Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 6 – nieuw

Splitsing in appartementsrechten

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie december 2011
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3

1.1 Inleiding 3

1.2 Appartementsrechten en lidmaatschapsrechten 3

1.3 Regels voor splitsing in appartementsrechten 4

1.4 Procedure 4

HOOFDSTUK 2 PUBLIEKRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN ... 6

2.1 De publiekrechtelijke splitsingsvergunning 6

2.2 Publiekrechtelijke toestemming 6

2.3 Voorwaarden voor het geven van publiekrechtelijke toestemming 7

HOOFDSTUK 3 PRIVAATRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN VAN ERFPACHTRECHTEN 11

3.1 Woonruimte, combinatie woonruimte/bedrijfsruimte 11

3.2 Bedrijfsruimte 14

3.3 Splitsing in combinatie met een tussentijdse wijziging 14

3.4 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten 15

HOOFDSTUK 4 CANONVERDELING 17

4.1 Splitsing met uitsluitend de bestemming “(koop)woning” 17

4.2 Splitsing met één of meer andere bestemmingen dan “(koop)woning” 17

4.3 Wijziging splitsing waarbij totale recht ongewijzigd blijft 18

4.4 Wijziging splitsing waarbij de waarde van het totale recht wijzigt 19

4.5 Voorbeelden 19

HOOFDSTUK 5 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 21

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen 28

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt het gemeentelijke splitsingsbeleid en de procedure voor splitsing uiteengezet. Het beleid en de procedure die in deze werkinstructie zijn beschreven gelden *niet* voor woningcorporaties, omdat er voor woningcorporaties aparte afspraken gelden die in het herziene *Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008*[1] en het Aanvullend Convenant Erfpacht zijn vastgelegd.
Dit hoofdstuk geeft een algemene toelichting op het splitsen in appartementsrechten Hoofdstuk 2 gaat in op de publiekrechtelijke toestemming en in hoofdstuk 3 wordt de privaatrechtelijke toestemming behandeld. De canonverdeling over de appartementsrechten wordt in hoofdstuk 4 uitgelegd. Hoofdstuk 5 beschrijft per stap het verloop van de splitsingsprocedure. Tot slot zijn in de bijlage diverse overzichten opgenomen.

1.2 Appartementsrechten en lidmaatschapsrechten

Achtergrond

Sinds 1955 bestaat er in het Burgerlijk Wetboek een wettelijke regeling voor het splitsen van panden in appartementsrechten. Voor die tijd was het niet mogelijk om etages in eigendom te verkrijgen. Om etages toch als afzonderlijke eenheid te kunnen gebruiken, bedachten eigenaren van gebouwen daarvoor allerlei juridische constructies, zoals de oprichting van een (coöperatieve) flatexploitatie-vereniging waarbij aan de leden van de flatexploitatievereniging een alleenrecht (lidmaatschapsrecht) werd toegekend om een bepaald deel van het pand te gebruiken.

Appartementsrecht

In artikel 5:106 lid 3 BW wordt een appartementsrecht omschreven als: '*een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond*.'

Een splitsing in appartementsrechten is een splitsing overeenkomstig artikel 5:106 BW en is vooral bedoeld om een gebouw in zelfstandige eenheden te verdelen, die uitsluitend door de appartementseigenaar gebruikt kunnen worden. Een splitsing in appartementsrechten is echter 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.

Lidmaatschapsrecht

Bij het vormen van lidmaatschapsrechten wordt een coöperatie of vereniging opgericht en wordt aan elk van de leden een lidmaatschapsrecht toegekend, dat aan deze leden het exclusieve recht geeft om een bepaald gedeelte van het pand te gebruiken.

Verschillen tussen appartementsrechten en lidmaatschapsrechten

Zowel appartementsrechten als lidmaatschapsrechten geven de eigenaar een exclusief gebruiksrecht op 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] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 mei 2008, nr. BD2008-002876

- In het kadaster staat geregistreerd wie eigenaar is van een bepaald appartementsrecht. Voor derden is het kenbaar wie eigenaar is van een bepaald recht. 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.
- 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.
- Voor appartementsrechten bestaat een wettelijke regeling voor onder meer de wijze waarop appartementseigenaren zijn georganiseerd, 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.

Beleidswijziging 1998 en 2011

Vergeleken met appartementsrechten, kleven aan lidmaatschapsrechten meer nadelen dan voordelen. In het verleden kozen veel erfpachters toch voor lidmaatschapsrechten in plaats van appartementsrechten, omdat de gemeente Amsterdam voor het creëren van lidmaatschapsrechten geen canonverhoging in rekening bracht terwijl aan een appartmentensplitsing wel een canonverhoging was verbonden. Deze praktijk was voor de gemeente in 1998 aanleiding om het splitsingsbeleid te wijzigen. Omdat de gemeente lidmaatschapsrechten vanwege de nadelen onwenselijk vond en zij splitsingen in appartementsrechten wilde bevorderen, heeft de gemeente besloten om voor splitsingen in appartementsrechten voortaan in de regel geen canonverhoging in rekening te brengen.
NB: als een splitsing in appartementsrechten samenloopt met een bestemmingswijziging, kan er, wanneer deze bestemmingswijziging een economische meerwaarde heeft, wel een canonverhoging in rekening worden gebracht. Zie hiervoor de werkinstructie voor bestemmingswijzigingen.

In 2011 is het erfpachtbeleid voor het splitsen in appartementsrechten vereenvoudigd, waardoor er minder dubbelop werk plaatsvindt door Bureau Erfpacht en de notaris.

1.3 Regels voor splitsing in appartementsrechten

1. De splitsing in appartementsrechten is wettelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek (art. 5:106 e.v.).
2. Door de Dienst 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.
3. Daarnaast is van toepassing het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten[2]. Hierin wordt het privaatrechtelijke splitsingsbeleid van de gemeente Amsterdam verwoord.

1.4 Procedure

Bevoegdheid

Op grond van artikel 5:106 BW zijn uitsluitend de grondeigenaar, de erfpachter en de opstaller bevoegd om een pand in appartementsrechten te splitsen. Een omzetting van lidmaatschapsrechten is alleen mogelijk als alle eigenaren (i.c. alle leden) binnen de flatexploitatievereniging daartoe besluiten.

[2] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 6 september 2011, nummer BD2011-000671

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming

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

a. publiekrechtelijke toestemming in de vorm van een splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingswet: deze toestemming geldt alleen voor het splitsen van woningen.
   Voor het splitsen van bedrijfsruimten is geen publiekrechtelijke toestemming vereist. Voor het omzetten van lidmaatschapsrechten is vaak geen publiekrechtelijke toestemming vereist;
b. privaatrechtelijke toestemming op grond van artikel 5:106 BW: zowel voor het splitsen van woningen en bedrijfsruimten als voor een omzetting van lidmaatschapsrechten 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[3]. De privaatrechtelijke toestemming is in de algemene bepalingen vastgelegd in de artikelen 22 (AB 2000), 22 (AB 1994), 6h (AB 1966), 10g (AB 1955). De erfpachter dient toestemming te vragen aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het erfpachtrecht zich bevindt of aan het college van Burgemeester en Wethouders als het gaat om een pand in een grootstedelijk gebied.
N.B.: 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.

