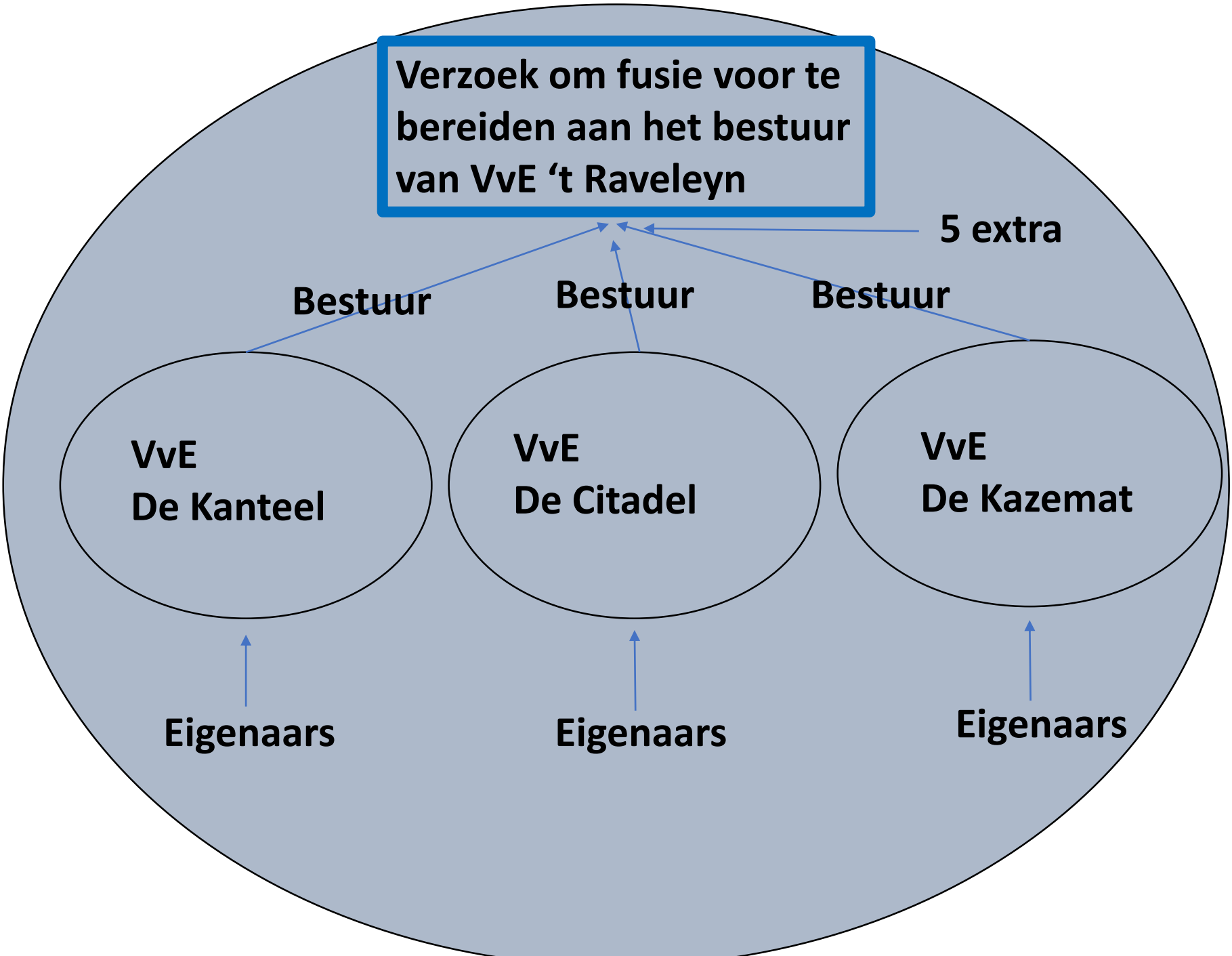


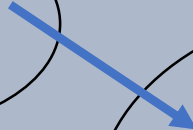
Infosessie 25 september



170  
170  
170  
5  
-----  
515  
stemmen

**Wergroep / Commissie 2017**

**Wet  
(2018)**



