

De model-splitsingsreglementen toegelicht

De model- splitsingsreglementen toegelicht

Handleiding voor de praktijk

mr. N.L.J.M. Rijssenbeek

Eerste druk



's-Gravenhage - 2015

1^e druk
ISBN 978-94-6315-001-9
NUR 822

© 2015, 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

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 huidige 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 Hesselink, 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
Uitleg van het reglement	3
Het reglement artikelsgewijs	9

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1	9
1. Definities	10
2. De definitie van ‘gebruiker’	10
Artikel 2	11
1. De redelijkheid en billijkheid (lid 1)	11
2. De redelijkheid en billijkheid in relatie tot nakoming van akte en reglement	12
3. De gevolgen van met de akte en reglement strijdige besluiten in relatie tot de redelijkheid en billijkheid	17
4. De redelijkheid en billijkheid in relatie tot de positie van de grooteigenaar	20
5. (Geluids-)hinder door eigenaar of gebruiker (lid 2)	23
6. Hinder door huisdieren	23
7. Hinder en hennep	24
8. Hinder en camerabewaking	24
9. Beroepsmatige erotiek (lid 2)	25
10. Verbod op schade toebrengende handelingen (lid 3)	26
11. Instaan voor huisgenoten en personeel (lid 4)	26
Artikel 3	26
1. Aansprakelijkheid eigenaar en gebruiker voor toegebrachte schade	26
Artikel 4	27
1. Zelf optreden bij onmiddellijk dreigend gevaar	27
Artikel 5	27
1. Schade en/of hinder in privégedeelte	27
Artikel 6	27
1. Het burennrecht	28
2. Toepassing artikel 5:37 e.v. BW	28
Artikel 7	32
1. Publiekrechtelijke vergunningen	32

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8	32
1. De gerechtigdheid in de gemeenschap (lid 1)	33
2. Verdeelsleutel kosten en schulden conform breukdeel (lid 2)	33
3. Van de akte van splitsing afwijkende verdeelsleutels	34
4. Verdeling van de canon/retributie (lid 3)	37
5. Relatie leden onder-VvE versus hoofd-VvE (lid 4)	38

C. *Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan*

Artikel 9	39
1. De gezamenlijke schulden en kosten (lid 1)	40
2. De kosten van onderhoud van het gebouw (lid 1 onder a en b)	40
3. De kosten van de nieuwjaarsreceptie, barbecue, etc. (lid 1 onder c)	40
4. De schulden en kosten van de VvE (lid 1 onder c)	41
5. De overige schulden en kosten (lid 1 onder d tot en met j)	42
6. De baten (lid 2)	42

Artikel 10	42
1. Het reservefonds (lid 1)	43
2. De grootte van het reservefonds (lid 1)	44
3. Opheffing van het reservefonds	47
4. Het reservefonds en de fiscus	47
5. Het onderhoudsplan (lid 2)	48
6. De vaststelling van het onderhoudsplan (lid 3)	48
7. De bevoegdheid over de gelden van het reservefonds (lid 4)	49
8. Plaatsing gelden reservefonds	50

D. *Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen*

Artikel 11	50
1. De begroting (lid 1)	51
2. De vaststelling van de begroting door de vergadering (lid 2)	51
3. De voorschotbijdragen (lid 2)	51
4. De voorschotbijdragen en de incassomachtiging	51
5. De voorschotbijdragen met terugwerkende kracht	52
6. De verrekening en opschorting van de voorschotbijdragen (lid 3)	52
7. Het beroep op verrekening (lid 3)	52
8. Het beroep op opschorting (lid 3)	53
9. Voorschotbijdragen en stookkosten (lid 3)	55
10. Voorschotbijdragen en waterkosten (lid 3)	56
11. De datum van betaling (lid 3)	56
12. De verjaringstermijn	57
13. Doorlopende voorschotbijdragen (lid 3)	57

Artikel 12	57
1. De exploitatierekening versus de jaarrekening (lid 1)	58
2. De inhoud van de jaarrekening (lid 1)	59
3. De jaarrekening per VvE	59
4. Het jaarverslag (lid 1)	60
5. Verplichting naleving wettelijke boekhoudregels	60
6. De accountant (lid 2)	61
7. De vaststelling van de definitieve bijdragen (lid 3)	62
8. Verrekening van een overschot (lid 4)	62
9. Aanzuivering van een tekort (lid 4)	63