In welke gevallen en onder welke voorwaarden de gemeente toestemming verleent, is uitgewerkt in de eerder genoemde besluiten. De hoofdstukken 2 en 3 van deze werkinstructie gaan daar uitgebreid op in.

Gevolgen van splitsing en omzetting

Na een splitsing[4] of een omzetting van lidmaatschaps-rechten in appartementsrechten, worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard. Thans zijn dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.
In alle gevallen blijft de einddatum van het lopende tijdvak gehandhaafd voor de appartementsrechten die bij de splitsing ontstaan. De geldende canon op het moment van splitsing wordt in de regel niet verhoogd, maar wordt over de appartementsrechten verdeeld. Zoals eerder genoemd kan dit anders zijn indien gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten een bestemmingswijziging plaatsvindt.

Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Het komt regelmatig voor dat een splitsing in appartementsrechten later wordt gewijzigd. Hier kunnen verschillende veranderingen aanleiding toe geven. Voorbeelden hiervan zijn 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 gezamenlijke ruimte aan één van de appartementsrechten of een samenvoeging van meerdere of juist ondersplitsing van één van de appartementsrechten. Er bestaan zeer veel verschillende variaties op dit onderwerp. In paragraaf 3.4 van deze werkinstructie wordt dieper ingegaan op de procedure wijziging splitsing.

---

[3] Voor de **publiekrechtelijke toestemming**: zie hiervoor het Besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007
Voor de **privaatrechtelijke toestemming**: Beleid inzake splitsing in appartementsrechten.
[4] Dit geldt ongeacht de bestemming: zowel bij de bestemming woning als bij de bestemming bedrijfsruimte worden de meest recente AB's van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 2 Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen

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[5]. Er is geen splitsingsvergunning nodig voor het splitsen van bedrijfsruimte en kantoorruimte. Voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is vaak geen splitsingsvergunning vereist, zie 2.4.1 hierna.

De aanvraag wordt behandeld door de afdeling Vergunningen of Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel of de Dienst Wonen (voorheen Stedelijke Woningdienst).
De publiekrechtelijke toestemming wordt verleend door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het erfpachtrecht is gelegen of door het college van Burgemeester en Wethouders (of diens gemandateerde) als het te splitsen gebouw in een grootstedelijk gebied ligt.

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[6].

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[7] heeft aangewezen, **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);
   - bij wijzigingen van een splitsing van ondergeschikt belang → of een wijziging splitsing van ondergeschikt belang is, wordt door het stadsdeel, afdeling Vergunningen bepaald. 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);
   - in geval van een wijziging van een splitsing waarbij het aantal appartementsrechten afneemt door de samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.

[5] Dit stond voorheen in art. 56 a-h van de Woningwet (thans Huisvestingswet)
[6] Besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007
[7] 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. Grofweg gezegd zijn dit de gebieden binnen de ring van Amsterdam.

NB: wanneer het een wijziging splitsing van woningen betreft, kan wel een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk zijn. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vergunning/BWT van het stadsdeel;
- in het algemeen wanneer lidmaatschapsrechten één op één worden omgezet in appartementsrechten. Als het aantal lidmaatschapsrechten wijzigt kan er wel een publiekrechtelijke vergunning benodigd zijn. Hiervoor dient de akte van oprichting of de akte van statutenwijziging te worden geraadpleegd.

Let op: in de praktijk blijkt dat stadsdelen verschillend met de beleidsregels omtrent het wel of niet verlenen van een publiekrechtelijke vergunning omgaan. Het is daarom raadzaam om *altijd* navraag te doen bij de afdeling Vergunningen/BWT van het stadsdeel!!

Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend

Voor gebouwen waarin meerdere woningen en meerdere bedrijfsruimten zijn gevestigd, geldt een aparte regel. De splitsingsvergunning wordt geacht te zijn verleend, indien alle woningen van het gebouw in één appartementsrecht worden ondergebracht. Dit komt vaak voor bij winkelstraten. Op de begane grond zijn winkels gevestigd. Boven de winkels zijn woningen gelegen, die één appartementsrecht vormen.

2.3 Voorwaarden voor het geven van publiekrechtelijke toestemming

Als een splitsingsvergunning is vereist, wordt deze verleend als aan de volgende drie voorwaarden is voldaan. Als één van de genoemde voorwaarden ontbreekt, wordt de vergunning niet verleend en kan de woning niet worden gesplitst:

1. de woning verkeert in goede staat:
   - de fundering kan nog 25 jaar mee,
   - de eerste 10 jaar zijn geen ingrijpende verbouwingen aan het casco nodig,
   - gas en elektra voldoen aan alle eisen,
   - het gebouw voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. het gebouw ligt niet in een gebied waarvoor een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening van kracht is of een ontwerp daarvan in procedure is,
3. de huurprijzen van de woningen zijn gelijk aan of hoger dan de huursubsidiegrens (als de huurprijs van één of meer woningen lager is dan de huursubsidiegrens, kan de woning soms toch worden gesplitst, zie uitzondering "Gebiedsgericht splitsen").

Uitzondering: Gebiedsgericht splitsen

In het kader van art. 3.2.8, eerste lid, onder d, van de Huisvestingsverordening kunnen gebiedsdelen van de gemeente worden aangewezen en categorieën van gebouwen worden omschreven, met als doel dat gebouwen die normaal gesproken niet voor splitsing in aanmerking zouden komen, in die gebieden wel voor een splitsingsvergunning in aanmerking kunnen worden gebracht. De regeling maakt het mogelijk dat stadsdelen binnen een vastgesteld kader en tot een jaarlijks vastgesteld maximum een eigen beleid kunnen voeren t.a.v. een quotum aan extra te splitsen woningen. Concreet moet men hierbij bijvoorbeeld denken aan woningen waarvan de huurprijs lager is dan de huursubsidiegrens die als gevolg van de regeling toch voor een splitsingsvergunning in aanmerking kunnen komen.

Het gebiedsgericht splitsen is een eigen (publiekrechtelijke) bevoegdheid van een stadsdeel. Als gevolg hiervan zal een erfpachter zich dan ook altijd rechtstreeks tot een stadsdeel (i.c. een afdeling BWT) moeten wenden om te informeren of de regeling op zijn erfpachtrecht van toepassing is.

Wanneer is er een publiekrechtelijke vergunning nodig voor omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Bij een gebouw met meerdere woonruimten (zoals een portiekflat) kan het zijn dat er een flatexploitatievereniging is opgericht.

