Outlook

## splitsing pand A gen Ing te Reijmerstok

[redacted] – Metis Notarissen <[redacted]@metisnotarissen.nl>
**Datum** Wo 8-7-2026 09:34
**Aan** [redacted] <[redacted]@gulpen-wittem.nl>
**Cc** [redacted] - Metis Notarissen <[redacted]@metisnotarissen.nl>

Geachte heer [redacted]

Middels deze e-mail wil ik bij u terugkomen op onze bespreking en rondgang door het gebouw op 25 juni 2026. Tijdens de rondgang hebben we gekeken naar mogelijke manieren om het gebouw te splitsen, waarbij de belangen van zowel de stichting die het gemeenschapshuis exploiteert als de belangen van de koper van de eetgelegenheid het beste gewaarborgd zijn.

Splitsen kan op twee manieren:
- Kadastraal splitsen
- Splitsen in appartementsrechten

Ik zal beide manier kort bespreken.

***Kadastraal splitsen***
Dit houdt in dat het perceel waarop het gebouw thans gelegen is in twee delen wordt gespitst middels het trekken van een perceelsgrens. Het gevolg is dat de eetgelegenheid met bovenwoningen een eigen kadastraal perceel krijgt en het gemeenschapshuis een eigen kadastraal perceel krijgt. De voorwaarde om op deze manier te kunnen splitsen is wel dat beide delen van het gebouw zelfstandige eenheden vormen (dus dat er een rechte lijn (verticaal) door het gebouw getrokken kan worden).

Tijdens de rondgang kwamen we er al snel achter dat dit niet het geval is. De “zolder” van het gemeenschapshuis loopt namelijk door over de eetgelegenheid, zonder dat er een bouwkundige splitsing aanwezig is. Ook zijn er enkele gemeenschappelijke ruimten (trapopgang en de “koffiecorner”) die er voor zorgen dat er van twee zelfstandige eenheden geen sprake is en een rechte verticale grens (om de delen te splitsen) niet zomaar getrokken kan worden.
Als het kadaster al akkoord kan gaan met een verticale splitsing dan moeten er diverse erfdienstbaarheden/persoonlijke rechten/kwalitatieve- of kettingbedingen gevestigd worden om de ligging van de twee delen ten opzichte van elkaar juridisch goed te regelen.
Daarnaast moet een separate overeenkomst worden opgesteld waarin aanvullende afspraken gemaakt worden over het gebruik en (de kosten van) het onderhoud van de gezamenlijke delen (muren, daken, etc).

Kortom, de vraag is:
- of er überhaupt verticaal gesplist kan worden;
- En als er al verticaal gesplist kan worden, dan moeten er aanvullend nog zeer veel punten in een separate overeenkomst(en) geregeld worden om een werkbare situatie te houden.

***Splitsen in appartementsrechten***
Dit betekent dat het één perceel blijft, maar het pand zelf wordt gesplist in a) een appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van de zaal, b) een appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van de eetgelegenheid en bovenwoningen, en c) er gezamenlijke eigendommen worden gecreëerd. Het grote voordeel hiervan is dat het niet uitmaakt hoe de appartementsrechten zich ten opzichte van elkaar bevinden (ze mogen best door/over elkaar lopen). Ook kent een appartementsrecht eigen (voor alle appartementseigenaren bindende) reglementen waarin het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt geregeld.

Nu het in dit geval een klein complex betreft, kan gebruik worden gemaakt van het (vereenvoudigd) reglement kleine VvE en is het besturen daarvan een stuk eenvoudiger.

***Advies***

Mijn advies aan u is om, gezien de bouwwijze van het pand en de ruimtes die gezamenlijk gebruikt moeten worden, een splitsing in appartementsrechten te realiseren, aangezien:

- de twee delen van het gebouw, waarschijnlijk, niet als zelfstandige eenheden gezien kunnen worden en een rechte verticale grens niet getrokken kan worden;
- (mocht de grens wel getrokken kunnen worden) binnen een appartementsplitsing gebruik kan worden gemaakt van reeds bestaande reglementen die de verhouding tussen privé en gemeenschappelijke zaken zeer goed regelen;
- in de splitsingsakte ook regels c.q. beperkingen ten aanzien van ondersplitsing en doorverkoop kunnen worden opgenomen, waardoor voorkomen kan worden dat er zonder overleg met andere appartementseigenaren gedeelten van het gebouw worden ondergesplitst en verkocht.

Ik hoop u middels deze e-mail voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mr. [redacted]
Juriste

*niet aanwezig op maandag*

METIS NOTARISSEN

+31 (0)88 [redacted]
**metisnotarissen.nl**

**Kantooradres**
Boven de Wolfskuil 3 B9
6049 LX Herten

**Postadres**
Postbus 313
6199 ZN Maastricht-Airport

*In verband met wegwerkzaamheden rondom ons **kantoor in Sittard** is dat kantoor via een andere route bereikbaar.*
*Klik hier voor de omleidingsroute en meer informatie.*

Ik hoop dat ik u naar tevredenheid van dienst ben geweest.
Kan ik iets doen om u in de toekomst nog beter van dienst te zijn? Laat u mij via e-mail weten wat dit is?
Helemaal tevreden? Deel dan hier **uw mening**!

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan. In een dergelijk geval dient u deze mail te verwijderen.

Al onze diensten worden verleend op basis van een overeenkomst van opdracht gesloten met Metis Notarissen BV., waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Op uw eerste verzoek zal aan u gratis een exemplaar worden toegezonden.

Metis Notarissen attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per e-mail niet gewaarborgd is. Aan de inhoud van deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend.