Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr.6

"Splitsing in appartementsrechten"

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2019
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoud

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 4

1.1 Inleiding 4

1.2 Wat is een splitsing in appartementsrechten? 4

1.3 Achtergrond 4

1.4 Verhouding publiek-/ privaatrecht 5

1.5 Burgerlijk Wetboek en andere regels 5

1.6 Algemene, bijzondere en overige bepalingen 5

1.7 Canon 6

1.8 Gemeentelijk beleid 6

1.9 Belangrijkste verschillen in het beleid 2017 t.o.v. het beleid 2011 6

1.10 Appartementsrechten die in erfpacht zijn uitgegeven 7

HOOFDSTUK 2 PUBLIEKRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN 8

2.1 De publiekrechtelijke splitsingsvergunning 8

2.3 Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend 9

2.4 Grootstedelijke gebieden 9

2.5 Parkeerverordening 10

HOOFDSTUK 3 PRIVAATRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR DE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 11

3.1 Wonen, combinatie wonen/niet-wonen 11

3.2 Gevolgen van toepassing verklaren meest recente algemene bepalingen (voortdurend recht) 12

3.3 Bestemmingswijziging indien bestemming huurwoning 13

3.4 Huur-koop problematiek 13

3.5 Splitsing van woningen en canonherziening einde tijdvak 13

3.7 Bestemming niet-wonen 14

3.8 Juridische ingangsdatum van de wijziging 15

3.9 Financieel / administratieve ingangsdatum van de wijziging 15

3.10 Splitsing zonder privaatrechtelijke toestemming 15

3.11 Niet passeren erfpachtakte 15

HOOFDSTUK 4 FINANCIEEL 17

4.1 Canonverdeling 17

4.2 WOZ 17

4.3 Splitsing met uitsluitend de bestemming (koop)woning 17

Waardebepalende eigenschappen indien er op basis van vierkante meters wordt verdeeld (en niet o.b.v. WOZ-waarden) 18

4.4 Splitsing met één commerciële bestemming 19

4.5 Splitsing met gemengde bestemmingen 19

4.6 Canonverdeling indien de splitsing gecombineerd wordt met een andere tussentijdse wijziging 19

4.7 Canon in geval van uitbreiding van m² GO 19

HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SPLITSING 22

5.1 Publiekrechtelijke toestemming 22

5.2 Woningonttrekkingsvergunning 22

5.3 Hernummering van de appartementsrechten 22

5.4 Oppervlakte 23

5.5 Wel of geen herverdeling van de canon 23

5.5.1 Geen herverdeling van de canon 23

5.5.2 Herverdeling van de canon door de notaris 23

5.5.3 Herverdeling van de canon door Erfpacht en Uitgifte 23

5.5.4 Canonverdeling indien de wijziging splitsing gecombineerd wordt met andere wijzigingen 24

5.5.5 Verschillende betalingsregimes van appartementsrechten 24

5.6 Bestemming indien appartementsrechten zijn ontstaan door een Convenant splitsing (woningcorporatie) 24

5.7 Wijziging splitsingsreglement 24

5.8 Schrijfwijze kadastrale aanduiding 24

5.9 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten 24

HOOFDSTUK 6 OMZETTING LIDMAATSCHAPSRECHTEN IN APPARTEMENTSRECHTEN 25

6.1 Wat is het? 25

6.3 Splitsingsvergunning 25

HOOFDSTUK 7 ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 27

HOOFDSTUK 9 PROCES 30

9.1 Aanvraag 30

9.2 Juiste schrijfwijze Docwerker 30

9.3 Beoordelen aanvraag 30

9.4 Afwijzingsgronden 31

9.5 Compleet maken dossier 32

9.6 Aanbieding 32

9.7 Vervolgstappen 32

9.9 Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding 33

9.10 Hoe controleer je of de juiste persoon getekend heeft? 33

9.11 Besluit en dossiermodule 34

9.12 Notariële akte 34

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt het gemeentelijke splitsingsbeleid en de procedure voor splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht behandeld.
Er is een E-learning 'splitsing in appartementsrechten' beschikbaar, de link en inloggegevens staan in de kennisbank. Wij adviseren de E-learning te volgen, de informatie in deze werkinstructie is hierin verwerkt.

Het beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:

- de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

Onder de noemer splitsing in appartementsrechten vallen tevens de volgende wijzigingen: wijziging splitsing in appartementsrechten, omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten en (wijziging) ondersplitsing in appartementsrechten. In deze werkinstructie zijn deze verschillende wijzigingen in afzonderlijke hoofdstukken uitgewerkt.

De indeling van de werkinstructie ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1; algemene toelichting op de wijziging;
- Hoofdstuk 2; publiekrechtelijke toestemming;
- Hoofdstuk 3; privaatrechtelijke toestemming;
- Hoofdstuk 4; financiële aspecten;
- Hoofdstuk 5; wijziging splitsing in appartementsrechten;
- Hoofdstuk 6; omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten;
- Hoofdstuk 7; ondersplitsing in appartementsrechten;
- Hoofdstuk 8; beschrijving van de procedure van aanvraag tot archiveren.

1.2 Wat is een splitsing in appartementsrechten?

Een pand of een gebouw kan bestaan uit meerdere woonruimten en/of niet-woonruimten. Als de eigenaar van het pand deze woonruimten en/of niet-woonruimten afzonderlijk wil kunnen verkopen, moet het erfpachtrecht (hierna te noemen pand) gesplitst worden in appartementsrechten, zodanig dat er zelfstandige juridische eenheden ontstaan. Door de splitsing krijgen alle afzonderlijke woonruimten en/of niet-woonruimten in het pand een eigen kadastraal registratienummer. Een splitsing in appartementsrechten is niet beperkt tot gebouwen. Een splitsing in appartementsrechten kan bijvoorbeeld ook worden toegepast om een gebouw met bedrijfsunits of een parkeerterrein in zelfstandige eenheden te verdelen.

1.3 Achtergrond

Sinds 1955 bestaat er in het Burgerlijk Wetboek een wettelijke regeling voor het splitsen van panden/percelen in appartementsrechten. Voor die tijd was het niet mogelijk om appartementsrechten te creëren. Om panden/percelen toch op te kunnen delen in afzonderlijke (juridische) eenheden, bedachten eigenaren van gebouwen daarvoor allerlei juridische constructies, zoals de oprichting van een

(coöperatieve) flatexploitatievereniging waarbij aan de leden van de flatexploitatievereniging een alleenrecht (lidmaatschapsrecht) werd toegekend om een bepaald deel van het pand te gebruiken.

1.4 Verhouding publiek-/ privaatrecht

Om een pand in appartementsrechten te kunnen splitsen, zijn in beginsel twee soorten toestemming nodig:

a. publiekrechtelijke toestemming in de vorm van een splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingswet[1]: deze toestemming geldt alleen voor het splitsen van woningen.
Voor het splitsen van niet-woningen is geen publiekrechtelijke toestemming vereist.

b. privaatrechtelijke toestemming op grond van artikel 5:106 BW: voor het splitsen van woningen en niet-woningen is privaatrechtelijke toestemming nodig van de eigenaar van de grond (i.c. de gemeente Amsterdam).

De gemeente Amsterdam heeft het vereiste van toestemming in diverse besluiten uitgewerkt.[2] De privaatrechtelijke toestemming is in de algemene bepalingen vastgelegd in de artikelen 11 (AB 2016), 22 (AB 2000), 22 (AB 1994), 6h (AB 1966), 10g (AB 1955). De erfpachter dient toestemming te vragen aan het college van burgemeester en wethouders (hierna B&W).
NB: De algemene bepalingen, vastgesteld vóór 1955, kenden de rechtsfiguur van splitsing in appartementsrechten nog niet. Daarom wordt in die gevallen aangehaakt bij de artikelen betreffende de (verticale) splitsing in erfpachtrechten.

1.5 Burgerlijk Wetboek en andere regels

Erfpacht wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld in titel 7 van boek 5 BW (art. 5:85 e.v.). De wettekst is voor een groot deel dwingend recht. De splitsing in appartementsrechten is wettelijk geregeld in artikel 5:106 (e.v.). Afwijking hiervan is niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Naast dit wetsartikel zijn de volgende regels van toepassing.

- Door de Resultaat Verantwoordelijke Eenheid (hierna RVE) Wonen van de gemeente Amsterdam wordt het publiekrechtelijke splitsingsbeleid periodiek vastgesteld. In dit beleid wordt onder meer bepaald aan welke vereisten moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een publiekrechtelijke splitsingsvergunning. Zie hiervoor hoofdstuk 2 van deze werkinstructie.
- Daarnaast is van toepassing het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten. Hierin wordt het privaatrechtelijke splitsingsbeleid van de gemeente Amsterdam verwoord.
  Deze beleidsstukken zijn hier te vinden:
  (10)(2g)

1.6 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

Bij de uitgifte in erfpacht van een perceel grond worden in de erfpachtovereenkomst algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden per erfpachtrecht afzonderlijk bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking: de algemene en bijzondere bepalingen rusten op het erfpachtrecht en zijn niet persoonsgebonden. Ze gaan bij de overdracht van het erfpachtrecht over op de verkrijger en werken tegen derden.
Wanneer een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, in appartementsrechten gesplitst wordt, zullen de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (nu de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna AB2000)) op dat erfpachtrecht van toepassing worden verklaard.

<u>Bijzondere bepalingen</u>
De bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het te splitsen erfpachtrecht, blijven na splitsing onverkort van toepassing.

[1] Art. 22 van de Huisvestingswet 2014.
[2] Voor de publiekrechtelijke toestemming: zie hiervoor het Besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2010. Voor de privaatrechtelijke toestemming: Besluit van Burgemeester en Wethouders van @, nummer @

Overige bepalingen
Indien de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, zal de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten te splitsen erfpachtrecht ongewijzigd blijven.

1.7 Canon

De geldende canon op het moment van splitsing wordt in de regel niet verhoogd, maar wordt over de appartementsrechten verdeeld (zie hoofdstuk 4). Dit kan anders zijn indien gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten een wijziging (b.v. bestemmingswijziging) met economische meerwaarde plaatsvindt.

1.8 Gemeentelijk beleid

Het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten, beleid splitsing in appartementsrechten, is op 9 mei 2017 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (Gemeenteblad 2017, 143786). Met de vaststelling van dit beleid heeft de gemeente aangegeven met welke elementen bij de splitsing rekening moet worden gehouden.

In dit beleid staan de regels die de gemeente in acht neemt bij het al dan niet verlenen van toestemming tot splitsing in appartementsrechten. Het beleid heeft tot doel dat alle erfpachters die toestemming voor een splitsing aanvragen op dezelfde wijze worden behandeld (gelijkheidsbeginsel). In het beleid is onder meer opgenomen:

- Dat door B&W voorafgaande toestemming voor de splitsing in appartementsrechten verleend moet worden;
- Dat toestemming alleen wordt verleend indien geen publiekrechtelijke regelgeving of ander gemeentelijk belang zich tegen de splitsing in appartementsrechten verzet;
- Voor appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, wordt in de erfpachtakte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte[3] vastgelegd;
- Als de bestemming "huurwoning" is, wordt de canon herzien op basis van het actuele gemeentelijk grondprijsbeleid voor de bestemming "koopwoning";
- Dat de gemeente bij de splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vaststelt;
- Als de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van het betreffende erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet het college voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging;
- Welke voorwaarden minimaal in de gemeentelijke aanbieding moeten worden opgenomen;
- Welke gegevens minimaal in de notariële akte moeten worden opgenomen.