**Splitsingsakte**

**Modelreglementen  
1992  
2006  
2018?**

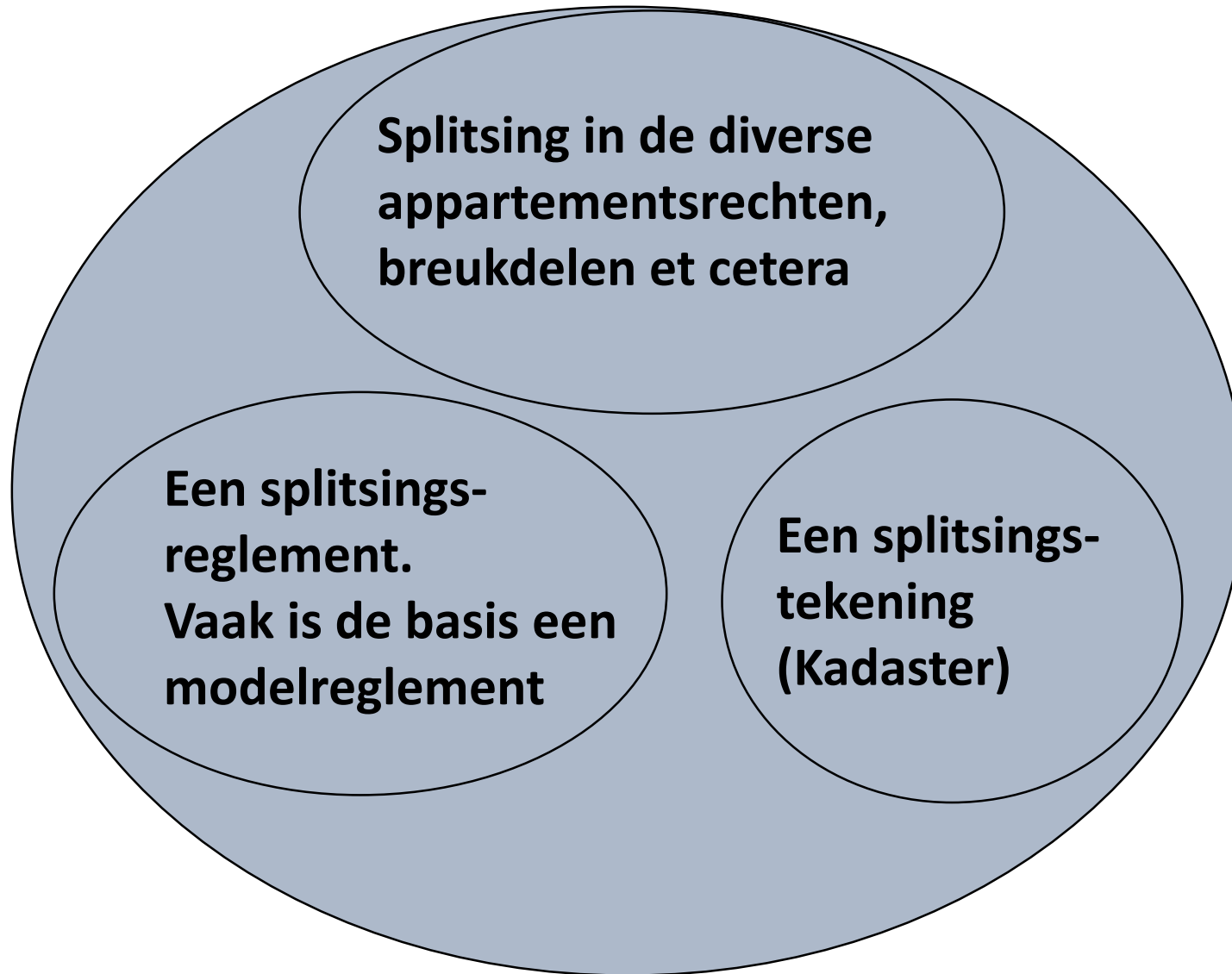
**Onderlinge  
afstemming van de  
documenten en  
met wetgeving**