Artikel 13	63
1. Het betalingsverzuim (lid 1)	64
2. De verschuldigde rente (lid 1)	65

3. Toepassing artikel 6:119 BW (de wettelijke rente)	65
4. De omslagregeling (lid 2)	66
5. De buitengerechtelijke kosten (lid 3)	66
6. Openbare verkoop van het appartementsrecht in relatie tot de redelijkheid en billijkheid	68

Artikel 14 69

1. Aansprakelijkheid in geval van meer eigenaars (lid 1)	69
2. Aansprakelijkheid bij ondersplitsing (lid 2)	69
3. Aansprakelijkheid bij erfpacht, vruchtgebruik etc (lid 3)	70

E. Verzekeringen

Artikel 15 70

1. Verplichte verzekeringen (lid 1)	72
2. De verzekering door de individuele eigenaar	73
3. Het verzekerde bedrag (lid 2)	74
4. De tenaamstelling van de verzekeringen (lid 3)	75
5. De uitgekeerde schadepenningen (lid 4)	75
6. De appartementenclausule (lid 5)	77
7. Toepassing artikel 5:136 lid 2 t/m 4 BW (lid 6)	77
8. Ontoereikende schadepenningen (lid 7)	78
9. Aanvullende verzekeringen (lid 8)	79

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

Artikel 16 80

1. Het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1)	80
2. Het begrip 'beheer' (lid 1)	81
3. Aansprakelijkheid ten gevolge van gebreken in of rond het gebouw	82
4. Toepassing artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad)	83
5. Gebreken in de opstal en aansprakelijkheid van de VvE (wegens achterstallig onderhoud)	84
6. Schade door handelen/nalaten vrijwilligers	87
7. De aansprakelijkheid van de VvE door handelen/nalaten van vrijwilligers	88
8. Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken in het huishoudelijk reglement (lid 2)	90

Artikel 17 90

1. De gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1)	92
2. De vloeren (lid 1 onder a)	93
3. De rookkanalen (lid 1 onder a)	94
4. De balkons en terrassen (lid 1 onder a)	94
5. Cilinders en sleutels (lid 1 onder d)	96
6. Het hang- en sluitwerk (lid 1 onder d)	97
7. De elektriciteits- en telefoonleidingen (lid 1 onder g)	97
8. De gemeenschappelijke leidingen (lid 1 onder g)	98
9. De gemeenschappelijke riolering (lid 1 onder g)	99
10. De dienstbaarheidsregeling I (lid 1 onder f en g en lid 2 onder a)	100
11. De dienstbaarheidsregeling II (lid 2 onder c)	100
12. Zaken voor privé rekening (lid 2 en 3)	101
13. Nieuwe gemeenschappelijke zaken (lid 4)	102

Artikel 18	102
1. Algemeen	102
2. Onduidelijke of tegenstrijdige akte en/of tekening	102
3. Herstel onduidelijke akte en/of reglement	106
4. Schade als gevolg van gebrekkige akte en tekening	107
Artikel 19	107
1. Verwijdering van een gemeenschappelijke installatie	108
Artikel 20	108
1. Algemeen	108
2. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten (lid 1)	108
3. De exclusieve ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten	109
4. Exclusieve ingebruikgeving en exclusief gebruiksrecht ex artikel 5:106 lid 4 BW	114
5. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten volgens de bestemming (lid 1)	114
6. Geen inbreuk op het recht van medegebruik van de andere eigenaars (lid 1)	115
7. De ingebruikneming van de gemeenschappelijke gedeelten	117
8. Geen gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte (lid 2)	118
Artikel 21	118
1. Het verbod op luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten (lid 1)	118
2. Het verbod op het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op daarvoor niet bestemde plaatsen (lid 1)	118
3. Het verbod op decoraties etc in de gemeenschappelijke gedeelten (lid 2)	121
4. Tenzij met toestemming van de vergadering (lid 3)	121
5. Tenzij de veiligheid in gevaar komt (lid 4)	123
Artikel 22	123
1. De op- en aanbouw (lid 1)	123
2. De vervangende machtiging van artikel 5:121 BW	125
3. De gronden voor weigering van de vervangende machtiging	127
4. De gevolgen van de aan-of opbouw	129
5. De gebruiksovereenkomst	130
6. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen (lid 2)	131
7. De schotelantennes (lid 2)	132
8. De antennes van zendamateurs (lid 2)	136
9. Geen verandering van of in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken zonder toestemming (lid 3)	137
Artikel 23	138
1. Verandering van de architectuur en de constructie van het gebouw (lid 1)	139
2. Samenvoeging appartementen (lid 2 en 3)	141
Artikel 24	141
1. Toestemming onder voorwaarden, wijziging en intrekking	141
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	
Artikel 25	142
1. De bestemming van de privégedeelten (lid 1)	142
2. De bestemming uitgelegd	143