1.9 Belangrijkste verschillen in het beleid 2017 t.o.v. het beleid 2011

Ten opzichte van het beleid uit 2011 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen gemaakt. Deze aanpassingen zijn onder meer nodig door de introductie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna AB2016), die eeuwigdurend zijn en geen einddatum meer kennen.

In verband met de introductie van de AB2016 is de bepaling aangepast dat in alle gevallen de AB2000 van toepassing worden verklaard op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht. Deze bepaling zal niet gelden voor *eeuwigdurende* erfpachtrechten, maar blijft wel gehandhaafd voor het splitsen van erfpachtrechten waarop algemene bepalingen voor *voortdurende* erfpacht van toepassing zijn.

De bepaling betreffende de vervreemdingsbeperking[4] is in het nieuw beleid geschrapt.

---

[3] De vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN2850. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);
[4] Art. 4 lid c van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten 2011

De vervreemdingsbeperking hield in dat er voorwaarden gesteld werden aan het vervreemden van appartementsrechten aan een zittende huurder. Deze bepaling is geschrapt omdat de wet voldoende bescherming biedt aan huurders van woningen. De huur kan namelijk niet beëindigd worden als de verhuurder besluit de woning te verkopen (huurdersbescherming).

1.10 Appartementsrechten die in erfpacht zijn uitgegeven

Het beleid splitsing in appartementsrechten ziet niet op de situatie dat de gemeente een perceel/pand in appartementsrechten heeft gesplitst en vervolgens in erfpacht heeft uitgegeven ('appartementsgewijze' uitgifte). Hiervoor komt wellicht apart beleid.

Hoofdstuk 2 Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen

In dit hoofdstuk wordt omschreven wat de publiekrechtelijke toestemming is, wanneer dit vereist is en wat de voorwaarden zijn.

2.1 De publiekrechtelijke splitsingsvergunning

Sinds 1974 is er voor het splitsen van woningen publiekrechtelijke toestemming van de gemeente nodig. Deze toestemming wordt verleend in de vorm van een splitsingsvergunning. Zoals al eerder vermeld, is er geen splitsingsvergunning nodig voor het splitsen van niet-woningen. Er is echter wel publiekrechtelijke toestemming nodig indien een niet-woning wordt verbouwd waarbij woningen worden gecreëerd.

De aanvraag wordt behandeld door een medewerker van het betreffende stadsdeel of de RVE Wonen. De publiekrechtelijke toestemming wordt verleend door B&W (of diens gemandateerde). Erfpacht en Uitgifte heeft geen zeggenschap over het verlenen van de publiekrechtelijke splitsingsvergunning. Dit houdt in dat als de erfpachter of diens notaris vragen heeft over het al dan niet benodigd zijn van de splitsingsvergunning, de erfpachtbeheerder deze niet kan beantwoorden en altijd dient door te verwijzen naar het stadsdeel.

Regels voor het splitsen van woningen zijn nodig voor een goed beheer van het woningbestand in Amsterdam en voor de instandhouding van de kwaliteit van het woningbestand. De gemeente verleent namelijk geen splitsingsvergunning voor panden met achterstallig onderhoud. Zo voorkomt de gemeente dat de nieuwe eigenaar van een appartementsrecht opdraait voor onderhoudskosten die de oorspronkelijke eigenaar voor zijn rekening had moeten nemen (uitponding van verkrotte woningen).

2.2 Publiekrechtelijke toestemming

In een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders is geregeld in welke gevallen van splitsing publiekrechtelijke toestemming is vereist en onder welke voorwaarden deze toestemming wordt verleend[5].

Gevallen waarin publiekrechtelijke toestemming is vereist:

a. gebouwen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd, en
b. die in een gebied zijn gelegen, dat het Rijk bij Koninklijk Besluit[6] heeft aangewezen (zie afbeelding hieronder), en
c. die geheel of gedeeltelijk bestaan uit ruimten met een woonbestemming of ruimten die een woonbestemming krijgen.

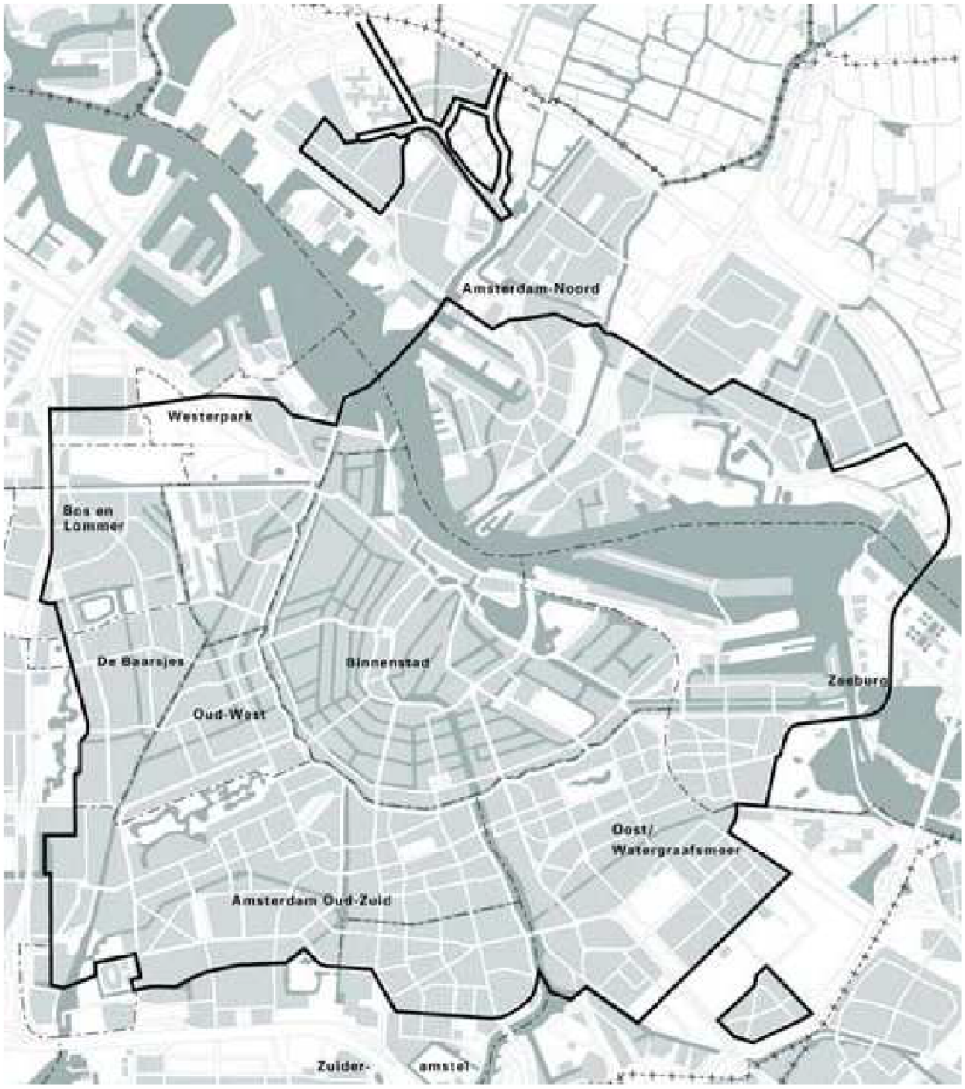
Gevallen waarin geen publiekrechtelijke toestemming is vereist:

a. gebouwen die na 1 januari 1940 zijn gebouwd,
b. gebouwen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd, maar die niet in een door het Rijk aangewezen gebied zijn gelegen,
c. gebouwen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in een door het Rijk aangewezen gebied, indien een gebouw zodanig wordt gerenoveerd dat er sprake is van "vernieuwbouw" (vernieuwbouw is een zodanige renovatie dat na deze renovatie een woning ontstaat die bouwkundig gelijk is aan een nieuwbouwwoning);

[5] Besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2010.

[6] Bij Koninklijk Besluit van 7 april 1975, nummer 21 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (zie Gemeenteblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145) heeft het Rijk de gebieden voor Amsterdam aangewezen.

Het splitsingsbeleid is van toepassing in het omlijnde gedeelte van de stad. Grofweg zijn dit de gebieden binnen de ring van Amsterdam.



LET OP: Het stadsdeel bepaalt altijd of er wel of geen vergunning nodig is. Verwijs bij twijfel altijd naar het desbetreffende stadsdeel.

2.3 Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend

Voor gebouwen waarin meerdere woningen en meerdere bedrijfsruimten zijn gevestigd, geldt een aparte regel. Er is geen splitsingsvergunning nodig, indien alle woningen van het gebouw in één appartementsrecht worden ondergebracht. De bedrijfsruimte wordt dan als het ware afgesplitst van de woningen. Dit komt vaak voor bij winkelstraten. Daar zijn op de begane grond winkels gevestigd. Boven de winkels zijn woningen gelegen, die één appartementsrecht vormen.

2.4 Grootstedelijke gebieden

Indien er sprake is van een grootstedelijk gebied (bijvoorbeeld de Zuidas) dan oordeelt de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied of er publiekrechtelijke toestemming wordt gegeven of niet.

2.5 Parkeerverordening

Indien er een parkeerplaats wordt afgesplitst van een woning, zou het kunnen dat de erfpachter nadien geen aanspraak meer kan maken op een parkeervergunning op straat. In artikel 9 (de bewonersvergunning) en artikel 10 (de bedrijfsvergunning) van de Parkeerverordening 2013 staan nadere regels hieromtrent.

Afsplitsen stallingsplaatsen (parkeerplek/garage)

Op grond van artikel 9 en 10 van de Parkeerverordening worden parkeerplekken/garages op eigen terrein afgetrokken van het recht op een bewoners- en/of een bedrijfsparkeervergunning voor de openbare ruimte (straat).
De aftrek van deze stallingplaatsen op het recht op parkeervergunningen moet ruim worden uitgelegd en geldt ook voor de situatie dat woning en stallingplaats worden gesplitst. Indien er een stallingsplaats wordt afgesplitst van een woning, zou het dus kunnen dat de erfpachter nadien geen aanspraak meer kan maken op een parkeervergunning op straat. Dit is (vaak) het geval als de parkeerdruk voor de openbare ruimte hoog is.

De RvE Parkeren exploiteert en beheert het parkeren op straat en in garages in of ten behoeve van Amsterdam. Gezien het bovenstaande is het voor hen van belang dat zij op de hoogte is van de adressen waarbij stallingsplaatsen worden afgesplitst. De RvE Parkeren houdt deze adressen bij in een zogenoemde garagelijst.
De afspraak is dat bij elke wijziging in het erfpachtrecht waarbij een stallingsplaats wordt afgesplitst (zowel verticaal als horizontaal) de RvE Parkeren op de hoogte wordt gebracht. In de praktijk betekent dit dat de erfpachtbeheerder (in dit geval de beoordelaar) een melding maakt bij de adviseurs Parkeren. De erfpachtbeheerder stuurt een mail met daarin de melding plus het adres/de adressen waar het om gaat naar de parkeeradviseurs, zie de contactpersonenlijst voor de recentste namen.

In de aanbieding neemt de erfpachtbeheerder op dat het recht op een parkeervergunning op straat kan komen te vervallen.

Hoofdstuk 3 Privaatrechtelijke toestemming voor de splitsing in appartementsrechten

In dit hoofdstuk wordt de privaatrechtelijke toestemming besproken.