**Huishoudelijk  
Reglement**

**Tijden veranderen**

## Onderdelen van de Splitsingsakte



Vanavond praten we over het splitsingsreglement

Alle onderdelen worden opnieuw vastgesteld en dus ook de splitsingstekening

# OVERZICHT INDELING MODELREGLEMENTEN VOOR DE VERENIGING VAN EIGENAARS



ONDERWERPEN

|  | 1973                                | 1983                                | 1992                                | 2006                                |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | MODELREGLEMENTEN                    |                                     |                                     |                                     |
|  | Februari 1973<br>Wit                | November 1983<br>Blauw              | Januari 1992<br>Geel                | Januari 2006<br>Blauw/Groen         |
| Definities   | Art. 1                              | Art. 1                              | Art. 1                              | Art. 1                              |
| Algemene bepalingen  |                                     |                                     |                                     | Art. 2 t/m 7                        |
| Regeling omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken | Art. 2 t/m 8<br>Art.2               | Art. 9 t/m 15<br>Art. 9             | Art. 9 t/m 16<br>Art. 9             | Art. 16 t/m 24                      |
| Regeling omtrent gebruik, beheer en het onderhoud van privégedeelten                       | Art. 9 t/m 16<br>Art. 10            | Art. 16 t/m 23<br>Art. 17           | Art. 17 t/m 23<br>Art. 18           | Art. 25 t/m 34                      |
| Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren                             | Art. 17                             | Art. 3                              | Art. 3                              | Art. 9 en 10                        |
| Exploitatierkening en begroting en VvE bijdragen   | Art. 18 en 19                       | Art. 4 t/m 7                        | Art. 4 t/m 7                        | Art. 11 t/m 14                      |
| Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privégedeelten aan derden                   | Art. 20 t/m 22                      | Art. 24 t/m 26                      | Art. 24 t/m 26                      | Art. 35 t/m 38                      |
| Breukdelen en bijdragen in de schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn | Art 23                              | Art. 2                              | Art. 2                              | Art. 8                              |
| Ontzegging gebruik privégedeelten  | Art. 24                             | Art. 27                             | Art. 2                              | Art. 39                             |
| Eigendomsoverdracht  | Art. 25                             | Art. 28                             | Art. 28                             | Art. 40                             |
| Verzekeringen  | Art. 26                             | Art. 8                              | Art. 8                              | Art. 15                             |
| Overtredingen  | Art. 27                             | Art. 29                             | Art. 29                             | Art. 41                             |
| Huishoudelijk Reglement  | Art. 28                             | Art. 44                             | Art. 44                             | Art. 59                             |
| <b>Oprichting en Statuten</b>  |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Algemene bepalingen  | Art. 29 t/m 31                      | Art. 30 t/m 32                      | Art. 30 t/m 32                      | Art. 42 t/m 44                      |
| ALV  | Art. 32 t/m 39                      | Art. 33 t/m 40                      | Art. 33 t/m 40                      | Art. 45 t/m 52                      |
| Bestuur  | Art. 40 t/m 42                      | Art. 41 t/m 43                      | Art. 41 t/m 43                      | Art. 53 t/m 56                      |
| Commissarissen   | -                                   | -                                   | -                                   | Art. 57 en 58                       |
| Stemverhouding* en aantal stemmen per appartementsrecht                                    | Art. 33 en 36.4<br>per akte bepaald | Art. 34 en 37.1<br>per akte bepaald | Art. 34 en 37.1<br>per akte bepaald | Art. 47 en 50.1<br>per akte bepaald |
| Interpretatie splitsingsakte   | Art. 3                              | Art. 10                             | Art. 10                             | Art. 18                             |
| Wijziging en opheffing van de splitsing  |                                     |                                     |                                     | Art. 60 en 61                       |
| Geschillenbeslechting  |                                     |                                     |                                     | Art.62                              |
| Slotbepalingen   |                                     |                                     |                                     | Art. 63                             |
| Annex: Variatie op het reglement   | Art. 20, 20a, 21, 22<br>en 25a      | Art. 24, 24a, 25, 26,<br>28a        | Art. 24, 26a t/m d                  | Art. 34a t/m c                      |

We gaan van  
Geel  
naar  
Blauw/Groen

# De hoofdstukken van het modelreglement 2006

In totaal zijn er 18 hoofdstukken en 63 artikelen

- A. Definities en algemene bepalingen
- B. Aandelen in de splitsing en verplichting tot bijdragen in schulden en kosten
- C. Schulden en kosten die voor gezamenlijke rekening zijn, reservefonds en onderhoudsplan
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen
- E. Verzekeringen
- F. Gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken

# De hoofdstukken - vervolg

G. gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

I. Het in gebruik geven door een eigenaar aan een gebruiker

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

K. Overdracht van een appartementsrecht

L. Overtredingen

M. Oprichting van de VvE en vaststelling van de statuten

- Algemene bepalingen

- De vergadering

- Het bestuur

- Commissies

N. Huishoudelijk reglement

# De hoofdstukken - vervolg

O. Wijziging van de akte

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Q. Geschillenregeling

R. Slotbepaling



# Eigen invulling

- Het modelreglement is een model waar goed over is nagedacht
- Maar het is een model en veel kan een eigen invulling krijgen

# Selectie uit Onderwerpen

- Naam van de VvE
- Gemeenschappelijke gedeelten en zaken
- Breukdelen op basis van actuele situatie
- Verkoop aan beleggers, gezinnen met jonge kinderen, .....
- Gebruik van privégedeelten / parkeerplaatsen
- Verzekeringen
- Afwezigheid en toegang

# Naam van de VvE

- De huidige naam is VvE 't Raveleyn
- VvE 't Raveleyn Groenlo
- .....

# Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

- Is ook voor de actuele situatie van belang
- Uitstapje naar een korte presentatie

# Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

- Belangrijk voor de verdeling van de kosten en reserves
- Er is in MR 2006 een veel ruimere opsomming dan in MR 1992
  - Heel belangrijk onderdeel
  - Overgang van oud naar nieuw
  - Wat vinden we er zelf van
    - Leidingen in het appartement
    - Ventilatoren
    - Video / deuropeners
    - In het gebouw
    - .....

