de splitsingsakte dient de notaris een afweging te maken (uiteraard in overleg met de bij de splitsingsakte betrokken partijen) om het 'twijfelartikel' al dan niet op te nemen in de splitsingsakte. Hierbij dient de notaris zich te realiseren dat rechtspraak op dit punt ertoe heeft geleid dat het 'twijfelartikel' niet meer is opgenomen in het MR 2017. Zie ook een bijdrage van Y.H. van Ballegooijen over het 'twijfelartikel' en bedoelde rechtspraak [ECLI:NL:HR:2013:1078 en ECLI:NL:HR:2014:337].²

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 9

Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

Toelichting

Een goed functionerende organisatie in de VvE heeft (verplichte) momenten nodig waarop de eigenaars elkaar ontmoeten en beslissingen nemen over het complex. Er moet daarom ten minste een maal per jaar door de eigenaars worden vergaderd.

Door het voorschot op het reservefonds maandelijks te voldoen, blijft het reservefonds goed gevuld. Het risico van niet-betaling wordt gespreid over meerdere betaalmomenten.

In de begroting moeten minimaal de bedragen worden opgenomen die voor het desbetreffende boekjaar moeten worden betaald uit hoofde van het eventuele onderhoudsplan.

² <https://www.vverecht.nl/2019/03/twijfelartikelen-in-modelreglementen-een-dode-letter/>

Artikel 10

Jaarrekening en bijdragen eigenaars

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op. De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:
 - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Toelichting

Voor het functioneren is het van belang dat de eigenaars voldoende inzicht hebben in de financiële positie van de VvE. Dat is de achtergrond van dit artikel. Het sluit aan bij art. 2:10 BW. Omdat in dit reglement alle eigenaars ook bestuurder zijn, komt dat onderscheid in dit artikel te vervallen. Door in lid 2 de jaarrekening door alle eigenaars te laten ondertekenen, is de regeling van artikel 16 lid 2 MR 2017 (het overleggen van een accountantsverklaring, mede-ondertekening van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen of verslag van haar bevindingen door een kascommissie) niet nodig.

Artikel 11

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

Toelichting

Te late betaling of niet-betaling komt vaak voor binnen VvE's. Dankzij de regeling in dit artikel mag de VvE de wettelijke rente berekenen evenals de kosten voor verhaal. Het artikel over indexering uit MR 2017 is niet overgenomen. Als een boetebedrag geïndexeerd moet worden, zal dit dus in het besluit zelf moeten worden opgenomen. Om te voorkomen dat de VvE wordt uitgespeeld tussen verschillende eigenaars van een of meer dezelfde appartementsrechten, is in lid 3 bepaald dat dergelijke eigenaars in afwijking van art. 6:6 BW hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de bijdragen.

E. Verzekeringen

Artikel 12

Verzekeringen

1. Het bestuur dient het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot

het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clause bevatten: “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Toelichting

Als vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaars sluit de VvE een verzekering af. Het gebouw wordt in de regel verzekerd voor de herbouwwaarde. Deze herbouwwaarde wordt vastgesteld aan de hand van een taxatierapport. De herbouwwaarde laat het bedrag zien van de herbouwkosten van het gebouw. In principe is dit alleen de opstal. Daarnaast kan ook het zogenaamde eigenaarsbelang worden meeverzekerd, zodat ook de herbouwkosten van bijvoorbeeld een badkamer of keuken verzekerd zijn. Iedere verzekeraar neemt het eigenaarsbelang op een andere manier mee in de verzekeringspolis. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het opnemen van standaardbedragen. De eigenaars dienen zelf na te gaan of het eigenaarsbelang is meeverzekerd en zo ja, op welke wijze. De notaris kan in zijn advisering de splitsende eigenaar(s) hierop wijzen.

Als er een verzekeringsuitkering te verdelen valt, dient wel aan het juiste gremium uitbetaald te worden.³ Volgens de Hoge Raad is dat aan de individuele eigenaars, niet aan de VvE.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Toelichting

Dit artikel is een uitwerking van artikel 5:112 lid 2 sub b. jo. art. 5:126 lid 1 BW waarin het doel van de vereniging wordt beschreven en toegelicht. Voor een goed begrip van dit artikel dient ook gekeken te worden naar de bepalingen over de vereniging opgenomen in boek 2 BW.

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Toelichting

In principe heeft iedere eigenaar en gebruiker het recht op medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken. De vergadering kan besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte of zaak over te laten aan een of meer eigenaars. Na een besluit daartoe door de vergadering kan dit gebruiksrecht worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. In dit MR Kleine VvE's is ervoor gekozen om zo weinig mogelijk gemeenschappelijk te maken. Naar verwachting zal er daarom weinig behoefte bestaan aan een gebruiksovereenkomst.

Verdieping

De gebruiksovereenkomst is in beginsel een persoonlijke overeenkomst die alleen tussen partijen werkt. Het bestuur van de VvE is bevoegd de overeenkomst te ondertekenen mits er een onderliggend besluit ligt van de vergadering van eigenaars. Bij ingebruikgeving van gemeenschappelijke zaken is het van belang dat het gaat om een tijdelijke regeling. Anders

³ Hoge Raad 22 april 2016, 15/00206, ECLI:NL:HR:2016:719 (Verzekeringssuitkeringen kleine VvE's).

is de gebruiksovereenkomst niet de juiste weg, maar moet de splitsingsakte gewijzigd worden krachtens art. 5:139 BW (Van der Vleuten, GS Zakelijke rechten, art. 5:139 BW, aant. 1.2). Zie ook Hof Den Bosch 23 juli 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:2376 en Rb. Gelderland 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4219. Wijziging van de splitsingsakte is sowieso raadzamer dan een gebruiksovereenkomst (ook al zijn de kosten voor het wijzigen van een splitsingsakte hoger dan het (laten) opstellen van een gebruiksovereenkomst), ook omdat gebruiksovereenkomsten vaak kwijtraken etc⁴

