

Een appartement kopen

Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken.

U bent dan samen met alle andere appartementsbewoners eigenaar van het hele gebouw. Er gelden dan ook regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden.

Appartement en gezamenlijke ruimten

Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in kleinere gebruiksruimten. Juridisch heet dat: splitsing in appartementsrechten. De notaris maakt de splitsingsakte op, waarbij een splitsingstekening hoort. Op die splitsingstekening (plattegrond) worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten duidelijk aangegeven. Alle appartementseigenaren zijn dus samen ook eigenaar van het hele gebouw. Een bewoner mag als mede-eigenaar dan ook van alle gezamenlijke ruimten gebruik maken. Meestal zijn dit bijvoorbeeld een binnentuin, dakterras, trappenhuis of hal.

Appartementsrechten kunnen verschillen in grootte en vorm. Zo kan het ook gaan om een park met vakantiewoningen of een groot complex met winkels en woningen. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers bij het Kadaster ingeschreven. Ze zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Deze documenten kunnen bijvoorbeeld bij misverstanden duidelijkheid verschaffen.

Reglement van splitsing

Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing. Hierin staan gedragsregels voor eigenaren en bewoners. Voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen, trappen, de hal, een dakterras en een omliggende tuin bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten en de technische installaties, zoals liften, centrale antenne-installatie en fundering. Over het algemeen moeten alle appartementseigenaren meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten. U bent tenslotte allemaal eigenaar van het gehele gebouw. De eigenaar van een penthouse moet dus ook aan het onderhoud van de riolering meebetalen, en de eigenaar van de benedenwoning ook aan het onderhoud van het dak.

Modelreglement

In de meeste notariële splitsingsakten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement, maar het modelreglement kan ook in z'n geheel in de akte van splitsing zijn opgenomen. Het Modelreglement en de afwijkingen daarvan in de akte van splitsing vormen samen het reglement van splitsing.

Huishoudelijk reglement

Het spreekt vanzelf dat u als appartementseigenaar uw woning zo dient te gebruiken en te onderhouden, dat u de andere bewoners niet tot overlast bent. U moet bijvoorbeeld zorgen dat er geen verstoppingen in sanitair ontstaan, u mag niet zomaar een

televisieschotel plaatsen en u mag 's nachts de muziek niet hard aanzetten. U zit als het ware in een leefgemeenschap en dient zich daarnaar te gedragen. Uw rechten en verplichtingen zijn niet alleen te vinden in de wet en het reglement van splitsing, maar ook in een huishoudelijk reglement. Een eigenaar of huurder die zich niet aan de afspraken houdt en daardoor andere bewoners hindert, kan na waarschuwingen de toegang tot zijn eigen flat worden ontzegd. Het is dus goed om te weten wat er in het huishoudelijk reglement staat. Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd in een vergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Wat doet de Vereniging van Eigenaren?

Iedere appartementseigenaar is verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Denk hierbij aan onderhoud van de ruimtes die door alle eigenaren worden gebruikt. De vereniging is verplicht een reservefonds bij te houden voor toekomstige onderhoudskosten. De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals de uitvoering van reparaties en onderhoud. Ook bij klachten over lekkage of een kapotte verwarming kunt u bij het bestuur terecht. Kortom bij alle zaken die te maken hebben met het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke installaties.

In de ledenvergadering worden besluiten genomen over het onderhoud van het gebouw en wie dit gaat doen, maar ook bijvoorbeeld over overlast van bewoners. Voor een besluit is een meerderheid van stemmen nodig. Dit komt in de praktijk neer op de helft plus één, tenzij het splitsingsreglement anders bepaalt. De ledenvergadering keurt ook de uitgaven van het afgelopen boekjaar goed en bepaalt de begroting voor het volgend boekjaar. Zo kan er onder andere worden besloten dat er extra bijdragen in de servicekosten nodig zijn.

Waar bestaan de servicekosten uit?

De term 'servicekosten' wordt in de praktijk voor verschillende zaken gebruikt. Soms is ook de verwarming gemeenschappelijk en betalen alle eigenaren mee aan de stookkosten en het onderhoud van de installatie. Andere vaste posten zijn verzekering van het gebouw en schoonmaakkosten van trappen en gangen. Ook wordt een deel van de bijdrage soms gereserveerd voor incidenteel en periodiek onderzoek, zoals onderzoek van het metselwerk, schilderwerk, vernieuwing van het dak en onderzoek van de liftinstallatie.

Groningen, 18 maart 2019.