Koninklijke Notariële Broederschap

koop en eigendom van een flatwoning

Het kopen van een appartementsrecht
Reglement van splitsing
Vereniging van appartementseigenaars
Financiën

Denkt u eraan om bij een bezoek aan de notaris een geldig legitimatiebewijs mee te nemen:
paspoort, rijbewijs, gemeentelijke identiteitskaart of toeristenkaart.

Inhoud

Appartementsrecht
Deel van het geheel – 3
Splitsing – 3

Reglement van splitsing
Gebruiksregels – 4
Gedragsregels – 5

Vereniging van Eigenaars
Belangenbehartiging – 5
Structuur van de vereniging – 6
Samen beslissen – 6
Bestuur – 7
Slapende vereniging wekken – 7

Het kopen van een appartementsrecht
Eerst weten, dan tekenen – 8
Voorwaarden en bepalingen – 9

Rechten en plichten
Huishoudelijk reglement – 10

Financiële zaken
Servicekosten – 10
Collectieve verzekering – 11
Financieel overzicht – 11
Slapende vereniging – 12

De vereniging in de praktijk
Vergaderingen – 12
Zelfstandig optreden – 12

Het privé gedeelte
Eigen terrein – 13
Toch regels – 13

De gemeenschappelijke ruimten
Gebruik – 13

Andere vorm van flateigendom
Coöperatieve flatexploitatiecoöperatie – 14

Tenslotte

Deel van het geheel Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan: een aandeel [bijvoorbeeld één/dertigste] in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw: een woning of een winkel. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De grootte van het aandeel is afhankelijk van de grootte van de flat. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw. Een appartementseigenaar mag op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles gebruiken wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient [met zijn huisgenoten].
Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privégedeelte. Daar hebben andere bewoners niets te maken en [behoudens hierna te noemen uitzonderingen] ook niets over te zeggen.

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 in de zin van de wet appartementsrechten zijn: een benedenwoning met één of meer bovenwoningen of zelfs complexen vrijstaande woningen, zoals bejaardenhuizen en vakantiewoningen. In het kader van dit boekje spreken we vooral over flatgebouwen, maar in principe geldt hetzelfde voor de andere vormen, waarin wij appartementsrechten tegenkomen.

Splitsing Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een gebouw, bijvoorbeeld een pensioenfonds, een beleggingsmaatschappij of een woningbouwvereniging, besluit dat gebouw te splitsen in afzonderlijke woningen en/of winkels, meestal met de bedoeling

deze te verkopen hetzij aan de huurders hetzij, als het nieuwbouw betreft, aan degenen die op de koop-advertentie afkomen. De notaris is degene die het besluit tot splitsing in appartementen vastlegt in een akte of zoals dat notarieel heet: 'de splitsingsakte opmaakt'.
Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is wel het reglement van splitsing.

Reglement van splitsing

Gebruiksregels In het reglement van splitsing zijn allerlei bepalingen en voorschriften opgenomen, die men samenvattend zou kunnen noemen de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners. In vrijwel alle notariële akten waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. Dit reglement werd opgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap en is opgenomen in een boekje, dat bij iedere notaris te verkrijgen is. Van het Modelreglement bestaat ook een speciale versie, bestemd voor service-flatgebouwen.
In iedere splitsingsakte wordt een aantal 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 sportzaal voor algemeen gebruik, waarvoor weer een heel andere 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 dat reglement nader omschreven gebouw.
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], bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen en een regeling over ieders bijdrage in de kosten van onderhoud en gebruik.

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 radio- en t.v.-antennes 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 nogal op elkaar zijn aangewezen, is het begrijpelijk dat enkele regels 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 tenslotte de toegang tot de flat worden ontzegd. De ervaring leert dat deze maatregel zelden wordt toegepast en dat zo'n bewoner meestal zelf wel z'n biezen pakt.
Zoals opgemerkt bevat het reglement bepalingen over de bijdrage in de kosten, die door de eigenaars gezamenlijk gedragen moeten worden en waarin ieder zijn deel [in de akte nauwkeurig bepaald] moet voldoen. Over deze en andere financiële zaken – denk aan verzekering van het gebouw – bevat het reglement een aantal artikelen.

Vereniging van eigenaars

Belangenbehartiging Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw.
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 het onderhoud en de instandhouding 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.

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 vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. 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 toepasselijke reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. Of 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 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, tenminste één maal 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 wat eventueel 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 groot-eigenaar, 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 het van het besluit kennis had kunnen nemen aan de kantonrechter voorleggen. Deze kan bijvoorbeeld het genomen besluit vernietigen.

Bestuur Bij grote verenigingen wordt het bestuur meestal gevormd door een beroepskracht, soms een privé-persoon, maar vaak ook een bureau dat op deze vorm van bestuur geheel is ingesteld.
Het bestuur wordt door de 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 lekkage is, als de 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 in dienst van de vereniging van eigenaars en verzorgt kleinere reparaties, neemt klachten in ontvangst en geeft deze door aan het bestuur en heeft verder een aantal huishoudelijke taken binnen het gebouw[encomplex].
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 leiden vaak een slapend bestaan. Dat heeft tot gevolg dat onduidelijk is 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 blijkt er dan geen geld te zijn, met alle voorstelbare 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 eerst in verbinding stellen met een Buro voor Rechtshulp voor u zich tot de griffie van het kantongerecht wendt.

