

DE WIJZIGING VAN DE AKTE VAN SPLITSING

Geruime tijd bestond er bij de appartementseigenaren een grote behoefte aan een mogelijkheid om op een meer eenvoudige en soepele wijze de akte van splitsing aan te passen. Die behoefte bestond met name, indien zich gewijzigde, vaak feitelijke omstandigheden in de loop der jaren voordeden. Na vele jaren van discussie was het dan per 1 mei 2005 zover: een versoepeling van de regels betreffende de wijziging van de akte van splitsing was een feit.

Aanloop naar de wetswijziging per 1 mei 2005.

Tot 1 mei 2005 – en ten aanzien van vóór 1 mei 2005 opgerichte VvE's tot 1 mei 2008 – kon/kan de akte van splitsing slechts worden gewijzigd, indien alle individuele appartementseigenaren daaraan (schriftelijke) medewerking verlenen door middel van het ondertekenen van een notariële volmacht tot wijziging van de akte van splitsing. Een rigide systeem, met name bij middelgrote en grote VvE's. Het lijkt ondoenlijk alle appartementseigenaars op één lijn te krijgen om tot daadwerkelijke aanpassing van de akte van splitsing te komen.

Voor de rechter was er dus geen mogelijkheid om bij onvoorziene omstandigheden in te grijpen en bijvoorbeeld op verzoek van een of meer appartementseigenaars zonder medewerking van de overige appartementseigenaars een akte te wijzigen. Ook op grond van de redelijkheid en billijkheid kon een rechter daartoe niet besluiten. Toch is er in een enkel geval een uitzondering: de kwestie van de projectontwikkelaar, die zich in het door hem gestichte appartementengebouw een penthouse ter eigen bewoning voorbehield met een nauwelijks relevant kostenaandeel in de gemeenschap. De Hoge Raad oordeelde in dit specifieke geval uiteindelijk (in 1998), dat op grond van de redelijkheid en billijkheid de akte van splitsing in het voordeel van de overige appartementseigenaars diende te worden gewijzigd. Dus zonder medewerking van alle appartementseigenaars. Dit voorbeeld zal evenwel in de praktijk weinig gelijkenis met andere situaties hebben en dus in de praktijk niet of nauwelijks navolging kunnen krijgen.

Opnieuw: redelijkheid en billijkheid.

Desondanks heeft de Hoge Raad in latere uitspraken bevestigd, dat ook in andere gevallen de redelijkheid en billijkheid van belang kan zijn. Dit had tot gevolg, dat in artikel 2 lid 1 MR (Model-Splitsingsreglement) 2006 kon worden opgenomen, dat *“de eigenaars en de gebruikers zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander moeten gedragen”*. Sinds niet al

te lange tijd kan in sommige gevallen dus de redelijkheid en billijkheid oplossing bieden voor ogenschijnlijk onoplosbare problemen.

Bij de vraag, of een akte van splitsing wel of niet moet worden gewijzigd geldt dat beginsel evenzeer. Een voorbeeld, waarover het gerechtshof Amsterdam zich in een arrest van november 2006 boog: aldaar stond vast, dat een of meer appartementseigenaars niet overeenkomstig de bepalingen van het Splitsingsreglement in de gezamenlijke kosten van de gemeenschap bijdroegen en dat zelfs (een deel van) de door hen te betalen bijdragen in de vorm van een verhoging van de bijdragen werd omgeslagen over alle overige appartementseigenaars gezamenlijk. De bijdragen werden dus niet overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutels in rekening gebracht en ook niet betaald. Ingevolge artikel 5:129 BW in verband met artikel 2:14 BW waren dus de betreffende besluiten nietig. Maar overwoog het gerechtshof: nu de betreffende eigenaars geen gebruik maakten van een aantal gemeenschappelijke gedeelten en zaken, de financiële consequenties van de “omslag” zeer beperkt waren en de jaarrekeningen reeds waren vastgesteld, was het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar, dat de overige appartementseigenaars een beroep op deze nietigheid deden. Een afwijkend gedrag ten opzichte van de regelgeving in het Splitsingsreglement betekent dus niet altijd, dat zondermeer daaromtwege de akte van splitsing moet worden gewijzigd. In een enkel geval, bijvoorbeeld het geval, waarbij de afwijking niet bijzonder relevant is, hoeft dus wellicht niet de kostbare en lange weg van de wijziging te worden gevolgd.

