

Samenvatting Modelreglement *Kleine VVE's*

Inleiding

Het is voor kleine VVE's lastig om duidelijke afspraken te maken én om die toe te passen. Dit blijkt uit een onderzoek van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL). Het komt vooral naar voren als onduidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is. Bijvoorbeeld bij schade of als er iets vervangen moet worden. Een ander probleem zien we bij besluitvorming. Het blijkt bij kleine VVE's moeilijker te zijn om goede besluiten te nemen. Dit heeft alles te maken met de grootte. Als bijvoorbeeld één van de drie eigenaars zijn taken niet serieus neemt en de communicatie door de huurder laat doen, leidt dit al snel tot problemen. En dat is voor niemand leuk.

Het Modelreglement *Kleine VVE's* geeft duidelijkheid

Dit modelreglement geeft standaardoplossingen voor veelvoorkomende problemen. Het is speciaal gericht op kleine VVE's. Modelreglement 2017 is als uitgangspunt genomen. Is een bepaling niet van belang voor een kleine VVE? Dan is die bepaling weggelaten. De bepalingen die overbleven, zijn zo eenvoudig mogelijk opgeschreven. Zo is het ook bruikbaar als de VVE geen professionele beheerder in dienst heeft. Natuurlijk voldoet het Modelreglement *Kleine VVE's* helemaal aan de wet.

Hieronder lees je een samenvatting

Het Modelreglement *Kleine VVE's* is al zo eenvoudig mogelijk. Toch blijft het een juridische tekst. En die zijn nu eenmaal niet altijd even gemakkelijk. Deze samenvatting is nog een slag eenvoudiger. Zo krijg je een duidelijk idee van wat de regels zijn. En hoe je die kunt toepassen.

Deze samenvatting beantwoordt de volgende vragen:

1	Hoe zorgen we dat we allemaal prettig wonen?	2
2	Hoe gaan we om met de uitgaven en inkomsten van de VVE?	2
3	Hoe gaan we goed om met ons gebouw?	4
4	Wat als je jouw privéruimtes door een ander wilt laten gebruiken?	7
5	Wat als er schade ontstaat?	8
6	Wat doet de VVE?	8
7	Hoe besturen we de VVE?	12
8	Wat als iemand zich niet aan de afspraken houdt?	12

Maar let op: aan deze samenvatting kun je geen rechten ontleen

Wil je heel precies weten wat uw rechten en plichten zijn? Lees dan het Modelreglement *Kleine VVE's* goed door.

1 Hoe zorgen we dat we allemaal prettig wonen?

We zijn redelijk en eerlijk tegen elkaar

We doen geen dingen waarvan we weten dat een andere eigenaar of gebruiker er last van heeft.

Bijvoorbeeld:

- het blokkeren van het uitzicht van de ander;
- geuren, rook of gassen verspreiden;
- overlast veroorzaken met harde muziek, geluiden of trillingen;
- schade veroorzaken aan het gebouw of de grond.

Je doet je best om schade en overlast te voorkomen

Gebeurt er iets in je privégedeelte waardoor er schade of overlast kan ontstaan voor een andere eigenaar of gebruiker? Waarschuw die ander dan meteen, zodat die maatregelen kan nemen om schade en overlast te voorkomen. Neem zelf ook alle redelijke maatregelen om (verdere) schade en overlast te voorkomen.

Zorg je toch voor schade of overlast? Dan zorg je ook voor een oplossing

Je bent dan verplicht om alles te doen wat redelijk is om te zorgen dat de schade gerepareerd wordt en de overlast zo snel mogelijk stopt.

Bij een juridisch geschil vragen we om deskundige hulp

Hebben twee eigenaars een juridisch geschil? Of is er een juridisch geschil tussen eigenaars en de VVE? Dan gebruiken we bemiddeling, arbitrage of een bindend advies om eruit te komen. Dit kan bijvoorbeeld een beheerder doen. Maar ook een andere deskundige. De personen die betrokken zijn bij het geschil, bepalen in overleg hoe ze dit willen aanpakken.

