

Appartement verbouwen

Eerst checken dan slopen

Appartementseigenaren kunnen niet zomaar een muurtje afbreken in huis of hun voordeur schilderen. Voor dit soort klussen is toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE) nodig. Verbouwplannen? Saskia Lemckert, jurist bij Vereniging Eigen Huis, geeft tips.

TEKST: INGE GOETTSCH / BEELD: ISTOCK EN ED VAN RIJSWIJK

Voor appartementseigenaren gelden andere regels voor het verbouwen van een huis dan voor eigenaren van bijvoorbeeld een rijtjeshuis of vrijstaande woning. Wie in een koopappartement woont, heeft bij de aanschaf namelijk een zogenoemd appartementsrecht gekocht. De koper is daarmee mede-eigenaar van het hele gebouw geworden en heeft het recht gekregen om een deel ervan (het appartement) te gebruiken. Dat betekent ook dat overige bewoners van het complex iets hebben te zeggen over onderdelen van anderen huis. Dat maakt verbouwen een stuk ingewikkelder.

“De regels hiervoor zijn gebundeld in verschillende aktes en reglementen”, zegt Saskia Lemckert, jurist bij Vereniging Eigen Huis. “Helaas zijn die moeilijk te doorgronden: het taalgebruik is juridisch en de opzet lijkt onlogisch.” Het helpt volgens haar om vooraf een duidelijk verbouwplan te maken. Welke onderdelen van het appartement worden er verbouwd en wat gaat er precies gebeuren? “Dat helpt bij het kiezen van de juiste documenten en relevante hoofdstukken uit de reglementen.”

Check de splitsingsakte en het splitsingsreglement

“De verbouwing van een appartement kun je verdelen in aanpassingen aan



privé- en gemeenschappelijke gedeeltes”, zegt Lemckert. Vervelende situaties doen zich meestal voor als appartementseigenaren zonder toestemming van de VvE iets wijzigen aan een gemeenschappelijk deel. Lemckert: “Raadpleeg bij een verbouwing eerst de splitsingsakte en het splitsingsreglement.” In de splitsingsakte staat van welke vierkante meters u het exclusieve gebruiksrecht heeft en wat gemeenschappelijke gedeeltes zijn. En in het splitsingsreglement staan de bijbehorende afspraken daarover. “Wie een tussenmuur wil afbreken, kan beter eerst de bouwtekeningen en het splitsingsreglement checken. Dan wordt duidelijk of het een draagmuur is en of die tot de gemeenschappelijke gedeeltes behoort”, zegt Lemckert. Is de muur gemeenschappelijk? Dan moet de VvE toestemming geven voor wijzigingen aan die muur.

Duik in het huishoudelijk reglement

Lemckert: “In het huishoudelijk reglement, de naam zegt het al, staan de huishoudelijke regels. Denk aan het houden van huisdieren of roken op de gang. Het is ook mogelijk dat er regels gelden voor verbouwen. Hoe vroeg mag u beginnen en tot hoe laat mag u doorgaan? En wanneer moeten alle bewoners van het complex op de hoogte worden gebracht van mogelijke overlast? Lees het huishoudelijk reglement en pas het verbouwschema hierop aan.”

Niet eens met de regels

Appartementseigenaren met verbouwplannen die het niet eens zijn met regels, kunnen een pleidooi tijdens de

ledenvergadering aanvragen. Vraag of het bestuur uw punt wil agenderen voor de eerstvolgende bijeenkomst. Duurt dat te lang? Dan kunt u het bestuur verzoeken om een vergadering bijeen te roepen. Lemckert: “Zorg dat u bent voorbereid, zodat u kritische vragen kunt beantwoorden. Toestemming voor een plan krijgt u als de meerderheid van de vergadering achter u staat. Hoeveel leden dat precies zijn, is afhankelijk van het onderwerp en de regels in het splitsingsreglement. En ja, ook tijdens de vergadering kan uw voorstel worden afgekeurd.” Sommige mensen kiezen er dan voor om naar de kantonrechter te stappen. Lemckert: “Maar of dat een goed idee is? De sfeer wordt er niet beter op. Mijn advies: probeer in gesprek te blijven zodat iedereen elkaar in de gang gezellig kan groeten.” «

Drie soorten documenten

Splitsingsakte

In de splitsingsakte staat van welke vierkante meters u het exclusieve gebruiksrecht heeft.

Splitsingsreglement

Dit is onderdeel van de splitsingsakte. In het splitsingsreglement staan afspraken over uw vierkante meters, de gemeenschappelijke ruimten, regels over vergaderingen en de bevoegdheden van het bestuur.

Huishoudelijk reglement

In dit reglement kan de VvE aanvullende regels en bepalingen opnemen.

Vijf modelsplitsingsreglementen

De notaris verwijst in de splitsingsakte meestal naar een modelsplitsingsreglement. Voor een nieuwe splitsing en nieuwe VvE kiest de notaris vaak voor het meest recente exemplaar. Omdat oudere reglementen niet vervallen zodra de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een nieuwe publiceert, bestaan er vijf versies naast elkaar: reglementen uit 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017.

Het nieuwste modelreglement, uit 2017, is gebaseerd op dat van 2006. Belangrijke aanvullingen zijn regels over oplaadpunten voor elektrische auto's en hoe VvE's moeten sparen voor onderhoud.