IIIB AMvB – Het VvE-besluit

Voor de leesbaarheid herhalen we hier het voorstel van wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor zover betrekking op de invoering van het VvE-besluit:

Aan artikel 111 wordt een nieuw eerste lid toegevoegd, luidende:

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent:
   a. de verdeling van schulden en kosten;
   b. de exploitatierekening, reservering, financiering en bijdragen;
   c. het gebruik, het beheer, het onderhoud en verduurzaming van het gebouw;
   d. de vereniging van eigenaars.

Van de krachtens dit artikellid gegeven voorschriften kan slechts worden afgeweken voor zover in de algemene maatregel van bestuur is bepaald.

Het huidige lid 1 van artikel 111 wordt omgenummerd tot het tweede lid van artikel 111.

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

VOORSTEL VAN BESLUIT

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

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1. Voor de toepassing van het bij dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:
   1.a. akte:
   de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
   1.b. appartementsrecht:
   een bij de akte ontstaan appartementsrecht;
   1.c. bestuur:
   het bestuur van de vereniging;
   1.d. eigenaar:
   de appartementseigenaar, dat is de gerechtigde tot een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
   1.e. gebouw:
   het gebouw of de gebouwen met toebehoren zoals bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
   1.f. grond:
   de grond zoals bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
   1.g. onderappartementsrecht:
   een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
   1.h. ondereigenaar:
   de gerechtigde tot een onderappartementsrecht;
   1.i. ondersplitsing:
   de ondersplitsing van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   1.j. privégedeelte:

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

1.k. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen, bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 135 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

1.l. reglement:
het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing;

1.m. reglement van ondersplitsing:
het bij de akte houdende een ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

1.n. vereniging:
de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars;

1.o. vergadering:
de vergadering van eigenaars van de vereniging;

1.p. volstrekte meerderheid van stemmen:
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en stemonthoudingen worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

1.q. Voorzitter:
de voorzitter van de vergadering.

2. De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Hoofdstuk 2. Duurzaamheid

Artikel 2 - Oplaadpunten (notificatie-regeling)

1. Een eigenaar van een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een geheel of gedeeltelijk elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur. De eigenaar overlegt daarbij een werkplan, tenzij in het huishoudelijk reglement anders is bepaald.
2. Het oplaadpunt wordt:

a. aangebracht binnen de begrenzing van het privégedeelte. Daaronder worden mede begrepen: een muur die het privégedeelte begrenst, het plafond boven het privégedeelte en een kolom die direct naast het privégedeelte staat;
b. aangebracht op de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze en door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur;
c. zodanig aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt; indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht;
d. bij gebruik geacht niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
e. door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat onderhouden en in stand te houden.

3. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe het oplaadpunt behoort.
4. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, verleent de verzekeraar voor de installatie toestemming. Een verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.
5. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd overlegt de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
6. De eigenaar van een oplaadpunt is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits

dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.

7. Wanneer het oplaadpunt in onbruik is geraakt, verwijdert de eigenaar het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
8. Indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
   a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd; en
   b. de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortkomt uit het niet kunnen gebruiken van de installatie.
9. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden gegeven.

Artikel 3 – Energieopwekkende en/of -opslag installaties

1. Indien een eigenaar een energieopwekkende of energieopslag installatie wil aanbrengen op of aan de gemeenschappelijke ruimten dient deze eigenaar toestemming te vragen aan de vergadering. De vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder die welke betrekking hebben op:
   a. de locatie van de installatie en de tijdsduur waarvoor het wordt toegestaan om de installatie te plaatsen;
   b. eisen aan de deskundigheid van de installateur en het door hem op te stellen werkplan;
   c. registratie van de energieopwekking of energieopslag ten name van de eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht;
   d. de wijze van aanbrengen van de installatie inclusief bijbehorende kabels, leidingen en overige werken en een certificaat of garantiebewijs van een deskundige installatie;
   e. het vereiste dat de installatie niet eerder geplaatst mag worden dan nadat de verzekeraar van het gebouw daarvoor toestemming heeft verleend;
   f. een regeling dat de verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de installatie voor rekening komt van de betreffende eigenaar;

   g. het onderhoud in goede staat door de eigenaar voor zijn rekening en risico; en
   h. het voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften;
   i. het intrekken van de toestemming.
2. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met de installatie komen ten laste van de eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie dient.
3. De eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie dient is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
4. Indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
   a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd; en
   b. de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortkomt uit het niet kunnen gebruiken van de installatie.
5. Wanneer de installatie in onbruik is geraakt verwijdert degene ten behoeve waarvan de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken dient, deze op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
6. Bij Huishoudelijk reglement kan van dit artikel worden afgeweken.