2 Hoe gaan we om met de uitgaven en inkomsten van de VVE?

2.1 Verdelen van de uitgaven en inkomsten

We verdelen uitgaven en inkomsten volgens de breukdelen in de akte van splitsing

In de akte van splitsing staat welk aandeel iedere eigenaar heeft in het hele gebouw. Dit wordt aangegeven met een breukdeel. Moet de VVE uitgaven doen? Dat betaalt iedere eigenaar een bedrag dat past bij zijn breukdeel. Heeft de VVE inkomsten? Dan worden die ook volgens de breukdelen verdeeld over de eigenaars.

Bijvoorbeeld: een gebouw heeft drie appartementsrechten. Elk appartementsrecht heeft 1/3 aandeel in het gebouw. Bij gezamenlijke uitgaven van de VVE betaalt iedere eigenaar dan ook 1/3 deel van de kosten. Bij inkomsten ontvangt iedere eigenaar 1/3 deel ervan.

Iedere eigenaar draagt bij aan het reservefonds

Elk jaar storten de eigenaars een bedrag in het reservefonds. Dit bedrag wordt verdeeld volgens de breukdelen in de akte van splitsing.

De eigenaars betalen in elk geval de volgende schulden en kosten gezamenlijk als VVE:

1. Kosten voor gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke spullen.
2. Kosten voor noodzakelijke reparaties, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke spullen.
3. De schulden en kosten van de VVE die op grond van het reglement niet betaald moeten worden door één eigenaar of een groep eigenaars.
4. Schadevergoedingen die door de eigenaars samen betaald moeten worden, aan een van de eigenaars of aan iemand buiten de VVE.
5. De kosten die de eigenaars moeten maken als zij samen optreden als procespartij in een juridische procedure.
6. Premies voor de verzekeringen.
7. Belasting. Maar alleen als de afzonderlijke eigenaars hiervoor geen aanslag hebben gekregen.
8. De verwarmingskosten van een gemeenschappelijke installatie. Maar alleen als de afzonderlijke eigenaars hiervoor geen aanslag hebben gekregen.
9. De kosten van het waterverbruik. Maar alleen als de afzonderlijke eigenaars hiervoor geen aanslag hebben gekregen.
10. Is er sprake van erfpacht of opstal in de splitsing? Dan ook de canon of de retributie.
11. De kosten van het opstellen van het onderhoudsplan.
12. Alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars.

Goed om te weten: je kunt in de splitsingsakte afspreken dat een eigenaar geen gebruik mag maken van gemeenschappelijke ruimtes of spullen. In dat geval hoeft deze eigenaar ook niet mee te betalen voor de kosten van gebruik, beheer, onderhoud en noodzakelijke reparaties hiervan.

De eigenaars ontvangen in elk geval de volgende inkomsten gezamenlijk als VVE:

1. Rente en andere opbrengsten uit vermogen.
2. Andere inkomsten die de eigenaars samen ontvangen of waar ze recht op hebben.
3. Inkomsten uit boetes die de VVE oplegt aan eigenaars.

2.2 Betalen aan de VVE

Iedere eigenaar betaalt elke maand een voorschot op zijn bijdrage

Bij de het vaststellen van de begroting, stellen we ook vast hoe groot de bijdrage van iedere eigenaar is. Iedere maand betaalt elke eigenaar 1/12 van zijn totale bijdrage voor dat jaar als voorschot. Daarmee beginnen de eigenaars de eerste maand van het boekjaar. Ook als een eigenaar (vindt dat hij) nog recht heeft op geld van de VVE of van de eigenaars. Met andere woorden: je kunt je voorschot niet verrekenen met een bedrag dat je nog krijgt. Is er een nieuw boekjaar begonnen, maar zijn de nieuwe voorschotten nog niet vastgesteld? Dan betaal je het voorschotbedrag van het vorige boekjaar.

