Reglement van splitsing
Vereniging van eigenaars
Het kopen van een appartementsrecht
Financiële zaken
De vereniging in de praktijk

de NOTARIS en de

# Koop en eigendom van een appartement

# Inhoud


| | |
|---|---|
| **Appartementsrecht** | **3** |
| Deel van het geheel | 3 |
| Splitsing | 4 |
| **Reglement van splitsing** | **5** |
| Gebruiksregels | 5 |
| Gemeenschappelijke gedeelten | 6 |
| Gedragsregels | 6 |
| **Vereniging van eigenaars** | **7** |
| Belangenbehartiging | 7 |
| Structuur van de vereniging | 7 |
| Samen beslissen | 8 |
| Bestuur | 8 |
| Slapende vereniging wekken | 9 |
| **Het kopen van een appartementsrecht** | **10** |
| Schriftelijk overeenkomst | 10 |
| Bedenktijd | 10 |
| Inschrijving bij het Kadaster | 10 |
| Advies | 11 |
| Eerst weten, dan tekenen | 11 |
| Voorwaarden en bepalingen | 12 |
| **Rechten en plichten** | **14** |
| Huishoudelijk reglement | 14 |
| **Financiële zaken** | **15** |
| Servicekosten | 15 |
| Collectieve verzekering | 15 |
| Financieel overzicht | 16 |
| Slapende vereniging | 16 |

**De vereniging in de praktijk** 17
Vergaderingen 17
Zelfstandig optreden 17

**Het privégedeelte** 18
Eigen terrein 18
Toch regels 18

**De gemeenschappelijke ruimten** 18
Gebruik 18

**Andere vorm van flateigendom** 19
Flatexploitatiecoöperatie 19

**Tenslotte** 20

# Appartementsrecht

## Deel van het geheel

Een appartementsrecht is een aandeel (bijvoorbeeld één/dertigste) in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw bijvoorbeeld als woning of winkel. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw. Een appartementseigenaar mag als mede-eigenaar alles gebruiken wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten. Het gedeelte waarvan de eigenaar van het appartement het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privégedeelte. Met het gebruik hiervan hebben andere bewoners niets te maken. Wel kunnen er regels voor het gebruik worden gegeven.

In de meeste papieren die men als koper van een appartementsrecht krijgt, worden altijd wel één of meer bepalingen van de wettelijke regeling over appartementsrechten vermeld. Het is dan ook goed om te weten dat deze regeling in de wet te vinden is in de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Gewoonlijk denkt men bij appartementsrechten (ook wel appartementen, flatwoningen of flats genoemd) aan grote gebouwen of complexen van gebouwen, bestaande uit vele woningen en/of winkels. Maar ook kleinere eenheden kunnen appartementsrechten zijn: een benedenwoning met één of meer bovenwoningen en zelfs een aantal vrijstaande woningen, zoals een complex woningen voor ouderen of vakantiewoningen. In dit boekje spreken we vooral over flatgebouwen, maar in principe geldt hetzelfde voor alle andere appartementsrechten.

## Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een gebouw, bijvoorbeeld een pensioenfonds, een beleggingsmaatschappij of een woningbouwvereniging, besluit dat gebouw te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden (woningen en/of winkels), meestal met de bedoeling deze te verkopen hetzij aan de huurders hetzij aan anderen. De splitsing in appartementen wordt vastgelegd in een notariële akte: 'de splitsingsakte'. Op een daarbij behorende splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven en zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing.