Deze flatexploitatievereniging heeft het gebouw in eigendom. 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 zal bij notariële akte worden 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)

In 1993 is de wetswijziging in de Huisvestingswet in werking getreden.
De tekst van het betreffende artikel luidt nu als volgt:
Artikel 33 Huisvestingswet

1. *Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.*
2. *Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.*

Door deze wijziging werd het verplicht gesteld dat wanneer je een flatexploitatievereniging wilt gaan oprichten je vooraf een publiekrechtelijke vergunning nodig hebt (dit volgt uit lid 2 van artikel 33). Op deze wetgeving is destijds geanticipeerd. In de zogenaamde splitsingsweek (van 18 tot en met 22 oktober 1993) zijn er veel flatexploitatieverenigingen opgericht.

Wanneer je een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten in behandeling hebt moet je het volgende nagaan:

Stap 1.
Is de flatexploitatievereniging voor 23 oktober 1993 opgericht? Dit haal je uit de oprichtingsakte die je via de notaris (of eventueel de Kamer van Koophandel) kunt bemachtigen.
a. Is het antwoord ja? Ga dan naar stap 2.
b. Is het antwoord nee? Ga dan naar stap 3.

Stap 2.
Als de flatexploitatievereniging voor 23 oktober 1993 is opgericht, dan moet je allereerst nagaan of er na oprichting van de flatexploitatievereniging wijzigingen in de statuten hebben plaatsgevonden, waarbij er meer of minder lidmaatschapsrechten zijn ontstaan.
Is dit het geval, ga dan naar stap 3. Is dit niet het geval dan blijf je stap 2 volgen.

Is de flatexploitatievereniging voor 23 oktober 1993 opgericht en hebben zich geen wijzigingen in de lidmaatschapsrechten na deze datum en heden voorgedaan, dan moet je nagaan of er “1 op 1” wordt omgezet. Dit wil zeggen dat het aantal appartementsrechten na omzetting moet overeenkomen met het aantal lidmaatschapsrechten voor omzetting (dit volgt uit artikel 2.2 lid 5 van de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam).
Heb je vier lidmaatschapsrechten voor omzetting en heb je na omzetting vier appartementsrechten, dan is er sprake van “1 op 1” omzetting.
Er is dan **geen** publiekrechtelijke vergunning voor de omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten vereist.
Ontstaan er na omzetting meer of minder appartementsrechten dan er lidmaatschapsrechten waren voor omzetting, dan heeft de erfpachter/verzoeker **wel** een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig.

Bergingen

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 "1 op 1" omgezet worden. Sterker nog: het is de bedoeling dat er "1 op 1" omgezet worden. Ook dan is er geen publiekrechtelijke vergunning vereist, mits het aantal woningen hetzelfde blijft.

Een voorbeeld ter verduidelijking:
Een flatexploitatievereniging heeft 12 lidmaatschapsrechten, 6 lidmaatschapsrechten betreffen zes bergingen en zes lidmaatschapsrechten betreffen zes woningen.
Er wordt omgezet van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten. "1 op 1" omzetting leidt er nu toe dat er na omzetting 12 appartementsrechten zijn, te weten zes appartementsrechten met bestemming woning en zes appartementsrechten met bestemming berging.

N.B. Let er wel op dat het aantal woningen voor omzetting hetzelfde is als na omzetting!
(let dus op de publiekrechtelijk vergunde/aanwezige woningen).
In een dergelijk geval als hierboven omschreven is er geen publiekrechtelijke vergunning vereist (want "1 op 1" omzetting en de flatexploitatievereniging is voor 21 oktober 1993 opgericht).

Stap 3.
De flatexploitatievereniging is op of na 23 oktober 1993 opgericht of op of na 23 oktober 1993 is het aantal lidmaatschapsrechten gewijzigd.
Voor het oprichten van een flatexploitatievereniging op of na 23 oktober 1993, **dient destijds een publiekrechtelijke splitsingsvergunning** te zijn afgegeven door het stadsdeel.
Als op of na 23 oktober 1993 het aantal lidmaatschapsrechten is gewijzigd (en vastgelegd in een notariële akte), dient er ook een publiekrechtelijke vergunning verleend te zijn.

Alvorens tot omzetting en splitsing in appartementsrechten over te kunnen gaan, dient te worden nagegaan of deze publiekrechtelijke vergunning destijds bij de oprichting of de wijziging van de statuten van de flatexploitatievereniging is verleend.
Is flatexploitatievereniging opgericht met deze publiekrechtelijke vergunning, dan kan het dossier verder in behandeling worden genomen. Het is dan niet nodig dat het stadsdeel zich nogmaals publiekrechtelijke moet uitlaten over de omzetting en splitsing in appartementsrechten. In dat geval ga je als erfpachtbeheerder verder met de vraag of er voor de omzetting en splitsing in appartementsrechten een privaatrechtelijke vergunning nodig is. Hetzelfde geldt voor een wijziging in het aantal lidmaatschapsrechten. Een dergelijke wijziging zal in een notariële akte moeten worden vastgelegd. Zijn er geen notariële akten, dan kun je ervan uitgaan dat er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan.

De eerste stap om na te gaan of er bij de oprichting een publiekrechtelijke vergunning is verleend, is om in de akte van oprichting van de flatexploitatievereniging te kijken.
Hierin staat meestal vermeld dat er opgericht is met vergunning tot splitsing in appartementsrechten.
Staat in de notariële oprichtingsakte niet vermeld of er destijds met een publiekrechtelijke vergunning is opgericht, dan betekent dat niet automatisch dat die vergunning destijds niet is verleend. In dit geval neem je contact op met het stadsdeel en vraag je na of er destijds een vergunning is verleend. Blijkt dan dat destijds bij oprichting geen vergunning is verleend, dan dient de verzoeker/erfpachter eerst een publiekrechtelijke vergunning aan te vragen en kan het dossier pas na verlening (achteraf) van de publiekrechtelijke vergunning in behandeling worden genomen. In deze achteraf te verlenen vergunning zal zijn aangegeven in hoeveel appartementsrechten er kan worden gesplitst/omgezet. Let hier dus goed op!
Het maakt in dit geval niet uit of er "1 op 1" omgezet gaat worden of in een andere verhouding omgezet gaat worden. De erfpachter krijgt immers een vergunning waarin staat in hoeveel appartementsrechten er omgezet mag worden.

LET OP: *Het bovenstaande geeft inzicht in wanneer er een publiekrechtelijke vergunning nodig is. De vraag of er een publiekrechtelijke vergunning nodig is, wordt echter altijd door het stadsdeel beantwoord. Als BE-er mag wel kritisch kijken naar het oordeel van het stadsdeel, maar heb je geen zeggenschap hierin.*

Beleidsnotitie splitsen Amsterdamse particulieren huurwoningen 2010

De gemeente Amsterdam (dienst 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 bijlage vind je de "beleidsnotitie splitsen Amsterdamse particuliere huurwoningen 2010" waarin antwoord wordt 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 het stadsdeel raadpleegt. Het stadsdeel als taak uitvoering te geven aan het publiekrechtelijke (splitsings)beleid en beslist uiteindelijk wanneer er wel of geen vergunning nodig is.