# Breukdelen op basis van actuele situatie

- De methode van vaststelling moet in de akte staan
  - Op dit moment is dat de som van woongedeelte, balkons en terrassen, parkeerplaats en berging
  - Voor onze extra parkeerplaatsen geldt een andere methode voor de vaststelling van de servicekosten
- Enkele verschillen op dit moment
  - Overgangsmaatregelen
- Eventuele andere wensen

# Voorwaarden bij koop en verkoop

- Wat zou een rol mogen spelen of moeten spelen
  - Gezinsamenstelling
  - Zelfbewoning
  - Beleggingsobject
  - Verhuur en Onderhuur
  - .....

# Gebruik van privégedeelten / parkeerplaatsen

- Wat is parkeren
  - In de akte staat de bestemming (wonen, berging, parkeerplaats, ...)
- Wat willen we toestaan
  - Is bij de bespreking van het huishoudelijk reglement ook aan de orde geweest
- Nadere invulling in het huishoudelijk reglement
  - Mag niet in strijd zijn met de akte



# Verzekeringen

- Wie is de verzekeringnemer
  - De gezamenlijke eigenaars voor de opstalverzekering
  - De VvE sluit de verzekeringen af
- Verplichte verzekeringen
  - Opstal, aansprakelijkheid, rechtsbijstand, bestuurdersaansprakelijkheid ...
- Eigen investeringen van de eigenaar
  - Is in de akte bepaald
  -

# Afwezigheid en toegang

- Dit is in MR 2006 beter geregeld
- Enige nadere invulling in huishoudelijk reglement kan helpen

# Overgangsmaatregelen

- Als er zaken anders geregeld worden in hoeverre moeten we daar rekening mee houden

# Verdere stappen

- Opstellen van een lijst met wijzigingen op het MR2006
- Afstemmen met de notaris
- Stukken synchroniseren en laten beoordelen door .....
- Documenten met de notaris verder afmaken
- Documenten tijdig ter inzage
- Administratieve handelingen voor de voorbereiding van de fusie
- Een definitieve sessie om besluiten te nemen met de notaris erbij
- Eventuele procedures voeren
- .....

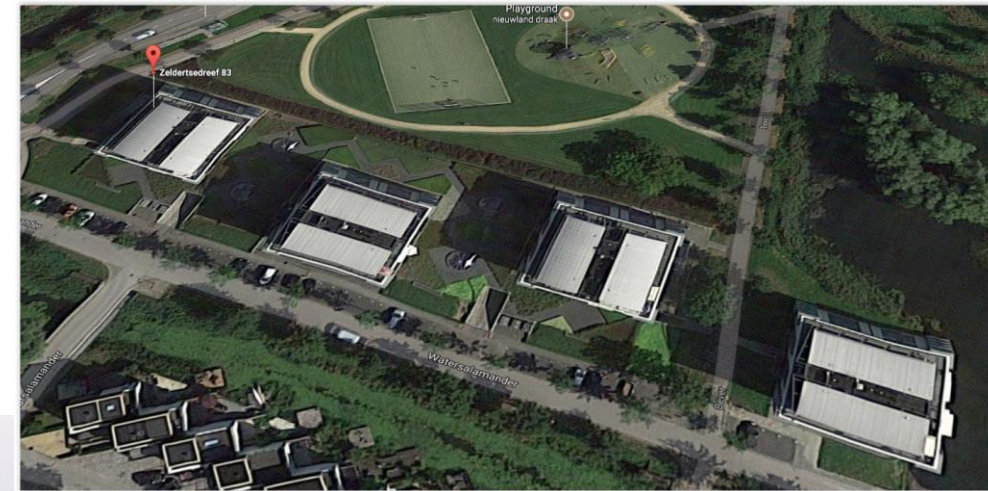
Einde sessie over de akte

## Verenigingen van Eigenaren Aquavista

In Amersfoort, aan de rand van de wijk Nieuwland, staan 4 appartementsgebouwen met klinkende namen: Inverno - Autunno - Estate - Primavera.

88 appartementen met veel licht en ruimte.

Een ondergrondse parkeergarage en veel groen.