# Reglement van splitsing

## Gebruiksregels

In het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen, die men zou kunnen noemen de gedragsregels voor eigenaars/bewoners. In vrijwel alle notariële akten waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft verschillende Modelreglementen vastgesteld. Ieder Modelreglement is op genomen in een boekje, dat bij iedere notaris te verkrijgen is. In uw splitsingsakte staat het jaartal vermeld van het Modelreglement dat van toepassing is. Zo weet u welk boekje u nodig heeft. Van het Modelreglement bestaat ook een speciale versie, bestemd voor serviceflatgebouwen. In iedere splitsingsakte wordt een aantal specificaties en soms afwijkingen van dat Modelreglement opgesomd, die alléén voor dat specifieke flatgebouw van toepassing zijn. Want zoals u zult begrijpen: geen twee gebouwen zijn hetzelfde. Het ene gebouw heeft wel overal centrale verwarming, waarvoor een regeling over stookkosten en onderhoud van de ketels moet worden opgenomen; het andere gebouw heeft deze voorziening niet, maar heeft daarentegen bijvoorbeeld weer wel een recreatiezaal voor algemeen gebruik, waarvoor weer een aparte regeling moet worden opgenomen in het reglement van splitsing.
Modelreglement èn de afwijkingen daarvan in de akte van splitsing vormen samen het Reglement van Splitsing voor dat specifieke, in de splitsingsakte nader omschreven gebouw. Wijziging van het Reglement van splitsing kon tot 1 mei 2005 uitsluitend plaatsvinden met medewerking van alle appartementseigenaren. Sindsdien kan wijziging ook met medewerking van het bestuur van de vereniging plaatsvinden als ten minste 4/5 van de stemmen van de leden voor de wijziging zijn. In de akte van splitsing kan worden bepaald dat een grotere meerderheid voor moet stemmen. Ook moeten alle hypotheekhouders (banken e.d.) en andere beperkt gerechtigden op de appartementsrechten (bijv. vruchtgebruikers) in de wijziging toestemmen, alsmede eventuele beslagleggers.

## Gemeenschappelijke gedeelten

Voor de gedeelten van het gebouw die door iedereen gebruikt kunnen worden (gangen, trappen, de hal, dakterras, omliggende tuin enz.) en voor de technische installaties (denk aan liften, centrale antenne-installatie en fundering) bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen en een regeling over ieders verplichte bijdrage in de (gemeenschappelijke) kosten van onderhoud en gebruik. Over deze en andere financiële zaken – denk aan verzekering van het gebouw – bevat het reglement een aantal artikelen.

## Gedragsregels

Het spreekt vanzelf dat een appartementseigenaar zijn woning zo dient te gebruiken en te onderhouden, dat hij de andere bewoners geen overlast bezorgt. Hij moet zorgen dat er geen verstoppingen in zijn sanitair ontstaan, hij mag niet zomaar een t.v.-schotel plaatsen, hij mag evenmin 's nachts de muziek keihard aanzetten enzovoorts. Hij zit als het ware in een leefgemeenschap en dient zich daarnaar te gedragen. Het reglement bevat hiervoor ook een aantal regels. Juist omdat de eigenaren een eigen gemeenschap vormen en bij het gebruik van het gebouw op elkaar zijn aangewezen, is het begrijpelijk dat het reglement ook regels kan bevatten die aan de eigenaars een zekere mate van inspraak geven bij de komst van een nieuwe bewoner. Hierover en over andere gevolgen van verkoop en koop, en ook over huur en verhuur van de flat, geeft het reglement voorschriften. De eigenaar of huurder die het te bont maakt en voortdurend andere bewoners overmatig hindert of zich niets aantrekt van bepalingen uit het reglement, kan na allerlei waarschuwingen uiteindelijk zelfs de toegang tot zijn eigen flat worden ontzegd. De ervaring leert dat deze maatregel zelden wordt toegepast en dat zo'n bewoner meestal zelf z'n biezen pakt.

# Vereniging van eigenaars

## Belangenbehartiging

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. Dit verplichte lidmaatschap eindigt pas door overdracht van het appartement. Het doel van de vereniging van appartementseigenaars is in de wet omschreven, te weten: de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Welke zijn dan die gemeenschappelijke belangen? In de eerste plaats de instandhouding en het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het dak, de c.v.-installatie, de trappen, gangen, liften, galerijen en hal, enzovoorts, alles voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn. Sinds 1 mei 2005 is de vereniging verplicht een reservefonds aan te houden. In dit fonds wordt gespaard voor de onderhoudskosten.