Hoofdstuk 3 Privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen van erfpachtrechten

Een gebouw dat in appartementsrechten wordt gesplitst, kan verschillende bestemmingen hebben: wonen, wonen en bedrijfsruimte of enkel bedrijfsruimte. De splitsingsprocedure is voor elk van de bestemmingen in grote lijnen dezelfde. Niettemin zijn er enkele belangrijke verschillen. Paragraaf 3.1 heeft betrekking op het splitsen van woonruimte en het splitsen van woonruimte in combinatie met bedrijfsruimte. Paragraaf 3.2 gaat over de voorwaarden voor het splitsen van uitsluitend bedrijfsruimte. Paragraaf 3.3 gaat over het splitsen in combinatie met een tussentijdse wijziging (bijvoorbeeld bestemmingswijziging). Paragraaf 3.4 tenslotte gaat dieper in op de wijziging van de splitsing in appartementsrechten.

3.1 Woonruimte, combinatie woonruimte/bedrijfsruimte

3.1.1 Voorwaarden voor het splitsen van woningen

Bij een splitsing van een gebouw met de bestemming wonen of de bestemming wonen en bedrijfsruimte, verleent de gemeente privaatrechtelijke toestemming[8]:

a. als er geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, of
b. in het geval een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, onder de voorwaarde dat deze is verleend.

Nadere voorwaarden

Daarnaast worden op grond van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid nog een aantal nadere voorwaarden gesteld[9]:

a. op de appartementsrechten worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard (thans de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000), en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd;
b. het aantal m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) per appartementsrecht moet in de notariële akte worden vastgelegd;
c. de appartementsrechten met de bestemming “woning” krijgen de bestemming “koopwoning” (deze woning mag worden verhuurd);
d. de appartementsrechten met de bestemming “woning” kunnen alleen worden vervreemd aan de huurder op het moment van splitsing, of aan iedereen die de woning wil kopen, mits de huurovereenkomst met de huurder op het moment van splitsing is geëindigd.
   Op deze vervreemdingsbeperkende bepaling wordt een uitzondering gemaakt voor een gegadigde die meerdere verhuurde appartementsrechten verwerft uitsluitend uit oogpunt van geldbelegging en niet het doel heeft om er zelf te wonen.

N.B.

In uitzonderlijke situaties bestaat voor een erfpachter de mogelijkheid om ontheffing te krijgen voor de toepassing van de vervreemdingsbeperkende clausule zoals beschreven onder punt d. Een verzoek tot ontheffing zal uitsluitend kans van slagen hebben als de erfpachter aan kan tonen dat er onredelijke gevolgen optreden als gevolg van bijzondere omstandigheden die op hem van toepassing zijn. Voor de beoordeling van een ontheffingsverzoek dient altijd eerst contact te worden opgenomen met een juridisch (beleids)medewerker van het OGA.

De voorwaarde dat de meest recente algemene bepalingen[10] van toepassing worden verklaard, heeft onder meer belangrijke gevolgen voor:

---

[8] Zie art. IV. 1 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten
[9] Zie art. IV.5 lid 1 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten
[10] Per 1 januari 2001 zijn dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

a. de canon

Per 1 januari 2001 gelden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000). Deze algemene bepalingen 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 AB 2000),
- 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 AB 2000 na splitsing als volgt omgezet:

	SITUATIE VOOR SPLITSING	SITUATIE NA SPLITSING
1	Afkoop De erfpachter heeft de canon bij vooruitbetaling voldaan hetzij voor 50 jaar, hetzij voor meer dan 50 jaar.	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 algemene bepalingen die ouder zijn dan de AB 1955.	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 index 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 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 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).
	Indexcanon (AB 2000)	Indexcanon De betalingswijze die de erfpachter in het begin van het lopende tijdvak heeft gekozen, blijft ongewijzigd.
5	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)

Wanneer een erfpachter om splitsing verzoekt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart, heeft dit gevolgen voor de procedure canonherziening einde tijdvak. Onder de Algemene Bepalingen 1994 en 2000 gelden namelijk andere termijnen en geldt een andere procedure dan onder de Algemene Bepalingen 1915, 1937, 1955 en 1966 (zie hiervoor paragraaf 3.2.3).

Extra voorwaarde voor (te splitsen) woningen met de 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”[11]. Aan deze

[11] Zie art. IV.5 lid 3 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten

bestemmingswijziging die gelijktijdig met de splitsing plaatsvindt wordt een canonverhoging verbonden. De gemeente moet door middel van een besluit met de bestemmingswijziging instemmen.
Deze bestemmingswijziging is noodzakelijk, omdat er vanaf 1992 bij uitgifte onderscheid wordt gemaakt tussen grondprijzen voor huurwoningen en grondprijzen voor koopwoningen. Vanwege het verschil in economische waarde tussen huur- en koopwoningen zijn de grondprijzen voor huurwoningen lager dan die voor koopwoningen. Daarom wordt sinds 1992 in de uitgifteakte uitdrukkelijk opgenomen welke bestemming de woning heeft: koopwoning of huurwoning.

3.1.2 Voorwaarden voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is in **veel gevallen geen** publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist, maar **wel** privaatrechtelijke toestemming[12]. Dit dient echter van te voren goed nagegaan te worden. In paragraaf 2.4.1 is stapsgewijs uiteengezet wanneer publiekrechtelijke vergunning voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten vereist is.

De procedure voor het omzetten van een lidmaatschapsrecht in een appartementsrecht verloopt in grote lijnen op dezelfde wijze als een splitsing in appartementsrechten, maar daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- opheffing (liquidatie) van de coöperatie of flatexploitatievereniging voordat omzetting plaatsvindt,
- instemming van alle leden van de coöperatie of flatexploitatievereniging met de opheffing van de coöperatie of vereniging,
- beëindiging van alle bestaande hypotheek- en lidmaatschapsrechten (na de omzetting kan elke appartementseigenaar op zijn appartementsrecht een hypotheekrecht vestigen),
- notariële akte van splitsing laten opmaken waarbij aan elk van de vroegere leden een appartementsrecht wordt toebedeeld.

De werkzaamheden die met de bovengenoemde voorwaarden samenhangen, worden alle uitgevoerd door dé deskundige op dit gebied, te weten de notaris.

3.1.3 Splitsing van woningen en 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 en 1966 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 (thans 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)[13].

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. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de

[12] Voor een zolder/berging die reeds als woning wordt gebruikt en als woning onder het lidmaatschapsrecht valt is geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist. Voor een zolder/berging die geen woonbestemming heeft en waarvan de bestemming wordt gewijzigd in woonruimte, is wel een publiekrechtelijke vergunning vereist.
[13] Zie artikel 5 lid 2 van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten

ingroeiregeling: de eerste twee jaar van het nieuwe tijdvak betaalt de erfpachter een lagere canon. Zie hiervoor de werkinstructie canonherziening einde tijdvak.

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.

3.1.4 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.