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Toelichting

Dit modelreglement is bedoeld voor zeer kleine VvE's tot en met drie eigenaars. Een uitgebreide regeling voor scootmobielen zoals in MR 2017 is opgenomen, wordt daarom niet nodig geacht. Er zullen waarschijnlijk slechts een beperkt aantal scootmobielen aanwezig zijn in de VvE. De bepaling met betrekking tot scootmobielen is daarom sterk ingekort.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestaandeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privégedeelten horen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Toelichting

In MR 2017 art. 24 lid 3 is een opsomming opgenomen met voorbeelden van uitstekende voorwerpen. De bepaling in MR Kleine VvE's geldt voor alle uitstekende voorwerpen; hoe die genoemd worden, maakt niet uit (in het kader van vereenvoudiging). Ook een airco-installatie valt hieronder.

⁴ Zie ook A.C.W. Luijk-van Veldhuizen & C.N. Siewers, 'De gebruiksovereenkomst in het appartementsrecht', *JBN* 2021/4.

Artikel 17

Veranderingen in constructie gebouw

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

Toelichting

Binnen een kleine VvE zal de situatie zich niet snel voordoen dat twee of meer privégedeelten worden samengevoegd. In dat geval kan de VvE net zo goed worden opgeheven.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten

Artikel 18

Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing.
Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.
4.
 - a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
 - b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
 - c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
 - d. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook niet toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden of langer is.Het privégedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
 - e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven.
 - f. Een privégedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen. Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven. Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privégedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het betreffende privégedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
 - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privégedeelten. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.

Toelichting

Gezien de vereenvoudigingslag die Modelreglement Kleine VvE's biedt, vinden de opstellers van dit modelreglement een uitgebreide regeling over vloerbedekking niet op zijn plaats. Richtlijnen ten aanzien van de vloerbedekking kunnen immers ook in het huishoudelijk reglement worden opgenomen. De bepalingen uit artikel 28 lid 1 MR 2017 over een NEN-normering, isolatie e.d. kunnen als voorbeeld dienen.

Uit de praktijk blijkt dat kleine VvE's veelal niet beschikken over eigen parkeerplaatsen. Daarom is een regeling over oplaadpunten niet opportuun in dit modelreglement.

Een wijziging van een akte van splitsing is veel werk. Het is daarom raadzaam om bepalingen die niet noodzakelijk thuishoren in de akte van splitsing te regelen in een apart reglement, zoals het huishoudelijk reglement. De notaris kan de VvE van dienst zijn bij het ontwerpen van een op maat gemaakt huishoudelijk reglement. Een huishoudelijk reglement is op te stellen en te wijzigen met een meerderheidsbesluit in de vergadering van de VvE.⁵

Verdieping

Bij invoering van de Appartementenwet is veel ruimte overgelaten aan de eigenaars om de reglementen in te richten op de wijze die zij zelf wensen.⁶ Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat er genoeg is genomen met het benoemen van een aantal minimeisen die geregeld moeten worden. Die opsomming is opgenomen in 5:111 jo. 5:112 BW. Voor al het andere bestaat dus vrijheid. In de praktijk wordt hiervoor – naast het modelreglement dat in de akte is opgenomen - een huishoudelijk reglement gebruikt. Een huishoudelijk reglement is niet hetzelfde als het splitsingsreglement. Taalkundig is er gelijkenis tussen deze begrippen. Met het splitsingsreglement wordt bedoeld het reglement als bedoeld in art. 5:112 BW dat is opgenomen in de splitsingsakte. Een huishoudelijk reglement is een reglement dat naast het splitsingsreglement bestaat. Bij de 'gewone' boek 2-vereniging is het woord 'statuten' in combinatie met het woord 'reglement' meer gangbaar in plaats van reglement en huishoudelijk reglement. In het kader van de herkenbaarheid van de status van het reglement is het aan te bevelen dat consequent de woorden splitsingsreglement of huishoudelijk reglement aangehouden worden.

Het huishoudelijk reglement behandelt zaken die niet voorbehouden zijn aan de statuten of het splitsingsreglement.⁷ In het huishoudelijk reglement is ruimte voor allerlei operationele zaken, zoals het ophangen van was of het wegbrengen van vuil.

⁵ Met een meerderheid wordt bedoeld een meerderheid van het aantal aanwezige stemmen op een vergadering en niet een meerderheid van het aantal stemmen.

⁶ J.H. Beekhuis, Het recht van appartement, Zwolle: Tjeenk Willink 1959, p. 23 waarin is opgenomen "Bij de totstandkoming van de appartementenwet heeft de wetgever niet de bedoeling gehad een uitgewerkte regeling te geven van de rechten en verplichtingen, die van de splitsing het gevolg kunnen zijn, indien de appartementen in verschillende handen komen. Hij achtte het beter, partijen te noodzaken zelf een regeling in het leven te roepen, opdat het nieuwe recht, dat over dit onderwerp zou ontstaan, zich in volle vrijheid zou kunnen ontwikkelen."

⁷ Zie ook Rechtbank Amsterdam 25 november 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BU6485 over betreffende gebruiksbeperkende bepalingen van VvE Groenhoven te Amsterdam.

Van Velten schrijft: *“Noch Titel 9, noch Boek 2 bevat overigens bepalingen waaruit valt af te leiden hoe de regeling van de VvE over de statuten en het huishoudelijk reglement verdeeld kan worden. Dit heeft ertoe geleid dat in de laatste jaren steeds meer bepalingen die men in de statuten zou verwachten, naar het huishoudelijk reglement zijn overgebracht.”*⁸

Het grote voordeel van het vullen van een huishoudelijk reglement is dat het huishoudelijk reglement gemakkelijker te wijzigen is dan een splitsingsreglement dat onderdeel is van de splitsingsakte. Het splitsingsreglement kan alleen gewijzigd worden door de splitsingsakte te wijzigen. Het huishoudelijk reglement kan gewijzigd worden met meerderheid van stemmen in een vergadering van de VvE.