## Structuur van de vereniging

De vereniging van eigenaars heeft – net als andere verenigingen – een bestuur en een ledenvergadering, de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementseigenaars (de ledenvergadering) vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging omdat dit orgaan het bestuur benoemt en eventueel ontslaat. Met de vergadering van eigenaars wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één) tenzij het splitsingsreglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. Ook stelt zij dan de eventuele extra bijdrage daarvoor vast. Of zij beslist dat iemand om bijzondere redenen het gebruik van zijn flatwoning moet worden ontzegd. De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. De vergadering beslist zonodig over vervanging van de gezamenlijke c.v.-ketel of het omschakelen

van olie op gas. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle zaken, die de eigenaars gemeenschappelijk aangaan.

## Samen beslissen

Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste éénmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en over wat er op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald door het reglement van splitsing.
Hierin ligt de kern van de bevoegdheid van elke eigenaar: hij of zij kan daadwerkelijk meebeslissen over alles wat het flatgebouw betreft. Wordt hij overstemd en heeft de meerderheid van de eigenaars (of een grooteigenaar, die een heleboel appartementsrechten heeft, waardoor hij dus meerdere stemmen mag uitbrengen) een andere beslissing genomen, dan kan hij de zaak binnen een maand na de datum waarop het besluit viel of waarop hij van het besluit kennis had kunnen nemen aan de kantonrechter ter vernietiging voorleggen.

## Bestuur

Bij grote verenigingen wordt het bestuur meestal gevormd door een beroepskracht, soms een privépersoon, maar vaak ook door een bureau dat op deze vorm van bestuur geheel is ingesteld (ook wel administrateur genoemd). Het bestuur van de vereniging wordt door de vergadering van eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Bij het bestuur kunt u terecht als er een lekkage is, als de gemeenschappelijke verwarming kapot is, kortom voor alles wat het onderhoud van gebouw en installaties betreft. Bij grote flatgebouwen of complexen daarvan is er naast het bestuur soms ook een huismeester. Deze is vaak in dienst van de vereniging van eigenaars, verzorgt kleinere reparaties, neemt klachten in ontvangst en geeft deze door aan het bestuur en heeft verder een aantal huishoudelijke taken binnen het gebouw (en complex). Een zeer belangrijke taak van het bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het

klaarmaken van het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting – een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals verfwerk, tuinonderhoud, kosten van brandstof voor de c.v., verzekering van het gebouw e.d. – wordt de bijdrage per maand (of drie maanden) in de servicekosten voor elke appartementseigenaar vastgesteld. Tot het betalen van deze bijdrage is iedere appartementseigenaar verplicht. Het bestuur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

## Slapende vereniging wekken

Als de vereniging van eigenaars niet functioneert zoals dat moet, als het ware 'slaapt', kan dat nadelig uitpakken. Zeker kleine verenigingen van eigenaars (een huis met 1 boven- en 1 benedenwoning) leiden vaak een slapend bestaan. Hierdoor kunnen onduidelijkheden ontstaan over wat tot de gezamenlijke gedeelten behoort en wat tot de privégedeelten, onduidelijkheid dus over wie wat moet betalen. Bovendien heeft een slapende vereniging meestal niet voor een financiële reservering gezorgd, of voor een verzekering. Bij een urgente reparatie van het dak of het riool blijkt er dan geen geld gereserveerd te zijn, met alle gevolgen van dien. Als er al enige tijd niet meer vergaderd is en u het nodig vindt om de vereniging tot activiteit te wekken, kunt u het bestuur verzoeken de vergadering bijeen te roepen. Wanneer er geen bestuur is of dit weigert uw verzoek in te willigen, kunt u proberen de andere eigenaars om een overleg te vragen. In het splitsingsreglement staat meestal het minimum aantal eigenaars vermeld dat zelfstandig een vergadering bijeen kan roepen. Als uw mede-eigenaren niet op uw verzoek willen ingaan, kunt u de kantonrechter vragen de jaarlijkse vergadering uit te schrijven. In dat geval kunt u zich het beste tot de griffie van het kantongerecht wenden.