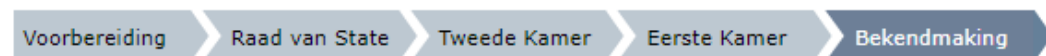
De 3 gebouwen links zijn ouder en hebben samen een VvE en het rechter gebouw (Primavera) is later toegevoegd met een eigen VvE

# De wet die op 1.1.2018 in werking treedt

## Opschrift

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars

## Voortgang

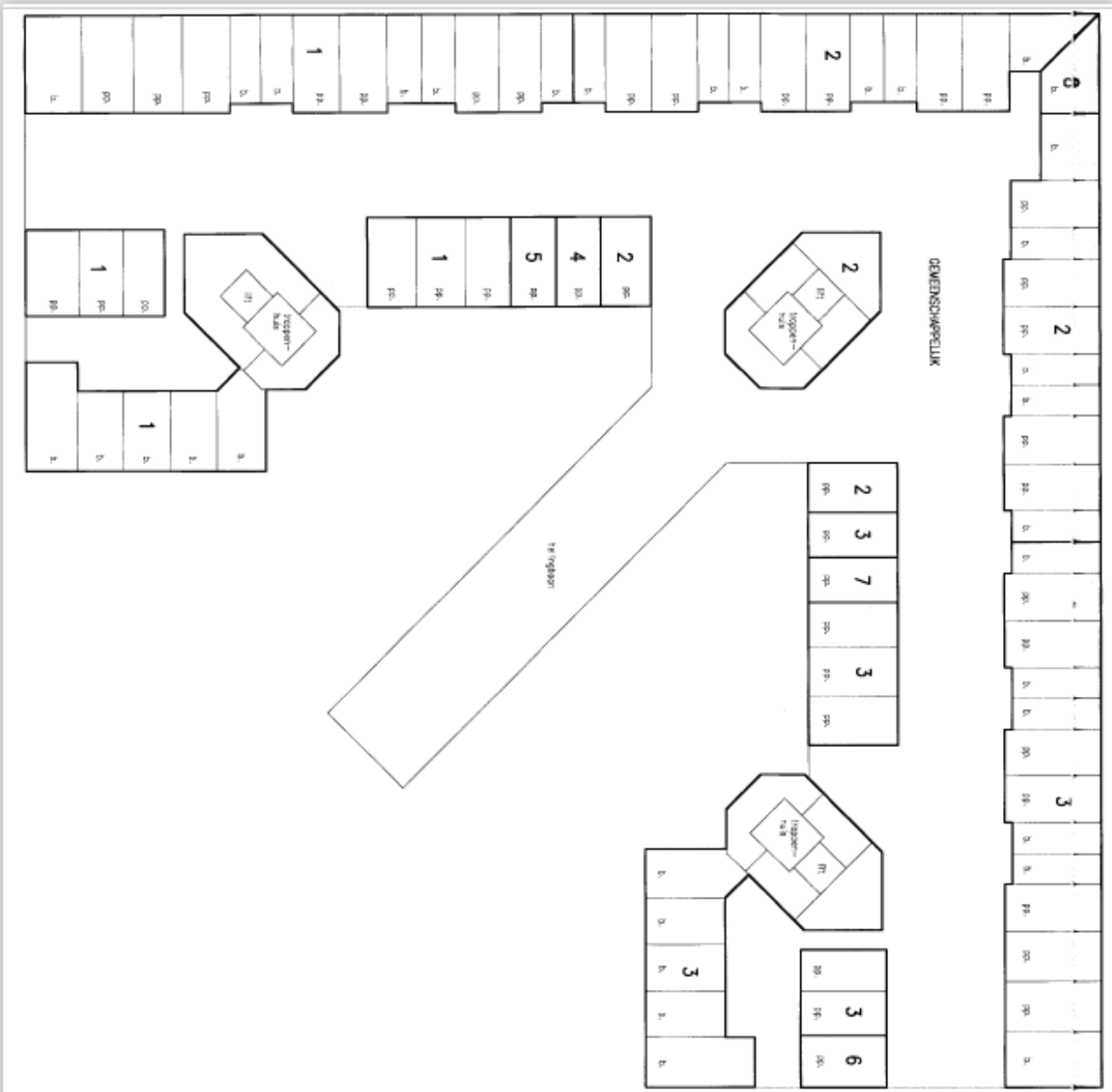


## Mijlpalen en documenten

| Fase                  | Datum      | Mijlpaal   | Documenten                           |
|-----------------------|------------|--|--------------------------------------|
| <b>Voorbereiding</b>  | 18-12-2015 | Ministerraad akkoord                                 |                                      |
| <b>Raad van State</b> | 18-12-2015 | Adviesaanvraag aanhangig bij Raad van State          |                                      |
|                       | 04-02-2016 | Advies Raad van State uitgebracht                    |                                      |
| <b>Tweede Kamer</b>   | 27-05-2016 | Wetsvoorstel ingediend bij Tweede Kamer              | Kamerstukken 34479 <a href="#">↗</a> |
|                       | 07-07-2016 | Verslag  |                                      |
|                       | 14-11-2016 | Nota n.a.v. verslag                                  |                                      |