Redelijkheid en billijkheid III.

Juridisch deskundigen gaan er steeds vanuit, dat het de taak van de Hoge Raad is om er op toe te zien, dat lagere rechters de wet op de juiste wijze toepassen. De wet is nu eenmaal vaak voor een bredere uitleg vatbaar; zeker in het geval er zich feitelijke situaties voordoen, die bij de totstandkoming van de wet niet bekend waren of waar toen geen rekening mee is gehouden. De laatste jaren is er ten aanzien van deze basistaakstelling van de Hoge Raad discussie ontstaan, hetgeen in een wijziging van die taakstelling heeft geresulteerd: er wordt niet altijd meer beslist over de feiten aan de hand van normen, maar de norm wordt gevormd aan de hand van de feiten. Of: het regelsysteem wordt steeds meer vervangen door een debatsysteem. Aan de hand van de feitelijke situatie en aan de hand van de daarop betrekking hebbende discussie, zal de rechter zich een oordeel kunnen vormen, hoe hij over de feiten moet beslissen; dat impliceert, dat de norm, dat wil zeggen de onderliggende wetsregels steeds meer naar de achtergrond verschuiven.

De kapstok voor deze verschuiving van norm naar feiten en naar debat wordt vervolgens steeds gevonden in de begrippen “redelijkheid en billijkheid”, welke begrippen dus in ons rechtssysteem met de dag belangrijker worden.

Dat heeft ook gevolgen met betrekking tot het bestaande regelsysteem van de VvE; mocht ook de VvE in het verleden altijd vertrouwen op het beginsel “regels zijn regels”, waaraan alle individuele appartementseigenaars zijn gebonden, steeds meer wordt inbreuk op dit systeem gemaakt; hierboven zagen wij reeds enige voorbeelden daarvan. Een ander voorbeeld is het feit, dat steeds meer rechters van oordeel zijn, dat het wettelijk systeem van het appartementsrecht soms moet wijken voor de persoonlijke belangen van een of meer individuele appartementseigenaars. In die zin zet de rechter dus het regelsysteem opzij, zonder de VvE te verplichten het splitsingsreglement daarop aan te passen.

Als voorbeelden van dit soort “gedwongen” afwijkingen ten opzichte van het splitsingsreglement kunnen worden genoemd de uitspraken, waarbij de rechter toestond – tegen de meerderheid van de Vergadering van Eigenaars in – dat een eigenaar zijn scootmobiel in de gemeenschappelijke hal plaatste, een eigenaar (op zijn kosten) een traplift in de gemeenschappelijke gang of een automatische deuropener in de gemeenschappelijke buitendeur plaatste of (in bijzondere gevallen) een schotelantenne aan de buitengevel van het gebouw bevestigde. In al deze gevallen spelen de privé belangen van de betreffende eigenaar dus een hoofdrol en dient het gemeenschappelijk belang daarvoor soms te wijken.

Onderhandse overeenkomst in plaats van wijziging akte.

Veel appartementseigenaars schrikken van de gevolgen van de wijziging van de akte van splitsing; het wijzigen van de akte van splitsing kost immers geld, terwijl met een wijziging ook geruime tijd kan zijn gemoeid. Soms komt het dan ook voor, dat de appartementseigenaars er voor kiezen om een van de splitsingsakte afwijkend besluit te nemen, maar dan een besluit, waar alle eigenaars aan zijn gebonden, dus door ondertekening van een afzonderlijke overeenkomst of van de notulen van de betreffende Vergadering van Eigenaars. De eigenaars, die hebben getekend, zijn dan uiteraard aan die overeenkomst gebonden. Een dergelijke overeenkomst heeft evenwel geen zakelijke werking, zodat opvolgende eigenaars aan een dergelijke overeenkomst niet zullen zijn gebonden. Dergelijke overeenkomsten zijn dus in den regel slechts zinvol, indien zij aan een bepaalde tijd zijn gebonden .