# Het kopen van een appartementsrecht

Bij het kopen van een huis komen verkoper en koper overeen dat een bepaalde woning tegen bepaalde voorwaarden en prijs op een afgesproken tijd eigendom wordt van de koper.
Bent u particulier en gaat u een appartement kopen, dan is het volgende voor u van belang:

## Schriftelijke overeenkomst

Vanaf 1 september 2003 moet de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering, een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals met betrekking tot een woonvergunning, bodemvervuiling, enz.

## Bedenktijd

Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper (niet de verkoper!) drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Hij hoeft hiervoor geen reden op te geven. Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie-dagen-termijn gaat lopen. Deze bedenktijd geldt ook bij het sluiten van een koop-/aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouw-/flatwoning.



## Inschrijving bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de koper gedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bieder. Deze inschrijving bij het Kadaster moet verplicht via de notaris. Hij moet namelijk een aantal zaken onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

## Advies

Ga voor uw koopovereenkomst naar de notaris. Dit biedt vele voordelen:

- De notaris is de juridische deskundige bij uitstek. Hij voorkomt dat koper en verkoper problemen krijgen na het sluiten van de koopovereenkomst doordat de gemaakte afspraken onduidelijk zijn.
- De notaris is verplicht beide partijen informatie te geven over de juridische gevolgen van hun afspraken. Heeft u al getekend vóórdat u bij de notaris komt, dan kan aan de afspraken niets meer worden veranderd. Alleen als de andere partij akkoord gaat, kunt u nog terugkomen op een afspraak. Laat u daarom op tijd voorlichten door de notaris.
- De notaris zorgt ervoor dat het tijdstip van het ingaan van de drie-dagen-termijn precies wordt vastgelegd. Geknoei met de datum en onenigheid achteraf is hierdoor niet mogelijk.
- Het noodzakelijke onderzoek voor de inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster wordt direct gedaan, zodat deze inschrijving sneller kan plaatsvinden. Bovendien hoeft met de inschrijving niet gewacht te worden totdat de drie-dagen-termijn voorbij is, zodat u als koper nog beter beschermd bent.

Hierover kunt u meer lezen in de brochure 'Huis te koop', verkrijgbaar bij de notaris. Wat daarin geschreven staat is goeddeels ook van toepassing op het kopen van een appartementsrecht.

De eigendom van een appartementsrecht is te vergelijken met de eigendom van een woonhuis. Na het tekenen van de koopakte volgt dan op een later tijdstip de notariële akte van levering, waarbij de flatwoning op naam van de koper komt.



## Eerst weten, dan tekenen

Bij het kopen en financieren van een appartementsrecht moet u letten op enige bijzonderheden. Op het moment dat u de koopakte van het appartementsrecht tekent, moet u weten wat u aan servicekosten (maand, kwartaal of per jaar) dient te voldoen. Bij nieuwbouw kan dat een probleem opleveren, omdat daar moet worden uitgegaan van een raming van deze kosten. In dat geval is het verstandig in de koopakte

