

# De model- splitsingsreglementen toegelicht (2<sup>e</sup> druk)

Handleiding voor de praktijk

mr. N.L.J.M. Rijssenbeek

Tweede druk



's-Gravenhage - 2018

2<sup>e</sup> druk  
ISBN 978-94-6315-039-2  
NUR 822

© 2018, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 's-Gravenhage

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

## Voorwoord bij de tweede druk

Dit is de geheel herziene tweede druk van dit handboek.

De tekst van deze nieuwe uitgave is niet alleen aangepast aan de sinds medio 2015 ingevoerde wetgeving, gepubliceerde en niet gepubliceerde rechtspraak en literatuur. Ook is een aanzienlijke hoeveelheid Aantekeningen omtrent de oplevering van het gebouw toegevoegd. Daarmee strekt deze uitgave zich ook - voor een klein deel - uit tot het bouwrecht, althans voor zover dat betrekking heeft op appartementengebouwen. Daarnaast is ook een volledig rechtspraakregister toegevoegd.

Wat het appartementsrecht betreft wordt vermeld dat er sinds de vorige druk majeure ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Er was buitengewoon veel rechtspraak en er verscheen een aantal rapporten, proefschriften en preadviezen. Per 1 januari 2018 werd de wet van 29 mei 2017 (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars; Stb. 2017/241) van kracht, welke met name de vulling van het reservefonds en het aangaan van geldeningen nader regelt. Daarnaast verscheen er ultimo 2017 van de zijde van de KNB een geheel nieuw model-splitsingsreglement (MR 2017). Met name dat reglement heeft tot gevolg gehad dat dit handboek voor een belangrijk deel herschreven diende te worden.

Opnieuw zeg ik dank aan mijn (oud) kantoorgenoten voor het aandragen van veel niet gepubliceerde uitspraken en het voor een deel van nuttig commentaar voorzien van het manuscript van deze nieuwe uitgave.

De bewerking van deze tweede herziene uitgave van dit handboek is afgesloten op 1 september 2018

N.L.J.M. (Norbert) Rijssenbeek

## Voorwoord bij de eerste druk

Al sedert de inwerkingtreding van de Appartementswet per 1 december 1952 zijn er door de Commissie Beekhuis van de Koninklijke Beroepsorganisatie voor het Notariaat (KNB) model-splitsingsreglementen samengesteld. Het eerste model-splitsingsreglement dateert van 1953. Daarna verschenen de belangrijkste nieuwe model-splitsingsreglementen in 1973, 1983, 1992 en 2006.

Naast uitgebreide toelichtingen met betrekking tot de in titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen Appartementswet in diverse (standaard) werken is er vóór 2006 noch daarna een (afzonderlijke) toelichting op die model-splitsingsreglementen verschenen. Dit (hand)boek beoogt daarin te voorzien

Deze Toelichting bestaat uit een uitleg van het huidig model-splitsingsreglement 2006 per artikel, waarbij steeds een vergelijking wordt gemaakt met de corresponderende artikelen in de oudere model-splitsingsreglementen van 1992, 1983 en 1973. Naast de bestaande literatuur omtrent het appartementsrecht en de bestaande praktijkervaring wordt daarbij gebruik gemaakt van een grote selectie van gepubliceerde en niet gepubliceerde gerechtelijke uitspraken. Voor de terbeschikkingstelling van een aantal niet gepubliceerde uitspraken uit haar uitgebreide databank ben ik Rijssenbeek Advocaten te Arnhem veel dank verschuldigd

Ook zeg ik veel dank aan prof. mr. R.F.H. (Roel) Mertens en mijn kantoorgenoten mr. Michel Elbers, mr. Roy Besselink, mr. Lara Hesseling, mr. Tom Gilsing en mr. Anne Vermeulen, die het manuscript hebben doorgelezen en van nuttig commentaar hebben voorzien

Op de derde plaats bedank ik de Stichting Instituut voor Bouwrecht te Den Haag, die de uitgave van dit boek mogelijk heeft gemaakt

Voorlichting inzake de rechten en verplichtingen van appartementseigenaars leidt er toe, dat men minder snel geneigd zal zijn in verschillen van mening naar het middel van een juridische procedure te grijpen. Ik hoop dat dit boek daar een bijdrage aan zal kunnen leveren

Het manuscript is eind juni 2015 afgesloten.