In de jurisprudentie is de vraag over wat in welk reglement opgenomen mag worden, onder andere aan de orde geweest in de uitspraak VvE Troelstralaan-Flat te Groningen.⁹

“In deze vergadering van eigenaars, bestaande uit drie eigenaren/bewoners, is unaniem het besluit genomen dat verhuur niet meer zal zijn toegestaan, omdat de vrees bestaat dat toekomstige eigenaren de woningen aan studenten gaan verhuren met alle overlast van dien. In 2008 wordt het reglement bij notariële akte in deze zin gewijzigd.

Nadien koopt een derde een appartementsrecht en laat weten dit met een inmiddels verkregen gemeentelijke onttrekkingsvergunning te gaan doorverkopen als verhuurobject ter bewoning door 6 à 7 studenten, hoewel hij van het verbod op de hoogte is. Hij vordert nietigverklaring casu quo vernietiging van het verhuurverbod.

Volgens de rechtbank volgt uit de wet niet dat een in het reglement opgenomen algeheel verhuurverbod nietig is en voorts dat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het eigendomsrecht, temeer omdat de eiser het verbod ten tijde van de koop kende.”

Met name de vraag of in een huishoudelijk reglement beperkingen mogen worden gesteld aan het gebruik van een privégedeelte, is in jurisprudentie aan de orde geweest. Kroon schrijft: *“Uit artikel 2:14 BW juncto 5:129 lid 1 BW volgt dat de splitsingsakte in hiërarchie boven het huishoudelijk reglement staat en dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement niet in strijd mogen zijn met de splitsingsakte.”*¹⁰ De VvE voert immers krachtens art. 5:112 lid 1 sub e jo. 5:126 BW alleen *het beheer* over de gemeenschappelijke delen. De Hoge Raad beantwoordde deze vraag in het arrest Wagemakers/VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage bevestigend.¹¹ Ook in een huishoudelijk reglement kunnen beperkingen met betrekking tot het gebruik van een privégedeelte opgenomen worden, indien het reglement van splitsing deze mogelijkheid uitdrukkelijk biedt (vergelijk artikel 44 modelreglement 1992).¹²

In 1995 volgen uitspraken van de Hoge Raad in de arresten VvE 'Ameland State'/Mink resp. Novamij en VvE 'Duinroos-Duindistel' te Noordwijk, wederom over beperking van het gebruik van privégedeelte.¹³ In deze arresten oordeelde de Hoge Raad dat *“een huishoudelijk reglement – op grond van een verwijzing in het splitsingsreglement – slechts regels van (feitelijk) gebruik kan geven, doch dat de*

⁸ Asser/S.E. Bartels & A.A. Van Velten, Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5, Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten, Deventer: Wolters Kluwer 2017/446.

⁹ Rechtbank Groningen 9 juni 2010, ECLI:NL:RBGR0:2010:BM7306 (besproken in RVR 2010, 91 en Van Velten 2013, p. 504).

¹⁰ K. Kroon, 'Het huishoudelijk Reglement', in R.F.H. Mertens (red.), VvERecht in ontwikkeling, Redactionele bijdragen over veelbesproken thema's op VvERecht.nl, Maastricht/Utrecht: Nexus/VvERecht.nl 2018, p. 90.

¹¹ HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089 (Wagemakers/ VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage).

¹² R.F.H. Mertens, 'Regeling van gebruik van appartementen in een huishoudelijk reglement II', WPNR 1995/6188, p. 495.

¹³ HR 10 maart 1995, NJ 1996, 594 en 595, beide m.nt. WMK (VvE 'Ameland State'/Mink resp. Novamij/VvE 'Duinroos-Duindistel').

hier bedoelde beperkingen zo'n grote inbreuk op het gebruiksrecht met zich mee brachten, dat deze uitsluitend in het splitsingsreglement konden worden opgenomen." Van Velten schrijft: *"Opvallend is dat de Hoge Raad in beide gevallen als belangrijk argument hanteert het niet uit de openbare registers kenbaar kunnen zijn van de in een huishoudelijk reglement opgenomen (belangrijke) beperkingen, hetgeen sedert 1 januari 1992 niet meer opgaat, omdat op grond van art. 3:17 lid 1 onder d BW publicatie van een huishoudelijk reglement is toegestaan."* Anders is de eerder benoemde uitspraak VvE Troelstralaan-Flat te Groningen waarin een inbreuk op het eigendomsrecht (weliswaar verwerkt in het splitsingsreglement van de akte van splitsing) wel werd toegestaan.¹⁴

De Rechtbank Alkmaar oordeelde in 2012 dat een huishoudelijk reglement waarin regels opgenomen zijn over het gebruik van parkeerplaatsen, niet in strijd is met het splitsingsreglement. Omdat een parkeergarage vrij toegankelijk is, achtte de kantonrechter het toegestaan dat het huishoudelijk reglement een inperking inhoudt op de privéparkeerplaats.¹⁵

Een ander voorbeeld is een uitspraak van het Hof Den Haag.¹⁶ In deze casus was discussie over de uitleg van de mogelijkheid tot kamergewijze verhuur van een appartement.¹⁷ De betreffende VvE had in haar statuten opgenomen dat gebruik van een privégedeelte nader geregeld kon worden in het huishoudelijk reglement, conform de norm uit het arrest Wagemakers/VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage. Het Hof passeert echter bij de uitleg het huishoudelijk reglement omdat het niet was ingeschreven in de openbare registers en daardoor niet kenbaar was voor derden:

"Gesteld noch gebleken is dat (de inhoud van) het door de vergadering van de VvE vastgestelde huishoudelijke reglement uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar is. Reeds om die reden kan bij de uitleg van artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte geen acht worden geslagen op bepalingen in dat reglement."