3.2 Bedrijfsruimte

Voor het splitsen van uitsluitend bedrijfsruimte is geen publiekrechtelijke vergunning vereist. Er is wel publiekrechtelijke toestemming nodig als een bedrijfsruimte wordt verbouwd waarbij woningen worden gecreëerd. In alle gevallen is privaatrechtelijke toestemming nodig. Aan de privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen van bedrijfsruimte verbindt de gemeente de volgende voorwaarden:
- de *meest recente algemene bepalingen* worden van toepassing op de appartementsrechten die na splitsing zijn ontstaan,
- de einddatum van het lopende tijdvak blijft gehandhaafd,
- de canon op het moment van splitsing wordt evenredig verdeeld over de appartementsrechten die na splitsing zijn ontstaan.

3.3 Splitsing in combinatie met een tussentijdse wijziging

Wanneer de (wijziging van een) splitsing in appartementsrechten gecombineerd wordt met een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld:
- van huurwoning naar koopwoning
- van bedrijfsruimte naar koopwoning

of met een bebouwingswijziging of een tuin- of perceelsuitbreiding, dan is de procedure als volgt:
"Indien de splitsing (…) gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, doen Burgemeester en Wethouders vooraf een schriftelijke aanbieding voor de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang en de daardoor eventueel gewijzigde canon, en is het bepaalde (…) slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft"
(art. 2c van het splitsbeleid)

De procedure is dan als volgt:

1. de erfpachter/VVE regelt (voorzover nodig) publiekrechtelijke toestemming voor zowel de wijziging in de bestemming/bebouwing als voor de (wijziging in de) splitsing;
2. de erfpachtbeheerder doet, nadat de bovengenoemde publiekrechtelijke toestemming in orde is bevonden, de erfpachter/VVE een aanbieding voor de tussentijdse wijziging, alsmede de eventuele canonstijging als gevolg van die wijziging, alsmede de gemeentelijke voorwaarden voor privaatrechtelijke toestemming voor de splitsing, en nodigt de erfpachter/VVE uit, om na acceptatie van deze aanbieding, een voorstel te doen voor de canon(her)verdeling[14];
3. na acceptatie en besluit (zie hoofdstuk 4) muteert de betrokken BA-er eerst de tussentijdse wijziging in Hermes, waarna de erfpachtbeheerder de splitsing via de dossiermodule in Hermes inschiet;

Zie voor de verdere procedure hoofdstuk 4.

3.4 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

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.

3.4.1 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. Meestal betekent dit een toe- of afname van het aantal vierkante meters bvo, 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.

De gewijzigde en/of de nieuw te vormen appartementsrechten dienen een nieuw indexnummer te krijgen. Bij het verlenen van nieuwe indexnummers nummert het kadaster door vanaf het laatste indexnummer dat is verleend bij de oorspronkelijke splitsing.

Voorbeeld 1:
Bij de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten zijn vier appartementsrechten ontstaan, die zijn genummerd A-1, A-2, A-3 en A-4. De eigenaar van A-2 besluit zijn berging te verkopen aan de eigenaar van A-4. Beide appartementsrechten wijzigen van grootte. Dientengevolge wordt A-2 omgenummerd tot A-5 en A-4 tot A-6. A-1 en A-3 blijven ongewijzigd en worden daarom ook niet omgenummerd.

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

Voorbeeld 3:
Bij de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten zijn vier appartementsrechten ontstaan, die zijn genummerd A-1, A-2, A-3 en A-4. De huidige zolderruimte, die nu voor gemeenschappelijk gebruik is, wordt verbouwd tot twee zelfstandige woningen. Er worden twee nieuwe appartementsrechten gevormd,

[14] Tenzij bij een wijziging van een splitsing de canonverdeling ongewijzigd blijft, zie par. 4.3

die de indexnummers A-5 en A-6 krijgen. A-1 t/m A-4 blijven ongewijzigd en worden daarom ook niet omgenummerd.

3.4.2 Wel of geen herverdeling van de canon

Het nieuwe spitsbeleid vanaf 2011 stelt het volgende m.b.t. de canonverdeling bij wijziging splitsing:
Art. 2d: Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten ongewijzigd blijven, geven Burgemeester en Wethouders toestemming tot de wijziging van de splitsing, onder de voorwaarde dat de nieuwe bruto vloeroppervlakten per appartementsrecht in de akte opgenomen worden. De canon en de verdeling ervan over de appartementsrechten blijft ongewijzigd, tenzij erfpachters aangeven de canonverdeling te willen wijzigen. In dat geval verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter een voorstel te doen om de canon te verdelen over de appartementsrechten.
Art. 2e:. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigt, doen Burgemeester en Wethouders aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) een schriftelijke aanbieding voor de wijziging van het erfpachtrecht en voor de (gewijzigde) canon, alsmede voor de verdeling van de (gewijzigde) canon over de appartementsrechten.
Art. 2g: Indien specifieke wensen van de erfpachter leiden tot uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

Hierin worden de volgende situaties onderscheiden:

a. de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten blijven ongewijzigd → de canon en de verdeling ervan blijven ongewijzigd, maar de wijziging in m2's moet wel notarieel worden vastgelegd, zie par. 4.3;
b. als a., maar de erfpachters verzoeken desondanks om de canonverdeling te wijzigen → de gemeente verzoekt de erfpachter (dan wel de notaris) met een voorstel voor de herverdeling van de ongewijzigde canon te komen → mocht het verzoek van de erfpachters tot gemeentelijke kosten leiden, dan heeft de gemeente het recht om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen. Bureau Erfpacht zal van deze mogelijkheid alleen gebruik maken, indien het verzoek tot een substantiële hoeveelheid werk leidt → ingeval een specifieke wens van een erfpachter tot een substantiële hoeveelheid werk leidt, neem dan contact op met je teamleider, of het gewenst is om in dit geval gebruik te maken van de mogelijkheid tot kostenverrekening conform art. 2g;
c. de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigen → de canon kan toenemen als gevolg van deze wijziging → de gemeente doet de erfpachter/VVE een aanbieding voor de canonverhoging alsmede de verdeling van de nieuwe canon; zie par. 4.4.

Zie verder paragraaf 4.3 en 4.4 van deze werkinstructie.

Hoofdstuk 4 Canonverdeling

De wijze waarop de canon wordt (her)verdeeld over de appartementsrechten, hangt af van de soort splitsing. Hiervoor kunnen de volgende soorten splitsing worden onderscheiden:

1. splitsing in appartementsrechten met uitsluitend de bestemming "(koop)woning";
2. splitsing in appartementsrechten met één of meer andere bestemmingen dan "(koop)woning";
3. wijziging van de splitsing waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming, bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten ongewijzigd blijven;
4. wijziging van de splitsing waarbij de bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigen;

Voor alle vier deze soorten geldt: Wanneer de (wijziging van een) splitsing in appartementsrechten gecombineerd wordt met een bestemmingswijziging of met een bebouwingswijziging of een tuin- of perceelsuitbreiding, dan is de procedure als volgt: *"Indien de splitsing (…) gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, doen Burgemeester en Wethouders vooraf een schriftelijke aanbieding voor de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang en de daardoor eventueel gewijzigde canon, en is het bepaalde (…)slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft"* (art 2c van het splitsbeleid). Zie hiervoor ook paragraaf 3.3. van deze werkinstructie.

