

## **De splitsingsakte en het splitsingsreglement**

### **De statuten van uw VvE**

Elke vereniging heeft statuten. Dat geldt dus ook voor de VvE. In het Reglement van Splitsing zijn de rechten en plichten opgenomen voor de eigenaar en de vereniging van eigenaren.

Het Reglement van Splitsing bestaat uit een 'modelreglement' (een groot aantal zaken geldt namelijk voor iedere VvE) en een door de notaris voor ieder appartementencomplex op te stellen 'splitsingsakte'.

### Splitsingsreglement

In het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen met daarin regels over het onderhoud, bestuur, de ledenvergadering en gedragsregels. In vrijwel alle notariële akten waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. Er bestaan vier reglementen die zijn opgenomen in een boekje:

- SR 1973 (witte boekje)
- SR 1983 (blauwe boekje)
- SR 1992 (gele boekje)
- SR 2006 (groene boekje)

### Splitsingsakte

In de splitsingsakte vinden we naast een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten ook de afwijkingen op modelreglement. In de splitsingsakte staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren, als ook hun aandeel in de kosten voor onderhoud en het stemrecht in de vergadering van eigenaren.

### Splitsingstekeningen

Op de splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven.

### Huishoudelijk reglement

Naast de splitsingsakte en het modelreglement hebben veel VvE's ook een 'huishoudelijk reglement' opgesteld, waarin leef- en gebruiksregels zijn opgenomen. Hierbij valt te denken aan eisen m.b.t. harde vloerbedekking, de kleur en soort van de zonneschermen en het verbod op het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke ruimten.

### **Eerst weten dan tekenen!**

Bij de koop van een appartement ontvangt u naast de eigendomsakte en hypotheekakte ook een splitsingsakte met splitsingstekeningen en het modelreglement. Het is belangrijk om deze stukken voor de aankoop goed door te nemen.. Hierin kunnen voorwaarden staan die voor u van groot belang zijn.

### **Wijziging splitsingsakte**

Veel splitsingsakten zijn jaren geleden opgemaakt. Hierdoor kan het voorkomen dat de akte inhoudelijk niet meer klopt met de bestaande situatie. Regels kunnen verouderd zijn, de verdeelsleutel is onredelijk of de splitsingstekeningen kloppen niet meer. U kunt dan in een algemene ledenvergadering aanvullende afspraken maken over het beheer en onderhoud. Let hierbij wel op dat de splitsingsakte altijd leidend is en regels niet zomaar mogen afwijken. Het beste is daarom om de splitsingsakte te wijzigen. Hierbij geldt dat alle eigenaren hiermee akkoord moeten gaan (unaniem) en alle hypotheekverstrekkers dienen in de wijziging toe te stemmen.

Per 1 mei 2005 is het mogelijk om de splitsakte al met 4/5 van de stemmen te wijzigen. Dit geldt echter alleen bij VvE's met een splitsingsreglement van 2006 of wanneer de splitsingsakte niet specifiek om unanimititeit vraagt.