3. Een van de bestemming afwijkend gebruik (lid 1)	146
4. De bestemming wonen in relatie tot B & B, Short Stay, Airbnb, Begeleid wonen etc.	149
5. Het huishoudelijk reglement in relatie tot gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten (lid 2)	152
6. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten bij ondersplitsing (lid 3)	153
Artikel 26	153
1. De harde vloerbedekking (lid 1)	154
2. Algeheel verbod van harde vloerbedekking	155
3. In het huishoudelijk reglement vast te leggen normen	156
4. Taak bestuur bij handhaving	159
5. Geen open vuur/haardinstallaties (lid 2)	160
6. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing (lid 3)	160
Artikel 27	161
1. Opslag van gevaarlijke en verontreinigende stoffen	161
Artikel 28	162
1. De verplichting tot behoorlijk onderhoud van de privégedeelten (lid1)	162
2. Onderhoud van privé zaken door de VvE	163
3. Bereikbaarheid gemeenschappelijke gedeelten (lid 2)	164
4. Toegang tot en gebruik van privégedeelte (lid 3)	164
5. Herstel van dakbedekking onder het privé terras (lid 4)	166
6. Toegang verlenen aan het bestuur (lid 5)	166
7. Glasschade (lid 6)	167
Artikel 29	167
1. Gedoogplicht ten aanzien van gemeenschappelijke installaties	167
Artikel 30	167
1. Algemeen	168
2. Het privégedeelte voor rekening en risico van de betrokken eigenaar (lid 1)	168
3. Van buitenaf veroorzaakte schade in privégedeelte (lid 2)	168
4. Gemeenschappelijke zaken in privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars (lid 3)	169
Artikel 31	169
1. De verplichtingen bij het hebben van een tuin (lid 1)	170
2. Het gebruik van de terrassen en balkons (lid 2)	170
3. Het gebruik van de tuin (lid 3)	171
4. Ongeoorloofde groei planten en heesters (lid 4)	171
Artikel 32	171
1. Nadere voorwaarden etc. ten aanzien van een verleende toestemming.	171
Artikel 33	171
1. Nadere regelgeving bij huishoudelijk reglement	172
H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte	
Artikel 34	172
1. Het recht op uitsluitend gebruik van het privégedeelte (leden 1 t/m 3)	172

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35	173
1. Ingebruikgeving van het privégedeelte (lid 1)	173
2. Een algeheel verhuurverbod	174
3. De relatie van de VvE met de gebruiker/huurder	174
4. De gebruikersverklaring (lid 1)	177
5. De model-gebruikersverklaring	178
6. De gebruikersverklaring bij gebruik voor korte duur	179
7. Afgifte gebruikersverklaring (lid 2)	180
8. De gebruikersverklaring en toekomstige vergaderbesluiten (lid 3)	180
9. Gebruikers ten tijde van de splitsing (lid 4)	180
10. Aanvulling op de reglementen (lid 5)	181
11. De aansprakelijkheid van de eigenaar bij ingebruikgeving van een privégedeelte (lid 6)	181
Artikel 36	181
1. De borgtocht tijdens de gebruiker/huurder (lid 1)	182
2. Inhoud van de borgtocht (lid 2)	182
Artikel 37	182
1. Geen ingebruikgeving zonder gebruikersverklaring (lid 1)	183
2. De gebruiker/huurder zonder gebruikersverklaring (lid 2)	183
3. Het kraken van een privégedeelte (lid 3)	184
Artikel 38	184
1. De ingebruikgeving aan een ondergebruiker	185