een maximaal bedrag daarvoor te vermelden. Verder moet u weten of de vorige eigenaar nog bedragen moet voldoen aan het bestuur. Is dit zo – bijvoorbeeld achterstallige servicekosten – dan bent u daarvoor volgens de wet aansprakelijk. Vertrekt uw verkoper met de noorderzon zonder betaling van zijn achterstallige schulden aan de vereniging van eigenaars, dan blijft u met deze kosten zitten. Het kan ook zijn dat er op naam van de verkoper bij de vereniging nog een tegoed in de boeken staat, bijvoorbeeld als gevolg van een voordelig stookseizoen. Dit leidt in de praktijk nogal eens tot de vraag wie op dit tegoed recht heeft. Soms maakt dit tegoed volgens het toepasselijke reglement deel uit van het vermogen van de vereniging van eigenaars en gaat dan als zodanig over op de nieuwe eigenaar. Soms wordt het uitbetaald aan de oude eigenaar. Maar ook is een combinatie, al naar gelang de herkomst van het tegoed, mogelijk. Het is zaak dat duidelijk uit de koopakte blijkt aan wie een eventueel tegoed toekomt en of dit bedrag met de koopsom of eventueel op andere wijze is verrekend. Van belang is te weten of in een vergadering van eigenaars, vlak vóór u het appartementsrecht kocht, wellicht is besloten tot een aanzienlijke uitgave, bijvoorbeeld tot vervanging van een lift of c.v.-ketel. Dat kan flink in de papieren lopen en als u dat vooraf niet wist, kunt u voor onaangename financiële verrassingen komen te staan. Tussen twee haakjes: vóór het tekenen van de koopakte moet u het toepasselijke reglement van splitsing ter inzage hebben ontvangen. Als de notaris niet bij de koopakte betrokken is geweest, zal hij in een later stadium de vereniging om een opgave vragen van de bijdragen waarvoor de koper aansprakelijk is. Ook zal hij vragen hoe groot het reservefonds van de vereniging is. De opgave van deze bedragen wordt door de notaris aan de akte van levering gehecht.



## Voorwaarden en bepalingen

In de voorwaarden van de hypotheek komt de bepaling voor, dat de geldgever wordt gemachtigd namens u naar de vergadering van eigenaars te gaan en daar dan naar zijn goeddunken vóór of tegen bepaalde voorstellen te stemmen. Verder komt in de hypotheekvoorwaarden een enkele keer de bepaling voor dat de lening opeisbaar is als de vergadering van eigenaars bepaalde belangrijke besluiten neemt, bijvoorbeeld om een gedeelte van het gebouw niet op te bouwen na een brand. Dit mag dan een uitzonderlijk geval zijn, de

genoemde voorbeelden komen echt voor! Bij het bespreken van de hypotheekvoorwaarden moet u beslist naar dit soort zaken informeren. In het reglement van splitsing van het gebouw kan een bepaling zijn opgenomen, dat u, voordat u de flat kunt betrekken, daarvoor eerst toestemming moet vragen aan de vergadering van eigenaars, soms aan het bestuur (ballotage). Vóórdat de flat op uw naam komt, zal de makelaar of de notaris ervoor zorgen, dat die toestemming er is. In verband hiermee moet in de koopakte een bepaling staan (een zgn. ontbindende voorwaarde), dat u van de koop af kunt als de toestemming niet wordt verleend. De praktijk leert dat die toestemming slechts hoogst zelden wordt geweigerd en dan alleen nog in gevallen waarin aan te nemen valt dat de servicekosten voor uw flat te hoog zijn in verhouding tot uw inkomen, eventuele hypotheeklasten daarbij geteld.
Als u de flat koopt met de bedoeling deze te verhuren of in gebruik af te staan aan bijvoorbeeld uw studerende zoon of dochter, moet u vóóraf natrekken of voor zo'n gebruik toestemming van de vergadering van eigenaars of bestuur nodig is.

# Rechten en plichten

## Huishoudelijk reglement

Als u in een flatgebouw woont, zit u in een leefgemeenschap met eigen regels. Uw rechten en verplichtingen zijn te vinden in de wet, in het reglement van splitsing en in een eventueel later vastgesteld huishoudelijk reglement. In dit laatste staan veelal regels, opgesteld door de eigenaars tezamen. Dit huishoudelijk reglement omvat allerlei bepalingen van praktische aard: wanneer mag de was buiten gehangen worden, hoe laat gaat de voordeur dicht, mogen er plantjes in de hal worden geplaatst enz. Een eigenaar die een regel van het reglement overtreedt, kan een berisping krijgen of een boete worden opgelegd ten bate van de verenigingskas. Als uiterste middel kan hem de toegang tot z'n appartement worden ontzegd.