N.L.J.M. (Norbert) Rijssenbeek

# Inhoudsopgave

Voorwoord	v
Inleiding	1
Het reglement artikelsgewijs	3
<b>A. Definities en algemene bepalingen</b>	
<b>Artikel 1</b>	
<b><i>Definities</i></b>	3
1. Definities	5
2. De definitie van gebruiker (k)	5
3. De definitie van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke ruimten (m en n)	6
<b>Artikel 2</b>	
<b><i>Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers</i></b>	7
1. De redelijkheid en billijkheid (lid 1)	7
2. De redelijkheid en billijkheid in relatie tot nakoming van akte en reglement	8
3. De gevolgen van met de akte en het reglement strijdige besluiten in relatie tot de redelijkheid en billijkheid	14
4. De redelijkheid en billijkheid in relatie tot de positie van de grooteigenaar (misbruik van macht)	18
5. (Geluids-)hinder en overlast door eigenaar of gebruiker (lid 2)	22
6. Aanbeveling (gebruik privégedeelte)	23
7. Hinder door (huis)dieren	23
8. Hinder en hennep	25
9. Hinder en camerabewaking	25
10. Verbod op schade toebrengende handelingen (lid 3)	26
11. Instaan voor huisgenoten, bezoekers en personeel (lid 4)	27
<b>Artikel 3</b>	
<b><i>Aansprakelijkheid voor schade en hinder</i></b>	28
1. Aansprakelijkheid eigenaar en gebruiker voor toegebrachte schade	28
<b>Artikel 4</b>	
<b><i>Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder</i></b>	29
1. Schade en/of hinder in privégedeelte	29
<b>Artikel 5</b>	
<b><i>Afwenden gevaar</i></b>	30
1. Zelf optreden bij onmiddellijk dreigend gevaar	30
<b>Artikel 6</b>	
<b><i>Burenrecht</i></b>	31
1. Het burenrecht	31
2. Toepassing artikel 5:37 e.v. BW	32
<b>Artikel 7</b>	
<b><i>Publiekrecht</i></b>	37
1. Publiekrechtelijke vergunningen	37

## **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

### **Artikel 8**

#### ***Aandelen in de Gemeenschap*** 39

1. De gerechtigdheid in de gemeenschap (lid 1) 39

## **C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

### **Artikel 9**

#### ***Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen*** 40

1. Verdeelsleutel baten conform breukdeel (lid 1) 40
2. Het onderscheid in de baten (lid 2) 41
3. Baten ten gevolge van een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling (lid 3) 41

### **Artikel 10**

#### ***Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds*** 43

1. Verdeelsleutel schulden en kosten conform breukdeel (lid 1) 44
2. Van de akte van splitsing afwijkende verdeelsleutels 45
3. De jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds (lid 1) 47
4. De gezamenlijke schulden en kosten (lid 2) 47
5. De onderlinge aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten 47
6. De kosten van onderhoud van het gebouw (lid 2 onder a en b) 47
7. De kosten van de nieuwjaarsreceptie, barbecue, etc. (lid 2 onder c) 49
8. De schulden en kosten van de VvE (lid 2 onder c) 49
9. Verdeling van de canon/retributie (lid 2 onder j en lid 4) 50
10. De overige schulden en kosten (lid 2 onder d tot en met l) 51
11. Splitsing gemeenschappelijke kosten en schulden (lid 3) 52
12. Aanbeveling (splitsing algemene kosten en kosten van beheer en onderhoud) 52
13. De schulden en kosten uit hoofde van de garantie- en waarborgregeling (lid 3) 53

### **Artikel 11**

#### ***Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars*** 54

1. De gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1) 55
2. De dienstbaarheidsregeling in de MR's 1992 en 2006 58
3. De of/of-regeling in het MR 2017 59
4. De daken (lid 1 onder a) 60
5. De zonnepanelen 60
6. De vloeren (lid 1 onder a) 61
7. De rookkanalen en rookgasafvoeren e.d. (lid 1 onder a) 62
8. De (vloeren en afwerklagen van de ) balkons en terrassen (lid 1 onder a) 64
9. De cilinders en sleutels (lid 1 onder d) 67
10. Het hang- en sluitwerk (lid 1 onder d) 68
11. De elektriciteits- en telefoonleidingen (lid 1 onder g) 69
12. De gemeenschappelijke leidingen (lid 1 onder g) 70
13. De gemeenschappelijke riolering (lid 1 onder g) 71
14. De zonwering 72
15. De huisbel- en deuropenerinstallatie (lid 1 onder h) 73
16. Artikel 17 lid 3 MR 2006 73
17. Nieuwe onderdelen en voorzieningen (lid 2) 73

18. Bij twijfel (lid 3)	74
19. Gemeenschappelijke zaken en de ondersplitsing	74
<b>Artikel 12</b>	
<b><i>Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars</i></b>	75
1. Individuele schulden en kosten voor rekening van de individuele eigenaars	76
2. Aanbeveling (individuele schulden en kosten van onderhoud)	76
3. Opsomming van de voor rekening van de individuele eigenaars komende schulden en kosten	76
<b>Artikel 13</b>	
<b><i>Verwijdering installaties en andere voorzieningen</i></b>	78
1. Verwijdering van een gemeenschappelijke installatie	78
<b>Artikel 14</b>	
<b><i>Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan</i></b>	79
1. Het reservefonds (lid 1)	79
2. De grootte van het reservefonds volgens de wet (lid 2)	81
3. De grootte van het reservefonds volgens het reglement (lid 2 t/m 6)	83
4. Het reservefonds en de fiscus	84
<b>D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</b>	
<b>Artikel 15</b>	
<b><i>Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen</i></b>	86
1. De begroting (lid 1)	86
2. De vaststelling van de begroting door de vergadering (lid 2)	87
3. De voorschotbijdragen (lid 2)	87
4. De voorschotbijdragen en de incassomachtiging	88
5. De voorschotbijdragen met terugwerkende kracht	88
6. De voorschotbijdrage en de bankgarantie (lid 3)	89
7. De verrekening en opschorting van de voorschotbijdragen (lid 3)	89
8. Het beroep op verrekening (lid 3)	89
9. Het beroep op opschorting (lid 3)	90
10. Voorschotbijdragen en stookkosten (lid 3)	92
11. Voorschotbijdragen en waterkosten (lid 3)	94
12. De datum van betaling (lid 3)	94
13. Aanbeveling (de datum van opeisbaarheid)	95
14. De verjaringstermijn	95
15. Doorlopende voorschotbijdragen (lid 3)	95
16. Toekomstige voorschotbijdragen	95
<b>Artikel 16</b>	
<b><i>Jaarrekening en bijdragen Eigenaars</i></b>	97
1. De exploitatierekening versus de jaarrekening (lid 1)	98
2. De inhoud van de jaarrekening (lid 1)	98
3. Nietigheid en vernietiging van de jaarrekening	99
4. De jaarrekening per VvE	100
5. Het jaarverslag (lid 1)	100
6. Verplichting naleving wettelijke boekhoudregels	100
7. Splitsing van kosten bij verhuur (lid 1)	101
8. De ondertekening en controle van de jaarrekening (lid 2)	101
9. De décharge van het bestuur (lid 2)	102
10. De accountant (lid 2)	102