Aan het eind van het boekjaar stelt de VVE de bijdrage van eigenaars definitief vast

Dit stellen we vast bij het vaststellen van de jaarrekening. Blijkt dat de voorschotbijdrage hoger is dan de definitieve bijdrage? Dan krijgen de eigenaars het verschil terug, tenzij de vergadering anders bepaalt. Is de voorschotbijdrage lager dan de definitieve bijdrage? Dan vullen de eigenaars het tekort aan, binnen een maand na het vaststellen van de jaarrekening.

Moet je een bedrag betalen aan de VVE? Doe dat dan binnen een maand

Doe je dat niet? Dan wordt het bedrag verhoogd met de wettelijke rente. De verhoging is minimaal 10 euro. Moet de VVE kosten maken om het bedrag bij jou te verhalen? Dan ben je verplicht ook die kosten te vergoeden. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor rechtsbijstand.

Meerdere eigenaars van één appartementsrecht zijn hoofdelijk aansprakelijk

Dit betekent dat de VVE iedere eigenaar apart kan vragen om het totale bedrag te betalen. Dat geldt voor elk bedrag.

3 Hoe gaan we goed om met ons gebouw?

3.1 Gemeenschappelijke ruimtes

In de splitsingsakte kan worden opgesomd wat behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

Het gebouw als zodanig is gemeenschappelijk. Niet is gemeenschappelijk wat behoort tot het privé gedeelte.

We sluiten een goede opstalverzekering af voor het gebouw

Het gebouw moet minimaal verzekerd zijn tegen schade door:

- water
- storm
- brand
- ontploffing

Maar de vergadering mag ook besluiten om ook andere schades te verzekeren.

De VVE bepaalt voor welk bedrag het gebouw wordt verzekerd

Het verzekerd bedrag moet wel minimaal gelijk zijn aan de herbouwkosten van het gebouw. Het bestuur controleert regelmatig bij de verzekeraar of het verzekerd bedrag nog voldoet.

Het bestuur sluit de verzekering af namens en voor de VVE

Officieel is de VVE de verzekeringnemer. Zowel de VVE als de eigenaars gelden als verzekerde.

De VVE is verantwoordelijk voor onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

In het huishoudelijk reglement kunnen afspraken worden opgenomen over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

Alle eigenaars en gebruikers hebben recht op gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Je gaat altijd netjes en voorzichtig om met de gemeenschappelijke ruimtes en spullen. Je zorgt er ook voor dat andere eigenaars of gebruikers gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimtes of spullen.

Zorg dat anderen geen last van je hebben als je in een gemeenschappelijke ruimte bent

Dit betekent concreet:

- Houd het rustig, maak niet te veel lawaai.

- Blijf niet te lang in de gemeenschappelijke ruimte rondhangen.
- Plaats alleen voertuigen, voorwerpen of versieringen als de VVE daarvoor toestemming heeft gegeven.
- Zorg dat vluchtwegen altijd vrij blijven. Laat dus geen fietsen, kinderwagens, vuilniszakken of -bakken en bloembakken in een gemeenschappelijke ruimte staan.

Gebruik je een scootmobiel buitenshuis? Dan mag je die in een gemeenschappelijke ruimte stallen
Maar alleen als je daarvoor toestemming hebt van de VVE en geen ruimte hebt in je privéruimte en als je er geen vluchtweg mee blokkeert.

Voor het aanpassen van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken heb je toestemming van de VVE nodig

Ook als een gemeenschappelijk gedeelte of een gemeenschappelijke zaak zich in een privégedeelte bevindt.

Voor het aanpassen van het gebouw heb je toestemming van de VVE nodig

Het gaat hier om aanpassingen aan het uiterlijk of aan de constructie van het gebouw. De VVE mag geen toestemming geven voor aanpassingen aan de constructie waardoor de stevigheid van het gebouw in gevaar komt.