4.1 Splitsing met uitsluitend de bestemming "(koop)woning"

Bureau Erfpacht doet de erfpachter een aanbieding met de privaatrechtelijke voorwaarden, verbonden aan de splitsing, en nodigt de erfpachter (dan wel diens notaris) uit om deze aanbieding te accepteren en om te komen met een voorstel voor de canonverdeling in de vorm van een concept-akte waarin alle in de aanbieding genoemde gemeentelijke voorwaarden zijn vastgelegd.
Dit verdeelvoorstel moet gebaseerd zijn op de volgende regels:

- de erfpachter/notaris verdeelt de canon op basis van het aantal vierkante meters bvo per appartementsrecht (cf. de NEN 2580), vermeerderd of verminderd met een factor van maximaal 10% voor lokatiespecifieke factoren per appartementsrecht (buitenruimte, (zon)ligging en uitzicht)
- deze verdeling dient te worden gemaakt met behulp van een door de gemeente aan het notariaat beschikbaar gesteld spreadsheet

Na ontvangst van de concept-akte controleert de erfpachtbeheerder of de vierkante meters, de bestemming, de canonbedragen, en de overige gemeentelijke voorwaarden correct in de concept-akte zijn opgenomen.

4.2 Splitsing met één of meer andere bestemmingen dan "(koop)woning"

Wanneer niet alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming (koop)woning hebben, bereidt Bureau Erfpacht zelf de verdeling van de canon voor over de te creëren appartementsrechten. Dit kan de volgende situaties betreffen:

- geen enkel te creëren appartementsrecht heeft de bestemming (koop)woning;
- één of meer creëren appartementsrechten hebben de bestemming (koop)woning, maar één of meer andere appartementsrechten hebben een andere bestemming;

In dat geval stelt Bureau Erfpacht de canonverdeling vast op basis van het opgegeven aantal vierkante meters en de opgegeven bestemming(en).

Normprijzen

Bij bestaande bouw wordt uitgegaan van een normprijs die is vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling. Als uitgangspunt bij de verdeling van de canon geldt de normprijs per m² go. Van deze norm kan worden afgeweken indien een appartementsrecht waardebepalende eigenschappen heeft die niet in de normprijs zijn meegenomen, zoals

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

Geadviseerd wordt om in deze gevallen de volgende normprijs aan te houden:

- de aanwezigheid van een tuin : normprijs + 10% (alleen bij woonruimte!)
- de aanwezigheid van een dakterras : normprijs + 5 á 10%

- het ontbreken van een buitenruimte: normprijs - 5 á 10%

N.B. Bij bedrijfsruimte met een tuin vindt geen 10% bijtelling plaats. Dit gebeurt alleen bij woonruimte. Deze methode sluit aan bij het huidige grondprijsbeleid dat bij bestaande bouw uitgaat van een normprijs per m² bvo of go, waarbij met 10% van de prijzen mag worden afgeweken. Het gaat erom om zo dicht mogelijk in de buurt te komen van de veronderstelde marktwaarde.

Wanneer de Handleiding Grondprijsbepaling voor de betreffende lokatie en bestemming geen standaardprijs geeft, volgt de erfpachtbeheerder de volgende werkwijze:

1. kijk in de door Bureau Erfpacht opgestelde *"Vereenvoudigde Grondprijzen voor Splitsen"* voor de grondprijzen;
2. indien dat niet leidt tot een grondprijs, neem dan contact op met de financieel beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht;
3. indien dat niet leidt tot een grondprijs, vraag dan een grondprijsadvies aan bij de afd. Vastgoedadvisering;

Oppervlakten

De Handleiding Grondprijsbepaling gaat bij de berekening van de canonverdeling uit van het aantal m² gebruiksvloeroppervlak (go) voor woningen en het aantal m² brutovloeroppervlak (bvo) voor bedrijfsruimte.[15] In de akte van splitsing moet echter voor zowel woningen als bedrijfsruimte het aantal m² bvo worden vermeld. Dit heeft tot gevolg dat, indien de nieuw te vormen appartementsrechten de bestemming woning hebben, het vloeroppervlak op twee manieren moet worden opgemeten:

- het aantal m² bvo per appartementsrecht,
- het aantal m² go per appartementsrecht, waarbij voor meergezinswoningen van de omrekeningsfactor 0,75 en voor eengezinswoningen van de omrekeningsfactor 0,8 gebruik gemaakt kan worden (bvo*0,75=go dan wel bvo*0,8=go).

Hoe omgaan met bergingen?

In het grondprijsbeleid wordt ervan uitgegaan dat er bij een woning een berging hoort. Aan de berging wordt geen aparte canon toebedeeld. Dit is anders wanneer er naast een woning met berging een apart appartementsrecht wordt gecreëerd dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van de zolder. In dit geval is de zolder niet de berging die bij de woning hoort. Daarom wordt aan de zolder op basis van het oppervlak en de bestemming (wonen) een canon toegekend.

Berekening canonverdeling

Met behulp van de aldus bekende oppervlakten en bestemmingen per appartementsrecht berekent de erfpachtbeheerder via de ***dossiermodule*** (of eventueel via de "splitssheet") de verdeling van de canon, de boekwaarde en de basisschaduwgrondwaarde en neemt de verdeling van de canon en de basisschaduwgrondwaarde op in de aanbieding (NB: de boekwaarde wordt niet in de aanbieding opgenomen).

4.3 Wijziging splitsing waarbij totale recht ongewijzigd blijft

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 (dan wel diens notaris) expliciet vraagt om een herverdeling van de canon; wanneer dit verzoek tot gemeentelijke kosten leidt, heeft de gemeente het recht om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen. Bureau Erfpacht zal van deze mogelijkheid alleen gebruik maken, indien het verzoek tot een substantiële hoeveelheid werk leidt (neem hiervoor in voorkomende gevallen contact op met je teamleider);

[15] **Brutovloeroppervlak (bvo)**: het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (definitie NEN 2580).
Gebruiksoppervlak (go): het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (definitie NEN 2580).
Het essentiële **verschil tussen bvo en go** is dat bij bvo gemeten wordt vanaf de buitenmuren en bij go vanaf de binnenmuren. Het meetresultaat levert bij bvo een groter oppervlak op dan bij go.

- Bureau Erfpacht van mening is, dat een ongewijzigde canonverdeling tot een volstrekt onredelijke situatie leidt (bijvoorbeeld dat het grootste appartementsrecht een significant lagere canon betaalt dan het kleinste, of omgekeerd; neem in twijfelgevallen hierover contact op met de financieel beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht);

Wel dienen, indien de canon en de verdeling ervan ongewijzigd blijven, de nieuwe vierkante meters notarieel te worden vastgelegd.

Wanneer op verzoek van de erfpachter en/of op initiatief van Bureau Erfpacht wel besloten wordt tot herverdeling van de canon: zie daarvoor de werkwijze in par. 3.4 en 4.4.