U doet er goed aan kennis te nemen van de inhoud van het huishoudelijk reglement vóórdat u besluit tot aankoop van een appartementsrecht. Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd in een vergadering van eigenaars met een meerderheid die uit de statuten blijkt.

# Financiële zaken

## Servicekosten

De eigenaar van een flatwoning betaalt periodiek – meestal per maand of per drie maanden – aan de vereniging van eigenaars de zogenaamde servicekosten. Indien het flatgebouw een centrale verwarming heeft, gaat meestal zo'n 35 – 50% van de bijdrage in de servicekosten naar stookkosten en ketelonderhoud.
Verder gaat een deel van de bijdrage naar zaken als de verzekering van het gebouw en de schoonmaakkosten van trappen en gangen. Ook wordt van de bijdrage een deel gereserveerd voor incidentele zaken, zoals voor onderhoud van het metselwerk en het binnen- en buitenschilderwerk, vernieuwing van het dak, onderhoud en vervanging van de centrale verwarmingsinstallatie en eventueel warmwaterinstallatie, en onderhoud liftinstallatie.
Dit onderhoud betaalt het bestuur dan uit de gereserveerde pot. Blijkt aan het eind van een jaar dat er geld over is, dan kan het bestuur besluiten het restant te reserveren voor het volgende jaar. Is er een tekort, dan wordt dat alsnog bij de eigenaars in rekening gebracht.

## Collectieve verzekering

Met een appartementsrecht heeft de eigenaar recht op het alleengebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw en heeft hij tevens een mede-eigendomsrecht in het gehele gebouw; dit heeft gevolgen voor de verzekering. De eigenaar heeft er namelijk belang bij dat niet alleen de gedeelten van het gebouw die hij in privégebruik heeft voor de volle waarde verzekerd zijn, maar ook het hele gebouw. Als dit niet gebeurt, ontstaat er voor de eigenaars geen zekerheid dat het gebouw na het ontstaan van schade in zijn oorspronkelijke toestand kan worden hersteld.
In het splitsingsreglement is daarom een regeling opgenomen voor een collectieve verzekering. Helaas wordt deze regeling in de praktijk niet altijd nageleefd, vooral wanneer het gaat om kleine splitsingen in 2 of 3 appartementsrechten. Van een collectieve verzekering komt dan weinig terecht. Het is dan in ieder geval verstandig als de eigenaars zelf hun appartementsrecht verzekeren, zo mogelijk bij dezelfde verzeke-

ringsmaatschappij. Omdat verzekering van een individueel appartementsrecht soms tot complicaties kan leiden, verdient een collectieve verzekering altijd de voorkeur. Collectieve verzekeringen moeten volgens het reglement worden afgesloten door het bestuur.

## Financieel overzicht

In het reglement kunt u nalezen welke kosten voor de eigenaars gezamenlijk komen en welke niet. Verder staat er ook in voor welk deel u moet bijdragen in die kosten.
Van de inkomsten en uitgaven in een bepaald jaar maakt het bestuur een exploitatie-overzicht, waaruit blijkt wat het allemaal heeft betaald en vooral waaraan. Daarnaast dient het bestuur ook een begroting van kosten op te stellen voor het komende jaar. Uiteindelijk dienen de eigenaars in een vergadering deze financiële jaarstukken goed te keuren.

## Slapende vereniging

Een niet-actieve vereniging van eigenaars zal bovenstaande zaken niet zo goed op orde hebben.
Voor het groot onderhoud bestaat dan geen 'spaarpotje'. Om in urgente situaties problemen tussen de bewoners te voorkomen, is het raadzaam om in ieder geval één keer per jaar bijeen te komen om (financiële) afspraken te maken.