Een dergelijke overeenkomst kan overigens ook een soort voorloper van de wijziging van de akte zijn: indien de eigenaars menen, dat niet op wijziging van de akte van splitsing kan worden gewacht – om welke reden dan ook – kan een

dergelijke overeenkomst dus uitkomst bieden, dus voor de termijn, dat de akte nog niet is gewijzigd.

De nieuwe regeling per 1 mei 2005/1 mei 2008.

In feite blijft het bestaande stelsel overeind: unanimiteit blijft gehandhaafd, terwijl ook de mogelijkheid van vervangende machtiging ex artikel 5:140 BW door de kantonrechter gewoon blijft bestaan.

Wèl is nieuw, dat de wijziging ook kan geschieden door het bestuur van de VvE ter uitvoering van een met een gekwalificeerde meerderheid van 4/5 genomen vergaderbesluit. Dat is dus in feite 80% van het totaal in de akte van splitsing genoemde aantal stemmen, mits er tenminste vijf appartementsrechten zijn. Van belang is wel, dat tijdens de betreffende Vergadering van Eigenaars exact wordt genotuleerd, wie wel en wie niet voor het besluit tot wijziging heeft gestemd, zodat daarover in het vervolg van het traject geen onduidelijkheid zal bestaan. Aanbevelenswaard is in dit kader een ondertekende lijst van appartementsgerechtigden, waaraan de notulen van de betreffende Vergadering zijn gehecht. Aan de hand van een dergelijke lijst met notulen zal de notaris dan aan het werk kunnen gaan, in eerste instantie door een concept van een wijzigingsakte op te stellen.

Niet vergeten mag worden, dat het vergaderbesluit op vordering van een of meer appartementsgerechtigden door de rechter op de voet van artikel 5:140 a BW kan worden vernietigd. De rechter kan het verzoek afwijzen, wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden. Uiteindelijk komt het er hier op neer, dat de rechter zal beoordelen, of de tegenstemmers voldoende belang hebben bij hun actie en zo ja, of wellicht een schadeloosstelling moet worden toegekend, althans indien het nadeel in geld kan worden uitgedrukt. Ofschoon ten aanzien van deze regelgeving nog geen rechtspraak voorhanden is, ziet het er naar uit, dat ook hier het begrip “redelijkheid en billijkheid” om de hoek zal komen kijken. Daarbij zou de rechter kunnen verwijzen naar reeds oudere rechtspraak van de Hoge Raad: *“een afweging van de redelijkheid van de beoogde wijziging van de akte van splitsing tegen die van de bestaande regeling behoort tot het beoordelingsspectrum van de rechter”*.

Van belang is dan nog op te merken, dat ook in de nieuwe regeling de toestemming van de hypotheekhouders nodig blijft. Dus hier geen 80% van de hypotheekhouders maar nog steeds 100% van de hypotheekhouders. Juist omdat de hypotheekhouders in het algemeen geen problemen hebben met de wijziging van de akte, mits de waarde van hun verhaalsobject maar niet wordt aangetast, is dit eigenlijk een wat vreemde gang van zaken. Een vergemakkelijking van de

regelgeving met betrekking tot de wijziging van de akte impliceert dat in ieder geval niet. Waar hypotheekhouders bij de wijziging immers veelal geen belang hebben en zich dus niet (direct) verklaren, ziet het er naar uit, dat in de toekomst nog heel wat vervangende machtigingen ten behoeve van die hypotheekhouders aan de rechter zullen moeten worden gevraagd.

Wanneer is wijziging noodzakelijk?

Zoals hierboven reeds gemeld, komt het in sommige gevallen voor, dat het op basis van het beginsel van de redelijkheid en billijkheid niet altijd noodzakelijk is om de akte van splitsing te wijzigen, ook indien er sprake is of zal zijn van strijd met de in de akte opgenomen regelgeving. Beklemtoond moet evenwel worden, dat de genoemde situaties slechts uitzonderingssituaties zijn.