Artikel 19

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privégedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloofbare oppervlak daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening

¹⁴ Rechtbank Groningen 9 juni 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BM7306 (besproken in RVR 2010, 91 en A.A. Van Velten, 'Ontwikkelingen: Goederenrecht (I)', WPNR 2013/6981, p. 504).

¹⁵ Rechtbank Alkmaar, 12 januari 2012, ECLI:NL:RBALK:2012:BV6994.

¹⁶ Hof Den Haag 13 december 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3719.

¹⁷ Zie ook K. Kroon, 'Het huishoudelijk Reglement', in R.F.H., Mertens (red.), VvERecht in ontwikkeling, Redactionele bijdragen over veelbesproken thema's op VvERecht.nl, Maastricht/Utrecht: Nexus/VvERecht.nl 2018, p. 90.

verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.

7. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Toelichting

Een appartementseigenaar heeft het uitsluitend recht van een privégedeelte. Hij moet zijn privégedeelte onderhouden en indien nodig hiertoe toegang verlenen aan het bestuur. De spelregels, ook in verhouding tot de andere eigenaren binnen het gebouw, zijn hoofdzakelijk in dit artikel opgenomen.

Artikel 20

Risico

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7.
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan.

Toelichting

De eigenaar van een privégedeelte is in beginsel verantwoordelijk voor elke schade aan het privégedeelte. Echter: als zich in het privégedeelte gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken bevinden, zijn de gezamenlijke eigenaars verantwoordelijk.

Artikel 21

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte waar een tuin bij hoort, is verplicht dit (deel van het) privégedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. Daarbij moet hij de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in acht nemen.
Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergtuinen en schuren.
2. De tot de privégedeelten behorende (dak)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van de (dak)terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de (dak)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt overschreden als de planten volgroeid zijn. Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander privégedeelte wordt belemmerd. Dat is ook verboden.
3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers wordt belemmerd. Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet toegestaan om zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin of op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te plaatsen.

Toelichting

De vergadering heeft de mogelijkheid regels te stellen omtrent het onderhoud, het gebruik en de inrichting van een tuin of balkon/terras dat tot het privégedeelte behoort. Dit ter voorkoming van overlast en een te zware belasting.

Als er geen tuin is en daartoe ook feitelijk/bouwkundig geen mogelijkheid bestaat, kan de notaris dit artikel daarop aanpassen, zodat het reglement past bij de feitelijke situatie. In dat geval kan lid 1 geheel vervallen en dient de eerste en de laatste zin van lid 3 te worden aangepast.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker

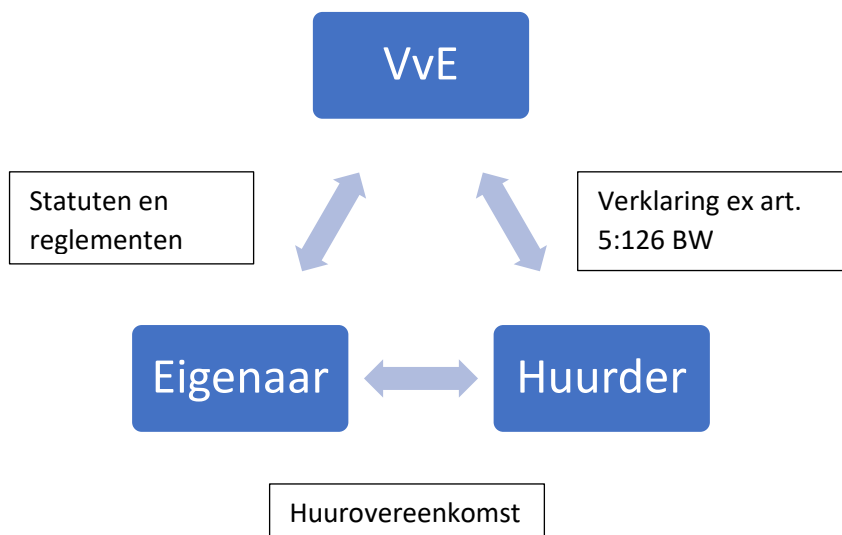
Artikel 22

Ingebruikgeving privégedeelte

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.
2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld.

Toelichting

Er is geen rechtstreekse relatie tussen de VvE en de huurder, waardoor de huurder niet automatisch gebonden is aan het huishoudelijk reglement. In onderstaande afbeelding is de relatie en de bijbehorende rechtsverhouding zichtbaar. Juist in een kleine VvE is het naar de mening van de opstellers van dit modelreglement van belang dat de huurder zich bewust is van de verhoudingen. Dat bewustzijn wordt beter bereikt door het ondertekenen van een losse verklaring dan door een bepaling in de huurovereenkomst.



Er is geen onderscheid gemaakt tussen een gebruiker of een ondergebruiker zoals bedoeld in artikel 40 MR 2017. Een gebruiker is een gebruiker, zodat de bepalingen onverkort van toepassing zijn op de bedoelde ondergebruiker.

Een gebruiker is automatisch gebonden aan het reglement omdat dit is opgenomen in de splitsingsakte conform art. 5:120 lid 2 BW. De verklaring is bedoeld om de gebruiker te binden aan het huishoudelijk reglement en aan besluiten die reeds zijn of nog worden genomen.

Verdieping

In art. 5:1 BW is opgenomen dat eigendom het meest omvattende recht is. In dit artikel is echter geen definitie opgenomen. Daarmee is niet in de wet opgenomen wát eigendom precies omvat. Het kunnen verhuren van het appartementsrecht (en daarmee in gebruik geven aan een derde) wordt gezien als een van de rechten die verbonden zijn aan het eigendomsrecht van het appartementsrecht. Los daarvan is een appartementsrecht altijd onderdeel van een gemeenschap. Het is niet duidelijk waar de grens zich precies bevindt.