Naast een mogelijk vereiste publiekrechtelijke vergunning tot splitsing in appartementsrechten, is er altijd privaatrechtelijke toestemming vereist.
Het verlenen van toestemming voor splitsing in appartementsrechten is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling is namens het college ambtelijk belast met het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

3.1 Wonen, combinatie wonen/niet-wonen

Bij een splitsing van een pand met de bestemming wonen of de bestemming wonen en niet-wonen, verleent de gemeente privaatrechtelijke toestemming[7]:

a. als er geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, of
in het geval een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, onder de voorwaarde dat deze is verleend, en
b. als er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
c. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Ad b) Gemeentelijk belang
De toestemming tot splitsing in appartementsrechten kan worden geweigerd als er sprake is van een gemeentelijk belang dat zich tegen de splitsing verzet. Wanneer er precies sprake is van een gemeentelijk belang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Een publiekrechtelijk belang zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat de splitsing in appartementsrechten niet strookt met het bestemmingsplan van het stadsdeel. Enkel een financieel belang vormt geen gemeentelijk belang. Ook een privaatrechtelijk belang kan aanleiding geven om de toestemming tot splitsing in appartementsrechten niet te verlenen. Dit kan het geval zijn wanneer er juridisch onwenselijke situaties ontstaan zoals bijvoorbeeld halve bestemmingen. Van belang is de (juridische) vraag of de gemeente haar toestemming in alle redelijkheid kan weigeren. Dit criterium zal de rechter gebruiken, mocht de erfpachter om vervangende toestemming verzoeken. De rechter zal dan een afweging maken wiens belang zwaarder weegt: dat van de gemeente of van de erfpachter. Een belangrijke indicatie dat het belang van de gemeente prevaleert kan zijn dat de erfpachter middels een andere juridische constructie (bv. een andere manier van splitsen) hetzelfde resultaat kan bereiken.
Wanneer vermoeden bestaat van een eventueel gemeentebelang, dient overleg plaats te vinden met Juridisch Beleid;

Nadere voorwaarden
Daarnaast wordt op grond van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid nog een aantal nadere voorwaarden gesteld [8]:

a. Wanneer een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, in appartementsrechten gesplitst wordt, zullen de AB2000 op dat erfpachtrecht van toepassing worden verklaard (de einddatum van het lopende tijdvak blijft gehandhaafd);

7 Zie art. 3 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten 2016
8 Zie art. 4 en 5 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten 2016
9 De gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructie (muren en afscheidingen, definitie NEN 2580).

b. het aantal vierkante meters vloeroppervlakte per appartementsrecht moet in de notariële akte worden vastgelegd. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO)[9], voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO)[10];
c. de appartementsrechten met de bestemming "woning" krijgen de bestemming "koopwoning" (de woning mag worden verhuurd);
d. voor de appartementsrechten met de bestemming "huurwoning", wordt de canon herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning".

3.2 Gevolgen van toepassing verklaren meest recente algemene bepalingen (voortdurend recht)

De voorwaarde dat voor erfpachtrechten waarop voortdurende erfpacht van toepassing is, de AB2000 van toepassing worden verklaard, heeft onder meer belangrijke gevolgen voor:

a. de canon

De AB2000 kennen de volgende betalingswijzen:
- een jaarlijks geïndexeerde canon (art. 7 AB 2000),
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000),
- een vaste canon voor 25 jaar (art. 9 AB2000),
- afkoop voor een periode van maximaal 50 jaar (art. 10 AB 2000).

Aangezien de hierboven genoemde betalingswijzen afwijken van de betalingsmogelijkheden uit de eerdere algemene bepalingen, worden de financiële voorwaarden van erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen dan de AB2000 na splitsing als volgt omgezet:

	SITUATIE VOOR SPLITSING	SITUATIE NA SPLITSING
1	Afkoop De erfpachter heeft de canon bij vooruitbetaling voldaan.	De situatie blijft ongewijzigd Dit betekent dat de canon blijft afgekocht tot het einde van het erfpachttijdvak. De afgekochte canon en de afkoopsom worden verdeeld over de appartementsrechten die na de splitsing zijn ontstaan.
2	Vaste canon (AB 1955 of eerder) De erfpachter betaalt een vaste canon op grond van de algemene bepalingen 1955 of oudere algemene bepalingen.	Jaarlijks geïndexeerde canon De erfpachter betaalt een jaarlijks geïndexeerde canon. Hij heeft geen keuze tussen een vaste canon voor 10 of 25 jaar. Dat is alleen aan het begin van een nieuw tijdvak mogelijk (bij uitgifte of bij canonherziening einde tijdvak).
3	Vijfjaarlijks geïndexeerde canon (AB 1966 en AB 1994) De erfpachter betaalt op basis van de AB 1966 of de AB 1994 een canon die om de vijf jaar wordt geïndexeerd.	Jaarlijks geïndexeerde canon De erfpachter betaalt een jaarlijks geïndexeerde canon. In de situatie voor splitsing betaalde hij al een geïndexeerde canon. Daarom krijgt hij in de situatie na splitsing de jaarlijks geïndexeerde canon.
4	Vaste canon (uitgesloten indexatie AB 1966 en AB 1994) De erfpachter betaalt op basis van de AB 1966 of de AB 1994 een vaste canon waarvan de vijfjaarlijkse indexering tot het einde van het tijdvak is uitgesloten.	Vaste canon voor 25 of 10 jaar, jaarlijks geïndexeerde canon De erfpachter heeft de keuze tussen de volgende betaalwijzen: een vaste canon voor 25 jaar, of een vaste canon voor 10 jaar, of een jaarlijks geïndexeerde canon. In al deze gevallen vangt er een nieuwe periode (let

10 Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (definitie NEN 2580)

9 De gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructie (muren en afscheidingen, definitie NEN 2580).

		wel: géén nieuw tijdvak) aan van hetzij 25, hetzij 10, hetzij 1 jaar. In de eerste periode van 25, 10 of 1 jaar na de splitsing wordt de canon niet gewijzigd. Pas aan het einde van de eerste periode van 25, 10 of 1 jaar wordt de canon aangepast (zie het hieronder geschetste voorbeeld).
5	Indexcanon (AB 2000)	Indexcanon De betalingswijze die de erfpachter in het begin van het lopende tijdvak heeft gekozen, blijft ongewijzigd.
6	10 resp. 25 jaar vaste canon (AB 2000) De erfpachter betaalt op basis van artikel 8 resp. 9 AB 2000 een jaarlijkse canon die steeds na 10 resp. 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld.	10 resp. 25 jaar vaste canon De betalingswijze die de erfpachter in het begin van het lopende tijdvak heeft gekozen, blijft ongewijzigd.

b. een lopende procedure canonherziening einde tijdvak (CHET)
Zie paragraaf 3.5.

3.3 Bestemmingswijziging indien bestemming huurwoning

Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is vastgelegd, dient deze bestemming als gevolg van het splitsingsbeleid te worden gewijzigd in de bestemming "koopwoning". Bij deze bestemmingswijziging die gelijktijdig met de splitsing plaatsvindt, wordt de canon herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning".
Deze bestemmingswijziging is noodzakelijk, omdat wanneer een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst er individueel overdraagbare woningen kunnen ontstaan, die na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht kunnen worden, maar in erfpacht zijn uitgegeven met de bestemming "huurwoning" en een daarmee overeenkomende canon.
Er kan een waardeverschil tussen "huurwoning" en "(koop)woning" zijn. Vanaf 1992 wordt er daarom bij uitgifte onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor huurwoningen en grondprijzen voor koopwoningen.

LET OP: Bij de wijziging van de bestemming "woning" naar "koopwoning" (dus één woning wordt omgezet in één koopwoning) is er geen sprake van economische meerwaarde.

3.4 Huur-koop problematiek

Sinds 2012 is naar voren gekomen dat er door de stadsdelen in het verleden verschillend is omgegaan met de bestemming huurwoning bij de procedure canonherziening einde tijdvak. In sommige akten betreffende de canonherziening is de bestemming "huurwoning" opgenomen, terwijl de bestemming bij de uitgifte in erfpacht "wonen" was (dus zonder de specificering tussen huur of koop). Als je tijdens de dossierbehandeling constateert dat er in jouw dossier de term "huurwoning" voorkomt, bekijk dan welke bestemming er bij de uitgifte in erfpacht of in een latere akte (bestemmings)wijziging tussen de gemeente en de (toenmalige) erfpachter is overeengekomen. Raadpleeg ook je senior om te kijken of het dossier een zogenaamd huur-koop dossier is en een afwijkende behandeling nodig heeft.

3.5 Splitsing van woningen en canonherziening einde tijdvak

Het onderstaande geldt alleen voor de splitsing van een erfpachtrecht waarop algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing zijn. Daar de algemene bepalingen 2016 eeuwigdurend zijn, is er geen sprake van een canonherziening einde tijdvak.
Een splitsingsprocedure kan een procedure canonherziening einde tijdvak doorkruisen. Dit speelt met name bij erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van 1915, 1937, 1955, 1966 en 1994 waarvoor de procedure canonherziening einde tijdvak volgens deze algemene bepalingen reeds is gestart. Als een erfpachter deze erfpachtrechten met de (gedeeltelijke) bestemming wonen vervolgens

in appartementsrechten laat splitsen, worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (AB 2000) van toepassing verklaard. De procedure voor canonherziening einde tijdvak onder de AB 2000 verschilt van de procedure uit de AB 1915, 1937, 1955, 1966 en 1994.

De regel is dat in het geval de procedure canonherziening einde tijdvak onder de AB 1915, 1937, 1955, 1966 of 1994 reeds is gestart en de erfpacht vervolgens wordt gesplitst waardoor de AB 2000 gaan gelden, de procedure canonherziening einde tijdvak wordt voortgezet volgens de algemene bepalingen die vóór de splitsing golden (AB 1915, 1937, 1955, 1966, 1994).

Taxatieopdracht reeds gegeven
Wanneer al een taxatieopdracht is verstrekt aan de taxatiecommissie, hoeft deze niet te worden ingetrokken. De canon en de grondwaarde die voor het nieuwe tijdvak worden of reeds zijn vastgesteld, worden bij de splitsing in appartementsrechten op dezelfde wijze over de appartementsrechten verdeeld als de huidige canon en de huidige grondwaarde.

Taxatieopdracht nog niet gegeven
Wanneer de taxatieopdracht nog niet is verstrekt aan de taxatiecommissie, dient bij het verstrekken van de opdracht rekening gehouden te worden met het feit dat het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De taxatiecommissie krijgt de opdracht de appartementsrechten afzonderlijk te taxeren.

Akte canonherziening einde tijdvak nog niet gepasseerd (terwijl het tijdvak al wel is afgelopen)
Als de akte canonherziening einde tijdvak nog niet is gepasseerd, is de splitsing in appartementsrechten een mooi moment om dit alsnog te laten doen. Als extra voorwaarde aan het verlenen van privaatrechtelijke toestemming wordt gesteld dat de akte canonherziening einde tijdvak voorafgaand aan of gelijktijdig met de akte tot splitsing in appartementsrechten dient te worden gepasseerd. Voor de erfpachter is het vaak het voordeligst om de canonherziening einde tijdvak en de splitsing in appartementsrechten in één notariële akte te laten vastleggen.
De tekst die in de aanbieding opgenomen dient te worden, vind je in Docwerker bij de algemene standaarddocumenten. Het document heet 'Passeren akte inzake canonherziening einde tijdvak'.
(10)(2g)

Zie de werkinstructie canonherziening einde tijdvak voor meer informatie.

