

Regels binnen een VvE

- De Vergadering is het hoogste orgaan (en dus de baas).
- De Vergadering stuurt het bestuur aan en niet andersom.
- De Vergadering bepaalt de structuur en het beleid van de vereniging. Niet het bestuur.
- De Vergadering dechargeert, op advies van de KCC, het bestuur.
- Een administratief beheerder of penningmeester wordt niet gedechargeerd.
- Een betaalde (professionele) beheerder wordt middels een vergaderbesluit aangewezen.
- De Vergadering dient akkoord te zijn met voorwaarden die met een beheerder is overeengekomen.
- De Vergadering mag geen besluiten nemen die strijdig zijn met de wet, Akte, Modelreglement en HHR.
- Een besluit dat strijdig is met wet, Akte, Modelreglement en HHR is altijd een nietig besluit.
- Een voorzitter VvE bestaat niet, wel een voorzitter vergadering.
- De voorzitter vergadering wordt gekozen en benoemd door de Vergadering.
- Ook niet appartementsgerechtigden kunnen tot voorzitter vergadering worden benoemd.
- Een VvE dient minimaal een keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, te vergaderen.
- De voorzitter vergadering is verantwoordelijk voor de notulen.
- De voorzitter vergadering is belast met de leiding van de Vergadering en vervangt het bestuur bij afwezigheid.
- De voorzitter vergadering is een aanspreekpunt maar geen uitvoerder. Hij heeft een dienende, maar geen uitvoerende, taak.
- Na goedkeuring door Vergadering stelt de voorzitter vergadering, door ondertekening, de notulen vast.

- Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.
- De KCC is een zelfstandig orgaan.
- De KCC heeft dezelfde rechten en plichten als een accountant.
- De KCC onderzoekt ook het bestuursbeleid.
- De KCC brengt rechtstreeks aan de Vergadering verslag uit van hun bevindingen.
- Het bestuur wordt benoemd door de Vergadering.
- Ook niet appartementsgerechtigden kunnen in het bestuur worden benoemd.
- De voorzitter bestuur wordt niet benoemd door de Vergadering maar gekozen en benoemd in een bestuursvergadering.
- De bestuursfuncties voorzitter, secretaris en penningmeester hebben naar buiten toe geen enkele waarde.
- Het voltallige bestuur is gezamenlijk verantwoordelijk en aansprakelijk voor hun handelen.
- Een bestuurder (professioneel of zelfbestuurder) kan nimmer gelijktijdig voorzitter vergadering zijn.
- Het bestuur is de uitvoerder van de Vergaderbesluiten.
- Het bestuur is ondergeschikt aan de Vergadering.
- Het bestuur is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de middelen van de VvE.
- Het bestuur blijft, ook bij uitbesteden financieel beheer, verantwoordelijk en aansprakelijk.
- Het bestuur zorgt voor de opstalverzekering en is verantwoordelijk en aansprakelijk bij onderverzekering.
- Taxatie kan onderverzekering voorkomen.
- Vraag korting op uw verzekeringspremie als het complex of het appartement voldoende is beveiligd.
- Notulen van bestuursvergaderingen zijn niet openbaar.

- Een appartementseigenaar bestaat niet. Wel de appartementsgerechtigde.
- Een appartementsgerechtigde is, van rechtswege, verplicht lid van de VvE.
- Een appartementsgerechtigde heeft geen recht op inzage notulen bestuursvergadering.
- Benoemen nieuwe bestuurder. Oude dechargeren!
- Zolang de Vergadering geen decharge verleend blijft het oude bestuur verantwoordelijk en aansprakelijk.
- Het hebben van een reservefonds is wettelijk verplicht. Het niet hebben is een onrechtmatige daad (van het bestuur).
- Legionella wordt veroorzaakt door verneveling van water. Niet door het drinken.
- Uitponden is het verkopen van bestaande huurwoningen nadat de huurder is vertrokken.
- Kettingbeding gaat niet automatisch over op de verkrijger van een appartement.
- Denk bij verhuur van een appartement aan de diplomatenclausule. Dit voorkomt dat de huurder zich beroept op huurbescherming.
- Een VvE is geen vereniging in de zin van charitatieve instellingen.
- Betaalde vrijwilligers zijn te vergelijken met klusjesmannen. De VvE dient loonheffing en verzekeringspremies in te houden en af te dragen.
- Een VvE is geen gezelligheidsvereniging, maar een organisatie met een zakelijke inslag.
- Een VvE heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- Uitvoering van besluiten tot extra uitgaven kan pas nadat de benodigde gelden zijn gereserveerd. Let op: nooit via reservefonds.
- Breng de staat van onderhoud in kaart.
- Beperk uw aansprakelijkheid als eigenaar.

- Beleg een 'tweede vergadering' als een meerderheid van de eigenaren steevast niet op Vergaderingen verschijnt.
- Quorum is het noodzakelijk aantal stemmen tijdens de ledenvergadering.
- Het aanwezigheidsquorum vervalt bij de 'tweede vergadering'.
- Tijdens de 'tweede vergadering' kunnen 2 aanwezige eigenaren besluiten nemen die bindend zijn voor de alle leden.
- Tijdens de 'tweede vergadering' dient wel de hand te worden gehouden aan de in de Akte voorgeschreven stemverhoudingen.
- De Splitsings-akten het Modelreglement moeten altijd tezamen gelezen worden.
- De appartement wetgeving valt uiteen in 2 zaken, dwingend- en regelend- recht.
- Dwingend recht wil niets anders zeggen dan dat iets moet, dient of verplicht is.
- Er is sprake van regelend recht wanneer er gesproken wordt over kunnen, kan, mogen en mag.
- Eerst als er sprake is van regelend recht dan mag/kan de vergadering "iets" zelf regelen.
- Het appartementsrecht maakt deel uit van de Nederlandse wetgeving.
- Het appartementsrecht is terug te vinden in het per januari 1992 vastgestelde nieuw burgerlijk wetboek (BW).
- Controleer of de professionele bestuurder een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering heeft.
- Zorg bij zelfbestuur voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
- Wet Identificatie. Middels de notulen (de benoeming) kan het zelfbestuur zich identificeren bij banken en notarissen etc..
- Een VvE dient ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel.
- Het bestuur doet er verstandig aan zich (schriftelijk) te laten inschrijven bij het Kadaster.

- Notarissen zoeken, bij koop/verkoop, via het Kadaster, uit wie het bestuur is van de betreffende VvE.
- De Vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
- De VvE voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de privé-gedeelten.
- De verplichte maandelijkse onderhoudsbijdrage is afhankelijk van de grootte van het appartement.
- De maandelijkse bijdrage is vastgelegd middels de verdeelsleutels in de Akte.

Design by loenatik.com - (c) 2009