Een huurovereenkomst is een persoonlijk recht. Een overeenkomst werkt in beginsel alleen tussen partijen. Een eigenaar van een appartementsrecht is dus aan de ene kant gerechtigd om een het appartement in gebruik te geven aan een derde; aan de andere kant is de eigenaar gebonden aan de VvE en aan alle rechten en verplichtingen die voortkomen uit de statuten, het reglement en het huishoudelijk reglement. Doordat een huurovereenkomst alleen werkt tussen partijen, is de VvE geen contractspartij voor de huurder. De VvE kan de huurder geen rechten en verplichtingen opleggen. Door deze bepaling blijft de VvE positie houden bij de handhaving van de orde in het complex. De huurder wordt in dit artikel gebonden aan het huishoudelijk reglement. De huurder is sowieso gebonden aan de statuten en reglementen.

Artikel 23

Borgtocht gebruiker

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd

dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

Toelichting

Juist doordat de gebruiker alleen een overeenkomst heeft met de eigenaar, kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor de VvE (of het bestuur van de VvE) meer zekerheid wenst. Dankzij dit artikel kan het bestuur aanvullende zekerheid vragen in de vorm van borgtocht. De borgtocht mag alleen gevraagd worden voor opeisbare vorderingen die per aangetekende brief zijn medegedeeld. Het artikel zal niet vaak worden toegepast, maar het vormt wel een stok achter de deur.

I. Ontzegging van het gebruik

Artikel 24

Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.

Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

Toelichting

Het ultieme middel voor een VvE om verplichtingen af te dwingen, is ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken aan een eigenaar of gebruiker. De VvE dient daarvoor eerst een waarschuwing af te geven aan de eigenaar of de gebruiker. Pas daarna kan het gebruik ontzegd worden door de ledenvergadering. Waarschijnlijk zal in een VvE met twee eigenaars geen besluit genomen kunnen worden in de vergadering. In dat geval dient de eigenaar zich te wenden tot de rechter voor een vervangende machtiging zoals bedoeld in art. 5:121 BW.

J. Overtredingen

Artikel 25

Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende

- eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
 3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
 4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

Uit diverse onderzoeken blijkt dat mensen rechtsregels beter opvolgen als er een sanctie aan die regels is verbonden. De procedure is echter wel met waarborgen omkleed. Zo dient er eerst een waarschuwing aan de eigenaar of gebruiker gestuurd te worden, zodat de eigenaar of gebruiker in staat wordt gesteld om te stoppen met zijn gedrag. In het Burgerlijk Wetboek geldt de ontvangsttheorie zodat de termijn van een maand gaat lopen na ontvangst van de waarschuwing.

Uit de jurisprudentie volgt dat per soort overtreding een boetebedrag bepaald moet worden door de vergadering.¹⁸ De vergadering zal dit dus bij besluit moeten vastleggen. Als dat niet is gebeurd, gelden de maximale boetebedragen zoals vermeld aan het slot van lid 2.

Als gevolg van de 'blauwe' lijst die opgenomen is in Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten ('Richtlijn oneerlijke bedingen') dient een maximum opgenomen te worden voor boetes. De boete geldt per overtreding. Door de woorden 'tenzij de vergadering anders heeft besloten' is de vergadering bevoegd om het maximale bedrag aan te passen.

K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene Bepalingen

Artikel 26

De vereniging

1. De vereniging wordt bij de akte van splitsing opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft, worden in de akte van splitsing bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Toelichting

De VvE is de organisatiestructuur van de gemeenschap van de appartementseigenaars. De VvE is wat dat betreft een vreemde eend in de bijt binnen het Burgerlijk Wetboek. Enerzijds zijn een aantal bepalingen van boek 2 van toepassing. Anderzijds zijn bijzondere bepalingen opgenomen in boek 5 BW via de

¹⁸ Rechtbank Arnhem, 5 september 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BB4186.

schakelbepaling van art. 5:124 BW. Tot 1972 was er geen verplichte oprichting van een vereniging voor een appartementensplitsing.

De Vereniging van Eigenaars is niet te verwarren met de Vereniging van Eigenaren (zie ook: Groene Serie, R.F.H. Mertens, art. 5:124, aant. 7.2). De term Vereniging van Eigenaren wordt gebruikt voor zogenaamde Boek 2-verenigingen (Zie ook: A.A. Van Velten, 'Privaatrecht Actueel. Het onderscheid tussen beheer en beschikking in het appartementsrecht.', WPNR 2000/6407, p. 464-471). De terminologie wordt helaas niet consequent gebruikt, waardoor niet uitsluitend op de naam afgegaan kan worden voor de duiding van de vereniging. De term Vereniging van Eigenaren wordt meestal gebruikt voor winkeliersverenigingen, het parkmanagement op vakantieparken en industrieterreinen, voor serviceverenigingen of bijvoorbeeld voor het beheer van mandelige terreinen. De term Vereniging van Eigenaars is voorbehouden aan de vereniging als bedoeld in Titel 9 van Boek 5 BW.