3.6 Overdracht van appartementsrechten aan een derde

De appartementseigenaar is bevoegd zijn appartementsrecht (woning) aan een derde over te dragen. Het geniet de voorkeur om geen afzonderlijke appartementsrechten te vormen voor zolders, bergingen of garages die in een splitsing zijn betrokken. Als het echter publiekrechtelijk is toegestaan, kan een verzoek daartoe niet worden afgewezen. In dat geval zijn ook deze appartementsrechten overdraagbaar aan derden.
De overdraagbaarheid aan derden kan uitsluitend worden beperkt door in de splitsing een voorwaarde van koppeling op te nemen. Het opnemen van een dergelijke voorwaarde is echter alleen mogelijk als de erfpachter hiermee instemt, of als er een grondslag voor is in de vorm van gevoerd publiekrechtelijk beleid. Men kan hierbij bijvoorbeeld denken aan een (publiekrechtelijk) gevoerd parkeerbeleid dat (privaatrechtelijk) ondersteund wordt door bij de splitsing van een erfpachtrecht appartementsrechten met een woonbestemming en een parkeerbestemming te koppelen.

3.7 Bestemming niet-wonen

Aan de privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen van uitsluitend niet-wonen bestemmingen verbindt de gemeente de volgende voorwaarden:

- voor wat betreft erfpachtrechten waarop bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (thans de AB 2000) van toepassing verklaard voorafgaand de splitsing in appartementsrechten (de einddatum van het lopende tijdvak blijft gehandhaafd);

- de canon op het moment van splitsing wordt verdeeld over de appartementsrechten die na splitsing zijn ontstaan.

3.8 Juridische ingangsdatum van de wijziging

Er wordt toestemming voor de splitsing verleend zonder daar een ingangsdatum of einddatum aan te verbinden. Dit wordt gedaan vanuit het standpunt dat de splitsing juridisch gezien tot stand komt op het moment van aktepassering. Dat moment is, door de gemeente, niet van te voren vast te leggen.

3.9 Financieel / administratieve ingangsdatum van de wijziging

Voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten:
De administratieve ingangsdatum van de splitsing is het moment waarop de canon voor het eerst gesplitst in rekening wordt gebracht. Dit betekent dat vanaf dat moment ieder appartementsrecht een aparte factuur ontvangt. Als ingangsdatum is aan te houden de eerstvolgende vervaldatum van de canon na ontvangst van de schriftelijke aanvraag.

Eeuwigdurende erfpacht 2016:
De administratieve ingangsdatum van de splitsing is het moment waarop de canon voor het eerst gesplitst in rekening wordt gebracht. Dit betekent dat vanaf dat moment ieder appartementsrecht een aparte factuur ontvangt. Als ingangsdatum is aan te houden de 1e van de maand, 3 tot 4 maanden[11] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag en minstens 2 maanden na datum aanbieding. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging.
Wanneer de erfpachter eerder de canon gescheiden in rekening wil zien (i.v.m. overdracht/ hypothecaire financiering) kan hiervan (in overleg) worden afgeweken, waardoor de financieel/administratieve ingangsdatum eerder (en in principe niet later) komt te liggen dan hiervoor bedoeld.

Qua betaling gaat dit bij AB2016 als volgt:

- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur per 1/1/20xx betaald) → per ingangsdatum wordt de canon verdeeld over de nieuwe appartementsrechten → per 1/1/volgend jaar wordt de nieuwe canon per appartementsrecht jaarlijkse gefactureerd.
  Indien er sprake is van een meerwaarde (bij gecombineerde wijziging zoals bestemmingswijziging) dient de canonverhoging in 1x door de erfpachter te worden betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) → per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de verhoogde canon per appartementsrecht gefactureerd;

3.10 Splitsing zonder privaatrechtelijke toestemming

Het komt wel eens voor dat een notaris een splitsing in appartementsrechten notarieel vastlegt zonder dat er vooraf privaatrechtelijke toestemming is verleend. Toestemming voor zo een 'illegale splitsing' kan dan achteraf verleend worden middels een besluit. Raadpleeg in zo een geval je senior.

3.11 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Indien na het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming de akte niet binnen zes maanden wordt gepasseerd, kan de overeenkomst ontbonden worden. Mocht dit het geval zijn dan gaan we terug naar de oude situatie waarin er nog niet in appartementsrechten gesplitst is. Als de erfpachter toch wil splitsen, dient hij een nieuw verzoek in te dienen.

[11] Wanneer een aanvraag op 25 mei wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 september (= 3,2 maand later). Wanneer een aanvraag op 5 juni wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 oktober (= 3,8 maand later).

Hoofdstuk 4 Financieel

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de wijziging behandeld.
Indien er financiële aspecten zijn die specifiek van toepassing zijn op een wijziging splitsing, omzetting lidmaatschapsrechten of (wijziging) ondersplitsing dan is dit in de desbetreffende hoofdstukken opgenomen.

4.1 Canonverdeling

De wijze waarop de financiële waarden (canon e.d.) wordt (her)verdeeld over de appartementsrechten, hangt ten eerste af van de soort splitsing. Hiervoor kunnen de volgende twee soorten splitsingen worden onderscheiden:

1. splitsing in appartementsrechten met uitsluitend de bestemming (koop)woning;
2. splitsing in appartementsrechten met één commerciële bestemming
3. splitsing in appartementsrechten met gemengde bestemmingen

Ten tweede hangt het ervan af of er een Waardering onroerende zaken (WOZ) beschikking bekend is. Indien deze gegevens voorhanden zijn, wordt voor de eerste situatie (uitsluitend woonbestemming) op basis hiervan de financiële waarden door Erfpacht & Uitgifte verdeeld. Is er geen WOZ-beschikking dan wordt de canon verdeeld op basis van het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak (GO) per appartementsrecht.

4.2 WOZ

De gemeente bepaalt de waarde van onroerende zaken door een taxatie. Hierbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het voorgaande jaar. Dit is de waardepeildatum. Een taxateur kijkt onder andere naar gegevens over de grond en het gebouw. Zo wordt er gekeken naar verschillen in bijvoorbeeld ligging en het aantal vierkante meters van het pand. Voor bedrijfspanden gebruikt de gemeente andere taxatiemethoden die bijvoorbeeld uitgaan van de verhuurwaarde of de herbouwwaarde.

<u>Verdeling op basis van onderlinge WOZ waardeverhouding</u>
Tijdens het project Vernieuwing Erfpachtstel (VES) is in verband met de introductie van eeuwigdurende erfpacht het aanvullende beleid, waaronder het beleid splitsen in appartementsrechten, herzien.
Een punt dat tijdens het project VES nader is bekeken, is of we de verdeling van financiële waarden, zoals canon en afkoopsom, bij splitsen beter kunnen laten aansluiten bij de waarde van een onroerende zaak.
Er is besloten om bij splitsen van uitsluitend woningen de verdeling van financiële waarden bij voorkeur op basis van de onderlinge WOZ-waardeverhouding van de appartementsrechten te laten verlopen.
Deze handelswijze levert een verdeling van de financiële waarden die beter aansluit bij de markt dan de verdeling puur op basis van het aantal vierkante meter GO.
Daarvoor is het echter wel vereist dat we van ieder appartementsrecht een WOZ-waarde hebben.
Als wij op basis van de WOZ-waarde verdelen dan gebruiken we de WOZ-beschikking van twee jaar geleden, omdat de beschikking dan onherroepelijk is.
De Dienst Gemeente Belastingen (DBGA) levert ieder jaar een WOZ-database aan G&O.

4.3 Splitsing met uitsluitend de bestemming (koop)woning

Erfpacht en Uitgifte doet de erfpachter een aanbieding met de privaatrechtelijke voorwaarden, verbonden aan de splitsing, die de erfpachter kan accepteren.
Indien er een WOZ-beschikking is van alle appartementsrechten, maken wij een verdeling voor de canon en erfpachtgrondwaarde naar verhouding van de onderlinge WOZ-waarde. Mocht een WOZ-waarde van een te creëren appartementsrecht niet voorhanden zijn, dan vallen we terug op de wijze van verdeling van financiële waarden op basis van de onderlinge oppervlakteverhouding in GO.

Voorbeeld verdeling op basis van WOZ-waarde
Stel dat een erfpachtrecht in 3 appartementsrechten wordt gesplitst.
En dit de relevante gegevens zijn:
-WOZ-waarden van de appartementsindexen van 2 jaar geleden:
Appartementsindex 1: € 100.000
Appartementsindex 2: € 110.000
Appartementsindex 3: € 120.000
Totale WOZ waarde: € 330.000
- Erfpachtgrondwaarde € 260.000
- Canon: € 7.800

De verdeling van de canon en grondwaarde bereken je dan als volgt:
Canonverdeling:
Appartementsindex 1: (€ 100.000 / € 330.000) * € 7.800 = € 2.363,64
Appartementsindex 2: (€ 110.000 / € 330.000) * € 7.800 = € 2.600,00
Appartementsindex 3: (€ 120.000 / € 330.000) * € 7.800 = € 2.836,36
Totaal: € 7.800,00

Grondwaardeverdeling:
Appartementsindex 1: (€ 100.000 / € 330.000) * € 260.000 = € 78.787,88
Appartementsindex 2: (€ 110.000 / € 330.000) * € 260.000 = € 86.666.67
Appartementsindex 3: (€ 120.000 / € 330.000) * € 260.000 = € 94.545.45
Totaal: € 260.000,00

Indien er geen WOZ-waarde beschikbaar is, vragen wij aan de erfpachter, dan wel diens notaris om de canon en grondwaarde op basis van de vierkante meters GO te verdelen.
Dit verdeelvoorstel moet gebaseerd zijn op de volgende regels:

- de erfpachter/notaris verdeelt de canon en grondwaarde op basis het aantal vierkante meter GO per appartementsrecht (cf. de NEN 2580), eventueel vermeerderd of verminderd met een factor van maximaal 10% i.v.m. waardebepalende eigenschappen per appartementsrecht (zie voor de beschrijving hiervan paragraaf 4.5).
- deze verdeling dient te worden gemaakt met behulp van een door de gemeente aan het notariaat beschikbaar gesteld spreadsheet. De spreadsheet vind je in de Kennisbank.

Waardebepalende eigenschappen indien er op basis van vierkante meters wordt verdeeld (en niet o.b.v. WOZ-waarden)

Indien een appartementsrecht waardebepalende eigenschappen heeft, zoals

- de aanwezigheid van een tuin,
- de aanwezigheid van een dakterras,
- het ontbreken van een buitenruimte (balkon).

Kan de notaris of erfpachter in deze gevallen de volgende procentuele afwijking toepassen in de spreadsheet bij de verdeling van de canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom:

- de aanwezigheid van een tuin : normprijs + 10%
- de aanwezigheid van een dakterras : normprijs + 5 à 10%
- het ontbreken van een buitenruimte : normprijs - 5 à 10%

Na ontvangst van de conceptakte controleert de erfpachtbeheerder of de vierkante meters, de bestemming, de financiële bedragen en de overige gemeentelijke voorwaarden correct in de conceptakte zijn opgenomen.

4.4 Splitsing met één commerciële bestemming

Erfpachtrechten met één commerciële bestemming kunnen gesplitst worden op basis van het bruto vloeroppervlak dan wel parkeerplaatsen per eenheid.

4.5 Splitsing met gemengde bestemmingen

Wanneer de te creëren appartementsrechten gemengde bestemmingen hebben, stelt Erfpacht en Uitgifte zelf de verdeling van de financiele waarden vast over de te creëren appartementsrechten. Dit gebeurt op basis van een verdeelsleutel. Hierin is per stadsdeel en per bestemming een actuele grondprijs per m² bepaald. De grondprijzen voor woningen gelden als onbezwaarde waarde bij het splitsen van de woonruimte. De verdeelsleutel wordt elk jaar opnieuw vastgesteld en is te vinden in de kennisbank.