11. De vaststelling van de definitieve bijdragen (lid 3)	103
12. Verrekening van een overschot (lid 4)	103
13. Aanbeveling (het overschot)	104
14. Aanzuivering van een tekort (lid 4)	104
15. De bijdragen in relatie tot de BTW (lid 5)	104

#### **Artikel 17**

<b>Wanbetaling</b>	105
1. Het betalingsverzuim (lid 1)	105
2. De verschuldigde rente (lid 1)	106
3. Toepassing artikel 6:119 BW (de wettelijke rente)	106
4. De omslagregeling (lid 2)	107
5. Aanbeveling (de omslagregeling)	107
6. De buitengerechtigde kosten (lid 3)	108
7. Openbare verkoop van het appartementsrecht in relatie tot de redelijkheid en billijkheid	110

#### **Artikel 18**

<b>Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing</b>	112
1. Aansprakelijkheid in geval van meer eigenaars (lid 1)	112
2. Rechten en verplichtingen van de ondereigenaar (lid 2)	112
3. Aansprakelijkheid bij ondersplitsing (lid 2)	113
4. De mededeling van ondersplitsing (lid 3)	113

### **E. Verzekeringen**

#### **Artikel 19**

<b>Verzekeringen</b>	114
1. Verplichte verzekeringen (lid 1)	115
2. Aanbeveling (de verzekering)	117
3. De verzekering door de individuele eigenaar	117
4. Het verzekerde bedrag (lid 2)	118
5. Aanbeveling (de opstalverzekering)	119
6. De tenaamstelling van de verzekeringen (lid 3)	120
7. De uitgekeerde schadepeningen (lid 4)	120
8. Aanbeveling (de vergoeding in natura)	121
9. De appartementenclausule (lid 5)	122
10. Aanbeveling (de appartementenclausule)	122
11. Toepassing artikel 5:136 lid 2 t/m 4 BW (lid 6)	123
12. Ontoereikende schadepeningen (lid 7)	124
13. Aanvullende verzekeringen (lid 8)	124
14. Toerekening hogere verzekeringspremie (lid 9)	125

### **F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

#### **Artikel 20**

<b>Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken</b>	126
1. Het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1)	126
2. Het begrip 'beheer' (lid 1)	126
3. Aansprakelijkheid ten gevolge van gebreken in of rond het gebouw	128
4. Toepassing artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad)	128
5. Gebreken in de opstal en aansprakelijkheid van de VvE (wegens achterstallig onderhoud)	130



6. Schade door handelen/nalaten vrijwilligers	135
7. De aansprakelijkheid van de VvE door handelen/nalaten van vrijwilligers	136
8. Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken in het huishoudelijk reglement (lid 2)	138

## **Artikel 21**

<b>Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken</b>	139
1. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1)	139
2. De exclusieve ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten	140
3. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten 'volgens de bestemming'	143
4. Geen inbreuk op het recht van medegebruik van de andere eigenaars	145
5. De relatie met de artikelen 23 en 24 MR 2017	146
6. Tijdelijkheid van de ingebruikgeving	147
7. De ingebruikgeving van de gemeenschappelijke gedeelten in het MR 2017 (lid 3 en 4)	148
8. Aanbeveling (ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten)	148
9. Gedwongen ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten?	149
10. Verjaring en rechtsverwerking	149
11. Exclusieve ingebruikgeving en exclusief gebruiksrecht ex artikel 5:106 lid 4 BW	151
12. De ingebruikneming van de gemeenschappelijke gedeelten	151
13. Geen gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte (lid 2)	152

## **Artikel 22**

<b>Uitleg Akte en splitsingstekening</b>	153
1. De regeling tot en met het MR 2006 (de twijfelbepaling)	153
2. Uitleg van de akte en tekening in de rechtspraak	154
3. Uitleg akte en tekening in het MR 2017	164
4. Aanbeveling (splitsingstekening versus kadastrale tekening)	165
5. Herstel onduidelijke akte en/of reglement	165
6. Schade als gevolg van gebrekkige akte en tekening	166