|                       | 16-11-2016 | Aangemeld voor plenaire behandeling Tweede Kamer     |                                      |
|                       | 24-01-2017 | Plenaire behandeling Tweede Kamer                    |                                      |
|                       | 21-02-2017 | Wetsvoorstel aangenomen door Tweede Kamer            |                                      |
| <b>Eerste Kamer</b>   | 04-04-2017 | Voorlopig verslag                                    | Kamerstukken 34479 <a href="#">↗</a> |
|                       | 10-05-2017 | Memorie van antwoord                                 |                                      |
|                       | 16-05-2017 | (Eindverslag), aangemeld voor (plenaire) behandeling |                                      |
|                       | 23-05-2017 | Wetsvoorstel aangenomen door Eerste Kamer            |                                      |
| <b>Bekendmaking</b>   | 15-06-2017 | Bekendmaking   | stb-2017-241 <a href="#">↗</a>       |
|                       | 01-01-2018 | Inwerkingtreding                                     |                                      |

De laatste stap is publicatie van de inwerkingtreding per 1.1.2018

# De 8 eigenaars van 't Raveleyn in de garage

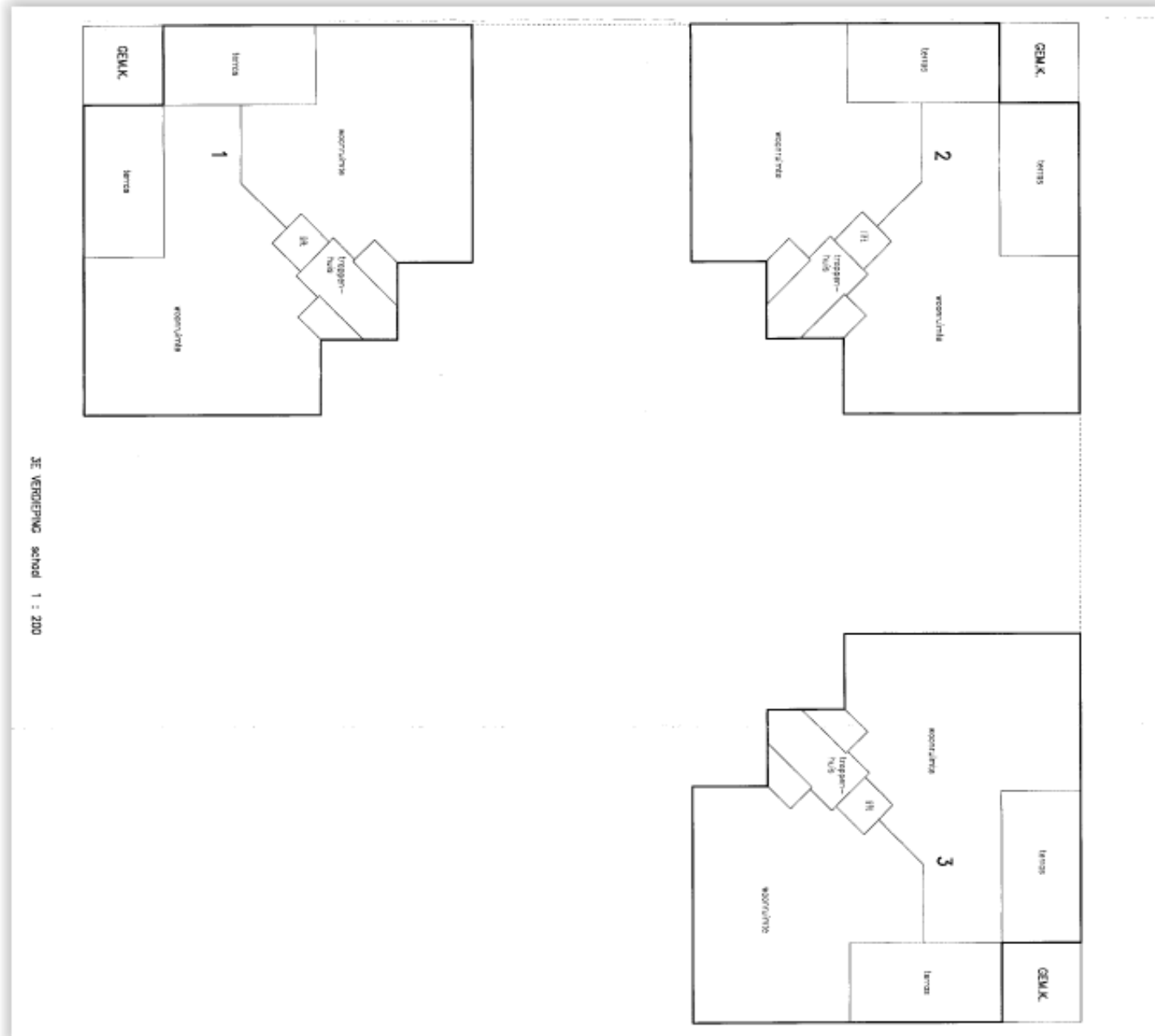


De hele vloer van de garage hoort tot 't Raveleyn behalve de afdeklaag van de parkeerplaatsen en de bergingen