Hoofdstuk 3. Toegankelijkheid

Artikel 4 - Scootmobielen

1. 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. De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de vergadering.
2. De vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden en deze weer intrekken.

3. De toestemming wordt niet verleend wanneer door het stallen van de scootmobiel op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, wordt belemmerd. De toestemming wordt eveneens niet verleend indien de vergadering kan aantonen dat het onthouden of intrekken van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of gebruikers.
4. De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht ten behoeve van het stallen van een scootmobiel en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer deze voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker van het appartement ten behoeve waarvan de voorziening dient.
5. Wanneer de voorziening in onbruik is geraakt, verwijdert de eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken dienen, deze op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
6. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

Hoofdstuk 4. Financiën

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

a. Nutskosten: de kosten die verschuldigd zijn voor de levering van energie en/of water;
b. Doorbelastingen: kosten die aan de vereniging van eigenaars in rekening zijn gebracht terwijl deze voor rekening van een eigenaar van een privégedeelte zouden moeten komen;
c. Extra bijdragen: Bijdragen die als gevolg van een besluit van de vergadering zijn verschuldigd door de respectievelijke eigenaars. Dit

besluit dient genomen te zijn vóór de datum van overdracht van het appartementsrecht;

d. Verbeurde boetes.

Artikel 6 - Hoogte reservefonds bij uitponding
Onder een toereikend gevuld reservefonds als bedoeld in artikel 126, lid 1, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt verstaan dat er een meerjarenonderhoudsplan in de zin van artikel 126, lid 2, sub a, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is, dat past bij de onderhoudssituatie van het gebouw. Er is voldoende geld in het reservefonds gereserveerd om het in dit plan voorziene onderhoud uit te kunnen voeren zonder dat de eigenaars binnen vijf jaar na de datum van de akte worden geconfronteerd met een extra bijdrage, anders dan de bijdrage als bedoeld in artikel 112, lid 2 sub c van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 - Beschikking over de gelden in een reservefonds
Over de gelden van een reservefonds mag slechts worden beschikt door het bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van een reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit mogen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.

Hoofdstuk 5. Inzagerecht

Artikel 8 - Inzagerecht

1. Tot de in artikel 131 lid 5 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
   a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging, bedoeld in artikel 10 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
   c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap;
   d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw;

e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

2. Het bestuur stelt de eigenaar desverzocht in de gelegenheid door de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaar elektronisch beschikbaar te stellen of door de eigenaar in de gelegenheid te stellen voor eigen rekening kopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

Hoofdstuk 6. Raad van Commissarissen

Artikel 9 - Raad van Commissarissen

1. Indien de statuten dit toestaan of de vergadering ex artikel 133a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek daartoe heeft besloten, is de vergadering bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuur, van Voorzitter of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

6. Het bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is;
   d. in afwijking van het in sub c bepaalde van dit artikellid is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
   e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Hoofdstuk 7. Leidingen

Artikel 10 - Leidingen die ten dienste staan van een privégedeelte

1. Tot de schulden en kosten die voor rekening komen van de individuele eigenaars worden onder meer gerekend het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van afvoerbuizen van hemelwater en af-

valwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen naar het privégedeelte en/of in het privégedeelte, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privégedeelte.

2. Indien de voorzieningen als bedoeld in het eerste lid niet gelegen zijn in een privégedeelte, dan wel in een privégedeelte zijn gelegen en constructief zijn verwerkt in gemeenschappelijke gedeelten waarvan de kosten conform het reglement voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, voert de vereniging het beheer daarover. De vereniging draagt zorg voor het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van deze voorzieningen. De schulden en kosten daarvan komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Hoofdstuk 8. Huishoudelijk Reglement

Artikel 11 - Gebruik privégedeelte
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.

Artikel 12 - Kenbaarheid huishoudelijk reglement
Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen of het Handelsregister.

Hoofdstuk 9. Slotbepaling

Artikel 13 - Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit appartementsrechten 2020, ook genoemd VvE-besluit.

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