

## Splitsen in appartementsrechten

Wanneer je appartementsrechten koopt, krijg je te maken met een opdeling in appartementen. Maar ook wanneer je eigenaar van een gebouw bent en een deel daarvan wilt overdragen. Zodra je het betreffende deel niet als een soort taartpunt van boven naar beneden door kunt snijden, zal het gebouw eerst in appartementsrechten moeten worden opgedeeld.

### Eigenaar van appartementsrechten

Als eigenaar van een of meerdere appartementsrechten, word je eigenaar van een deel van het gehele gebouw en heb je het exclusief gebruiksrecht op een deel ervan. Dat deel wordt bij woningen ook wel aangeduid als het appartement. Formeel ben je daar echter niet de enige eigenaar van, want je bent voor een bepaald aandeel eigenaar van ieder deel van het gebouw. Voor een aanstaande eigenaar van een appartementsrecht is het dus van groot belang om de splitsingsakte goed te laten beoordelen. Alleen dan weet je wat jouw rechten en verplichtingen als eigenaar zijn.

### Vereniging van Eigenaren

Als appartementseigenaar ben je automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE). Het doel van de VvE is het beheer van het gebouw. Hoewel de VvE verplicht is een reservefonds te vormen voor toekomstige onderhoudskosten, komt het in de praktijk vaak voor dat dit er niet is. Als de VvE geen toereikend reservefonds heeft, zullen alle eigenaren op het moment van een grote uitgave naar rato van hun aandeel moeten bijdragen. Dit kan voor sommige eigenaren problematisch zijn, waardoor het benodigde onderhoud niet verricht kan worden. Met alle problemen van dien. Wanneer je appartementsrechten koopt, lijkt het soms handig dat de VvE-bijdrage laag is. Maar een lage bijdrage betekent vaak ook dat er geen reservefonds is. Hierdoor kun je dan vervolgens geconfronteerd worden met een mede-eigenaar die zijn aandeel in de kosten niet kan betalen.

### Reken op jarenlange ervaring

In de loop der jaren hebben wij veel ervaring opgebouwd in het opdelen van meer ingewikkelde gebouwen en onroerend-goed-huis-en-hypotheek/veiling-van-onroerend-goed>onroerend goed. Zoals complexen met daarin woningen, parkeervoorzieningen, kantoor- en winkelruimte, welke ogenschijnlijk losse gedeelten vormen maar die op allerlei wijzen in elkaar over lopen. Het is bij het opzetten van de opdeling dan van groot belang om te kijken naar de toekomstige exploitatiebaarheid en eventuele uitbreidingswensen ten aanzien van delen van het gebouw. Zonder dat kan een individuele eigenaar dit soort dingen in een groot aantal gevallen blokkeren. Voor meer informatie over het kopen van appartementen of het splitsen in appartementsrechten, kun je contact opnemen met Kooijman Autar via het telefoonnummer +31 (0)10 285 88 88.