Je mag geen uitstekende voorwerpen aan de buitenkant van het gebouw vastmaken

Ook niet aan de grond rond het gebouw. Dit mag alleen met toestemming van de VVE en als het voldoet aan alle wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die zich in jouw privé gedeelte bevinden.

3.2 Privéruimtes

Je mag je privéruimtes niet ondersplitsen

‘Ondersplitsen’ betekent dat je jouw appartementsrecht op zijn beurt ook weer splitst in appartementsrechten. Dat mag dus niet.

In het huishoudelijk reglement lees je meer regels over gebruik, beheer en onderhoud

Hieronder staat een aantal algemene regels voor gebruik, beheer en onderhoud van de privéruimte. Het huishoudelijk reglement gaat meer in op de details. Bijvoorbeeld hoe we overlast voorkomen. Of de regels rondom vloerbedekking in de privégedeelten.

3.2.1 Gebruik

Jij hebt als eigenaar of gebruiker het recht om je privéruimte te gebruiken

Je hebt dus geen toestemming nodig van de VVE om er te wonen. Ook niet voor het in huis nemen van huisgenoten.

Je gebruikt je privéruimte waarvoor het bedoeld is volgens de akte van splitsing

Je mag hier niet zomaar van afwijken. Wil je dat wel? Dan heb je toestemming nodig van de VVE. En je mag niets doen wat tegen de wet- of regelgeving ingaat.

De volgende bedrijven mag je niet uitoefenen vanuit je privéruimte:

- Gokspellen organiseren.
- Prostitutie en ander erotisch werk.

- Verhandelen, produceren, telen of verwerken van harddrugs, softdrugs en andere verdovende middelen.
- Horeca.

Je mag je privéruimte niet recreatief verhuren

Dit betekent dat je anderen een of meerdere dagen en nachten in jouw privéruimte laat verblijven tegen betaling. Het maakt niet uit of je daarbij wel of geen ontbijt serveert aan je gasten.

Je mag je privéruimte niet voor korte tijd verhuren tijdens jouw afwezigheid

Dit mag alleen als je een huurovereenkomst sluit voor zes maanden of langer.

Je mag geen gevaarlijke materialen opslaan in je privéruimte

Het gaat dan bijvoorbeeld om materialen die makkelijk in brand vliegen of ontploffen. En materialen die slecht kunnen zijn voor het milieu.

De elektriciteit in je berging of garage mag alleen voor licht gebruikt worden

De kosten voor deze elektriciteit worden namelijk door de eigenaars samen betaald. Wil je de elektriciteit toch voor iets anders gebruiken? Dan mag dat alleen met toestemming van de VVE.

Je mag alleen rijklare voertuigen stallen op een open parkeerplaats of garage

Je mag dus geen caravans of aanhangwagens stallen. Je mag ook geen reparaties of onderhoud doen aan je voertuigen. Heb je een afgesloten garagebox? Dan mag je er wel caravans of aanhangwagens stallen en reparaties en onderhoud doen.

Je gebruikt je tuin, (dak)terras of balkon waar die voor bedoeld is

Hoort er een tuin, (dak)terras of balkon bij jouw privéruimte? Dan richt je die in als tuin, (dak)terras of balkon. Op een dakterras of balkon plaats je geen te zware spullen. Zo voorkom je dat er schade ontstaat. Plaats ook geen planten die heel groot kunnen groeien of omhoogstaand hout. Ook daarmee voorkom je schade. En je voorkomt dat de planten of het hout licht tegenhouden voor de privéruimtes van andere eigenaars of het uitzicht blokkeren. Het is ook niet bedoeling dat je je tuin, (dak)terras of balkon gebruikt als stalling voor bijvoorbeeld voertuigen of (oude) meubels.

De VVE mag toestemming geven om af te wijken van de regels

Maar alleen als:

- dat besluit niet tegen de wet- of regelgeving ingaat;
- andere eigenaars en gebruikers gewoon gebruik kunnen blijven maken van hun privéruimte;
- het niet om een blijvende verandering gaat. De verandering moet teruggedraaid kunnen worden als de VVE besluit dat het nodig is.