Verdieping

In een splitsingsakte kunnen heel wat varianten voorbijkomen. Hoe is de 'echte' VvE te herkennen? Verstappen zet de mogelijkheden in de noot NJ bij Van Megen/VvE (HR 12 april 2013 ECLI:NL:HR:2013:BY8733 (Van Megen/VvE) NJ 2013/475 m.nt. L.C.A. Verstappen) op een rij:

a.	Van 1951 tot 1972	was de oprichting van een Vereniging van Eigenaars niet verplicht maar wel mogelijk. Een als boek 2 opgerichte Vereniging van Eigenaars transformeert niet naar een boek 5-VvE en blijft een boek 2-vereniging.
b.	Van 1972 tot 1992	is de oprichting van een VvE verplicht. In de akte is een oprichtingshandeling nodig. Het niet oprichten had tot gevolg dat de kantonrechter een bevel tot wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing kon geven.
c.	Van 1992 tot en met 2005	was de oprichting verplicht en ontstond de Vereniging van Eigenaars van rechtswege bij de inschrijving van de splitsing in appartementsrechten indien en voor zover het in de akte van splitsing vermelde reglement de oprichting van een Vereniging van Eigenaars bevat en de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren.
d.	Vanaf 2005 tot nu	geldt hetzelfde als onder c. Echter: de voorwaarde dat de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren, is komen te vervallen.

Een voorbeeld van een casus waarin het niet helemaal goed is gegaan, is de uitspraak over de VvE Thorbeckelaan nummers 53 t/m 87 (oneven nummers) te

Gouda uit 1976.¹⁹ De notaris richtte in de akte van splitsing geen verplichte VvE op, maar *“drie verenigingen van eigenaars’ in ieder waarvan zijn verenigd de eigenaars van de zes appartementen die gelegen zijn aan een van de drie afzonderlijke, onderling niet met elkaar verbonden trappenhuisen die in het flatgebouw aangebracht zijn.”*²⁰ De rechter oordeelde dat niet voldaan was aan de eis van het oprichten van de verplichte VvE. Als gevolg daarvan diende alsnog een VvE opgericht te worden. De splitsingsakte werd onvolledig geacht.

Artikel 27

Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Toelichting

Bij de wijziging van titel 9 van Boek 5 BW in 2005 stond de invoering van een verplicht reservefonds centraal. Na vele jaren was duidelijk geworden dat VvE's structureel te weinig reserveerden voor onderhoud. Het reservefonds wordt gevormd door bijdragen van de eigenaars. De voorschotten worden in de basis betaald aan de hand van de breukdelen in de gemeenschap. In de splitsingsakte kunnen afwijkende regels opgenomen zijn over de verdeling van de bijdragen.

De bijdragen worden gestort op een bankrekening. In het depositogarantiestelsel van de banken worden tegoeden tot € 100.000,= gegarandeerd. Als het saldo van de bankrekening het bedrag van € 100.000,= overschrijdt, is het – vanwege het depositogarantiestelsel van de banken - raadzaam om het saldo te verdelen over verschillende bankrekeningen.

Er moeten twee bankrekeningen aangehouden worden. Daarvan kan worden afgeweken als de vergadering dat wenst (vergelijk artikel 5:126 lid 3 BW). Het is echter raadzaam om wel twee verschillende rekeningen aan te houden, zodat de gezamenlijke eigenaars een goed overzicht hebben op en controle houden over de verschillende financiële “potjes”.

¹⁹ HR 19 december 1986, ECLI:NL:PHR:1986:AC9635, m.nt. W.M. Kleijn.

²⁰ Rechtsoverweging 3.1 uit de uitspraak.

Het bestuur mag alleen voor de uitvoering van een vergaderbesluit over de gelden van de bankrekening beschikken. Het vereiste dat slechts twee gezamenlijk handelende personen mogen beschikken over het reservefonds, blijkt in de praktijk lastig uitvoerbaar. Programma's voor internetbankieren zijn niet ingericht op een twee-handtekeningenstelsel. Het is aan het bestuur om – met zo veel mogelijk de regel in het achterhoofd - in de geest van deze regel te handelen en dat vast te leggen.

Verdieping

Over de mogelijkheid tot het aangaan van een geldlening door de VvE is lang twijfel geweest. Met de wijziging van de wet per 1 januari 2018 is die twijfel weggenomen. Een VvE is bevoegd tot het aangaan van een geldlening, tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt (artikel 5:126 lid 4 BW). Hiervoor is een besluit in de VvE met een meerderheidsbesluit voldoende. In de praktijk vereisen banken vaak een 2/3 meerderheid in hun leningsdocumentatie, terwijl de wet volstaat met een gewone meerderheid.

Ander punt van discussie is de zogenaamde 'opt out'. Als de VvE een lening aangaat, wordt de lening gedragen door alle leden van de VvE. Soms wil een eigenaar dat niet, bijvoorbeeld omdat hij onvoldoende eigen middelen heeft om de (extra) bijdrage te dragen. Die eigenaar mag dan uitchecken. Opt out, zoals het jargon luidt. Zolang de VvE de lening heeft, zijn er wel wettelijke aansprakelijkheden waar de eigenaar niet onderuit kan. Dat is eigen aan het systeem. Het gaat dan om de wettelijke aansprakelijkheid als de lening niet wordt betaald. In een vereniging zijn *alle* leden aansprakelijk voor terugbetaling van de lening. Zie ook <https://www.vverecht.nl/2019/04/de-vve-wil-financieren-maar-een-of-meer-eigenaars-niet-wat-nu-is-opt-out-een-optie/>

Artikel 28

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Toelichting

Een boekjaar is over het algemeen gelijk aan een kalenderjaar, maar kan ook afwijken. Het boekjaar is ook in dat geval 12 maanden, maar het loopt in een andere periode, bijvoorbeeld van 1 april tot en met 31 maart. In de splitsingsakte is een keuze gemaakt voor de periode waarin het boekjaar start. De keuze voor een andere startdatum van het boekjaar is uitzondering. Bij de start van de vereniging is een verlengd of een gebroken boekjaar mogelijk, afhankelijk van de keuze van de (splitsende) eigenaars.

II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Toelichting

De jaarvergadering moet gehouden worden. De verlengingsmogelijkheid uit MR 2017 vervalt hiermee, omdat het juist in kleine VvE's belangrijk is om goed oog te houden op de financiën en andere zaken die binnen de VvE spelen. Het is niet in het belang van zo'n kleine VvE dat de beoordeling van de financiële stukken lang op zich laat wachten.