4.4 Wijziging splitsing waarbij de waarde van het totale recht wijzigt

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, en doet de gemeente doet aan de erfpachter/VVE een aanbieding voor de canonverhoging alsmede de verdeling van de nieuwe canon.

Zie voor de berekening van de canonverdeling paragraaf 4.2.
Er kunnen bij een wijziging van de splitsing zich echter twee complicaties voordoen:

a. Appartementsrechten die ongewijzigd blijven

Wanneer als gevolg van een wijziging de totale canon van een gesplitst recht toeneemt, maar één of meer appartementsrechten ongewijzigd blijven in bestemming en oppervlakte, dan is het niet redelijk, dat de canon van deze ongewijzigde appartementsrechten stijgt. Neem in voorkomende gevallen, waarin de canon voor zo'n appartementsrecht zou stijgen, contact op met de financieel beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht.

b. Verschillende betalingsregimes

Bij een herverdeling van de canon bij een wijziging splitsing zijn er de volgende situaties mogelijk:

a. *alle appartementsrechten hebben dezelfde betaalwijze* (vaste canon, 5-jrl geïndexeerde canon, 1-jrl geïndexeerde canon, 10-jr vaste canon, 25-jr vaste canon, afkoop van de canon tot dezelfde datum) → de appartementsrechten houden na de wijziging dezelfde betaalwijze;
b. binnen het gesplitste recht zijn er *verschillende canonwijzen, maar geen afkoop* → ieder appartementsrecht houdt na de verdeling dezelfde canon als daarvoor;
c. binnen het gesplitste recht zijn er *afgekochte* (en eventueel ook canonbetalende) appartementsrechten → ieder appartementsrecht houdt zijn betaalregime:
    a. voor canonbetalende appartementen kan de canon stijgen, dalen of gelijkblijven;
    b. voor afgekochte appartementsrechten kan de afkoopsom gelijkblijven (bij een dalende of gelijkblijvende canon) of stijgen (bij een stijging van de canon)
d. indien er binnen de wijziging-splitsing sprake is van *verlengd afgekochte* appartementsrechten, en alle appartementsrechten zijn *niet* tot dezelfde datum afgekocht → neem contact op met de financieel-economisch beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht

4.5 Voorbeelden

1. een recht met de bestemming "(koop)woning" wordt gesplitst in vier (koop)woningen → nieuwe bestemming uitsluitend (koop)woning → de notaris doet een voorstel voor de canonverdeling;
2. een recht met de bestemming "huurwoningen" wordt gesplitst in vijf koopwoningen → nieuwe bestemming uitsluitend (koop)woning → eerst doet BE een aanbieding voor de bestemmingswijziging, vervolgens doet de notaris een voorstel voor verdeling van de (gestegen) canon;
3. een recht met de bestemming "bedrijfsruimte" wordt gewijzigd en gesplitst in drie (koop)woningen → nieuwe bestemming uitsluitend (koop)woning → eerst doet BE een aanbieding voor de bestemmingswijziging, vervolgens doet de notaris een voorstel voor verdeling van de (gestegen) canon;

4. een recht met de bestemming “bedrijfsruimte en woning” wordt gesplitst in één bedrijfsruimte en drie (koop)woningen → nieuwe bestemming niet uitsluitend (koop)woning → BE doet een aanbieding voor de canonverdeling (berekening via dossiermodule)
5. een in vier appartementen (koopwoning) gesplitst recht wordt gewijzigd in vier koopappartementen (met een andere oppervlakteverdeling) → bestemming/bebouwing/aantal appartementen blijft gelijk → canonverdeling blijft ongewijzigd
6. idem als 5, maar ongewijzigde canonverdeling na wijziging splitsing wordt door BE als onredelijk geacht → canon wordt door BE herverdeeld (berekening via dossiermodule)
7. een gesplitst recht met de bestemming “1 winkel en 3 (koop)woningen” wordt hergesplitst in “1 winkel en 4 (koop)woningen”, maar met een andere oppervlakteverdeling → aantal appartementsrechten wijzigt → canon wordt door BE herverdeeld (berekening via dossiermodule)
8. een gesplitst recht met de bestemming “1 bedrijfsruimte en 3 (koop)woningen” wordt hergesplitst in “4 (koop)woningen” → bestemming wijzigt → de (verhoogde) canon wordt door BE herverdeeld (berekening via dossiermodule)

Hoofdstuk 5 Procesgang in de praktijk

Dit hoofdstuk beschrijft de procesgang in de praktijk. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden.

stap 1: aanvang procedure

De wijze waarop de aanvraag binnenkomt, bepaalt de eerste stap van de splitsingsprocedure. Een verzoek om het erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen kan op twee manieren bij BE binnenkomen:

a. de erfpachter of zijn gemachtigde heeft rechtstreeks een verzoek tot splitsing bij Bureau Erfpacht ingediend. De erfpachtbeheerder moet (eventueel bij de afdeling Vergunningen/Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel) nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist is (stap 2). De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van een eventueel benodigde vergunning ligt bij de erfpachter zelf.
b. het verzoek komt binnen via de afdeling Vergunningen/Bouw- en Woningtoezicht wanneer het een aanvraag betreft voor een splitsing van één of meerdere woningen met of zonder bedrijfsruimte. Als de afdeling Vergunningen/Bouw- en Woningtoezicht een aanvraag voor een splitsingsvergunning heeft behandeld en de vergunning heeft verleend, wordt dit (indien correct) aan Bureau Erfpacht meegedeeld. De erfpachtbeheerder kan de procedure voor het verkrijgen van de privaatrechtelijke toestemming direct starten (stap 3).

stap 2: nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist

Als het verzoek rechtstreeks door de erfpachter of door zijn gemachtigde bij de afdeling Grondzaken is ingediend, moet de erfpachtbeheerder eerst nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig is en, indien dat het geval is, of de splitsingsvergunning wel of niet is verleend. In hoofdstuk 2 van deze werkinstructie is reeds uitvoerig besproken in welke gevallen publiekrechtelijke toestemming is vereist.

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is verleend of er is geen splitsingsvergunning vereist

Zodra de splitsingsvergunning is verleend of als er geen splitsingsvergunning vereist is, kan de privaatrechtelijke procedure voor de splitsing beginnen (ga verder met stap 3). Voor een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten hoeft in beginsel geen splitsingsvergunning te worden aangevraagd.