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39	185
1. Algemeen	186
2. De ontzegging van het gebruik (lid 1 t/m 6)	186
3. De ontzegging van het gebruik aan een gebruiker (lid 7)	190
4. De ontzegging van het gebruik aan een ondereigenaar (lid 8)	190
5. De ontzegging van het gebruik aan een ondergebruiker (lid 9)	191

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40	191
1. De overdracht van een appartementsrecht (lid 1)	192
2. De overdrachtsverklaring (lid 1)	192
3. Vestiging van erfpacht (lid 2)	194
4. De schriftelijke mededeling van overdracht (lid 3)	194
5. Hoofdelijke aansprakelijkheid vervreemder en verkrijger (lid 4 en 5)	195
6. Overeenkomsten op naam van nieuwe eigenaar (lid 6)	197
7. Zekerheidstelling (lid 7)	197
8. Kosten eigendomsoverdracht (lid 8)	198
9. Informatie- en toetredingskosten (lid 9)	198
10. De informatieverstrekking bij verkoop	198

L. Overtredingen

Artikel 41	199
1. De schriftelijke waarschuwing bij overtreding (lid 1)	199
2. Het opleggen van een boete bij overtreding (lid 2)	199
3. De boeteregeling in het huishoudelijk reglement	201
4. Willekeur bij het opleggen van boetes	202
5. Rechtsmaatregelen naast boete	202
6. Verplichting handhaving regels door VvE en bestuur	203
7. Boetes ten gunste van de VvE (lid 3)	203
8. Rente en kosten bij niet betalen boete (lid 4)	204
9. De ondereigenaar (lid 5)	204

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42	204
1. Algemeen	205
2. De oprichtingsakte van de VvE (lid 1)	205
3. De naam van de VvE en de gemeente waar zij zetelt (lid 2)	205
4. Het doel van de VvE (lid 3)	206
5. De geldlening en de financiering van groot onderhoud.	206
6. De fiscus en de geldlening	209
7. Verkrijging registergoederen op naam van de VvE (lid 4)	209
8. Vergunningen op naam van de VvE (lid 5)	210
Artikel 43	210
1. De middelen van de VvE (lid 1)	210
2. De bankrekeningen van de VvE (lid 2)	210
3. De gelden van het reservefonds (lid 3)	211
4. Belegging van de gelden van het reservefonds (lid 4)	211
Artikel 44	211
1. Het boekjaar	211

II. De vergadering

Artikel 45	212
1. Vergadering in gemeente waar de grond is gelegen (lid 1)	213
2. De jaarvergadering (lid 2)	213
3. De jaarrekening (lid 2)	214
4. Het jaarverslag (lid 2)	214
5. Het (on)bevoegd bijeenroepen van een vergadering (lid 3)	215
6. Het bijeenroepen van de vergadering door de eigenaars zelf (lid 4)	215
7. De huurdersparticipatie	216
8. Benoeming van de voorzitter van de vergadering (lid 5)	218
9. De taak van de voorzitter van de vergadering (lid 6)	219
10. Samenvoeging functie bestuurder en voorzitter van de vergadering (lid 7)	220
11. De onderwerpen van de agenda (lid 8)	220
12. De digitale oproeping	222
13. De termijn voor oproeping (lid 8)	223
14. De presentielijst (lid 9)	224