4.6 Canonverdeling indien de splitsing gecombineerd wordt met een andere tussentijdse wijziging

Wanneer de splitsing in appartementsrechten gecombineerd wordt met een bestemmingswijziging, (bijvoorbeeld: van huurwoning naar koopwoning of van bedrijfsruimte naar koopwoning) of met een bebouwingswijziging of een tuin- of perceelsuitbreiding, dan is de procedure als volgt:
De gemeente doet voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging. De verdeling vind plaats aan de hand van de canon, erfpachtgrondwaarde en eventuele afkoopsom, zoals die gelden na realisatie van de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijzigingen.[12]

De procedure is dan als volgt:

1. de erfpachter regelt (voorzover nodig) publiekrechtelijke toestemming voor zowel de wijziging in de bestemming/bebouwing als voor de splitsing;
2. de erfpachtbeheerder doet de erfpachter een aanbieding voor de wijzigingen, alsmede de eventuele canonstijging als gevolg van de andere tussentijdse wijziging, de gemeentelijke voorwaarden voor privaatrechtelijke toestemming voor de splitsing.
3. na acceptatie en besluit (zie paragraaf 8.8 en 8.11) muteert de betrokken bedrijfsadministrateur eerst de wijziging in Hermes.

4.7 Canon in geval van uitbreiding van m² GO

Uitgangspunt bij de AB2016 is dat uitbreiden van wonen gratis is.
Wat als er is uitgebreid en daarna een bestemmingswijziging plaatsvindt? Neem je de bebouwingswijziging dan wel of niet mee? De verschillende mogelijkheden zijn uitgewerkt in de casus hieronder en daarna volgt er een schematische weergave hiervan.

Casus:

1. Gebouw omvattende 4 woningen van elk 100 m² (niet gesplitst).
   Canon = € 400,00
   Erfpachtgrondwaarde = € 100.000,00
2. Eén woning wordt 100% uitgebreid dus naar 200 m². Geen verhoging van canon en grondwaarde; uitbreiding is gratis op basis van de beleidsvereenvoudiging; wordt niet vastgelegd in een akte;
3. Splitsing in 4 appartementsrechten. Huidige werkwijze is dat grondwaarde en canon door notaris (of door gemeente) worden verdeeld op basis van vierkante meters dus totaal aantal m² = 500 (inclusief 100 m² uitbreiding). Aandeel A-1 = 2/5 en A-2 tot en met A-4 elk 1/5.
   a. Dus verdeling canon A-1 = € 160,00 en A-2 tot en met A-4 elk € 80,00
   b. Verdeling grondwaarde A-1 € 40.000,00 en A-2 tot en met 4 elk € 20.000,00
4. Bestemmingswijziging A-1 van wonen naar hotel; wat wordt het uitgangspunt voor deze berekening?

12 Art. 6 van het Beleid splitsing in appartementsrechten 2016

a. 100 m² wonen naar 200 m² hotel? Of
b. 200 m² wonen naar 200 m² hotel?

Uitkomst:

1. Indien in de laatste erfpachtakte geen vierkante meters met bestemming wonen zijn opgenomen:
   a. Zoals hiervoor vermeld wordt een uitbreiding van een woning (gebouw was 400 m²) met 100 m² (totaal nu 500 m²) niet vastgelegd in een akte en is op grond van de beleidsvereenvoudiging gratis. Dus in laatste akte staan geen vierkante meters vermeld.
   b. Bij splitsen in appartementsrechten wordt de canon en grondwaarde verdeeld op basis van 200 (woning was 100 en is uitgebreid met 100) – 100 – 100 – 100 (dus 4 woningen met in totaal 500 m² incl. uitbreiding)
   c. Bestemmingswijziging van de woning die met 100 m² is uitgebreid wordt afgerekend op basis van 200 m² wonen en gaat naar 200 m² hotel. Dit omdat oorspronkelijk geen vierkante meters zijn opgenomen dus dit kun je nu niet ineens wel opnemen.

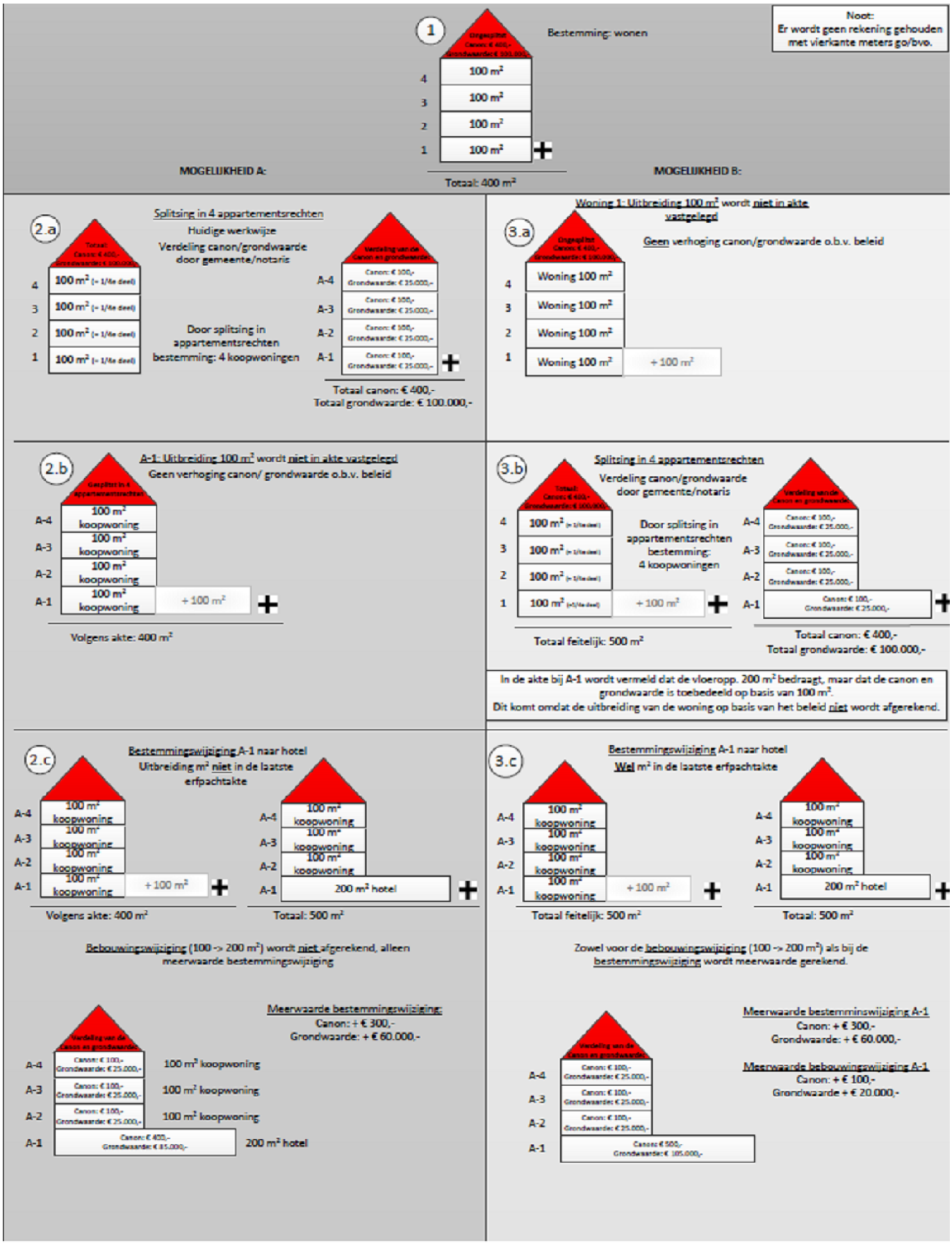
2. Indien in de laatste erfpachtakte wel vierkante meters zijn opgenomen:
   a. Zoals hiervoor vermeld wordt een uitbreiding van een woning (gebouw was 400 m²) met 100 m² (totaal nu 500 m²) niet vastgelegd in een akte en is op grond van de beleidsvereenvouding gratis. Dus in laatste akte staan wel vierkante meters vermeld in dit geval 400 m² want de uitbreiding is niet vastgelegd in een akte.
   b. Bij splitsen in appartementsrechten wordt de canon en grondwaarde verdeeld op basis van 100 – 100 – 100 – 100. Bij de woning die is uitgebreid wordt vermeld dat de vloeroppervlakte 200 m² bedraagt maar dat de canon en grondwaarde is toebedeeld op basis van 100 m² omdat de uitbreiding van de woning met 100 m² op basis van de beleidsvereenvoudiging gratis was;
   c. Bestemmingswijziging van de woning die met 100 m² is uitgebreid wordt afgerekend op basis van 100 m² wonen naar 200 m² hotel. Omdat de uitbreiding van een woning op grond van de beleidsvereenvoudiging gratis is maar op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd wordt er weer uitgegaan van de oorspronkelijke vierkante meters opgenomen in de oorspronkelijke erfpachtakte. In de splitsingsakte is vermeld dat de canon niet is toebedeeld aan het gedeelte omvattende de uitbreiding. De gratis uitbreiding is niet bedoeld ingeval van een latere bestemmingswijziging.

Argument om in het sub 2 gemelde geval uit te gaan van 100 m² wonen in plaats van 200 m² wonen is omdat als de uitbreiding van een woning plaats had gevonden nadat de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden , de uitbreiding ook gratis zijn geweest en de canon niet verhoogd.

Het vorenstaande is gebaseerd op het aanvullend beleid splitsen en bestemmings- en bebouwingswijziging.

Conclusie is dat als er bij de oorspronkelijke uitgifte of laatste erfpachtakte geen vierkante meters zijn opgenomen een erfpachter het voordeel heeft zoals hiervoor onder 1 vermeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het beleid heeft willen voorzien in de sluiproute van eerst uitbreiden en dan bestemmingswijziging en om speculatie tegen te gaan en dat alleen dus kan als er in de erfpachtakte vierkante meters zijn opgenomen zoals in het sub 2 vermelde geval.

Het bovenstaande is samengevat in een schema op de volgende bladzijde.