3.2.2 Beheer en onderhoud

Je laat andere eigenaars of gebruikers gebruikmaken van jouw privéruimte als dat nodig is

Bijvoorbeeld als dat nodig is om een gemeenschappelijke ruimte te bereiken. Of als een vluchtroute door jouw privéruimte loopt. Of als een bestuurder van de VVE toegang tot jouw privéruimte nodig heeft om zijn taak te kunnen uitvoeren.

Je bent verplicht je privéruimte goed te onderhouden

De kosten hiervoor betaal je zelf.

Verander je iets aan je privéruimte? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de VVE

Het gaat hier om grote veranderingen, zoals een verbouwing. Wordt door de verandering je privéruimte meer waard? Geef dit dan ook door aan de VVE. Het bestuur is dan namelijk verplicht te zorgen dat de verzekering nog steeds goed aansluit bij de herstelkosten van het gebouw. Gaat hierdoor de verzekeringspremie omhoog? Dan betaal jij het verschil tussen de oude en de nieuwe premie. Let op: voor het aanleggen van een openhaard of een openvuurinstallatie heb je toestemming van de VVE nodig.

Voor een opbouw, aanbouw, onderbouw of bijbouw heb je toestemming van de VVE nodig

Krijg je toestemming? Dan betaal je zelf voor de op-, aan-, onder- of bijbouw. Ontstaat er schade aan het gebouw door de werkzaamheden? Dan betaal jij voor die schade. Wordt de verzekeringspremie hoger door de op-, aan-, onder- of bijbouw? Dan betaal jij het verschil tussen de oude en nieuwe premie.

Je zorgt dat het vervangen of herstellen van dakbedekking mogelijk is

Wordt de dakbedekking vervangen of hersteld? Dan zorg je dat jouw daktuin, dakterras of balkon leeg is. Ook haal je tegels, vlonders en kunstgras weg. Of andere materialen die bedoeld zijn om over te lopen. De kosten hiervoor betaal je zelf.

4 Wat als je jouw privéruimte door een ander wilt laten gebruiken?

Je mag je privéruimte door een ander laten gebruiken

Deze ander noemen we de 'gebruiker'. Gebruikers moeten een verklaring ondertekenen. Daarin geeft de gebruiker aan dat hij zich zal houden aan de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en besluiten van de VVE. Ook huurders zijn gebruikers.

Het bestuur mag van een gebruiker eisen borg te staan voor de eigenaar

Dit betekent dat de gebruiker de bedragen betaalt die de eigenaar schuldig is aan de vereniging. De gebruiker hoeft alleen borg te staan nadat het bestuur hem bij aangetekende brief gevraagd heeft dat te doen. Het bestuur mag de gebruiker dus niet vragen borg te staan voor bedragen uit het verleden. Daarnaast mag het bedrag van deze borg nooit hoger zijn dan de geschatte maandelijkse huurwaarde van de privéruimte.

De VVE mag een eigenaar of gebruiker verbieden om nog langer gebruik te maken van de privé ruimte en de gemeenschappelijke ruimtes

Maar dit mag alleen als de eigenaar of gebruiker:

- zich niet aan de afspraken houdt;
- zich onbeschoft gedraagt tegen een andere eigenaar of gebruiker;
- de rust in het gebouw ernstig verstoort;
- niet zijn deel van de kosten van de VVE betaalt.

In zulke gevallen krijgen de eigenaar of gebruiker eerst een waarschuwing in een aangetekende brief. Blijft de eigenaar of gebruiker het gedrag vertonen waarvoor hij gewaarschuwd is? Pas daarna mag de VVE hem verbieden om nog langer gebruik te maken van de privé- of gemeenschappelijke ruimte.