Wijziging van de akte is in ieder geval noodzakelijk in de volgende gevallen:

1. Verkleining c.q. vergroting van de in de splitsing betrokken grond. Bijvoorbeeld in het geval van verkoop van een stukje grond aan een derde of bij de verwerving van een stukje grond ten behoeve van de uitbreiding van een parkeerplaats of de tuin. Overigens is verwerving van een stukje grond ook mogelijk, doordat de VvE dat stukje grond koopt en geleverd krijgt. De grond behoort dan niet tot de in de splitsing betrokken grond maar in eigendom van de VvE zelf.
2. Veranderingen in de begrenzing van de privé-gedeelten; dus bijvoorbeeld vergroting c.q. verkleining van de privé-gedeelten.

Deze situatie behoeft nuancering; de Hoge Raad heeft immers in meerdere arresten van enkele jaren geleden overwogen, dat *“voor niet structurele wijzigingen in of tussen privé-gedeelten, die geen gevolgen hebben voor de omvang van de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaar,”* geen wijziging van de akte noodzakelijk is. Tegelijkertijd dat *“de rechtszekerheid vereist, dat verkrijgers van een appartementsrecht zich door raadpleging van de openbare registers op de hoogte kunnen stellen van de feiten, die voor de rechtstoestand van het appartementsrecht van belang zijn”* en dat dus *“de akte van splitsing en de splitsingstekeningen een juist beeld moeten geven van de omvang van de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars.”* Enkele voorbeelden maken dat duidelijk: het maken van een interne verbinding door middel van een trap van het ene appartement naar het daarboven gelegen appartement of het maken van een doorbraak tussen twee naast elkaar gelegen appartementen is geen wijziging, die voor de rechtstoestand van het appartementsrecht van belang is; deze wijzigingen

zijn immers niet terug te vinden in de akte en/of de splitsingstekening, terwijl daardoor vermoedelijk ook niet de verdeelsleutels zullen wijzigen. Recente rechtspraak leert bovendien, dat zelfs de aanbouw van kamers op het dakterras van een penthouse of de uitbouw van een appartement op het balkon of het terras van een appartement – mits zulks maar gebeurt binnen de lijnen van het privé-gedeelte – in goederenrechtelijke zin geen wijziging van de juridische situatie betekent en dat dus wijziging van de akte niet nodig is. Van belang is dus de vraag, of de op de splitsingstekening staande begrenzings van het privé-gedeelte worden overschreden of niet; zo ja: wijziging; zo niet: geen wijziging. Overigens zullen dit soort wijzigingen wel invloed hebben op of raakpunten hebben met de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zodat de Vergadering van Eigenaars wèl toestemming voor de werkzaamheden moet geven.

3. Wijziging van de breukdelen.

Deze situatie spreekt wel voor zich: het mag duidelijk zijn, dat waar het de bedoeling is, dat de breukdelen worden gewijzigd en er dus sprake is van een gewenste wijziging van de omvang van de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaar, zulks alleen via de wijziging van de akte kan geschieden.

4. Wijziging van het Splitsingsreglement en de daarin opgenomen statuten van de VvE.

Ook hier is sprake van wijziging van de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaar, zodat wijziging van de akte noodzakelijk is.

Het Huishoudelijk Reglement

Een veel gehoorde vraag in dit kader is, in hoeverre rechten en verplichtingen in een Huishoudelijk Reglement kunnen worden neergelegd; het maken of wijzigen van een Huishoudelijk Reglement heeft immers heel wat minder voeten in aarde dan het wijzigen van de akte zelf. Ook ten aanzien van deze vraagstelling heeft de Hoge Raad werkbare handvatten geleverd: *“regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en privé-gedeelten behoren in beginsel uit de openbare registers kenbaar te zijn en moeten dus in het Splitsingsreglement worden opgenomen. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik kunnen regels van orde ook in het Huishoudelijk Reglement worden gegeven, mits het Splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent”*.

Voor veel oude Verenigingen zit de angel in het staartje: *“mits het Splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid openit”*. Veel oude Splitsingsreglementen, waaronder in ieder geval ook het model-Splitsingsreglement 1973, hebben weliswaar een bepaling, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door een Huishoudelijk Reglement te laten regelen (artikel 28 lid 1 MR 1973), doch geen bepaling, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om het gebruik van de privé-gedeelten bij Huishoudelijk Reglement te regelen. Desondanks zijn er heel wat oude VvE's, die in hun Huishoudelijk Reglement dit soort regelingen wel hebben opgenomen. Nu die regelingen dus niet op de wet c.q. het Splitsingsreglement zijn gebaseerd, zijn die regelingen nietig. Op die regelingen kan dus geen beroep worden gedaan. Herhaaldelijk stoten die VvE's in dit kader dan ook hun voeten bij rechters, waar het zaken betreft tot nakoming van die in het Huishoudelijk Reglement ten onrechte opgenomen regelingen. Alleen al vanwege deze omstandigheid verdient het dus voor oude VvE's aanbeveling om de akte van splitsing te gaan wijzigen.

