

‘Notaris heeft grote rol in werkbare splitsingsakte’



NRS

De flexibiliteit van het appartementsrecht stelt bijzondere eisen aan de notaris, vindt Roel Mertens, advocaat bij Paulussen Advocaten en bijzonder hoogleraar Zakelijke rechten aan de Open Universiteit. ‘De notaris moet zich afvragen of de akte goed werkbaar is in de praktijk. Kan een vereniging van eigenaars (VvE) hiermee uit de voeten?’ Mertens geeft een cursus over het appartementsrecht op het komende najaarscongres van de Notariële Registergoed Specialisten (NRS).

| TEKST Peter Steeman

HOGE VLUCHT

Het appartementsrecht heeft wel iets van een Zwitsers zakmes. Het wordt voor de meest uiteenlopende doelen gebruikt. Zo wordt het toegepast om grond te splitsen in appartementsrechten voor parkeerplaatsen, bedrijventerreinen, maar ook recreatiebungalows. De opstellers hadden in 1952 een beperkter doel voor ogen: een regeling die kon worden gebruikt om een woongebouw in appartementen op te delen. De eerste twintig jaar bleef de regeling vooral verbonden met de bouw van de karakteristieke doorzonflatwoningen. In 1972 volgde er een kleine wijziging. De hoofd- en ondersplitsing werd geïntroduceerd. Nog niet gerealiseerde gebouwen konden voortaan worden gesplitst en ook konden meerdere gebouwen in een splitsing worden betrokken. Vooral hierdoor heeft het appartementsrecht sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw

Het appartementsrecht heeft wel iets van een Zwitsers zakmes

een hoge vlucht genomen. Complexe projectontwikkelingen als de aanleg van een plein met winkels, woningen en een parkeergarage worden gesplitst door middel van het appartementsrecht.

KIJKJE NEMEN

Die flexibiliteit heeft consequenties voor de notaris, legt Mertens uit. ‘Bij het opmaken van de splitsingsakte moet de notaris ervoor zorgen dat de advocaat geen werk krijgt. Het moet duidelijk zijn voor welke gemeenschappelijke voorzieningen een eigenaar betaalt. Een notaris moet, als het even kan, een kijkje nemen in het gebouw voor hij een splitsingsakte opstelt. Staan alle muren daar waar ze gepland waren? Vaak worden er tijdens de bouw kleine details veranderd waardoor een gemeenschappelijke ruimte er ineens anders uitziet. Hij moet in het geval van nieuwbouw de splitsingstekening erbij pakken. Als de indeling van het gebouw niet precies overeenkomt met de splitsingsakte ontstaat er een discussie over wie er moet betalen voor onderhoud en wie welke gebruiksrechten heeft.’

PRIORITEITEN

Een ander punt van aandacht is de stemverhouding in de VvE. Mertens: ‘In grote complexen zitten vaak woningcorporaties of beleggingsmaatschappijen die grooteigenaar

zijn. Ze hebben de meerderheid van stemmen en nemen vaak ook, tegen betaling, het beheer van de VvE op zich. Die dominante positie roept spanningen op bij de rest van de eigenaren. Niet alleen kunnen ze misbruik maken van hun positie door bijvoorbeeld een te hoge vergoeding te rekenen. Ook liggen de prioriteiten voor een grooteigenaar anders. Bewoners willen dat alles netjes onderhouden wordt. Voor een institutionele belegger is het minder belangrijk dat er op het dak onkruid groeit. In de akte van splitsing kun je dat risico op misbruik verminderen. Bijvoorbeeld door op te nemen dat de grootste eigenaar nooit meer dan 50 procent van het stemrecht heeft.’

DYNAMIEK

Aan dynamiek is geen gebrek. Het appartementsrecht is volop in beweging, aldus Mertens. ‘Doordat er steeds ingewikkeldere structuren komen, worden er hiaten in de wet blootgelegd. Bijvoorbeeld over de vraag: mag een VvE geld lenen? Dat raakt aan het appartementsrecht. Veel oude gebouwen moeten nu gerenoveerd worden. De VvE die als taak heeft om het gebouw te beheren, heeft dat geld meestal niet. De overheid onderzoekt of nieuwe wetgeving wenselijk is. Via een conceptwetsvoorstel wil men het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek aanpassen, onder andere om het onderhoud aan appartementengebouwen te verbeteren.’

ONVOLDENDE AANDACHT

De notaris heeft een bijzondere verantwoordelijkheid, vindt Mertens. ‘Hij moet de belangen van de toekomstige bewoners goed in het vizier hebben. Stel dat een projectontwikkelaar wil dat de VvE van de appartementen meebetaalt aan het dak boven de winkelruimte. Als het goed is, staat in de splitsingsakte op welke grondslag die kosten moeten worden betaald. Er wordt in splitsingsakten nog onvoldoende aandacht besteed aan het verduidelijken van de kostenstructuur en gemaakte keuzes over stemverhoudingen en kostenverdeling. De notaris moet zich afvragen of de akte goed werkbaar is in de praktijk. Kan een VvE hiermee uit de voeten? Het is een kwestie van uitleggen. Daarin valt voor de notaris nog wel een inhaalslag te maken.’ ■