5 Wat als er schade ontstaat?

5.1 Schade aan de gemeenschappelijke ruimte

Schadevergoeding vanuit de verzekeraar komt op een aparte rekening

Op deze rekening komt alleen geld te staan dat bedoeld is voor het herstellen of opnieuw bouwen van het gebouw na schade. Het geld op deze rekening blijft ook voor dat doel bestemd.

Is een eigenaar aansprakelijk voor de schade? Dan betaalt hij zijn deel terug aan de verzekeraar

We spreken met de verzekeraar af dat hij wel uitkeert als een eigenaar aansprakelijk is voor de schade. Ook als dat normaal gesproken reden zou zijn om niet uit te keren.

We gebruiken de schadevergoeding alleen voor herstel of herbouw van het gebouw

Het herstellen van de privéruimtes wordt gedaan volgens de aanwijzingen van de eigenaars. Maar hierbij gaan we uit van hoe de privéruimtes eruit zagen voordat de schade ontstond. Heeft een eigenaar zijn privéruimte aangepast maar dit niet aan de VVE gemeld? Dan kunnen we hiermee geen rekening houden bij het herstel of de herbouw.

Is de schadevergoeding niet genoeg?

Dan betalen de eigenaars samen het tekort. Iedere eigenaar betaalt zijn breukdeel.

Is de schadevergoeding te veel?

Dan verdelen we het overschot onder de eigenaars. Dit kan alleen met toestemming van degenen die het recht van hypotheek hebben op de appartementsrechten.

5.2 Schade aan de privéruimte

Voor schade aan je privéruimte betaal je zelf

Is de schade ontstaan door een gebeurtenis buiten de privéruimte? Dan betalen de eigenaars samen de kosten voor herstel of vervanging. Voor schade aan gemeenschappelijke ruimtes in jouw privéruimte betalen de eigenaars samen.

Voor glasschade in je privéruimte betaal je zelf, als er geen verzekering voor is

Heeft de VVE een verzekering tegen glasschade? Dan zorgt het bestuur voor de reparatie.

Is een eigenaar aansprakelijk voor de schade? Dan betaalt hij zijn deel terug aan de verzekeraar

Hiervoor geldt hetzelfde als bij schade aan gemeenschappelijke ruimtes.

6 Wat doet de VVE?

6.1 VVE beheert het gebouw en de grond en komt op voor de belangen van de eigenaars

Dit betekent dat de eigenaars daar gezamenlijk de zeggenschap over hebben.

6.2 Financiële middelen

We bewaren het geld op een rekening op naam van de VVE

Alle inkomsten van de VVE komen op deze rekening. Krijgen we rente over het bedrag op die rekening? Dan komt die bij het bedrag op de rekening.

We houden een reservefonds aan op een aparte rekening ook op naam van de VVE

Dit geld gebruiken we alleen als de eigenaars dit samen als VVE besluiten. De VVE wijst dan twee bestuurders aan die samen dit besluit moeten uitvoeren. Opheffen van het reservefonds kan alleen bij opheffing van de splitsing.

Het bestuur mag beleggen met het geld in het reservefonds

De belegging moet wel passen bij het doel van het reservefonds. En het bestuur moet rekening houden met de risico's die beleggen met zich meebrengt.

De VVE mag een lening aangaan

Dit mag alleen als dat geld wordt gebruikt voor de gemeenschappelijke ruimtes en zaken. Besluit de VVE om een lening aan te gaan? Dan moet de VVE tegelijk besluiten voor welk doel ze het geld wil inzetten. Bij het terugbetalen van de lening, betaalt iedere eigenaar zijn breukdeel.

6.3 Besluiten nemen

6.3.1. Vergaderen

De VVE vergadert minimaal één keer per jaar: de jaarvergadering

De jaarvergadering gaat over de jaarrekening. Het bestuur legt die voor aan de VVE om goed te laten keuren. De jaarvergadering vindt plaats binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar. Verder vergadert de VVE als het bestuur of een eigenaar dat nodig vindt.

