

MODEL AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN (MET TOELICHTING)

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, *, verscheen voor mij, *, notaris te *:

Hier worden de comparant(en) vermeld, zijnde de eigenaar(s) van het gebouw. Gegevens dienen vermeld te worden conform de vereisten uit de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen ('BAG')

***[gegevens eigenaar(s)]**

hierna *tezamen te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

Hieronder wordt het te splitsen gebouw met bijbehorende grond omschreven. In verband met het bepaalde in artikel 5:111, sub a, van het BW dient de plaatselijke ligging van het gebouw - of in geval van (bouw)grond: van de grond - vermeld te worden. Het gebouw met bijbehorende grond vormt de 'gemeenschap' waaruit de appartementsrechten worden geformeerd. Adresgegevens dienen bij voorkeur BAG-conform te worden vermeld. De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit een op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte en drie (3) zelfstandige bovenwoningen - hierna tenoemen: het 'gebouw' - met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer *, groot *.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: te *) op * in register 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van levering die op * is verleden voor *, notaris te *.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

In dit artikel dienen eventuele met betrekking tot het gebouw en/of de grond bekende lasten en beperkingen te worden vermeld, zoals bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, et cetera.

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend: *[citeren, indien van toepassing]

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

Artikel 5:109, lid 2, BW bepaalt dat een splitsingstekening aan de splitsingsakte gehecht dient te worden. Een splitsingstekening dient aan diverse (wettelijke en kadastrale) vereisten te voldoen. De kadastrale vereisten zijn vindbaar op www.vverecht.nl. De splitsingstekening dient vooraf door het Kadaster te worden goedgekeurd. Bij de goedkeuring geeft het Kadaster een 'complexaanduiding' af, zijnde de kadastrale aanduiding van de in de splitsing te betrekken gemeenschap. De splitsingstekening kan zowel op papier als in digitale vorm worden ingediend bij het Kadaster. Deze modelakte gaat ervan uit dat de tekening digitaal ter goedkeuring is ingediend bij het Kadaster, waarna het Kadaster een depotnummer heeft toegekend aan de splitsingstekening.

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in

artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is daartoe een uit *[aantal vermelden] blad(en) bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers *[appartementsindices vermelden] de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische vorm in bewaring genomen op * onder depotnummer * blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hoofdappartementsrecht: *-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Afhankelijk van (gemeentelijke) regelgeving - doorgaans vervat in of gebaseerd op de gemeentelijke of regionale huisvestingsverordening - kan een splitsingsvergunning vereist zijn. Het is van belang om tijdig na te gaan of een dergelijke vergunning vereist is. In diverse gemeenten is de aanvraag ene langdurig traject. De notaris kan hierover adviseren.

***[indien een splitsingsvergunning vereist is:]**

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht.

***[indien geen splitsingsvergunning vereist is:]**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien *.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Hieronder worden de bij de akte te formeren appartementsrechten omschreven. Artikel 5:111, onder b, bepaalt dat de onderscheiden gedeelten van het gebouw nauwkeurig omschreven dienen te worden. Zie voor de exacte vereisten artikel 5:111, sub b, van het BW. Als voorbeeld worden hieronder bergingen, balkons en een dakterras vermeld.

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend * te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, complexaanduiding *-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de kapverdieping en met balkon, plaatselijk bekend * te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, complexaanduiding *-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de kapverdieping en met balkon, plaatselijk bekend * te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, complexaanduiding *-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met berging op de kapverdieping en met dakterras, plaatselijk bekend * te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, complexaanduiding *-A, appartementsindex 3; welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

In dit artikel wordt het 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten' op de splitsing van toepassing verklaard. De mogelijkheid daartoe staat vermeld in artikel 5:111, sub d, van het Burgerlijk Wetboek. Het modelreglement wordt periodiek herzien en biedt een algemeen bekende standaard voor splitsingen in appartementsrechten, waarmee aan de meeste wettelijke vereisten wordt voldaan. Per gebouw worden bij de splitsingsakte specifieke regelingen en/of nadere invullingen vastgesteld, doch vrijwel altijd gebaseerd op of onder verwijzing naar het modelreglement. Het van toepassing verklaarde modelreglement blijft van toepassing op een splitsing, totdat bij een akte van wijziging splitsing een herziene versie van toepassing wordt verklaard. Het is mogelijk om ook de 'annex' van het splitsingsreglement van toepassing te verklaren. De annex houdt met name ballotageregeling in, op basis waarvan appartementseigenaars bestuurlijke toestemming behoeven voor de ingebruikname van hun privé gedeelten. Het modelreglement wordt periodiek herzien. Het meeste recente modelreglement dateert van januari 2006, op verzoek van de KNB vastgesteld door de 'Commissie Beekhuis'. Voor ondersplitsingen een afzonderlijk modelreglement vastgesteld, eveneens in 2006.