Artikel 46	226
1. De notulen van de vergadering (lid 1)	226
2. De ondertekening van de notulen (lid 1)	226
3. De vaststelling van de notulen (lid 1)	227
4. De verzending van de notulen (lid 2)	227
5. Het inzagerecht van de notulen (lid 3)	227
Artikel 47	227
1. Het stemrecht (lid 1)	228
2. Het totaal aantal stemmen (lid 2)	228
3. De stemverhouding bij ondersplitsing I (lid 3)	228
4. De stemverhouding bij ondersplitsing II (lid 3)	230
5. De besluitvormingsregeling (lid 4)	231
Artikel 48	232
1. Eén stem voor meer eigenaars (lid 1)	232
2. Aanwijzing vertegenwoordiger indien nodig (lid 2)	232
Artikel 49	233
1. De bevoegdheid de vergadering bij te wonen etc (lid 1)	233
2. De bestuurder als gevolmachtigde (lid 1)	234
3. De eigenaar en zijn adviseur	234
4. De wijze van stemmen	234
5. Digitaal stemmen	235
6. De volmacht	238
7. Diverse soorten volmacht	238
8. Vormvereisten en geldigheid van de volmacht	239
9. Indeplaatsstelling van de gevolmachtigde	241
10. Overschrijding van de bevoegdheid van de gevolmachtigde	241
11. De digitale volmacht	243
Artikel 50	243
1. Rechtsgeldige stemmingen (lid 1)	244
2. De wijze van stemmen (lid 1)	245
3. De stemming en de spagaat van de verhurende (groot)eigenaar	245
4. Staking van stemmen (lid 2)	246
5. Besluiten buiten de vergadering (lid 3)	246
6. Het quorumvereiste	247
Artikel 51	247
1. Vernietiging van besluiten	247
2. De nietigheid van besluiten (artikel 2:14 BW)	248
3. De vernietiging van besluiten overeenkomstig artikel 2:15 BW	249
4. De quorumeis in relatie tot vernietiging van vergaderbesluiten	252
5. De (fatale) termijn van een maand	253
6. De hoger beroepstermijn van een maand	256
7. De gerechtelijke procedure	257
8. Samenloop gerechtelijke procedures inzake nietigheid en vernietiging I	257
9. Wetsvoorstel vereenvoudiging en digitalisering procesrecht	259
10. Samenloop gerechtelijke procedures inzake nietigheid en vernietiging II	260
Artikel 52	261
1. Het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 1)	262
2. Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (lid 2)	262
3. De weigering van de vergadering onderhoud te plegen	263

4. Inbreng individuele eigenaar bij beheer en onderhoud door de VvE	264
5. Onderhoud en herstel door toedoen van handelen/nalaten individuele eigenaar	265
6. Onderhoud door eigenaar zonder besluit en toestemming vergadering	265
7. Onderhoud door eigenaar met vervangende machtiging achteraf	269
8. Onderhoud door eigenaar met besluit en toestemming van de vergadering	269
9. Het onderhoud van het buiten- en binnenverfwerk (lid 3)	270
10. Verplichte medewerking aan uitvoering van besluiten (lid 4)	270
11. Besluiten tot het doen van buitengewone uitgaven (lid 5)	270
12. De gekwalificeerde meerderheid van stemmen (lid 5)	272
13. De tweede vergadering (lid 6)	273
14. De termijn van oproeping voor de tweede vergadering (lid 6)	275
15. De extra voorschotbijdrage (lid 7)	275
16. Verbouwing en nieuwe installaties I (lid 8)	276
17. Verbouwing en nieuwe installaties II (lid 8)	277
18. De afwijkende kostenverdeling (lid 9)	278
19. Overeenkomsten langer dan één jaar	278
20. Aanwijzingen aan het bestuur	279

III. Het bestuur

Artikel 53	280
1. Het aantal bestuurders (lid 1)	281
2. De inschrijving van de bestuurders in het handelsregister (lid 2)	282
3. De benoeming van de bestuurders (lid 3)	283
4. De benoeming van de bestuurders bij akte van splitsing	284
5. Tussentijds terugtreden bestuurders	285
6. Waarneming bestuur	285
7. De taak van de bestuurder (lid 4)	286
8. Toepassing artikel 7:400 e.v. BW	287
9. De interne aansprakelijkheid van de bestuurder en toezichthouder	290
10. Voorontwerp Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	292
11. Bevoegdheidsoverschrijding door de bestuurder (lid 4)	295
12. De décharge van de bestuurder	296
13. De externe aansprakelijkheid van de bestuurder	297
14. De machtiging van de vergadering voor procedures (lid 5)	297
15. De machtiging van de vergadering voor procedures tegen een grooteigenaar	299
16. De machtiging van de vergadering voor procedures in hoger beroep (lid 5)	300
17. De machtiging van de vergadering achteraf voor procedures (lid 5)	301
18. Een model procesmachtiging voor incasso- en boetezaken	302
19. Spoedeisende maatregelen (lid 6)	302
20. De werkwijze van bestuurders (lid 7, 8 en 10)	303
21. De besluitvormingsregeling (lid 9)	304
22. Het inzagerecht	304
23. De bevoegdheid over de bank- en spaarrekeningen	306
Artikel 54	308
1. Algemeen	308
2. Het register van eigenaars en gebruikers (lid 1)	309
3. Het register ten behoeve van de eigenaars (lid 2)	309
4. De verplichting tot bijwerken van het register (lid 3)	309
5. De verplichting tot opgave als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW (lid 4)	309

