

van der vleuten

interim- & projectsupport



MR 2017

Lex Hartman

Mechteld van der Vleuten

HARTMANLMH

---

# Kostenverdeling

- Onderscheid privé & gemeenschappelijk is veranderd: doel = medegebruik (en niet kostenverdeling!)
- Hoofd/ondersplitsing: zo veel mogelijk privé in de ondersplitsing
- Kosten worden verdeeld op basis van gebouwdelen

# Invloed nieuwe wetgeving

- Reserveren / MJOP
- Stallen invalidevoertuigen – WMO
- Oplaadpunten

# Besluitvorming

- Geregeld is dat groepen eigenaars over bepaalde onderwerpen mogen besluiten
- Ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten is nu geregeld

# Verhuur

- Er is weinig veranderd!
- Instemmingsregeling voor gebruikers is verbeterd

# MR 2017 voor huurders

- Gebruikers kunnen huurders en ander gebruikers zijn
- De begroting kan worden gesplitst in kosten die aan huurders kunnen worden doorberekend en andere kosten (15.1)
- Idem exploitatierekening (16.1)

# De wet en gebruikers in een VvE

- Voor zittende huurders gelden alle VvE regels alleen als ze ermee hebben ingestemd (soms op verzoek van een eigenaar via de kantonrechter)
- Voor nieuwe huurders gelden de regels uit het splitsingsreglement op grond van de wet
- Voor nieuwe huurders gelden regels uit het huishoudelijk reglement alleen als ze ermee hebben ingestemd:
  - Via een gebruikersverklaring
  - Op verzoek van een eigenaar (via de kantonrechter)

# MR 2017 voor gebruikers

- Ook gebruikers moeten zich houden aan de eisen van redelijkheid en billijkheid
- Ook gebruikers mogen geen onredelijke hinder veroorzaken
- Ook gebruikers moeten handelingen nalaten die schade veroorzaken
- Ook gebruikers staan wat dit betreft voor hun huisgenoten en bezoek in
- Ook gebruikers zijn aansprakelijk voor door of namens hem aangebrachte schade. Maatregelen ter voorkoming of beperking van schade moet ook een gebruiker dulden.
- Ook gebruikers hebben een waarschuwingsplicht bij schade/gevaar.



# Gebruik van gem. delen & zaken

- Ook gebruikers hebben het recht van gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, volgens de bestemming ervan
- Geen inbreuk maken op het recht van anderen
- Gemeenschappelijke gedeelten/zaken kunnen in gebruik worden gegeven, ook aan een gebruiker
- Ook gebruikers mogen geen lawaai maken in gem. ruimten en er geen voertuigen e.d. stallen

# Oplaadpunten, veranderingen

- Er is een regeling voor oplaadpunten voor elektrische auto's, en die geldt ook voor gebruikers
- Ook gebruikers mogen niet in de ruimten waarin de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen zijn
- Ook gebruikers mogen geen veranderingen aan gemeenschappelijke gedeelten aanbrengen, of het architectonisch uiterlijk veranderen

# Gebruik privé gedeelte

- Ook gebruikers moeten het privé gedeelte (het appartement) gebruiken conform bestemming
- Voor afwijkend gebruik is toestemming van de vergadering nodig, waarbij ook rekening wordt gehouden met belangen van gebruikers
- Ook gebruikers houden rekening met de regels over harde vloerbedekking, en zij mogen ook geen onredelijke hinder hebben van andermans harde vloer

# Privé gedeelten vervolg

- Ook gebruikers mogen geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen
- Ook gebruikers moeten het privé gedeelte behoorlijk onderhouden (30)
- Indien volgens het bestuur nodig moeten ook gebruikers toegang verlenen tot hun privé gedeelte
- Iedereen moet kunnen vluchten, ook over andermans privé gedeelte
- Glasschade is voor eigen rekening, tenzij er een verzekering is. Dan gaat het via het bestuur

# Collectieve voorzieningen

- Ook gebruikers moeten collectieve voorzieningen en leidingen etc. gedogen
- Ook gebruikers mogen geen apparaten aansluiten op de kanalen en MV (afzuigkap, droogmachine etc.) Wel: motorloze wasemkap
- Ook gebruikers moeten hun tuin als tuin aanleggen en goed onderhouden

# In gebruik geven privé gedeelte

- Mag alleen na ondertekening van de gebruikersverklaring
  - In drievoud
  - Afgifte aan het bestuur
  - Geldt voor reglement, huishoudelijk reglement, vergaderbesluiten & nieuw te nemen besluiten
  - Mag ook via een uittreksel van de huurovereenkomst
  - Er kunnen andere afspraken worden gemaakt!
- Het bestuur houdt een register bij
- Het bestuur informeert gebruikers over veranderingen

# Borgtocht

- Het bestuur kan de gebruiker als borg voor de eigenaar willen hebben

# Ontruiming

- Nieuwe gebruikers zonder verklaring kunnen door het bestuur worden verwijderd
- Alle regels over ingebruikgeving, borg en ontruiming gelden ook voor onderhuurders
- Gebruikers die de VvE regels niet nakomen kunnen na een waarschuwing, 'horen' en een maand wachttijd het gebruik worden ontzegd (41) (besluitvorming met verzwaarde meerderheid)



# Boete

- Het bestuur ziet ook t.b.v gebruikers toe op naleving van de VvE regels
- Het bestuur kan 'waarschuwen' en een boete opleggen, ook aan gebruikers

# Beheer & onderhoud

- Ook gebruikers moeten hun medewerking verlenen aan uitvoering vergaderbesluiten

# Informatieverstrekking

- Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers
- Ook gebruikers moeten daartoe NAW- en contact gegevens verstrekken
- Eigenaars hebben inzagerecht, o.a. in het register met eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden

van der vleuten

interim- & projectsupport



HARTMANLMH

---