## Vergaderingen

Hoe werkt nu zo'n vereniging van eigenaars bij een gemiddeld groot flatgebouw in de praktijk? In het algemeen worden er slechts één, hooguit twee of drie vergaderingen per jaar gehouden. De meeste zaken worden schriftelijk afgedaan. Voor de goedkeuring van de begroting en het exploitatieoverzicht moet in ieder geval een vergadering worden belegd. Meestal worden hier ook meteen alle andere belangrijke zaken aan de orde gesteld, waarvan de leden ruim van tevoren een overzicht krijgen toegestuurd. In die vergadering kunt u als eigenaar vragen stellen aan het bestuur over alles wat de flat betreft. Soms zijn er technici aanwezig, aan wie u dingen kunt vragen over verlichting, isolatie enz.

## Zelfstandig optreden

De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon. De vereniging kan als zodanig optreden tegen eigenaars, die zich niet aan de huisregels houden en kan als het heel hoog oploopt hen zelfs voor de rechter dagen. Als een buitenstaander schade aan het gebouw heeft veroorzaakt, kan de vereniging schadevergoeding van hem vorderen. En als er brand is geweest, dient de uitkering voor het herstel van de schade door de verzekeringsmaatschappij aan de vereniging te worden voldaan. De vereniging van eigenaars kan ook contracten afsluiten met een aannemer of schilder voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan/in de gemeenschappelijke ruimten.

# Het privégedeelte

## Eigen terrein

In officiële stukken heet een flatwoning 'het gedeelte van het gebouw, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt'. Dat is een mond vol en daarom spreken we liever van privégedeelte, flat of appartement. Dat is uw eigen terrein. Daar heeft een ander, ook de vereniging, niets over te zeggen. Behalve natuurlijk het recht dat de vereniging heeft om een bewoner/eigenaar die het reglement overtreedt uiteindelijk via de rechter uit zijn flat te zetten. U maakt wel deel uit van een leefgemeenschap en dat schept verplichtingen. Waar het op neerkomt, is dat u datgene nalaat waar een andere bewoner hinder van kan ondervinden.

## Toch regels

In het reglement van splitsing staat vrij veel vermeld over wat u met uw privégedeelte mag doen. U mag verven, behangen, stofferen en zelfs vertimmeren, als u daarbij de stevigheid van het gebouw maar in de gaten houdt. Bij omvangrijke veranderingen moet u vooraf overleg plegen met het bestuur om gezamenlijk te beoordelen wat de meest verantwoorde aanpak van uw verbouwingsplannen is. Hoort bij uw privégedeelte ook een tuin, dan bent u vrij deze te gebruiken zoals u wilt, binnen de grenzen van wat normaal geacht wordt. In de tuin bouwen (een tuinhuisje, schutting o.i.d.) is echter in de regel niet toegestaan.



# De gemeenschappelijke ruimten

## Gebruik

Zoals voor de hand ligt, zijn entree, hal, trappen en trappenhuizen, galerijen en terrassen, liften, gangen naar en tussen de bergingen en een bij of om het gebouw liggende groenstrook voor gemeenschappelijk gebruik. Het reglement haast zich daarbij te