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.
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. Want zoals hiervoor uiteengezet, is de eigendom van een appartementsrecht 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 bekend zijn wat u aan servicekosten aan het bestuur 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 uiterste bedrag daarvoor te vermelden.
Ook moet u weten of de vorige eigenaar nog bedragen moest voldoen aan het bestuur. Is dit zo – bijvoorbeeld achterstallige servicekosten of vergoeding voor aangerichte schade – dan bent u daarvoor volgens de wet aansprakelijk en vertrekt uw verkoper met de noorderzon, dan blijft u met deze kosten zitten. Het kan ook zijn dat er op naam van de verkoper bij het bestuur nog een tegoed in de boeken staat – bijvoorbeeld als gevolg van een voordelig stookseizoen – waardoor de eigenaars wat

terugkrijgen. Dit leidt in de praktijk nogal eens tot moeilijkheden. 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 niet vooraf 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.

Voorwaarden en bepalingen In de voorwaarden van de hypotheek komt soms wel eens een bepaling voor, die de geldgever machtigt namens u naar de vergadering van eigenaars te gaan en daar dan naar zijn goeddunken vóór of tegen bepaalde voorstellen te stemmen. In dat geval mag u uw stem niet meer uitbrengen.
Verder komt in de hypotheekvoorwaarden een enkele keer een bepaling voor over de opeisbaarheid van de lening, indien 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 zijn maar een greep uit de mogelijkheden en 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 dient te vragen aan de vergadering van eigenaars, soms aan het bestuur. Vóórdat de flat op uw naam komt, zal 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 hypotheken 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 daarvoor 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, die allerlei bepalingen bevatten 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.

Financiële zaken

Servicekosten De eigenaar van een flatwoning betaalt periodiek – meestal per maand of per drie maanden – aan het bestuur de zogenaamde servicekosten. Indien het flatgebouw een centrale verwarming heeft, gaat al direct zo'n 35 à 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. Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, afhankelijk van de grootte van z'n appartement. 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 moet het bestuur uit de gereserveerde pot betalen.
Blijkt aan het eind van een jaar dat er geld over is, dan kan het bestuur het restant toevoegen aan een reservering voor het volgende jaar. Is er wat 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 hele 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 privé-gebruik 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 zal 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 verzekeringsmaatschappij. Omdat verzekering van een individueel appartementsrecht somt tot complicaties kan leiden, verdient een collectieve verzekering echter 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 zijn en welke niet. Verder staat er ook in voor welk deel u moet bijdragen in die kosten.
Een voorbeeld: het onderhoud van het dak komt voor rekening van de eigenaars gezamenlijk; de reparatie bedroeg *f* 5.000,–. Volgens het reglement moeten de 10 eigenaars elk 1/10 deel bijdragen, dus *f* 500,– per eigenaar. En zo gaat het ook met alle andere gezamenlijk te dragen 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.

De vereniging in de praktijk

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 namelijk 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.

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 privé-gedeelte, flat of appartement. Dat is uw eigen terrein. Daar heeft geen ander, ook de vereniging niet, iets over te zeggen. 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 privé-gedeelte 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 vooral overleg plegen met het bestuur om gezamenlijk te beoordelen wat de meest verantwoorde aanpak van uw verbouwingsplannen is.
Hoort bij uw privé-gedeelte ook een tuin, dan bent u vrij deze te gebruiken zoals u wilt, binnen de grenzen van wat normaal geacht wordt.

De gemeenschappelijke ruimten

Gebruik Zoals voor de hand ligt, zijn entree, hal, trappen en trappehuizen, 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 sporthal. 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 sportclubs en staat hij 's avonds ter beschikking van de sportieve 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 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 vorm van flateigendom

Deze brochure ging alleen over de splitsing in appartementsrechten. Dit heet ook wel 'horizontale eigendom'. De eigendom van het appartementsrecht is vergelijkbaar met die van een woonhuis.

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 men bij een appartementsrecht kan spreken van de eigendom van de eigen flatwoning, en bij het lidmaatschap van een coöperatie van het gebruiksrecht van een flatwoning.

Tenslotte

De splitsing van een gebouw in appartementsrechten moet gebeuren bij notariële akte, die daarna in de openbare onroerend goed-registers wordt opgenomen.
De notariële akte bevat ook 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.

Voor advies, uitleg of verduidelijking kunt u de notaris benaderen. Tijdig ingewonnen advies kan u geld en zorgen besparen.

Colofon

1994

Uitgave: Koninklijke Notariële Broederschap, Den Haag

Druk:: Den Haag Offset BV, Rijswijk

Ontwerp: Esther Noyons, Den Haag

Foto omslag: Fred van de Ende, Amsterdam

Een oriënterend gesprek van een half uur op een notariskantoor is gratis.
Met algemene notariële vragen kunt u ook terecht bij de Notaristelefoon:
iedere werkdag van 19.00 tot 14.00 uur, 070-3469393

KONINKLIJKE
NOTARIËLE
BROEDERSCHAP