

## VERBOUWING APPARTEMENT



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

### **Verbouwing appartement**

Stel je woont in een appartementencomplex en je wilt meer woonruimte. Je vat met je architect het plan op om je dakterras dicht te maken, zodat je een extra kamer krijgt. Je wilt toch een terras en dat wordt bovenop deze extra kamer gepland. Daarna blijkt dat de bank de verbouwing best wil financieren, als je maar een hypotheek tekent bij de notaris. Opgetogen bel je je notaris op zodat deze alvast snel alle noodzakelijke gegevens kan gaan verzamelen.

En dan komt de domper. De notaris vraagt namelijk of 80% van de mede-eigenaren wel toestemming heeft gegeven voor deze verbouwing. Als dat niet het geval is, kan de verbouwing namelijk niet doorgaan.

Je notaris legt uit dat dit komt omdat in het splitsingsreglement van je appartementencomplex staat dat jouw dakterras en het (nieuwe) dak gemeenschappelijk eigendom is. Door jouw plannen veranderen deze gemeenschappelijke delen en dan moet de Vereniging van Eigenaars besluiten om deze wijzigingen door te voeren in de splitsingsakte en -tekening. En dat moet met 80% van de stemmen worden goedgekeurd.

Als dat niet lukt, zo vertelt je notaris, kan wel aan de rechter gevraagd worden om zogeheten "vervangende machtiging". De rechter zal dat verzoek alleen behandelen

als het gedaan wordt namens minimaal 50% van de stemmen in de Vereniging van Eigenaars.

Als dat zo is zal de rechter kijken of de tegen-stemmers redelijke gronden voor hun bezwaren hebben. Zo ja dan komt er geen vervangende machtiging en kun je helaas de verbouwing niet uitvoeren. Je notaris illustreert dat met een uitspraak van de Amsterdamse Rechtbank van 23 februari 2011. Daar hadden de tegenstanders als argumenten: precedent-werking en mogelijke beperking van het uitzicht vanuit de binnentuin van het complex. Daar heeft de rechter geoordeeld dat dit geen inhoudelijke en/of redelijke argumenten waren en keurde de voorgenomen verbouwing en de noodzakelijke aanpassingen in de akte en tekening goed.

Je bent erg blij met de waarschuwing van je notaris. Je kunt nu nog de verbouwing (tijdelijk) stop zetten omdat de aannemer nog niet begonnen was met het inplannen van de werkzaamheden. Je moet er toch niet aan denken dat tijdens de verbouwing je mede-eigenaren naar de rechter gaan om een bouwstop af te dwingen omdat jij niet hun goedkeuring hebt gekregen.

De moraal van dit verhaal: Bel bij twijfel je notaris op en vraag hem of haar om je zaken te beoordelen.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