Indien vervolgens in de akte van splitsing wèl de mogelijkheid is geschapen om dit soort regelgeving in het Huishoudelijk Reglement op te nemen, betekent dat nog niet, dat in het Huishoudelijk Reglement allerlei beperkingen van het privé gebruik kunnen worden ondergebracht. De rechtspraak stelt daar een limiet aan: *“Beperkingen, die een grote inbreuk op het gebruiksrecht van de appartementseigenaar met zich meebrengen, kunnen uitsluitend in het Splitsingsreglement worden opgenomen.”* Maar welke beperkingen nu wel en welke niet? Een kort resumé van recente jurisprudentie leert het volgende:

Niet mogelijk:

- Verbod van bewoning door meer dan twee personen
- Verbod van kamerverhuur
- Verbod van onderverhuur
- Verbod van verhuur langer dan 8 weken
- Verplichting van verhuur via een verhuurorganisatie
- Ballotage- c.q. toelatingsregelingen
- Branchebeschermende regelingen bij winkelcentra
- Aanbiedingsplicht ten behoeve van de overige eigenaars
- Verbod van bed- en breakfastaccommodatie
- Verbod van gebruik door instanties, die zogenaamd “begeleid wonen” ten doel hebben

Wel mogelijk:

- Plaatsen van antennes

- Houden van huisdieren
- Leggen van harde vloerbedekking
- Het hangen van wasgoed aan de buitengevel etc.

Aldus dient de regelgeving van het Huishoudelijk Reglement zich voor wat betreft het gebruik van de privé-gedeelten te beperken tot orderegelgeving. Beperking van de eigendomsrechten valt daar dus niet onder.

De wijziging van de bestemming.

Een veel gehoord misverstand is, dat ook bij wijziging van de bestemming een wijziging van de akte noodzakelijk is. Dat is in beginsel niet zo. In alle vier model-Splitsingsreglementen 1973, 1983, 1992 en 2006 is immers een bepaling opgenomen, welke het de Vergadering van Eigenaars mogelijk maakt toestemming te geven voor een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing genoemde bestemming. De Vergadering heeft dus bijvoorbeeld de mogelijkheid om een garage tot gemeenschappelijke bergruimte te bestemmen, of een woning tot een ruimte ten behoeve van de conciërge/huismeester, etc. Indien er overigens in dat geval sprake is van een afzonderlijk appartementsrecht, verdient het de voorkeur een en ander middels koop/verkoop te realiseren. Het kan dus voorkomen, dat de VvE ten behoeve van de activiteiten van de conciërge/huismeester van een individuele appartementseigenaar een appartementsrecht koopt.

Plan van aanpak.

De praktijk leert, dat veel VvE's voor een wijziging van de akte van splitsing terugdeinzen; verhalen, als zou de wijziging veel te duur zijn en/of veel te lang duren, liggen daaraan ten grondslag. Zelfs zijn er notarissen, die vanwege die redenen de wijziging van de akte van splitsing afraden.

Dat is onzin: niet alleen vanwege de wetswijziging per 1 mei 2005/1 mei 2008, welke de wijziging veel gemakkelijker maakt, maar ook omdat het mogelijk is de aanpak tot wijziging van de akte goed te organiseren, behoeft een wijziging van de akte noch duur te zijn noch lang te duren.

Het volgende plan van aanpak verdient in dit kader aanbeveling:

- De Vergadering van Eigenaars besluit met gewone meerderheid van stemmen in beginsel de akte van splitsing te wijzigen en daartoe aan een notaris opdracht te geven om de nodige voorbereidingen te treffen, waaronder het opstellen van een concept-wijzigingsakte.