Echter:  
De akte bepaalt aanvullend dat ook de afdeklaag van de parkeerplaatsen tot de gemeenschappelijke gedeelten van 't Raveleyn hoort



# De derde verdieping bezien vanuit 't Raveleyn

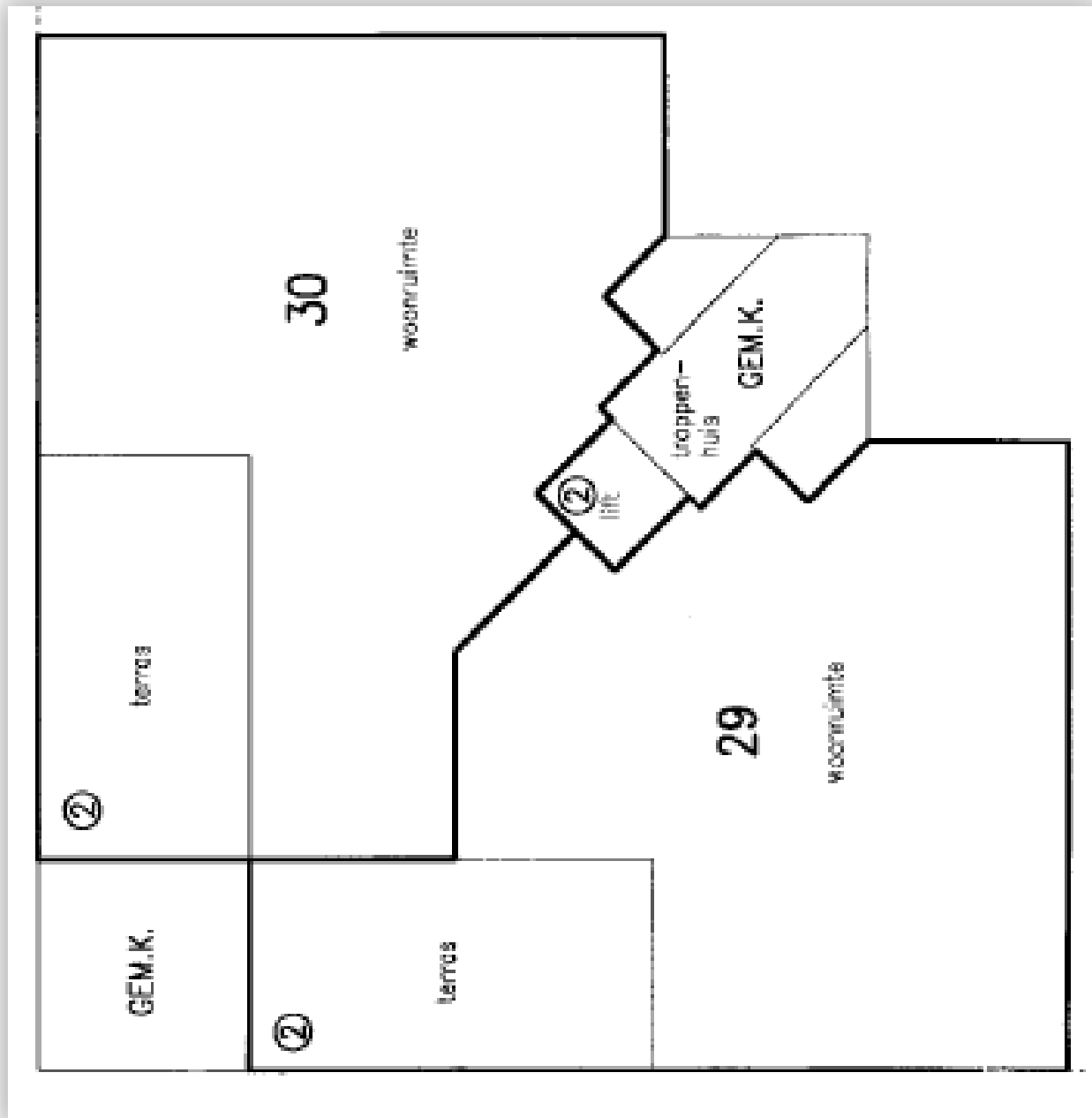


Van belang is dat de dikke lijn de buitengrens van privé als toren aangeeft

Op de bovenste verdieping (torenkamers) is er ook zo'n deel aangegeven

Gemeenschappelijke zaken en gedeelten kunnen ook binnen privé liggen

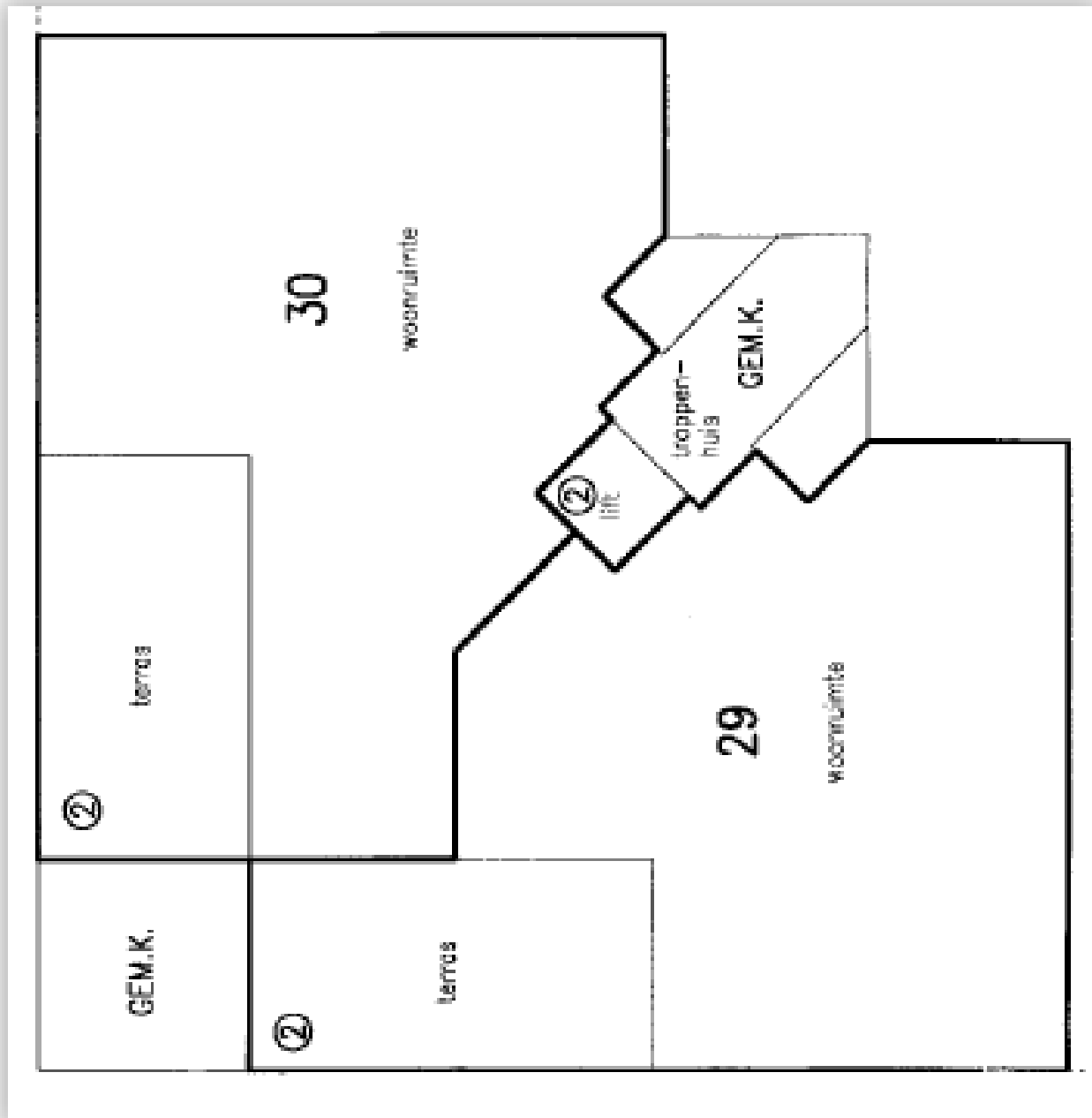
# De Citadel



De Citadel is appartementsrecht 2  
Linksonder staat bij GEM.K. niet dat  
het tot 2 hoort en dat klopt met de  
tekening van de hoofdsplitsing

De tekening is vooral bedoeld om te  
laten zien wat privé is binnen de  
toren (de dikke lijnen)

# De Citadel



In de nieuwe akte kunnen de gedeelten tussen de terrassen ingetekend worden zoals ze gebruikt worden

Voorwaarde voor het gebruik is dat voor de extra meters servicekosten betaald worden. Ze komen dus in de breukdelen.

Voor de halletjes bij de voordeur geldt hetzelfde als de eigenaar deze ruimte als privé wil zien.