



Reglement van splitsing

Gebruiksregels

In het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen, die men zou kunnen noemen de gedragsregels voor 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 Beroepsorganisatie 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 specificaties en soms 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 recreatiezaal voor algemeen gebruik, waarvoor weer een aparte regeling moet worden opgenomen in het reglement van splitsing.

Modelreglement en de afwijkingen daarvan in de akte van splitsing vormen samen het Reglement van Splitsing voor dat specifieke, in de splitsingsakte nader omschreven gebouw. Wijziging van het Reglement van splitsing kon tot 1 mei 2005 uitsluitend plaatsvinden met medewerking van alle appartementseigenaren. Sindsdien kan wijziging ook met medewerking van het bestuur van de vereniging plaatsvinden als ten minste 4/5 van de stemmen van de leden vóór de wijziging zijn. In de akte van splitsing kan worden bepaald dat een grotere meerderheid vóór moet stemmen.

Deze nieuwe regel geldt alleen voor splitsingen van na 1 mei 2005. Voor splitsingen van vóór deze datum geldt de regel pas per 1 mei 2008. Ook moeten alle hypotheekhouders (banken e.d.) en andere beperkt gerechtigden op de appartementsrechten (bijv. vruchtgebruikers) in de wijziging toestemmen, alsmede eventuele beslagleggers.

Gemeenschappelijke gedeelten

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 en fundering) bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen en een regeling over ieders verplichte bijdrage in de (gemeenschappelijke) kosten van onderhoud en gebruik. Over deze en andere financiële zaken (denk aan verzekering van het gebouw) bevat het reglement een aantal artikelen.

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 een t.v.-schotel 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 op elkaar zijn aangewezen, is het begrijpelijk dat het reglement ook regels kan bevatten die 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 uiteindelijk zelfs de toegang tot zijn eigen flat worden ontzegd. De ervaring leert dat deze maatregel zelden wordt toegepast en dat zo'n bewoner meestal zelf z'n biezen pakt.