Tegelijkertijd besluit de Vergadering van Eigenaars met gewone meerderheid van stemmen een budget ter beschikking te stellen om de kosten van de wijziging van de akte te dekken. Zonodig kunnen de kosten over twee boekjaren worden verdeeld.

Ook tegelijkertijd besluit de Vergadering van Eigenaars het bestuur te machtigen of een projectcommissie te benoemen, dat c.q. die namens de leden de contacten initieert en onderhoudt met het notariskantoor.

- Tussen het bestuur en/of de projectcommissie enerzijds en het notariskantoor anderzijds wordt besproken, welke onderdelen van de akte van splitsing aanpassing behoeven en wie welke taken ten aanzien daarvan zal verrichten.

Na verloop van ongeveer 3 à 4 maanden kan het bestuur en/of de projectcommissie een informatieavond beleggen, tijdens welke het (eerste) concept van de wijzigingsakte wordt toegelicht en besproken.

- Na deze informatieavond dienen de leden van de VvE in de gelegenheid te zijn om gedurende een periode van bijvoorbeeld 6 weken nadere informatie en/of toelichting te vragen, voorstellen te doen, etc.
- Eventueel na aanpassing van het concept wordt het definitieve concept aan een tweede Vergadering van Eigenaars voorgelegd, tijdens welke het de voorkeur verdient, dat alle leden unaniem, doch tenminste met 80% (uitzonderingen daar gelaten) besluiten de akte van splitsing te doen wijzigen. Tegelijkertijd zal een besluit ten aanzien van de definitieve kosten van het wijzigen van de akte moeten worden genomen.
- Na afloop van deze Vergadering van Eigenaars ontvangen de leden een notariële volmacht ter ondertekening, welke bij voorkeur binnen 4 à 5 weken aan de notaris moet worden geretourneerd.
- Indien alle volmachten worden geretourneerd, zal de notaris onmiddellijk de wijzigingsakte kunnen passeren. Indien niet alle volmachten worden ontvangen, zal moeten worden gewacht tot een Vergadering nà 1 mei 2008; alsdan staat het het bestuur vrij om de notaris te instrueren op basis van een meerderheid van 80% de wijzigingsakte te passeren.
- Voor het geval geen meerderheid van 4/5 wordt verkregen, kan de Vergadering van Eigenaars besluiten ten behoeve van degenen, die zich niet verklaren c.q. die geen medewerking willen verlenen, bij de rechter een vervangende machtiging aan te vragen.

Bij een voortvarend handelen van het bestuur en/of de projectcommissie alsmede van het ingeschakelde notariskantoor kan derhalve in het geval van unanimité een wijziging van de akte van splitsing binnen ongeveer 6 maanden worden gerealiseerd. In het geval van 4/5 meerderheid kan het passeren plaatsvinden in de maanden mei/juni 2008. Dat zijn andere termijnen dan het notariaat de besturen van VvE's vaak wenst voor te houden.

Het nieuwe model-Splitsingsreglement 2006.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, verdient het met name de voorkeur om oude Splitsingsreglementen aan te passen naar de huidige eisen van deze tijd. Het nieuwe model-Splitsingsreglement 2006 is daarvoor een uitstekend uitgangspunt. De praktijk leerde evenwel, dat dit model op een aantal punten enige aanpassing c.q. wijziging behoeft; volgens velen heeft het de voorkeur om teveel belastende regelgeving te verwijderen; bovendien dient nieuwe regelgeving ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen in de rechtspraak te worden toegevoegd. Rijssenbeek Advocaten heeft in dit kader in samenwerking met meerdere notariskantoren, waaronder met name het notariskantoor Hermans & Schuttevaer te Utrecht in dit kader een aantal nieuwe standaardbepalingen aan het model-Splitsingsreglement 2006 toegevoegd; tegelijkertijd werden meerdere artikelen gewijzigd, aangevuld of geschrapt. In het gebruik wordt dit gewijzigde model-Splitsingsreglement inmiddels het model-Splitsingsreglement 2006 Plus (MR 2006 Plus) genoemd. Overigens is het de bedoeling, dat ook de brancheorganisatie van professionele beheerders en bestuurders Consen zich nog over het MR 2006 Plus buigt, opdat zoveel mogelijk ook van die kant op- en aanmerkingen kunnen worden verwerkt.