## **Artikel 23**

<b>Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten</b>	168
1. Het verbod op luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten (lid 1)	169
2. Het verbod op het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op daarvoor niet bestemde plaatsen (lid 1)	169
3. Het verbod op decoraties etc in de gemeenschappelijke gedeelten (lid 2)	172
4. Tenzij met toestemming van de vergadering (lid 3)	172
5. De scootmobiel in de gemeenschappelijke ruimte (lid 4)	173
6. De WGBH_CZ en de WMO	176
7. De scootmobiel en de traplift in het MR 2017 (lid 4 en 5)	178
8. Tenzij de veiligheid in gevaar komt (lid 6)	178
9. De afvoer van vuilnis (lid 7)	178
10. De toegang tot de centrale (nuts)voorzieningen (lid 8)	179

## **Artikel 24**

<b>Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten</b>	180
1. De op- en aanbouw (lid 1)	180
2. De vervangende machtiging van artikel 5:121 BW bij op- en aanbouw	182
3. De Algemene wet op binnentreden (Awb)	186
4. De procedure tot een vervangende machtiging	186
5. De gronden voor weigering van de vervangende machtiging bij op- en aanbouw	190

6. De gevolgen van de aan-of opbouw	192
7. De gebruiksovereenkomst	194
8. De kosten van onderhoud van de op- en aanbouw in artikel 24 lid 2 MR 2017	194
9. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen (lid 3)	196
10. De schotelantennes (lid 3)	197
11. De antennes van zendamateurs (lid 2)	201
12. Geen verandering van of in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken zonder toestemming (lid 4)	202
13. De oplaadpunten als bedoeld in artikel 28 lid 3 (lid 5)	203

#### **Artikel 25**

##### ***Veranderingen in constructie Gebouw***

1. Verandering van de architectuur en de constructie van het gebouw (lid 1)	204
2. Samenvoeging appartementen (lid 2 en 3)	207

#### **Artikel 26**

##### ***Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25***

1. Toestemming onder voorwaarden, wijziging en intrekking	209
---	-----

### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten**

#### **Artikel 27**

##### ***Gebruik Privé-gedeelten***

1. De bestemming van de privégedeelten (lid 1)	210
2. De bestemming uitgelegd	213
3. Een van de bestemming afwijkend gebruik (lid 1)	217
4. Het gebruik van het privégedeelte in strijd met de goede zeden (lid 2a)	222
5. Het gebruik van het privégedeelte voor horeca (lid 2b)	223
6. Het gebruik van het privégedeelte voor pensionbedrijf en/of voor recreatieve verhuur in de rechtspraak	224
7. Het gebruik van het privégedeelte voor pensionbedrijf en/of voor recreatieve verhuur in het MR 2017 (lid 2b)	231
8. Elektriciteitsaansluitingen in de bergingen en garages (lid 2c)	233
9. Het gebruik van de stallingen voor motorvoertuigen (lid 2d)	233
10. De toestemmingsvereisten bij afwijkend gebruik (lid 3)	233
11. Aanbeveling (afwijkend gebruik en bestemming)	234
12. Het huishoudelijk reglement in relatie tot gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten (lid 4)	235
13. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten bij ondersplitsing (lid 5)	236

#### **Artikel 28**

##### ***Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen***

1. De harde vloerbedekking (lid 1)	238
2. In het huishoudelijk reglement vast te leggen normen	239
3. Normen voor contactgeluidsisolatie	241
4. Door VvE te hanteren eisen	243
5. Aanbeveling (de harde vloerbedekking I)	243
6. De alternatieve regeling bij splitsing van een nieuw woongebouw (Annex)	244
7. Aanbeveling (de harde vloerbedekking II)	246
8. Algeheel verbod van harde vloerbedekking	246
9. Taak bestuur bij handhaving	247
10. Geen open vuur/haardinstallaties (lid 2)	248
11. De elektrische oplaadpunten (lid 3)	248

12. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing (lid 4)	249
<b>Artikel 29</b>	
<b><i>Opslag gevaarlijke stoffen</i></b>	250
1. Opslag van gevaarlijke en verontreinigende stoffen	250
<b>Artikel 30</b>	
<b><i>Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen</i></b>	251
1. De verplichting tot behoorlijk onderhoud van de privégedeelten (lid 1)	251
2. Aanbeveling (de onderhoudsverplichting)	252
3. Onderhoud van privé zaken door de VvE	252
4. Bereikbaarheid gemeenschappelijke gedeelten (lid 2)	254
5. Toegang tot en gebruik van privégedeelte (lid 3)	254
6. De vluchtroute via het privégedeelte (lid 4)	256
7. Toegang verlenen aan het bestuur (lid 5)	256
8. Herstel van dakbedekking onder het privé terras (lid 6)	257
9. Glasschade (lid 7)	257
<b>Artikel 31</b>	
<b><i>Collectieve voorzieningen</i></b>	258
1. Gedoogplicht ten aanzien van gemeenschappelijke installaties (lid 1)	258
2. Afzuigkappen en afvoeren van droogmachines (lid 2)	258
<b>Artikel 32</b>	
<b><i>Risico</i></b>	259
1. Het privégedeelte voor rekening en risico van de betrokken eigenaar (lid 1)	259
2. Van buitenaf veroorzaakte schade in privégedeelte (lid 2)	259
3. Gemeenschappelijke zaken in privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars (lid 3)	260
<b>Artikel 33</b>	
<b><i>Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten</i></b>	261
1. De verplichtingen bij het hebben van een tuin (lid 1)	261
2. Het gebruik van de terrassen en balkons (lid 2)	262
3. Het gebruik van de tuin (lid 3)	263
4. Ongeoorloofde groei planten en heesters (lid 4)	263
5. Houtkachels en dergelijke (lid 5)	263
6. Strijdige situaties (lid 6)	263
<b>Artikel 34</b>	
<b><i>Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33</i></b>	264
1. Nadere voorwaarden etc. ten aanzien van een te verlenen en een verleende toestemming	264
<b>Artikel 35</b>	
<b><i>Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement</i></b>	265
1. Nadere regelgeving bij huishoudelijk reglement	265
<b>H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte</b>	
<b>Artikel 36</b>	
<b><i>Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker</i></b>	266
1. Het recht op uitsluitend gebruik van het privégedeelte (leden 1 t/m 3)	266

## I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privégedeelte aan een Gebruiker

### Artikel 37

<b>Ingebruikgeving Privé-gedeelte</b>	267
1. Ingebruikgeving van het privégedeelte (lid 1)	268
2. Een algeheel verhuurverbod	268
3. De relatie van de VvE met de gebruiker/huurder	269
4. De gebruikersverklaring (lid 1)	272
5. De model-gebruikersverklaring	274
6. Aanbeveling (gebruikersverklaring)	274
7. De gebruikersverklaring bij gebruik voor korte duur	275
8. Afgifte gebruikersverklaring (lid 2)	275
9. De gebruikersverklaring en toekomstige vergaderbesluiten (lid 3)	276
10. Gebruikers ten tijde van de splitsing (lid 4)	276
11. Aanvulling op de reglementen (lid 5)	276
12. De aansprakelijkheid van de eigenaar bij ingebruikgeving van een privégedeelte (lid 6)	276

### Artikel 38

<b>Borgtocht Gebruiker</b>	278
1. De borgtocht zijdens de gebruiker/huurder (lid 1)	278
2. Inhoud van de borgtocht (lid 2)	278

### Artikel 39

<b>Ontruiming Gebruiker en onbevoegde</b>	279
1. Geen ingebruikgeving zonder gebruikersverklaring (lid 1)	279
2. De gebruiker/huurder zonder gebruikersverklaring (lid 2)	279
3. Aanbeveling (ontbreken gebruikersverklaring)	281
4. Het kraken van een privégedeelte (lid 3)	281
5. De kosten van de ontruiming (lid 4)	281

### Artikel 40

<b>Ondergebruik</b>	282
1. De ingebruikgeving aan een ondergebruiker	282

## J. Ontzegging van het gebruik van een Privégedeelte

### Artikel 41

<b>Ontzegging gebruik Privé-gedeelte</b>	283
1. Algemeen	284
2. De ontzegging van het gebruik (lid 1 t/m 6)	284
3. Aanbeveling (gronden voor ontzegging)	289
4. De ontzegging van het gebruik aan een gebruiker (lid 7)	289
5. De ontzegging van het gebruik aan een ondereigenaar (lid 8)	290
6. De ontzegging van het gebruik aan een ondergebruiker (lid 9)	290

## K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

### Artikel 42

<b>Overdracht</b>	291
1. De overdracht van een appartementsrecht (lid 1)	292
2. De overdrachtsverklaring (lid 2)	292

3. De verschuldigde bijdragen (lid 2)	296
4. De bijdragen waarvoor een bankgarantie is gesteld	296
5. De andere schulden (lid 2)	297
6. Vestiging van erfpacht	297
7. Hoofdelijke aansprakelijkheid vervreemder en verkrijger (lid 3, 4 en 5)	298
8. De schriftelijke mededeling van overdracht (lid 6)	300
9. Overeenkomsten op naam van nieuwe eigenaar (lid 7)	300
10. Zekerheidstelling	300
11. Kosten eigendomsoverdracht (lid 8)	301
12. Informatie- en toetredingskosten (lid 9)	301
13. Aanbeveling (uitbreiding en wijziging overdrachtsverklaring)	301

**Artikel 43*****Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning*** 304

1. Algemeen	304
2. Het recht van vruchtgebruik	304

**Artikel 44*****Rechten van erfpacht en opstal*** 306

1. Algemeen	306
2. Het recht van erfpacht en opstal	306

**L. Overtredingen****Artikel 45*****Overtredingen*** 308

1. Het bestuur en de nakoming van verplichtingen (lid 1)	308
2. De schriftelijke waarschuwing bij overtreding (lid 1)	309
3. Het opleggen van een boete bij overtreding (lid 2)	310
4. Aanbeveling (de overtreding)	310
5. De boeteregeling in het huishoudelijk reglement	311
6. Willekeur bij het opleggen van boetes	313
7. Rechtsmaatregelen naast boete	313
8. Boetes ten gunste van de VvE (lid 3)	314
9. Rente en kosten bij niet betalen boete (lid 4)	314
10. De ondereigenaar (lid 5)	314