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, *met uitzondering / *inbegrip van de bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te * op * in register 4, deel *, nummer *.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Artikel 5:113, lid 1, BW bepaalt dat de aandelen die de appartementsrechten uitmaken in de gemeenschap gelijk zijn, tenzij bij de splitsingsakte anders wordt bepaald. In artikel 8, lid 1, van het splitsingsreglement worden doorgaans een afwijkende verhouding vastgelegd. De verhouding van de appartementsrechten worden aangeduid als 'aandelen' of 'breukdelen'. Indien gekozen wordt voor een afwijkende (niet gelijke) aandelenverhouding, dient te worden vastgelegd op basis waarvan de aandelen zijn vastgesteld. Daarvoor bestaan meerdere (combinaties van) mogelijkheden, waarbij mede de (herbouw)waarde van de diverse privé gedeelten van belang kan zijn.

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van

***[aandelen op basis van oppervlakten]**

de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkt een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

***[aandelen op basis van waarde]**

de waarde van de appartementsrechten, blijkt een taxatierapport dat aan deze akte wordt gehecht.

In de verdere onderdelen van artikel 8 kunnen diverse wijzigingen en/of aanvullingen worden verwerkt, afhankelijk van het te splitsen gebouw en de wensen van de eigenaar(s). Als voorbeeld:

*Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan."

Of:

*Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan*, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."

In lid 2 van artikel 8 wordt bepaald dat alle appartementseigenaren aan de gemeenschappelijke kosten bijdragen. Niet in alle gevallen is dat wenselijk, bijvoorbeeld omdat de eigenaar van de begane grond geen gebruik maakt van het gemeenschappelijke trappenhuis. Het is derhalve van belang om afwijkende kostenverdelingen bij de splitsingakte vast te leggen:

"5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van *[bijvoorbeeld het trappenhuis] uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken)."

Artikel 22

Deze modelakte gaat ervan uit dat op de begane grond een bedrijfs-/winkelruimte gelegen is. Doorgaans wenst de eigenaar van een dergelijke ruimte mogelijkheden te hebben om zijn/haar bedrijfs-/winkelruimte zichtbaar te maken:

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen."

Artikel 25, lid 1

In dit artikel worden de bestemmingen van de privé gedeelten vastgelegd. Eventueel kunnen de (hoofd)bestemmingen worden uitgebreid, zoals bijvoorbeeld het toestaan van het houden van kantoor aan huis, het verbieden van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten, et cetera.

De eerste zin van lid 1 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

De bestemming is:

- voor het op de begane grond gelegen privé gedeelte: bedrijfs-/winkelruimte; en
- voor elk der overige privé gedeelten: woning *(met berging) voor privé doeleinden.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning

te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf."

Artikel 42, lid 2

In artikel 5:112, lid 2.a, van het BW worden diverse eisen gesteld waaraan de naam van de VvE dient te voldoen. Ondermeer moet de naam beginnen met 'Vereniging van Eigenaars' of met 'V.v.E.'. Voorts moet de ligging van het gebouw of de grond worden vermeld. Eventueel kan ook (aanvullend) de naam van het gebouw worden vermeld.

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars * te *.

De vereniging is gevestigd te *[zetel], doch kan elders kantoor houden."

Artikel 47, lid 2

In het tweede lid van dit artikel wordt de stemverhouding binnen de VvE vastgelegd. De stemmen kunnen worden vastgelegd op basis van de 'aandelen' van de appartementsrechten. Ook is het mogelijk om aan ieder appartementsrecht een gelijke stem te verlenen. Afwijkende stemverhoudingen zijn ook mogelijk, doch het is niet toegestaan om aan een appartementsrecht stemrechten te onthouden. Als voorbeeld staan twee veel voorkomende opties vermeld:

***[stemmen op basis van de verhouding van de aandelen van de appartementsrechten:]**

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt * **[aantal stemmen vermelden]**.

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8, lid 1 bedoelde breuken.

***[stemmen op basis van gelijkheid]**

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

Artikel 50

Indien er sprake is van een splitsing waarbij sprake is van twee eigenaars, beide met één stem in de VvE, kan een nadere regeling worden vastgesteld voor het geval dat de stemmen staken. Deze regeling is overigens uit te breiden voor splitsingen waarbij er meerdere appartements-eigenaars zijn, waarbij zich ook een staking van stemmen kan voordoen.

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

- “4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige

door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend."

H. BENOEMING

Het is gebruikelijk de eerste bestuurders van de VvE te benoemen bij de splitsingsakte (zie daarvoor ook artikel 53, lid 1, van het van toepassing verklaarde modelreglement). De VvE en haar bestuurder(s) dienen te worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dat is bepaald in artikel 6, lid 1, sub b, en artikel 18, lid 1, van de Handelsregisterwet.

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

I. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

J. SLOT

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld,

om

Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.