1
Bestemming: wonen
4 100 m²
3 100 m²
2 100 m²
1 100 m² +
Totaal: 400 m²
Noot:
Er wordt geen rekening gehouden met vierkante meters go/bvo.
MOGELIJKHEID A:
MOGELIJKHEID B:
2.a
Splitsing in 4 appartementsrechten
Huidige werkwijze
Verdeling canon/grondwaarde door gemeente/notaris
4 100 m² (= 1/4e deel)
3 100 m² (= 1/4e deel)
2 100 m² (= 1/4e deel)
1 100 m² (= 1/4e deel)
Door splitsing in appartementsrechten bestemming: 4 koopwoningen
A-4 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-3 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-2 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-1 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,- +
Totaal canon: € 400,-
Totaal grondwaarde: € 100.000,-
3.a
Woning 1: Uitbreiding 100 m² wordt niet in akte vastgelegd
Geen verhoging canon/grondwaarde o.b.v. beleid
4 Woning 100 m²
3 Woning 100 m²
2 Woning 100 m²
1 Woning 100 m² + 100 m²
2.b
A-1: Uitbreiding 100 m² wordt niet in akte vastgelegd
Geen verhoging canon/ grondwaarde o.b.v. beleid
A-4 100 m² koopwoning
A-3 100 m² koopwoning
A-2 100 m² koopwoning
A-1 100 m² koopwoning + 100 m² +
Volgens akte: 400 m²
3.b
Splitsing in 4 appartementsrechten
Verdeling canon/grondwaarde door gemeente/notaris
4 100 m²
3 100 m²
2 100 m²
1 100 m² + 100 m² +
Door splitsing in appartementsrechten bestemming: 4 koopwoningen
A-4 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-3 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-2 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-1 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,- +
Totaal feitelijk: 500 m²
Totaal canon: € 400,-
Totaal grondwaarde: € 100.000,-
In de akte bij A-1 wordt vermeld dat de vloeropp. 200 m² bedraagt, maar dat de canon en grondwaarde is toebedeeld op basis van 100 m².
Dit komt omdat de uitbreiding van de woning op basis van het beleid niet wordt afgerekend.
2.c
Bestemmingswijziging A-1 naar hotel
Uitbreiding m² niet in de laatste erfpachtakte
A-4 100 m² koopwoning
A-3 100 m² koopwoning
A-2 100 m² koopwoning
A-1 100 m² koopwoning + 100 m² +
Volgens akte: 400 m²
A-4 100 m² koopwoning
A-3 100 m² koopwoning
A-2 100 m² koopwoning
A-1 200 m² hotel +
Totaal: 500 m²
Bebouwingswijziging (100 -> 200 m²) wordt niet afgerekend, alleen meerwaarde bestemmingswijziging
Meerwaarde bestemmingswijziging:
Canon: + € 300,-
Grondwaarde: + € 60.000,-
A-4 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,- 100 m² koopwoning
A-3 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,- 100 m² koopwoning
A-2 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,- 100 m² koopwoning
A-1 Canon: € 400,- Grondwaarde: € 85.000,- 200 m² hotel
3.c
Bestemmingswijziging A-1 naar hotel
Wel m² in de laatste erfpachtakte
A-4 100 m² koopwoning
A-3 100 m² koopwoning
A-2 100 m² koopwoning
A-1 100 m² koopwoning + 100 m² +
Totaal feitelijk: 500 m²
A-4 100 m² koopwoning
A-3 100 m² koopwoning
A-2 100 m² koopwoning
A-1 200 m² hotel +
Totaal: 500 m²
Zowel voor de bebouwingswijziging (100 -> 200 m²) als bij de bestemmingswijziging wordt meerwaarde gerekend.
Meerwaarde bestemminswijziging A-1
Canon: + € 300,-
Grondwaarde: + € 60.000,-
Meerwaarde bebouwingswijziging A-1
Canon: + € 100,-
Grondwaarde + € 20.000,-
A-4 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-3 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-2 Canon: € 100,- Grondwaarde: € 25.000,-
A-1 Canon: € 500,- Grondwaarde: € 105.000,-

Hoofdstuk 5 Wijziging splitsing

Het komt regelmatig voor dat een splitsing in appartementsrechten later wordt gewijzigd. Hier kunnen verschillende veranderingen aanleiding toe geven. Bijvoorbeeld als de appartementseigenaar van de derde verdieping zijn berging verkoopt aan de appartementseigenaar van de vierde verdieping, een toewijzing van een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimte aan één van de appartementsrechten of een samenvoeging van meerdere appartementsrechten of juist een ondersplitsing van één van de appartementsrechten. Er bestaan zeer veel verschillende variaties op dit onderwerp.

Hoofdregel bij de behandeling van een aanvraag tot wijziging van een splitsing in appartementsrechten, is dat hiermee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de behandeling van de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten. Wanneer bijvoorbeeld bij een splitsing in appartementsrechten, de bergingen niet zijn meegenomen in het aantal vierkante meters BVO (dit gebeurde tot 2003 niet), dan wordt dit bij de wijziging splitsing ook niet gedaan.

5.1 Publiekrechtelijke toestemming

In principe is bij een wijziging splitsing in dezelfde gevallen publiekrechtelijke toestemming vereist als bij een splitsing. Voor gebouwen die vóór 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in een door het Rijk aangewezen gebied is in beginsel wél publiekrechtelijke toestemming vereist. Bij een wijziging splitsing bestaan hierop 2 uitzonderingen, waarbij er dus géén publiekrechtelijke toestemming vereist is:

- het een wijziging splitsing van ondergeschikt belang betreft. Het desbetreffende stadsdeel bepaalt of een wijziging splitsing van ondergeschikt belang is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten wordt behouden. Bijvoorbeeld zolders of bergingen die van het ene appartementsrecht worden overgedragen aan een ander appartementsrecht.
- er sprake is van een wijziging splitsing waarbij het aantal appartementsrechten afneemt door de samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.

5.2 Woningonttrekkingsvergunning

Indien bij een wijziging splitsing, waarbij het om woningen gaat, het totaal aantal woningen vermindert, kan er een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk zijn. Neem hiervoor contact op met de contactpersoon van het betreffende stadsdeel, zie hiervoor het overzicht met contactpersonen. Te vinden in de acceslijst, tabblad handige links.

5.3 Hernummering van de appartementsrechten

Wanneer de splitsing in appartementsrechten wordt gewijzigd, betekent dit dat één of meerdere appartementsrechten die bij de oorspronkelijke splitsing zijn ontstaan, veranderen. Maar het kan ook gaan om toewijzing van bijvoorbeeld een dakterras aan het bovenste appartementsrecht of om het creëren van één of meer nieuwe appartementsrechten. Meestal betekent dit een toe- of afname van het aantal vierkante meters.

Als de grenzen van de appartementsrechten wijzigingen, krijgen de gewijzigde en/of de nieuw te vormen appartementsrechten een nieuw indexnummer.
Bij het verlenen van nieuwe indexnummers nummert het Kadaster door vanaf het laatste indexnummer dat is verleend.
Hieronder volgen enkele voorbeelden van een wijziging splitsing in appartementsrechten.

Voorbeeld 1:
Bij de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten zijn vier appartementsrechten ontstaan, die de volgende indexnummers hebben 1, 2, 3 en 4. De eigenaar van indexnummer 2 besluit zijn berging te verkopen aan de eigenaar van indexnummer 4. Beide appartementsrechten wijzigen van grootte en de grenzen op de splitsingstekening wijzigen. Dientengevolge wordt indexnummer 2 omgenummerd naar 5 en indexnummer 4 wordt omgenummerd naar 6. De indexnummers 1 en 3 blijven ongewijzigd en worden

daarom ook niet omgenummerd.

Voorbeeld 2:
Bij de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten zijn vier appartementsrechten ontstaan, die de volgende indexnummers hebben 1, 2, 3 en 4. De eigenaar van indexnummer 3 besluit een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimte bij zijn appartementsrecht te betrekken. De overige appartementseigenaren zijn het hiermee eens. Hierdoor veranderen de grenzen van het appartementsrecht en wijzigt het aantal vierkante meters. Het appartementsrecht met indexnummer 3 wordt omgenummerd tot 5. De indexnummers 1, 2 en 4 blijven ongewijzigd en worden daarom ook niet omgenummerd.

5.4 Oppervlakte

Bij een wijziging van de splitsing nemen we de oppervlakte in m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) en gebruiksoppervlak (go) op in de aanbieding.

5.5 Wel of geen herverdeling van de canon

Wanneer bij een wijziging van de splitsing de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming, bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten voor het totale erfpachtrecht ongewijzigd blijven, blijft de canonverdeling ook ongewijzigd, tenzij:

- de erfpachter/VVE of diens notaris uitdrukkelijk om een herverdeling verzoekt;
- Erfpacht en Uitgifte van mening is, dat een ongewijzigde canonverdeling tot een onredelijke situatie leidt. Bijvoorbeeld dat het grootste appartementsrecht een significant lagere canon betaalt dan het kleinste, of omgekeerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om het verdeelvoorstel aan te (laten) passen of om zelf een verdeelvoorstel te doen als dat naar haar oordeel nodig is. Neem in twijfelgevallen hierover contact op met een senior beheerder.

Indien de erfpachter bij een aanvraag tot wijziging splitsing niet heeft aangegeven of de canon herverdeeld dient te worden, dient de beoordelaar van het dossier dit expliciet na te vragen.

Bij een wijziging splitsing zal er wel een WOZ-waarde van de oude gesplitste situatie zijn, maar niet van de nieuwe situatie. Die komt circa een jaar nadat de wijziging is doorgevoerd. Dit betekent dat er normaliter geen WOZ-waarden voorhanden zijn waarmee een (eventuele) herverdeling kan worden gemaakt. De financiële waarden dienen in zo een geval dus op basis van de vierkante meters verdeeld te worden.

5.5.1 Geen herverdeling van de canon

Indien er geen herverdeling van de canon gewenst is, wordt er geen aanbieding opgesteld. Er wordt dan slechts een besluit gemaakt. De nieuwe vierkante meters en de gewijzigde indexnummers dienen notarieel te worden vastgelegd.

5.5.2 Herverdeling van de canon door de notaris

In de aanbieding noem je de canon die herverdeeld dient te worden. Dit doe je door de canon van de appartementsrechten die wijzigen bij elkaar op te tellen.
Voorbeeld: Je hebt 4 appartementsrechten, waarvan slechts de indexnummers 2 (canon is € 500,-) en 3 (canon is € 300,-) wijzigen. In de aanbieding tel je de canon bedragen bij elkaar op, zodat de notaris € 800 herverdeelt over indexnummer 2 en 3 op basis van de nieuwe vierkante meters. Dit vult hij in de spreadsheet in. Zie paragraaf 4.3.
De appartementsrechten die niet wijzigen, blijven bij de herverdeling buiten beschouwing.

5.5.3 Herverdeling van de canon door Erfpacht en Uitgifte

Wanneer de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigen, kan de canon toenemen als gevolg van deze wijziging. In een dergelijk geval doet de gemeente aan de erfpachter/VVE een aanbieding voor de canonverhoging met daarbij de verdeling van de nieuwe canon.

Als wijziging van de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een andere wijziging van het erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de andere door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te wijzigen canon, erfpachtgrondwaarde en de eventuele afkoopsom.
Een herverdeling vindt dan plaats op basis van de canon, erfpachtgrondwaarde en eventuele afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast wijziging van de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en).

5.5.4 Canonverdeling indien de wijziging splitsing gecombineerd wordt met andere wijzigingen

Hetgeen in paragraaf 4.5 staat, is van overeenkomstige toepassing.

5.5.5 Verschillende betalingsregimes van appartementsrechten

Bij een herverdeling van de canon bij een wijziging splitsing geldt dat de betalingswijze blijft zoals het was, behalve indien er sprake is van een verlengd afgekocht recht met verschillende einddata. Neem in dat geval contact op met de senior erfpachtbeheerder.

5.6 Bestemming indien appartementsrechten zijn ontstaan door een Convenant splitsing (woningcorporatie)

Indien appartementsrechten zijn ontstaan door een Convenant splitsing dien je bij alle appartementsrechten na te gaan of ze reeds overgedragen zijn of niet. Bij levering verandert namelijk de bestemming. Van de appartementsrechten die niet overgedragen zijn, is de bestemming sociale huurwoning en van de appartementsrechten die wel overgedragen zijn is de bestemming koopwoning.
In het Kadaster kun je controleren wat de bestemming is. Indien een woningcorporatie de eigenaar is, betreft het een sociale huurwoning. Is een niet-woningcorporatie eigenaar dan gaat het om een koopwoning.
Stel dat er bijvoorbeeld 30 appartementsrechten zijn, waarvan er reeds 10 verkocht zijn. Dan zet je in de aanbieding als bestemming: 20 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen.

5.7 Wijziging splitsingsreglement

Indien alleen het splitsingsreglement wijzigt, geven wij doormiddel van een brief toestemming voor het wijzigen van het splitsingsreglement.

5.8 Schrijfwijze kadastrale aanduiding

De juiste schrijfwijze van een kadastrale aanduiding in geval van appartementsrechten is:
gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex/appartementsindices @t/m@.

5.9 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

De gemeente kan de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Als de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Hoofdstuk 6 Omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Hetgeen opgenomen is in hoofdstuk 3 en 4 is van overeenkomstige toepassing.