**M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging****Artikel 46*****De Vereniging*** 315

1. Algemeen	315
2. De oprichtingsakte van de VvE (lid 1)	315
3. De naam van de VvE en de gemeente waar zij zetelt (lid 2)	316
4. Het doel van de VvE (lid 3)	316
5. Verkrijging registergoederen op naam van de VvE (lid 4)	317
6. Vergunningen op naam van de VvE (lid 5)	317
7. De registratieverplichtingen (lid 6)	317

**Artikel 47*****Financiële middelen van de Vereniging*** 318

1. De middelen van de VvE (lid 1)	318
2. De bankrekeningen van de VvE (lid 2)	319

3. De gelden van het reservefonds (lid 3)	319
4. De bankgarantie (lid 3)	320
5. Belegging van de gelden van het reservefonds (lid 4)	321
6. De bevoegdheid over de gelden van het reservefonds (lid 5)	321
7. De opheffing van het reservefonds (lid 6)	324
8. De geldlening (lid 7)	325
9. De aansprakelijkheid voor de geleende gelden (lid 8)	326
10. De fiscus en de geldlening	327

**Artikel 48**

<b>Boekjaar</b>	328
1. Het boekjaar	328

**Artikel 49**

<b>Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter</b>	329
1. De jaarvergadering (lid 1)	329
2. De jaarrekening (lid 1)	330
3. De décharge van het bestuur (lid 1)	330
4. Het jaarverslag (lid 1)	331
5. Het (on)bevoegd bijeenroepen van een vergadering (lid 2)	331
6. Het bijeenroepen van de vergadering door de eigenaars zelf (lid 3)	332
7. Aanbeveling (het bijeenroepen van een vergadering door de leden)	333
8. De huurdersparticipatie	334
9. Aanbeveling (deelname huurders aan vergaderproces)	335
10. Benoeming van de voorzitter van de vergadering (lid 4)	335
11. De taak van de voorzitter van de vergadering (lid 5)	337
12. Samenvoeging functie bestuurder en voorzitter van de vergadering (lid 6)	338

**Artikel 50**

<b>De vergadering: procedurevoorschriften</b>	340
1. Vergadering in gemeente waar de grond is gelegen (lid 1)	340
2. Aanbeveling (de locatie van de vergadering)	341
3. De termijn voor oproeping (lid 2)	341
4. De (digitale) oproeping (lid 2)	342
5. De onderwerpen van de agenda (lid 2)	343
6. De toegevoegde onderwerpen van de agenda	343
7. Aanbeveling (toegevoegde onderwerpen van de agenda)	346
8. Amendementen op geagendeerde onderwerpen	346
9. Intrekking van agendapunten	347
10. De oproeping bij ondersplitsing (lid 2)	348
11. Schorsing en verdaging van de vergadering	348
12. De presentielijst (lid 3)	349
13. De digitale presentielijst	350
14. Aanbeveling (de presentielijst)	351
15. De notulen van de vergadering (lid 4)	351
16. De ondertekening van de notulen (lid 4)	351
17. De vaststelling van de notulen (lid 4)	352
18. De verzending van de notulen (lid 5)	352
19. Het inzagerecht van de notulen	353

**Artikel 51**

<b>Stemrecht</b>	354
1. Het stemrecht (lid 1)	354
2. Het totaal aantal stemmen (lid 2)	355

3. De voorvergadering bij ondersplitsing (lid 3)	355
4. De stemverhouding bij ondersplitsing I (lid 3)	355
5. Aanbeveling (stemverhouding ondersplitsing)	357
6. De stemverhouding bij ondersplitsing II (lid 2 en 3)	357
7. De vergadering en de ondereigenaars (lid 4)	358
8. De besluitvormingsregeling in het MR 2006	358
<b>Artikel 52</b>	
<b><i>Stemrecht mede-Eigenaars</i></b>	360
1. Eén stem voor meer eigenaars (lid 1)	360
2. Aanwijzing vertegenwoordiger indien nodig (lid 2)	360
<b>Artikel 53</b>	
<b><i>Bevoegdheden ter vergadering</i></b>	362
1. De bevoegdheid de vergadering bij te wonen etc (lid 1)	362
2. De bestuurder als gevolmachtigde (lid 1)	363
3. Aanbeveling (de bestuurder als gevolmachtigde)	363
4. De eigenaar en zijn adviseur	363
5. Aanbeveling (de eigenaar en zijn adviseur)	364
6. De wijze van stemmen	364
7. Digitaal stemmen	364
8. De volmacht (lid 1)	368
9. Diverse soorten volmacht	368
10. Vormvereisten en geldigheid van de volmacht	369
11. Indeplaatsstelling van de gevolmachtigde	372
12. Overschrijding van de bevoegdheid van de gevolmachtigde	372
13. Aanbeveling (de volmacht)	373
14. De digitale volmacht (lid 1)	374
<b>Artikel 54</b>	
<b><i>Voorschriften inzake het stemmen</i></b>	375
1. Rechtsgeldige stemmingen (lid 1)	375
2. Staking van stemmen (lid 2)	376
3. Besluiten buiten de vergadering (lid 3)	376
4. Het quorumvereiste	377
<b>Artikel 55</b>	
<b><i>Vernietiging van een besluit van de Vergadering</i></b>	379
1. Vernietiging van besluiten	379
2. De nietigheid van besluiten (artikel 2:14 BW)	379
3. De vernietiging van besluiten overeenkomstig artikel 2:15 BW	381
4. De quorumeis in relatie tot vernietiging van vergaderbesluiten	385
5. De (fatale) termijn van een maand	386
6. De hoger beroepstermijn van een maand	390
7. De gerechtelijke procedure	392
8. Nietigheid en vernietiging in arbitrageprocedures	394
9. Samenloop gerechtelijke procedures inzake nietigheid en vernietiging I	394
10. Wetsvoorstel vereenvoudiging en digitalisering procesrecht	397
11. Samenloop gerechtelijke procedures inzake nietigheid en vernietiging II	397
12. De vernietiging van een negatief besluit	399
<b>Artikel 56</b>	
<b><i>Besluiten over beheer en onderhoud</i></b>	401
1. Het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1 sub a)	403
2. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken	403

3. De koopovereenkomst	403
4. De koop-/aanneemovereenkomst	404
5. De koop-/aanneemovereenkomst in extenso	407
6. De kopersvereniging	410
7. De datum van oplevering en de (on)werkbaar dagen	410
8. De oplevering	411
9. De wettelijke aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering	415
10. De wettelijke verjaringstermijn	416
11. De onderhouds- en garantietermijn volgens de AV bij de Model KA app. 2014 en 2010	418
12. De Waarborg- en garantieregelingen	419
13. De garantietermijnen volgens de Waarborg- en garantieregelingen	421
14. De aansprakelijkheid na de oplevering	422
15. De 5%-regeling	424
16. Besluiten met betrekking tot voor rekening van één eigenaar of een groep eigenaars komende kosten (lid 1 sub b)	425
17. Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 2)	426
18. De weigering van de vergadering onderhoud te plegen	426
19. Inbreng individuele eigenaar bij beheer en onderhoud door de VvE	427
20. Onderhoud en herstel door toedoen van handelen/nalaten individuele eigenaar	429
21. Onderhoud door eigenaar zonder besluit en toestemming vergadering	430
22. Onderhoud door eigenaar met vervangende machtiging achteraf	434
23. Onderhoud door eigenaar met besluit en toestemming van de vergadering	435
24. Het onderhoud van het buiten- en binnenverfwerk (lid 3)	436
25. Verplichte medewerking aan uitvoering van besluiten en daaruit voortvloeiende schade (lid 4)	436
26. Besluiten tot het doen van buitengewone uitgaven (lid 5)	437
27. Aanbeveling (besluiten tot het doen van buitengewone uitgaven)	440
28. De gekwalificeerde meerderheid van stemmen (lid 5)	441
29. De tweede vergadering (lid 6)	441
30. De termijn van oproeping voor de tweede vergadering (lid 6)	443
31. Aanbeveling (de oproepingstermijn voor de tweede vergadering)	443
32. De extra voorschotbijdrage (lid 7)	444
33. Verbouwing en nieuwe installaties I (artikel 52 lid 8 MR 2006)	445
34. Verbouwing en nieuwe installaties II (lid 8)	445
35. Aanbeveling (niet-voorziene verbouwingen en nieuwe installaties)	448
36. Overeenkomsten langer dan één jaar	448
37. Aanwijzingen aan het bestuur	449
<b>Artikel 57</b>	
<b><i>Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging</i></b>	450
1. Het aantal bestuurders (lid 1)	451
2. Aanbeveling (aantal bestuurders)	452
3. Tussentijds terugtreden van bestuurders en vacatures in het bestuur (lid 1)	453
4. Waarneming bestuur	453
5. Vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur (lid 1)	454
6. De benoeming van de bestuurders bij akte van splitsing (lid 1)	454
7. De inschrijving van de bestuurders in het handelsregister (lid 2)	455
8. De benoeming van de bestuurders (lid 3)	456
9. De taak van de bestuurder (lid 4)	457
10. Toepassing artikel 7:400 e.v. BW	458