vermelden 'volgens de bestemming daarvan'. Die zal in het algemeen niet moeilijk te raden zijn. Maar bij grotere flatgebouwen, en vooral groepen van gebouwen met onderlinge verbindingen, ligt dat wat anders. Daar zijn zoveel gemeenschappelijke ruimten, dat het best mogelijk is, bijvoorbeeld 's avonds, een hal te gebruiken voor een bijeenkomst van de flatbewoners. Er zijn zelfs wel flatgebouwen met een aangebouwde recreatiezaal. Dit is een gemeenschappelijke ruimte en het gebruik daarvan zal dan het beste in een huishoudelijk reglement geregeld kunnen worden. Soms wordt zo'n ruimte overdag verhuurd aan (sport )clubs en staat de ruimte 's avonds ter beschikking van de bewoners. Zo'n regeling kan heel gunstig zijn voor de kas van de vereniging, hoewel het hierbij oppassen geblazen is. In de eerste plaats kan de vereniging daarbij belastingplichtig (vennootschapsbelasting, omzetbelasting) worden en verder loopt de vereniging een bedrijfsrisico bij de exploitatie van de sportzaal, waarvan men zich mag afvragen of dit op de eigenaars mag drukken. Het bestuur ziet toe op het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, op vernieuwingen en ook op eventuele verfraaiingen.

# Andere vormen van flateigendom



Deze brochure gaat alleen over de splitsing in appartementsrechten. De eigendom van het appartementsrecht is vergelijkbaar met die van een woonhuis. Een appartementsrecht is ook net als een woonhuis een zgn. registergoed, waarop u een hypothecaire financiering kunt krijgen.

## Flatexploitatiecoöperatie

Een andere vorm van flateigendom is de 'flatexploitatiecoöperatie'. Men wordt lid van een coöperatie en dit lidmaatschap geeft de bevoegdheid tot gebruik van een bepaalde flatwoning. Het gebouw waarvan de flatwoning deel uitmaakt, is en blijft eigendom van de coöperatie.

Het grote verschil tussen beide vormen van eigendom is dus dat bij een appartementsrecht sprake is van het mede-eigenaar zijn van een bepaald gedeelte van een gebouw met hieraan gekoppeld de gebruiksrechten van dat gedeelte. Bij het lidmaatschap van een coöperatie is alleen sprake van het gebruiksrecht van een flatwoning. Het gebouw is eigendom van de coöperatie. Dit verschil komt o.a. duidelijk naar voren als een (hypothecaire) financiering nodig is. De notaris kan u hier meer over vertellen.

# Tenslotte

De splitsing van een gebouw in appartementsrechten moet gebeuren bij notariële akte, waarna de akte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
De notariële akte bevat het reglement van splitsing. De akte en het reglement van splitsing zijn juridische stukken waarmee u niet dagelijks te maken heeft. Maar hierin staan wel al uw rechten en verplichtingen, de bevoegdheden van het bestuur en van de vergadering van eigenaars. Deze stukken vormen bovendien de basis voor uw financiële verplichtingen in de jaren dat u eigenaar bent. Het is dus van groot belang dat u de beschikking heeft over deze stukken als u overweegt een appartement te kopen. Voor advies, uitleg of verduidelijking kunt u de (kandidaat-)notaris benaderen. Tijdig ingewonnen advies kan u geld en zorgen besparen.



Versie december 2008
Uitgave Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
Postbus 16020, 2500 BA Den Haag
Druk Koninklijke Joh. Enschedé BV, Amsterdam
Ontwerp Okapi Ontwerpers, Rotterdam

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

## Identificatieplicht

Denkt u eraan om bij een bezoek aan de notaris een geldig identiteitsbewijs mee te nemen: onderdanen van EU/EER-landen of Zwitserland kunnen zich laten identificeren aan de hand van een geldig nationaal paspoort of rijbewijs (mits de houder in Nederland woont en het rijbewijs is voorzien van een foto) of een geldige Europese identiteitskaart (mits voorzien van een foto van de houder). Andere personen kunnen zich laten identificeren aan de hand van een geldig reisdocument of een geldig vreemdelingendocument.

## Contact

Met algemene notariële vragen kunt u ook terecht bij de Notaris-telefoon: iedere werkdag van 9.00 tot 14.00 uur, telefoon 0900 - 346 93 93, € 0,25 per minuut tot een maximum van € 12,50 per gesprek. Voor algemene notariële informatie kunt u ook terecht op de homepage van het notariaat op internet: www.notaris.nl.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, aanvaardt de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.