6.1 Wat is het?

Bij een gebouw met meerdere woonruimten (zoals een portiekflat) kan het zijn dat er een flatexploitatievereniging is opgericht. Deze flatexploitatievereniging is de erfpachter. Een flatexploitatievereniging kent, net als iedere vereniging, leden. Deze leden hebben recht om ieder een deel van het gebouw als woonruimte te gebruiken. Samen vormen de leden de flatexploitatievereniging die het gebouw exploiteert, beheert, etc.
Een flatexploitatievereniging wordt bij notariële akte opgericht. In deze akte zal (meestal) ook vermeld worden hoeveel lidmaatschapsrechten er zijn en waar deze lidmaatschapsrechten recht op geven (d.w.z. het gebruik van welk deel van het gebouw hoort bij welk lidmaatschapsrecht).
Een omzetting van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten is in beginsel alleen mogelijk als alle leden binnen de flatexploitatievereniging daartoe besluiten.

6.2 Verschillen tussen appartementsrechten en lidmaatschapsrechten

Zowel appartementsrechten als lidmaatschapsrechten geven de eigenaar het exclusieve recht op het gebruik van een gedeelte van het pand. Daarnaast zijn de eigenaren van het appartementsrecht en het lidmaatschapsrecht bevoegd om hun recht te verkopen en te verhuren.
Tussen appartementsrechten en lidmaatschapsrechten bestaan de volgende verschillen:

1. In het Kadaster staat geregistreerd wie eigenaar is van een bepaald appartementsrecht. Voor derden is het via het Kadaster kenbaar wie eigenaar is van een bepaald appartementsrecht. Bovendien is het voor derden kenbaar of er op het appartementsrecht beslag is gelegd of een hypotheekrecht rust. Lidmaatschapsrechten hebben niet het voordeel dat het voor derden door raadpleging van de registers kenbaar is wie eigenaar is van een lidmaatschapsrecht. Alleen de coöperatie of vereniging wordt in de openbare registers ingeschreven; de afzonderlijke leden van de coöperatie of vereniging worden niet in de registers vermeld.
2. Een appartementsrecht is een zakelijk recht. Dit houdt in dat het appartementsrecht verbonden is aan de zaak waarop het is gevestigd. Dit heeft als voordeel dat het recht tegenover iedereen kan worden uitgeoefend. Lidmaatschapsrechten zijn persoonlijke rechten die verbonden zijn aan de persoon die het recht uitoefent.
3. Voor appartementsrechten bestaat een wettelijke regeling voor onder meer de wijze waarop appartementseigenaren zijn georganiseerd (Vereniging van Eigenaren), de verdeling van de onderhouds- en verzekeringskosten en de aansprakelijkheid van de individuele appartementseigenaren. Voor lidmaatschapsrechten bestaat een dergelijke wettelijke regeling niet en moeten afspraken in de notariële akte van oprichting van de coöperatie of vereniging worden opgenomen.

6.3 Splitsingsvergunning

Ontstaan er na omzetting evenveel appartementsrechten als er lidmaatschapsrechten waren voor omzetting, dan heeft de erfpachter/verzoeker geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig. Indien er niet één op één wordt omgezet dan gelden dezelfde regels als bij een 'gewone' splitsing in appartementsrechten.

6.4 Bergingen krijgen een eigen lidmaatschapsrecht

Het kan voorkomen dat in het gebouw bergingen aanwezig zijn die een eigen lidmaatschapsrecht hebben gekregen. Door de aanwezige bergingen een eigen lidmaatschapsrecht te geven is mogelijk dat het aantal lidmaatschapsrechten groter is dan het aantal aanwezige woningen. In een dergelijk geval kan er nog steeds één op één omgezet worden. Sterker nog: het is de bedoeling dat er één op één omgezet wordt. Er is in zo'n geval dus ook geen publiekrechtelijke vergunning vereist, mits het aantal woningen hetzelfde blijft.

Een voorbeeld ter verduidelijking:
Een flatexploitatievereniging heeft twaalf lidmaatschapsrechten, zes lidmaatschapsrechten betreffen de zes bergingen en zes lidmaatschapsrechten betreffen zes woningen.
Er wordt omgezet van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten. "één op één" omzetting leidt er nu toe dat er na omzetting twaalf appartementsrechten zijn, te weten zes appartementsrechten met bestemming woning en zes appartementsrechten met bestemming berging. Deze bergingen dienen wel juridisch gekoppeld te worden aan de woningen.

Beleidsnotitie splitsen Amsterdamse particulieren huurwoningen 2016
De gemeente Amsterdam (RVE Wonen) heeft beleidsregels opgesteld voor het splitsen in appartementsrechten van particuliere huurwoningen. Het bovenstaande omtrent de omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is een uitwerking van dit beleid.
In de "beleidsnotitie splitsen Amsterdamse particuliere huurwoningen 2016" wordt antwoord gegeven op de vraag wanneer er juist wel of juist geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig is. Zoals eerder gemeld staat voorop dat je bij onduidelijkheid altijd de contactpersoon van het stadsdeel raadpleegt. De bestuurscommissie van het stadsdeel heeft als taak uitvoering te geven aan het publiekrechtelijke (splitsings)beleid en beslist uiteindelijk wanneer er wel of geen vergunning nodig is.

Hoofdstuk 7 Ondersplitsing in appartementsrechten

Bij een ondersplitsing in appartementsrechten wordt een appartementsrecht ondergesplitst in meerdere onderappartementsrechten. Voor een ondersplitsing gelden dezelfde regels als voor een splitsing in appartementsrechten. Wat in hoofdstuk 2, 3 en 4 is opgenomen, geldt dus ook voor een ondersplitsing. Behalve de regel dat bij voortdurende rechten de AB2000 van toepassing worden verklaard. Dit gaat niet op bij ondersplitsingen. Daar blijven de toepasselijke bepalingen ongewijzigd.

Stel dat je een gebouw hebt met daarin de volgende verschillende bestemmingen: wonen, kantoren en winkels.
Door een splitsing in appartementsrechten krijgt elke bestemming een apart appartementsrecht. Er ontstaan in totaal dus 3 appartementsrechten. De winkels krijgen bv. indexnummer 1, de kantoren indexnummer 2 en de woningen krijgen indexnummer 3. Elk appartementsrecht uit de splitsing behelst een gedeelte van het gebouw. Het appartementsrecht met de bestemming winkels bestaat uit 15 winkels, het appartementsrecht met de bestemming kantoor bestaat uit 10 kantoorruimten en het appartementsrecht met de bestemming wonen bestaat uit 100 woningen.

Bij de splitsing in appartementsrechten hoort een hoofd vereniging van eigenaren. Daar zitten dus 3 "eigenaren" in.

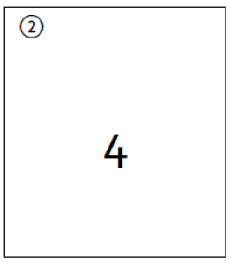
Vervolgens is elk van de appartementsrechten uit de hoofdsplitsing ondergesplitst. Het appartementsrecht winkels in 15 onderappartementsrechten, het appartementsrecht kantoren in 10 onderappartementsrechten, en het appartementsrecht wonen in 100 onderappartementsrechten. Na de ondersplitsing zijn er dus 125 onderappartementsrechten binnen het complex.

Bij elke ondersplitsing hoort een eigen vereniging van eigenaren. Er is dus na de 3 ondersplitsingen sprake van 4 verenigingen binnen het gebouw, namelijk:

a. De hoofdvereniging van eigenaren;
b. De ondervereniging van de winkels met 15 winkelappartementen;
c. De ondervereniging van de kantoortoren met 10 kantoorappartementen;
b. De ondervereniging van de woontoren met 100 woonappartementen.

In tegenstelling tot een wijziging splitsing, richt je een aanbieding ondersplitsing niet aan alle eigenaren van de appartementsrechten, maar alleen aan de eigenaar van het appartementsrecht dat ondergesplitst wordt.

Een ander verschil is de splitsingstekening. Bij een ondersplitsing wordt natuurlijk het nieuwe indexnummer vermeld, maar ook het indexnummer van het hoofdappartementsrecht in een "rondje" (①, ②, ③ etc); zie afbeelding hieronder.



Bij twijfel of sprake is van een ondersplitsing of een wijziging splitsing --> overleg dan met een senior.

Hoofdstuk 8 Wijziging na overstap

Indien er een wijziging wordt aangevraagd voor een erfpachtrecht die is overgestapt naar de AB2016 geldt dat de oude (financiële) afspraken worden gerespecteerd.

Voorbeeld
Algemene Bepalingen: 1994 (op moment van overstap)
Lopend tijdvak: 2000-2050
Betalingsregime: 5 jaarlijkse indexering
Overstap per 2018

Per 2018 worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. Tot en met 2050 vindt er een canonindexering plaats om de 5 jaar op basis van de AB1994. Vanaf 2018 is er een eeuwigdurende canon bekend die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de AB2016. Deze canon is zichtbaar in Hermes maar is door de erfpachter pas verschuldigd na het tijdvak (i.c. dus vanaf 2051).

Als er per 2020 een wijziging plaatsvindt, zullen twee canonbedragen (en de overige financiële gegevens o.a. grondwaarde) moeten worden aangepast, de lopende verschuldigde canon en de eeuwigdurende canon. Er zullen dus twee berekeningen moeten worden gemaakt en worden verwerkt in de aanbieding.

Naast bovengenoemd voorbeeld, bestaan de volgende mogelijkheden:

Huidige betalingswijze	Voortdurende deel	Eeuwigdurende deel
Canon betalen	**Canon betalen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt de jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas nadat alle voortdurende canonbedragen jaarlijks zijn betaald.
Canon betalen	**Canon betalen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt de jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. De canonbedragen die tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak verschuldigd zijn moeten jaarlijks worden voldaan tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Canon betalen	**Afkopen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende als voor het eeuwigdurende gedeelte wordt berekend. Deze afkoopsommen moeten meteen bij overstap worden voldaan. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.	
Canon betalen	**Afkopen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	De erfpachter wil alleen het voortdurende tijdvak afkopen (via regulier beheer). De erfpachter betaalt jaarlijks	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende

	geen canon meer, omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak wordt afgekocht.	einde tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Canon betalen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende einde tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Afkopen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het voortdurende tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.

De gevolgen van een wijziging van een erfpachtrecht dat is overgestapt, worden op het moment dat dit aan de orde is bekeken. Lees daarbij ook de werkinstructie voor overstap door.
Neem hiervoor contact op met de medior/senior medewerker uit je team.

Aandachtspunten zijn:

- oude grondwaarde en canon onder de oude AB en nieuwe grondwaarde en canon onder AB2016 bij bestemmings- en bebouwingswijziging dienen apart berekend te worden;
- indexering van oude AB's en AB2016 wijken van elkaar af;
- samenvoegen zijn diverse varianten mogelijk;
- ingangsdatum en vervaldata;
- tijdvakken en eeuwigdurend;
- 2 betalingsregimes en dan wijzigingen.

Hoofdstuk 9 Proces

In dit hoofdstuk wordt het hele proces van een wijziging beschreven vanaf de aanvraag tot en met het archiveren van een dossier.

9.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Indien de aanvraag direct bij een erfpachtbeheerder binnenkomt, dient de erfpachtbeheerder de aanvrager te verwijzen naar voormelde mailbox. De mailboxbeheerder voert het dossier op in het werkvoorraadsysteem en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

9.2 Juiste schrijfwijze Docwerker

Maak altijd als eerste een submap aan voor de wijziging die je behandelt.
De naam van de submap begint met het jaartal gevolgd door soort wijziging en het dossiernummer of bij bijv. wijziging splitsing alle dossiernummers. Normaliter maakt de beheerder van de algemene erfpacht mailbox deze map aan.
Als het dossier meerdere erfpachtrechten bevat, maak dan gelijk de verwijzing/snelkoppeling aan.
Maak in iedere submap ook een e-mailmap aan; zet ook in de naam van de e-mailmap het jaartal, soort wijziging en dossiernummer.