De kosten van de wijziging van de akte van splitsing.

Zoals gezegd, is eveneens een veel gehoorde opmerking, dat het niet alleen veel te lang duurt om tot wijziging te komen maar ook dat de wijziging veel te kostbaar is. Ook dat is een onjuiste veronderstelling van zaken. Als de kwestie immers goed wordt aangepakt, hoeft de wijziging helemaal niet duur te zijn.

Uitgaande van een strakke planning kan Rijssenbeek Advocaten in samenwerking met het genoemd notariskantoor Hermans & Schuttevaer te Utrecht het volgende kostenmodel presenteren:

- | | |
|--|------------|
| • Eenmalige kosten per akte | € 2.600,00 |
| • Kosten volmacht, per eigenaar (tot 1 mei 2008) | € 50,00 |
| • Kosten toestemming hypotheekhouders, per hypotheekhouder | € 50,00 |

- Kosten recherches kadaster, GBA, KvK en insolventieregister, per appartementsrecht € 40,00

Een voorbeeld maakt een en ander inzichtelijker: bij een appartementengebouw met 20 appartementsrechten bedragen de kosten € 2.600,00 + (20 x € 50,00) + (20 x € 40,00) = € 4.400,00 + 19% BTW = € 5.236,00; dat is ongeveer € 260,00 per appartement. Bij zelfwerkzaamheid van het bestuur en/of de projectcommissie kunnen overigens nog kortingen worden verkregen; zeker indien door het bestuur de inzameling van de notariële volmachten en de recherches worden verzorgd. In dat geval kan er dus al gauw een totale korting van € 1.500,00 inclusief BTW worden bedongen.

Volledigheidshalve wordt toegevoegd, dat bij bovengenoemde bedragen wordt uitgegaan van een eenvoudige wijziging van de akte van splitsing, met name een wijziging van het Splitsingsreglement. Indien er ook al dan niet aanzienlijke wijzigingen in de akte van splitsing (bijvoorbeeld verdeelsleutels) en/of in de splitsingstekeningen moeten worden gemaakt, wordt de wijziging natuurlijk duurder. Bovendien kan de Vereniging er voor kiezen, dat het gehele wijzigingstraject door Rijssenbeek Advocaten wordt begeleid. Dan wordt in ieder geval toegezien op een behoorlijke voortgang van het traject, een goede communicatie tussen de diverse betrokkenen en een bewaking van de kostenposten.

In elk geval verdient het de voorkeur, dat steeds door de VvE een offerte wordt gevraagd, gebaseerd op het wensenpakket van deze VvE.

Al met al zijn de kosten van het wijzigen van de akte zeker te overzien; zij wegen in ieder geval niet op tegen de nadelen van het handhaven van oude akten van splitsing c.q. Splitsingsreglementen, waarin bijvoorbeeld niet eens de mogelijkheid is geopend om regelgeving met betrekking tot het gebruik van privé-gedeelten in een Huishoudelijk Reglement neer te leggen.

Nog een laatste opmerking: nu de kosten van wijziging geen gemeenschappelijke kosten zijn als bedoeld in de wet en het Splitsingsreglement ten behoeve van het beheer en onderhoud van het appartementengebouw, zijn het de individuele appartementseigenaars die gezamenlijk die kosten moeten dragen; dus niet overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutels maar ponsd-ponsgewijs, dat wil zeggen ieder voor een gelijk deel.

Conclusie.

Voor elke VvE is het belangrijk te bekijken, of het noodzaak is c.q. aanbeveling verdient om de akte van splitsing te wijzigen; zo ja, kan aan de hand van een goed Plan van Aanpak een en ander op niet al te lange termijn en tegen redelijke kosten worden gerealiseerd.

Mr. N.L.J.M. Rijssenbeek
Rijssenbeek Advocaten, Arnhem
Telefoon: 026 – 443 42 49
E-mail: mailbox@rijssenbeek.nl
Internet : www.rijssenbeek.nl

Rijssenbeek advocaten is gespecialiseerd in vastgoedrecht, waaronder met name appartementsrecht en bouwrecht; het kantoor behartigt de belangen van meer dan 1200 Verenigingen van Eigenaars in heel Nederland.