De eigenaars bepalen samen hoe en waar de VVE vergadert

De vergadering kan fysiek zijn of digitaal. Het is wel belangrijk dat alle leden makkelijk bij de vergadering kunnen zijn en alles kunnen volgen. Minimaal 15 dagen van tevoren krijgt iedere eigenaar een uitnodiging in een brief of e-mail.

Iedereen met stemrecht kan onderwerpen op de agenda zetten

Wil je iets op de agenda zetten? Zorg dan dat je dit 7 dagen voor de vergadering of eerder doorgeeft aan het bestuur en de andere eigenaars.

Tijdens de vergadering worden notulen gemaakt

Na de vergadering ondertekenen alle eigenaars de notulen. Zo stellen we de notulen vast. Iedere eigenaar ontvangt de notulen binnen twee weken na de vergadering.

Iedere eigenaar mag bij de vergadering zijn, spreken en stemmen tijdens de vergadering

Je mag ook iemand machtigen om dit namens jou te doen. Je moet die persoon dan wel een schriftelijke machtiging meegeven. Deze persoon hoeft niet lid te zijn van de VVE.

6.3.2 Stemmen

Elke eigenaar heeft stemrecht

In de akte van splitsing staat hoeveel stemmen er totaal zijn en hoeveel stemmen iedere eigenaar kan uitbrengen. Is er sprake van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning?

Dan staat in de akte van vestiging wie er stemrecht heeft. Heeft een appartementsrecht meerdere eigenaars? Dan mag maar één van die eigenaars in de vergadering het stemrecht gebruiken dat bij dat appartementsrecht hoort.

Er mag elektronisch gestemd worden

Maar alleen als:

- het duidelijk is wie de stem uitbrengt;
- de stemmer de gesprekken tijdens de vergadering heeft kunnen volgen;
- het duidelijk is voor de aanwezigen hoe er gestemd is.

De meerderheid van stemmen bepaalt wat het besluit is

Blanco stemmen, ongeldige stemmen en stemonthoudingen tellen niet mee als uitgebrachte stemmen. Hebben alle eigenaars schriftelijk, per e-mail of elektronisch voor een voorstel gestemd? Dan geldt dat voorstel als een besluit

Is het aantal stemmen voor en tegen gelijk? Dan vragen we een deskundige om hulp

Dit kan de beheerder zijn of een andere deskundige. Wil de vergadering een andere deskundige kiezen? Dan moet dat binnen twee weken na de vergadering gebeuren. De eigenaars kiezen de deskundige in overleg. Lukt dat niet binnen die twee weken? Dan kiest de kantonrechter de deskundige.

De beslissing van de deskundige geldt als het besluit van de VVE

De deskundige houdt rekening met de belangen van de gemeenschap en van de VVE. Hij hoort elke eigenaar. Alle eigenaars werken mee aan het onderzoek van de deskundige. De deskundige krijgt bijvoorbeeld toegang tot privéruimtes en mag gegevens zien, als dat nodig is. De deskundige stuurt zijn beslissing schriftelijk naar alle eigenaars.

Werk je niet mee met het onderzoek van de deskundige? Dan kun je een boete krijgen

De boete is € 5.000. De VVE moet jou laten weten dat je de boete moet betalen binnen één jaar na de beslissing van de deskundige. Na dat jaar vervalt het recht om de boete op te eisen. Is er twijfel of dat jaar al voorbij is? Dan bepaalt de deskundige dit.

6.3.3 Besluiten

Het bestuur neemt besluiten over de dagelijkse gang van zaken.

Het bestuur mag alleen de opdracht geven tot onderhoudswerkzaamheden die op de vastgestelde begroting staan.

De VVE neemt besluiten over beheer van gemeenschappelijke gedeelten en zaken

Het gaat dan om besluiten die het bestuur niet zelfstandig mag nemen. De VVE besluit bijvoorbeeld over de kleur van de verf:

- aan de buitenkant van het gebouw;
- in gemeenschappelijke ruimtes waarvoor de eigenaars samen betalen;
- aan de buitenkant van deuren naar privéruimtes die zichtbaar zijn vanuit een gemeenschappelijke ruimte of vanaf buiten.