De documenten die in de submap worden geplaatst, moeten als volgt worden opgeslagen:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanvraag @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanbieding @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); splitsingstekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); besluit @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); goedgekeurde berekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); akte @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); brief @aan/van@ + kort het onderwerp E dossier nr

Bij soort gaat het om: afkoop, bestemmingswijziging (= best wijz), bebouwingswijziging (= bouw wijz), splitsing verticaal (= vert splt), splitsing in appartementsrechten (=splits app), conversie, etc.
Indien bij één aanvraag meerdere dossiers betrokken zijn (bijv. samenvoeging, wijziging splitsing), plaats dan je submap in één E-dossier en plaats verwijzingen (snelkoppelingen) van die submap naar de andere dossiers. Een dossiernaam kan alleen bestaan uit E of EW, het nummer en het subnummer; bijv. E1234/1, EW91/6. Dus met een / in plaats van – en geen voorloopnullen, spaties, toevoegingen, etc.

Indien het om een wijziging splitsing gaat, dien je de oude en nieuwe splitsingstekening als volgt op te slaan:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); splitsingstekening oud @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); splitsingstekening nieuw @soort@ E dossier nr

Als je een submap uit het werkarchief aanbiedt aan Informatiebeheer voor plaatsing in het bedrijfsarchief is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. Informatiebeheer maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

9.3 Beoordelen aanvraag

De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
1. Wie is de aanvrager?
De aanvraag moet worden gedaan door de erfpachter of namens de erfpachter met diens toestemming. De toestemming kan blijken uit een schriftelijke maar verder vormvrije volmacht. Als de aanvraag van een advocaat of notaris komt namens zijn cliënt dan kan je ervan uitgaan dat deze

zijn cliënt vertegenwoordigt. Je hoeft in dit laatste geval niet naar een volmacht te vragen

2. Is de aanvraag volledig?
De erfpachter moet de volgende stukken aanleveren voor een volledige aanvraag.
splitsing in appartementsrechten:
- splitsingsvergunning (indien vereist)
- splitsingstekening
- opgave van het aantal m² (gebruiksoppervlakte bij de bestemming wonen en bruto vloeroppervlakte bij andere bestemmingen dan wonen) per appartementsrecht inclusief bestemming en de oppervlakten van de eventuele tuin, balkon, berging, dakterras per appartementsrecht.

wijziging splitsing
- splitsingsvergunning (indien vereist)
- splitsingstekening oude en nieuwe situatie
- of er een herverdeling van de canon gewenst is of niet en zo ja over de gewijzigde appartementsrechten of over alle appartementsrechten
- opgave van het aantal m² (gebruiksoppervlakte bij de bestemming wonen en bruto vloeroppervlakte bij andere bestemmingen dan wonen) per appartementsrecht inclusief bestemming en de oppervlakten van de eventuele tuin, balkon, berging, dakterras per appartementsrecht.

omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
- splitsingsvergunning (indien vereist)
- splitsingstekening
- oprichtingsakte
- opgave van het aantal m² (gebruiksoppervlakte bij de bestemming wonen en bruto vloeroppervlakte bij andere bestemmingen dan wonen) per appartementsrecht inclusief bestemming en de oppervlakten van de eventuele tuin, balkon, berging, dakterras per appartementsrecht

3. Kloppen de gegevens in Hermes en GOgis
De NAW gegevens en financiële gegevens, maar let er ook op dat de kadastrale percelen/indexen en adressen/locaties juist zijn. Met betrekking tot het laatstgenoemde zijn hieronder wat voorbeelden opgenoemd:
- Kadastrale perceel is overgegaan in een ander nummer.
- Er staat een onjuist perceel gekoppeld in het dossier (voorliggende documenten nalopen)
- In het dossier zitten als bestemming vier woningen maar er zijn maar drie adressen gekoppeld in het tabblad BAG. Risico hierbij is dat in aanbieding een adres wordt opgenomen dat niet bestaat. Mogelijk zijn er publiekrechtelijke vergunningen verleend met gevolgen voor de huisnummers.

Indien de gegevens niet kloppen dan moeten die worden aangepast door de collega's van de Bedrijfsadministratie en/of Erfpachtadministratie.

9.4 Afwijzingsgronden

Op grond van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten kan een toestemming tot splitsing in appartementsrechten worden afgewezen in de volgende gevallen:

1.De aanvraag voor de publiekrechtelijke vergunning is afgewezen.
Deze afwijzingsgrond geldt alleen als het gaat om een splitsing van woningen, en daarvoor een splitsingsvergunning vereist is. Door het ontbreken van de splitsingsvergunning kan er geen privaatrechtelijke toestemming worden gegeven. Dit moet schriftelijk aan de erfpachter worden meegedeeld.
2. Indien gemeentelijk belang er zich tegen verzet (zie paragraaf 3.1).
3. Er met de erfpachter geen volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden.

Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van de aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

9.5 Compleet maken dossier

1. Is de aanvraag gewenst?
   Bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie, Bibob-screening
2. Is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan?
   Indien er een splitsingsvergunning vereist is, is deze dan ook verleend?
3. Staat de WOZ-waarde in Hermes?
4. Klopt de splitsingstekening?
   Dit dient een door het Kadaster goedgekeurde splitsingstekening te zijn. Bij een wijziging splitsing dient er een splitsingstekening van de oude en de nieuwe situatie te zijn.
5. Is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering)
6. Indien de grondprijzen bekend zijn, dient een berekening te worden aangevraagd bij de grondprijsberekenaars.
7. Elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

9.6 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument. Hier kun je het document vinden:
(10)(2g)

9.7 Vervolgstappen

Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk team zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding voor deze wijziging mag nakijken. Na controle en aanpassing van eventuele wijzigingen door de opsteller, parafeert de controleur de aanbieding. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd. Een aanbieding is in principe twee maanden geldig.

Vergeet niet:
- de bijlage(n) mee te zenden met de aanbieding
- de bedrijfsadministratie een kopie van de aanbieding te sturen
- alles correct te verwerken in Acces en in Docwerker

Wat als erfpachter niet binnen twee maanden reageert?
Reageert de erfpachter niet op tijd, dan rappelleert de beheerder van de mailbox de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch. Indien er na twee weken nog steeds geen reactie is ontvangen, vervalt de aanbieding.

9.8 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het acceptatieformulier dient de erfpachtbeheerder deze te beoordelen:
- Is er tijdig geaccepteerd?
- Is er bevoegd ondertekend?
- Komt de handtekening overeen met de handtekening op het identiteitsbewijs?
- Is het acceptatieformulier volledig ingevuld?
- Wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd? Acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd.
- Indien de notaris de canon verdeelt: is de spreadsheet verdeling canon (juist) ingevuld en is er een conceptakte waarin de voorwaarden uit de aanbieding en de financiële gegevens zijn opgenomen?

Als het acceptatieformulier juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.

Bij een wijziging splitsing waarbij de bestaande indexnummer wijzigen zonder verdere financiële gevolgen moet de unit kwaliteit deze in GOgis zetten alvorens de oude vervallen in het Kadaster. Zij dienen dan dus ook een kopie van het acceptatieformulier te ontvangen.

9.9 Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Erfpacht en Uitgifte dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening van de acceptant(en) plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

9.10 Hoe controleer je of de juiste persoon getekend heeft?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:

Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris). Let er ook op dat de volmachtgever(s) en gevolmachtigde(n) juist omschreven staat.

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap , vereniging of stichting):

In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij B.V.'s) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.
Daarnaast is het belangrijk om op het uittreksel te kijken achter bevoegdheid. Hier staat namelijk aangegeven of er beperkingen zijn voor de tekeningsbevoegdheid van een bepaalde bestuurder. Als er staat "alleen/zelfstandig bevoegd" dan is de betreffende bestuurder tekeningsbevoegd, zonder beperkingen. Bij meerdere bestuurders kan iedere bestuurder afzonderlijk, waar dit achter de bevoegdheid staat, de overeenkomst aangaan.

Staat er "gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)" dan moeten alle bestuurders tekenen of dienen de statuten opgevraagd te worden en dient de erfpachtbeheerder in de statuten de zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de betreffende bestuurders. Dit geldt ook voor andere beperkingen die hier niet zijn opgenomen.

Let op: Als de aanvraag via een notaris is gedaan, kan aan die notaris gevraagd worden wie de rechtspersoon rechtsgeldig kan vertegenwoordigen. Ga dan niet zelf statuten opvragen en lezen.

Volmacht

Het kan zijn dat een erfpachter een volmacht heeft verleend aan een persoon of onderneming om hem/haar te vertegenwoordigen. De gevolmachtigde mag bepaalde rechtshandelingen aangaan, zoals het aangaan van een overeenkomst (accepteren van de aanbieding), namens de volmachtgever.
Er zijn verschillende redenen waarom een volmacht wordt verleend. Zo kan de volmachtgever in het buitenland zitten, zijn/haar persoonlijke toestand het niet (meer) toelaten overeenkomsten aan te gaan of is de volmacht verleend voor de continuïteit van de onderneming.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van Erfpacht en Uitgifte raadplegen.

9.11 Besluit en dossiermodule

Indien het acceptatieformulier juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
- besluit;
- volmacht;
- opdrachtbrief notaris;
- kennisgeving aan erfpachter (bij voorkeur per e-mail).

In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.

Nakijken
Voormelde documenten en de dossiermodule worden gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder. Deze documenten worden na controle en eventuele aanpassingen door de controleur geparafeerd. De opsteller van de documenten is verantwoordelijk voor de verzending van de documenten en de correcte verwerking in Acces alsmede in Docwerker.

Verzenden besluit
Het besluit en de aanbieding dienen in één pdf bestand samengevoegd te worden. Indien de notaris de canon heeft verdeeld, is er een conceptakte vereist en dat hoort dan ook in hetzelfde pdf bestandje.

Vergeet niet
De bedrijfsadministratie een kopie van het besluit te sturen. Ook moet je Team Vastgoedregistratie (erfpachtvastgoedreg@amsterdam.nl) een kopie van het besluit sturen. De e-mail voor de bedrijfsadministrateur wordt automatisch door Access aangemaakt. Als je dan Team Vastgoedregistratie in de cc zet, kunnen ze zorgen voor nieuwe dossiernummers, zodat de Bedrijfsadministratie de wijzigingen in Hermes kan verwerken.

9.12 Notariële akte

Zoals eerder opgemerkt, wordt de splitsing in appartementsrechten in een notariële akte vastgelegd; deze akte moet worden ingeschreven in de openbare registers.
De kosten voor het passeren van de akte komen geheel voor rekening van de erfpachter. Zie artikel 5 sub f van het Beleid aktekosten.
Indien de notaris de canon heeft verdeeld, een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, danwel de notaris verzoekt de conceptakte te beoordelen, wordt de conceptakte door een erfpachtbeheerder gecontroleerd. De erfpachtbeheerder controleert of de bepalingen met betrekking tot de erfpacht correct zijn opgenomen en of alle financiële gegevens erin staan.
In art. 9 van het Beleid splitsing in appartementsrechten 2017 staat wat er in ieder geval in de akte opgenomen dient te worden.

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar erfpacht@amsterdam.nl. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn en, indien van toepassing, de afkoopsom is ontvangen (direct door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Het dossier wordt nu afgesloten en alle relevante documenten uit het werkarchief in Docwerker worden ter archivering aangeboden.

Bijlage Processchema