De voorzitter van de vergadering is ontstaan in MR 1973 als tegenhanger van het eenhoofdige bestuur. De verplichting om een voorzitter van vergadering te benoemen is in dit modelreglement komen te vervallen, omdat het meestal om slechts een beperkt aantal eigenaars gaat. De omgang binnen de vergadering zal daardoor laagdrempeliger zijn. Naast het praktische probleem dat vanwege het beperkte aantal eigenaars er geen mensen meer beschikbaar zijn voor een functie binnen de vergadering, naast de functies binnen het bestuur, is een onderscheid in functies binnen de vergadering daarom niet nodig. Zo'n onderscheid is wel van belang binnen het bestuur, vanwege de bevoegdheden die in het reglement aan (de voorzitter van) het bestuur zijn toegekend.

Iedere eigenaar moet de mogelijkheid hebben de vergadering bijeen te roepen. Dit is niet anders bij een kleine VvE ten opzichte van een grote(re) VvE.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Toelichting

Ook binnen een kleine VvE is het belangrijk duidelijke regels te stellen met betrekking tot de vergadering. De leden weten dan hoe te handelen, zodat hierover geen discussie hoeft te ontstaan. Bovendien is het voor de geldigheid van een besluit van belang dat alle eigenaars deel kunnen nemen aan de besluitvorming. Als de formaliteiten niet in acht worden genomen, is dit een grond voor vernietigbaarheid van het besluit.

Het verdient bij een kleine VvE de voorkeur dat de notulen al tijdens de vergadering worden opgemaakt en vastgesteld. Zo worden discussies over wat wel of niet gezegd of bedoeld is zoveel mogelijk vermeden.

Artikel 31

Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totale aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen, worden in de akte van splitsing bepaald.

3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

Toelichting

Het stemrecht is wezenlijk verbonden aan het lidmaatschap van de eigenaar. In dit artikel wordt de verdeling van het stemrecht geregeld. Bij een kleine VvE ligt het voor de hand dat gekozen wordt voor één stem per appartementsrecht, maar afwijkingen zijn mogelijk, bijvoorbeeld op basis van de breukdelen zoals genoemd in artikel 5 van dit modelreglement. De stemverhouding hoeft niet gelijk te zijn aan de breukdeelverhouding. Bovendien moet hierbij gelet worden op een evenwichtige stemverhouding binnen de VvE.

Artikel 32

Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Toelichting

Deze bepaling is zo eenvoudig mogelijk gehouden. Juist binnen kleine VvE's waarvan (een van) de eigenaars zich op afstand bevindt/bevinden, zal behoefte zijn aan elektronisch vergaderen. Dit vereenvoudigt de besluitvorming.

Artikel 33

Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeeltes en hun privégedeeltes. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
 - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

- g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Toelichting

Gezocht is naar vereenvoudiging door alle eigenaars te verplichten om op de vergadering aanwezig te zijn. Dat bleek na ampele overwegingen toch een belemmering in plaats van een vereenvoudiging te zijn. Om praktische redenen is er daarom voor gekozen alle besluiten te laten nemen met een gewone meerderheid. Het onderscheid tussen volstrekt en gewoon is daarmee komen te vervallen.

Verdieping

In de praktijk is gevraagd wat het verschil is tussen een *gewone* meerderheid en een *volstreekte* meerderheid. Een volstreekte meerderheid is vaak gedefinieerd als 'meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen'. Een gewone meerderheid is de meerderheid van de stemmen. Dat zou in theorie minder dan de helft van het totale aantal stemmen kunnen zijn als het méér is dan de rest van de stemmen. Dat verschil is pas duidelijk als er keuze is uit meer dan twee voorstellen.

Een voorbeeld:

In een vergadering waarin 9 stemmen aanwezig zijn, wordt een voorstel ter vergadering behandeld waarin gekozen kan worden uit drie offertes van een schildersbedrijf. De eigenaars kunnen kiezen. De uitkomst is als volgt:

Offerte 1: 4 stemmen

Offerte 2: 3 stemmen

Offerte 3: 2 stemmen

Er wordt gekozen voor offerte 1, terwijl 4 stemmen minder is dan de helft en dus geen volstreekte meerderheid, maar wel een gewone meerderheid.

De bepaling over de deskundige is toegevoegd zodat geschillen snel en gemakkelijk kunnen worden opgelost; dit is een andere benadering dan artikel 54 MR 2017 bevat. Dit dient de kleine VvE meer. Er worden geen kwaliteitseisen gesteld aan de deskundige behalve dat die persoon deskundig moet zijn. Tegen dat besluit is een beroep op de rechter mogelijk.

Artikel 34

Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

Toelichting

Het is de taak van de gezamenlijke eigenaars het gebouw te onderhouden. Ook hier is ervoor gekozen dat alle besluiten kunnen worden genomen met een gewone meerderheid, omdat het in een kleine VvE niet uitmaakt of een besluit met een gewone meerderheid of met een gekwalificeerde meerderheid wordt genomen (vergelijk de toelichting op artikel 33).

Artikel 35

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Alle appartementseigenaars zijn tevens bestuurder, tenzij de vergadering anders besluit.
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

Toelichting

Om geen onderscheid te maken tussen een eigenaar die wel bestuurder is en een eigenaar die geen bestuurder is, is ervoor gekozen alle eigenaars als bestuurder te benoemen. Gezien het beperkt aantal eigenaars is het in samenhang met de wettelijke voorschriften van artikel 5:131 BW niet gewenst dat één van de eigenaars als (enige) bestuurder optreedt; dit zou mogelijk tot een onevenwichtige machtsverdeling binnen de kleine VvE kunnen leiden. In de wet is dwingend bepaald dat bestuurders benoemd moeten worden. Die benoeming kan in de splitsingsakte plaatsvinden of in de (eerstvolgende) vergadering. Het is raadzaam om deze benoeming – voor zover al bekend en mogelijk – op te nemen in de splitsingsakte.