Iedere eigenaar of gebruiker werkt mee aan de uitvoering van besluiten van de VVE

Ontstaat hierdoor schade of moet de eigenaar of gebruiker kosten betalen hiervoor? Dan vergoedt de VVE die schade of kosten.

7 Hoe besturen we de VVE?

Alle eigenaars in de VVE vormen het bestuur

Maar de VVE kan besluiten om alleen bepaalde eigenaars aan te wijzen als bestuurder. Of om mensen van buiten de VVE de benoemen tot bestuurder. Je bent bestuurder voor onbepaalde tijd. De VVE kan je elk moment schorsen of ontslaan.

Het bestuur voert de besluiten van de VVE uit

Hiervoor beheert en gebruikt het bestuur het geld van de VVE.

Het bestuur vertegenwoordigt de VVE

Dat begint al met het inschrijven in het Handelsregister van de VVE, de bestuurder en de beheerder, als die er is. Het bestuur mag zonder besluit van de vergadering geen/niet:

- overeenkomsten aangaan;
- reageren op juridische verzoeken;
- optreden namens de VVE in een juridisch geding;
- schulden kwijtschelden.

Het bestuur heeft geen machtiging nodig om:

- verweer te voeren;
- een incassoprocedure te voeren.

Het bestuur houdt een administratie bij

In de administratie houdt het bestuur alles bij over:

- het vermogen van de VVE;
- de werkzaamheden van de VVE en de eisen die daarbij horen.

Het bestuur zorgt ervoor dat deze administratie op elk moment in te zien is.

Het bestuur bewaart de administratie zo lang als nodig is

Daarbij houdt het bestuur rekening met de termijnen die in de wet staan. Die termijnen gaan in op het moment dat de VVE de jaarrekening vaststelt. De administratie blijft bewaard zolang er iemand is die bepaalde rechten kan baseren op de administratie. Het maakt hiervoor niet uit of het een eigenaar is of iemand anders die zulke rechten heeft. Na opheffing van de VVE, gaat de administratie over op een bewaarder.

De vergadering mag een beheerder aanwijzen om de administratie te doen

Deze beheerder mag dan bijvoorbeeld namens de VVE:

- betalingen doen en ontvangen;
- de boekhouding bijhouden;
- en financiële documenten delen met eigenaars, het bestuur en notarissen.

De VvE kan zich verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid

Hiermee verzekeren we ons tegen de kosten die kunnen ontstaan doordat we als VVE aansprakelijk zijn of doordat een van de eigenaars aansprakelijk is omdat hij eigenaar is. Daarnaast mag het bestuur zich verzekeren voor de aansprakelijkheid van een bestuurder.

Het bestuur sluit de verzekering af namens en voor de VVE

Officieel is de VVE de verzekeringnemer. Zowel de VVE als de eigenaars gelden als verzekerde.

8 Wat als iemand zich niet aan de afspraken houdt?

Als je je niet aan de afspraken houdt, krijg je eerst een waarschuwing

Het bestuur waarschuwt je in een aangetekende brief. Daarin lees je welke afspraak je overtreedt. En het bestuur vraagt je om daarmee te stoppen.

Na de waarschuwing kun je een boete krijgen

Je krijgt een maand om te zorgen dat je je weer aan alle afspraken houdt. Doe je dat niet? Dan kunnen de andere eigenaars jou een boete opleggen. Dat kan een eenmalige boete zijn of een boete die hoger wordt als je je langer niet aan de afspraken houdt. Een eenmalige boete is maximaal € 500. De boete die hoger wordt, loopt van € 150 tot € 5.000. De VVE mag besluiten om andere bedragen te gebruiken voor de boetes. Het bedrag dat je betaalt, komt op de rekening van de VVE. Je betaalt de boete binnen 14 dagen.