Artikel 55	310
1. De verplichting tot bewaren	310
2. De bewaartermijn	310
3. De bewaring van de waardepapieren	311

Artikel 56	311
1. De administratief beheerder (lid 1)	312
2. Toepassing artikel 7:400 e.v. BW	313
3. De aansprakelijkheid van de VvE-beheerder	317
4. Bevoegdheidsoverschrijding door de VvE-beheerder	317
5. De bouwkundig VvE-beheerder (lid 2)	317

IV. Raad van commissarissen en de commissies

Artikel 57	318
1. De raad van commissarissen (lid 1 t/m 4)	319
2. De taak van de commissarissen (lid 5)	319
3. De informatieverstrekking aan de commissarissen (lid 6)	319
4. De werkwijze van de raad van commissarissen (lid 7 t/m 9)	319

Artikel 58	319
1. Algemeen	320
2. De commissies (lid 1)	320
3. De kascommissie (lid 2)	320

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59	321
1. Het huishoudelijk reglement (lid 1)	322
2. De inhoud van het huishoudelijk reglement	322
3. Het huishoudelijk reglement in relatie tot het MR 1973	324
4. De regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW (lid 2)	324
5. Regels in strijd met wet of splitsingsreglement (lid 3)	324
6. Vaststelling en wijziging huishoudelijk reglement (lid 4)	324
7. Ontheffing van het huishoudelijk reglement (lid 5)	325
8. Publicatie van het huishoudelijk reglement (lid 6)	325

O. Wijziging van de akte

Artikel 60	326
1. De wijziging van de akte van splitsing	327
2. Wanneer is wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk?	327
3. Nieuwe appartementsrechten	331
4. De procedure tot wijziging van de akte van splitsing I (lid 1)	333
5. De vervangende machtiging als bedoeld in artikel 5:140 BW (lid 1)	334
6. De weigering zonder redelijke grond	334
7. De procedure tot wijziging van de akte van splitsing II (lid 2)	340
8. Het vergaderbesluit tot wijziging van de akte van splitsing (lid 3)	341
9. Artikel 50 lid 3 van het reglement niet van toepassing (lid 4)	343
10. De vernietigingsprocedure van artikel 5:140b BW (lid 5 en 6)	343
11. De toestemming van de hypotheekhouders etc. (lid 7)	347
12. De notariële wijzigingsakte (lid 8)	348

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61	348
1. Opheffing van de splitsing	348

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62	349
1. De geschillenbeslechting	349

R. Slotbepaling

Artikel 63	349
1. Modelreglement in relatie tot de akte van splitsing	349

Annex (uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen) 351

Artikel 34	351
1. De toelatingsregeling	352
2. Serviceflat: een woongemeenschap	352
3. Rechterlijke toetsing	353
4. Wettelijke basis voor de toelatingsregeling	353
5. De Generalklausel	353
6. Objectieve criteria en de subjectieve toets	354
7. De doelmatigheidstoets	355
8. Conclusie	356

Artikel 34a	357
--------------------	-----

Artikel 34b	358
--------------------	-----

Artikel 34c	358
--------------------	-----

1. De ingebruikgeving aan een derde (lid 1)	358
---	-----

Artikel 38	358
-------------------	-----

Transponeringstabel artikelen MR's 1973, 1983, 1992 en 2006	359
Trefwoordenregister	365