Dat betekent overigens dat de personen die alsdan in de splitsingsakte staan vermeld, niet voor altijd de bestuurder(s) zullen zijn. Als een eigenaar zijn appartementsrecht in een kleine VvE overdraagt, is hij vanaf dat moment geen bestuurder meer. Na overdracht van een appartementsrecht dient derhalve de nieuwe eigenaar door de vergadering te worden benoemd tot bestuurder, zodat alle eigenaars weer bestuurder zijn conform lid 1 van dit artikel. Dit benoemingsbesluit moet door de vergadering van de kleine VvE worden genomen. De notaris die de splitsingsakte voor een kleine VvE opstelt, dient de splitsende eigenaar(s) hierop te wijzen. De notaris die bedoelde overdracht verzorgt en ziet dat sprake is van een splitsingsreglement voor een kleine VvE, doet er goed aan de nieuwe eigenaar (de koper) hierop attent te maken.

De mogelijkheid om ook niet-leden te benoemen tot bestuurder is opengelaten.

De procedure voor een vacature in het bestuur is niet overgenomen omdat ervoor gekozen is om alle eigenaars bestuurder te laten zijn. Ook de vervanging zoals opgenomen in art. 57 MR lid 3 2017 is niet overgenomen, omdat dit met zo weinig eigenaars in een VvE hoogstwaarschijnlijk niet realiseerbaar is. Of

er notulen van de bestuursvergadering worden gemaakt, wordt overgelaten aan het bestuur zelf: voor een kleine VvE kan dit belastend zijn.

Artikel 36

Boekhoud- en bewaarplicht

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

Toelichting

Lid 1 van dit artikel is -net als MR 2017- overgenomen uit art. 2:10 BW: hoewel er vanwege de vereenvoudingsslag die met MR Kleine VvE's wordt beoogd, zo weinig mogelijk wetsteksten zijn opgenomen in het reglement, wordt opname van lid 1 wel van belang geacht. De kleine VvE zal in de regel haar administratie niet uitbesteden aan bijvoorbeeld een beheerder. Daarom is het van belang dat de VvE zich via het reglement (extra) bewust is van deze op haar rustende verplichting. De vereenvoudingsslag kan daarom voor dit artikel niet worden toegepast. In art. 2:10 lid 3 BW is opgenomen dat de wettelijke termijn zeven jaar is. Voor fiscale stukken kan overigens een langere termijn gelden, omdat de wettelijke verjaringstermijn daar pas gaat lopen nadat een overtreding is vastgesteld.

Artikel 37

Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

Toelichting

Het inhuren van een deskundige VvE-beheerder is vaak een afweging van kosten. De kleine VvE zal in de regel haar administratie juist vanwege die kosten niet uitbesteden (vergelijk ook hiervoor de toelichting bij artikel 36). Het nadeel van beheer in 'eigen beheer' is dat het werk afhankelijk is van de perso(o)n(en) die het uitvoert/uitvoeren. Dat scheelt kosten, maar vormt tegelijkertijd een risico. Bestuursleden kunnen stoppen met de werkzaamheden, verhuizen of bij nader inzien niet geschikt zijn voor hun taak. Dat gaat ten koste van de continuïteit en de kwaliteit van het werk. Een goed bijgehouden administratie wordt altijd achteraf op waarde ingeschat. Daarom wordt behoud van dit artikel -ondanks de verwachting dat er bij kleine VvE's weinig tot geen gebruik van wordt gemaakt- wel van belang geacht.

Het is in dat geval de vergadering die kan besluiten tot het uitbesteden van de werkzaamheden aan een externe beheerder. Dat geldt ook voor technisch en/of bouwkundig beheer.

L. Geschillenregeling

Artikel 38

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

Toelichting

Wat is de juiste weg als er een geschil is? Als bureu zijnde heeft niemand belang bij escalatie of verzuurde verhoudingen. Vergeven en vergeten gaat vaak niet op. Tegelijkertijd kan een duidelijk standpunt voor helderheid in de verhoudingen zorgen. Er zijn verschillende ingangen voor geschilbeslechting.

- 1. De rechter. Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat de wetgever de rechter zag als dé persoon die bij een geschil voor helderheid kan zorgen. In werkelijkheid is de stap naar de rechter groot. Daarom is deze bepaling een oplossing voor laagdrempelige geschilbeslechting. Ook de kosten van arbitrage of mediation kunnen lager zijn. Kunnen, omdat mediation en arbitrage vaak met uurtarieven werken en de rechter een vast griffierecht kent. Bij de rechterlijke macht zijn initiatieven gaande zoals de Haagse wijkrechter en de Rotterdamse regelrechter die naar Belgisch voorbeeld geschillen in der minne regelen.*
- 2. Mediation is een ander woord voor bemiddeling. De mediator doet geen uitspraak zoals de rechter, maar begeleidt de partijen naar een oplossing. Het voordeel van mediation is dat een uitkomst beter gedragen wordt door partijen en dat er ruimte is voor andere dan juridische oplossingen. Het nadeel is dat mediation afhankelijk is van de medewerking van de partijen. Alleen gezamenlijk komt er een oplossing. Zeker bij verzuurde verhoudingen is dat een grote stap. Mediation is ook nog mogelijk tijdens de rechtspraak.*
- 3. Bij arbitrage neemt een derde – alle partijen gehoord hebbende - een beslissing. De beslissing wordt vastgelegd in een arbitraal vonnis.*
- 4. Ook bij bindend advies neemt een derde de beslissing. De oplossing wordt in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd.*

Ongeacht welke geschilbeslechting wordt gekozen, ook bij kleine VvE's is zo'n bepaling in het reglement van groot belang.