11. De interne aansprakelijkheid van de bestuurder en toezichthouder	461
12. Voorontwerp Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	464
13. Bevoegdheidsoverschrijding door de bestuurder (lid 4)	467
14. De decharge van de bestuurder	468
15. De externe aansprakelijkheid van de bestuurder	469
16. De machtiging van de vergadering voor procedures (lid 5)	469
17. De machtiging van de vergadering voor procedures tegen een grooteigenaar	471
18. De machtiging van de vergadering voor procedures in hoger beroep (lid 5)	474
19. De machtiging van de vergadering achteraf voor procedures (lid 5)	475
20. Een model procesmachtiging voor incasso- en boetezaken	477
21. Rechtshandelingen en kwijtingen door het bestuur (lid 5)	477
22. Spoedeisende maatregelen (lid 6)	477
23. De werkwijze van bestuurders (lid 7, 8 en 10)	478
24. De besluitvormingsregeling (lid 9)	478
<b>Artikel 58</b>	
<b><i>Informatieverstrekking</i></b>	479
1. Het inzagerecht volgens de MR's 1973-1992	479
2. Het inzagerecht volgens het MR 2017	482
3. De privacyregelgeving (de Wbp en de AVG)	483
<b>Artikel 59</b>	
<b><i>Register van Eigenaars en Gebruikers</i></b>	488
1. Algemeen	488
2. Het register van eigenaars en gebruikers (lid 1)	488
3. Het register ten behoeve van de eigenaars (lid 2)	488
4. De verplichting tot bijwerken van het register (lid 3)	489
5. De verplichting tot opgave als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW (lid 4)	489
<b>Artikel 60</b>	
<b><i>Boekhoud- en bewaarplicht</i></b>	490
1. Algemeen	490
2. De boekhoud- en bewaarplicht	490
3. De bewaartermijn	491
4. De wijze van bewaring van waardepapieren	492
<b>Artikel 61</b>	
<b><i>Administratie en Beheer</i></b>	493
1. De administratief beheerder (lid 1)	493
2. Toepassing artikel 7:400 e.v. BW	494
3. De aansprakelijkheid van de VvE-beheerder	498
4. Bevoegdheidsoverschrijding van de VvE-beheerder	500
5. De bouwkundig VvE-beheerder (lid 2)	500
<b>Artikel 62</b>	
<b><i>Raad van Commissarissen</i></b>	501
1. De raad van commissarissen (lid 1 t/m 4)	502
2. De taak van de commissarissen (lid 5)	502
3. De informatieverstrekking aan de commissarissen (lid 6)	502
4. De werkwijze van de commissarissen (lid 7 t/m 9)	502
<b>Artikel 63</b>	
<b><i>Commissies</i></b>	503
1. Algemeen	503
2. De commissies (lid 1)	503
3. De kascommissie (lid 2)	503

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 64**

#### ***Huishoudelijk Reglement***

1. Het huishoudelijk reglement (lid 1)	506
2. De inhoud van het huishoudelijk reglement	507
3. Het huishoudelijk reglement in relatie tot het MR 1973	509
4. De regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW (lid 2)	510
5. Regels in strijd met wet of splitsingsreglement (lid 3)	510
6. Vaststelling en wijziging huishoudelijk reglement (lid 4)	510
7. Ontheffing van het huishoudelijk reglement (lid 5)	511
8. Publicatie van het huishoudelijk reglement (lid 6)	511

## **O. Wijziging van de Akte**

### **Artikel 65**

#### ***Wijziging van de Akte***

1. De wijziging van de akte van splitsing	513
2. Wanneer is wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk?	514
3. Nieuwe appartementsrechten	514
4. De procedure tot wijziging van de akte van splitsing, spoor I (lid 1)	518
5. De vervangende machtiging als bedoeld in artikel 5:140 BW (lid 1)	520
6. De weigering zonder redelijke grond	521
7. De procedure tot wijziging van de akte van splitsing, spoor II (lid 2)	528
8. Het vergaderbesluit tot wijziging van de akte van splitsing (lid 3 t/m 6)	530
9. Aanbeveling (de oproepingstermijn)	532
10. Artikel 56 lid 4 MR 2006	532
11. De vernietigingsprocedure van artikel 5:140b BW (lid 7 en 8)	532
12. De toestemming van de hypotheekhouders etc. (lid 9)	537
13. De vernietigingsprocedure van artikel 5:141 BW	537
14. De notariële wijzigingsakte (lid 10)	538
15. Het bevel tot wijziging van de akte van splitsing, spoor III	538

## **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

### **Artikel 66**

#### ***Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging***

1. Opheffing van de splitsing	542
-------------------------------	-----

## **Q. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 67**

#### ***Geschillenbeslechting***

1. De geschillenbeslechting	543
-----------------------------	-----

## **R. Indexering**

### **Artikel 68**

#### ***Indexering***

1. De indexering	544
------------------	-----

## S. Slotbepaling

<b>Artikel 69</b>	
<b><i>Slotbepaling</i></b>	545
1. Het Modelreglement in relatie tot de akte van splitsing	545
<b>ANNEX (uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)</b>	547
<b>Artikel 36</b>	
<b><i>Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker</i></b>	547
1. De toelatingsregeling	548
2. Serviceflat: een woongemeenschap	548
3. Rechterlijke toetsing	549
4. Wettelijke basis voor de toelatingsregeling	549
5. De Generalklausel	549
6. Objectieve criteria en de subjectieve toets	550
7. De doelmatigheidstoets	551
8. Conclusie	553
<b>Artikel 36a</b>	
<b><i>Openbare en executoriale verkoop</i></b>	553
<b>Artikel 36b</b>	
<b><i>Toestemming huisgenoot</i></b>	554
<b>Artikel 36c</b>	
<b><i>Ingebruikgeving</i></b>	554
<b>Artikel 40</b>	
<b><i>Ondergebruik</i></b>	555
1. De ingebruikgeving aan een derde (lid 1)	555
Transponeringstabel artikelen MR's 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017	557
Rechtspraakregister	567
Trefwoordenregister	591