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning moet nog worden aangevraagd/verleend

De erfpachtbeheerder informeert de erfpachter bij wie en hoe hij de splitsingsvergunning kan aanvragen. Zodra de erfpachter de splitsingsvergunning heeft ontvangen, dient hij de erfpachtbeheerder een kopie van de vergunning toe te sturen. De erfpachtbeheerder verzoekt om toezending van een kopie en als hij binnen een redelijke termijn nog geen reactie heeft ontvangen, stuurt hij de erfpachter een herinnering. Als de erfpachter ook daarna niet reageert, wordt zijn verzoek niet verder in behandeling genomen.

stap 3: gegevens opvragen

De erfpachtbeheerder heeft vervolgens een aantal gegevens nodig over het erfpachtrecht en het gebouw dat gesplitst moet worden. De erfpachter moet in alle gevallen de volgende gegevens overleggen:

- de naam en het adres van de erfpachter(s) (vergelijk Hermes en de gegevens die via Kadaster online opgevraagd worden);
- indien de erfpachter een rechtspersoon is, een uittreksel uit het Handelsregister waaruit blijkt wie bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten; wanneer dit niet is aangeleverd kan men dit zelf opvragen via www.kvk.nl/handelsregister;
- eventueel een opgave van de huidige invulling van de bedrijfsruimte;
- een opgave van de bestemming per appartementsrecht;
- een opgave van het brutovloeroppervlak (bvo) in vierkante meters (m2) per appartementsrecht;
- een opgave van de nieuwe kadastrale aanduiding met complexaanduiding en indexnummers
- eventueel een oprichtingsakte (+ evt. statutenwijziging) van de (coöperatieve) flatexploitatievereniging.

Indien de canon door Bureau Erfpacht verdeeld zal worden (zie hiervoor hoofdstuk 4), moet de erfpachter eveneens de volgende gegevens overleggen:

- een set door het kadaster goedgekeurde splitsingstekeningen: *als er een publiekrechtelijke vergunning tot splitsen vereist is, staat op de splitsingstekening het nummer van de afgegeven vergunning vermeld (voordat de vergunning wordt afgegeven moet er een splitsingstekening worden aangeleverd). Als erfpachtbeheerder moet je controleren of het vergunningnummer op de splitsingstekening overeenkomt met de afgegeven vergunning. Deze nummers moeten overeenkomen;*
- indien aanwezig een opgave van de oppervlakte van de tuin, het balkon, de berging, het dakterras.

Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Een voorwaarde voor het vormen van lidmaatschapsrechten is dat de coöperatie of vereniging bij notariële akte is opgericht. De notariële akte van oprichting moet in het register bij de Kamer van Koophandel worden ingeschreven. Als bewijs dat de (coöperatieve) vereniging is opgericht, moet de erfpachter, naast de algemene gegevens, ook een kopie van de notariële akte van oprichting van de (coöperatieve) vereniging overleggen. Als dit stuk ontbreekt, moet de erfpachter het alsnog toesturen.
In deze oprichtingsakte dient de erfpachtbeheerder te controleren hoeveel lidmaatschapsrechten er bestaan. Wanneer het aantal lidmaatschapsrechten na oprichting van de vereniging gewijzigd is, dient de erfpachter een akte van de statutenwijziging waar dit in is geregeld te overleggen. De bestaande lidmaatschapsrechten dienen namelijk **één op één** te worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen derhalve niet meer of minder appartementsrechten ontstaan dan dat er lidmaatschapsrechten zijn. Wanneer dit wel het geval is, is er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist! Zie de paragrafen 2.4.1. en 3.2.2 van deze werkinstructie voor een uitgebreide toelichting.

Splitsing bij canonherziening einde tijdvak

Als er sprake is van een splitsing tijdens een procedure canonherziening einde tijdvak die al is gestart, dan wordt de reeds gestarte canonherzieningsprocedure voortgezet (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.3).

stap 4: gegevens controleren

De erfpachtbeheerder gaat na of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft geleverd. Als dat niet het geval is, wordt de erfpachter telefonisch of schriftelijk verzocht de ontbrekende gegevens op te sturen.

stap 5: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren

Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de erfpachtbeheerder of een splitsing in appartementsrechten mogelijk is. Het gemeentebestuur kan namelijk geen privaatrechtelijke toestemming geven als er afwijzingsgronden zijn of als de splitsing feitelijk niet mogelijk is.

Zijn er afwijzingsgronden?

Op grond van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten kan een splitsingsverzoek op de volgende gronden worden afgewezen:

a. *De aanvraag voor de publiekrechtelijke splitsingsvergunning 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.
b. *Dringend gemeentebelang*
   De privaatrechtelijke toestemming wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de splitsing verzet. Wanneer er precies sprake is van een dringend gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een dringend gemeentebelang. Als richtlijn kan men aanhouden dat aan een “dringend gemeentebelang” een publiekrechtelijk en door de (stadsdeel-)raad vastgesteld plan ten grondslag moet liggen, bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een structuurplan, maar ook bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten of eventueel een concept-bestemmingsplan kan worden aangevoerd ter ondersteuning van de argumentatie. Hiervoor dient de erfpachtbeheerder informatie in te winnen bij

het stadsdeel, afdeling Vergunningen/BWT, of de Dienst Ruimtelijke Ordening/Dienst Milieu en Bouwtoezicht (grootstedelijk).

Is de splitsing in appartementsrechten feitelijk mogelijk?

Als er geen afwijzingsgronden zijn, bekijkt de erfpachtbeheerder aan de hand van de volgende voorwaarden of het feitelijk mogelijk is het gebouw in appartementsrechten te splitsen:

a. *er moet sprake zijn van splitsing van een geheel kadastraal perceel*
   De splitsing van een pand in appartementsrechten is slechts mogelijk, als er sprake is van een geheel kadastraal perceel. Als het om een gedeeltelijk kadastraal perceel gaat, moet het perceel alsnog worden ingemeten door de landmeetkundige dienst (Kadaster/GEO-Informatie Amsterdam).
b. *het gebruik, de bebouwing en de oppervlakte van het perceel moeten in overeenstemming zijn met de erfpachtovereenkomst*
   Aan de hand van de splitsingstekening kan de erfpachtbeheerder bekijken of het feitelijk gebruik, de bebouwing en de oppervlakte in overeenstemming zijn met het erfpachtcontract. In dit verband moet hij tevens nagaan of er woningonttrekking heeft plaatsgevonden.
   De privaatrechtelijke toestemming kan niet worden verleend als het feitelijk gebruik in strijd is met het erfpachtcontract. Pas nadat er overeenstemming tussen partijen is over een wijziging van het gebruik of nadat de oude staat is hersteld, kan de splitsingsprocedure worden voortgezet.
   NB: Wanneer het feitelijke gebruik afwijkt van de bestemming in het erfpachtcontract, maar het feitelijk gebruik is volgens het bestemmingsplan **wel** toegestaan, dan dient tegelijk met de aanbieding tot splitsing in appartementsrechten een aanbieding tot bestemmingswijziging te worden gedaan (zie de werkinstructie bestemmingswijzigingen). De bestemmingswijziging kan eventueel een canonverhoging tot gevolg hebben. In dit geval dienen de *verhoogde* canon en de *verhoogde* basis schaduwgrondwaarde over de appartementsrechten te worden verdeeld op de wijze zoals beschreven in hoofdstuk 4 van deze werkinstructie.

Is er een betalingsachterstand?

Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. eventuele rente of boete) te laat heeft voldaan, kan er uitsluitend gesplitst worden indien vóór het moment van aktepassering alle openstaande posten voldaan zijn. In geval van een samenloop van splitsing en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de (helft van de) kosten van het taxatierapport en de notariële akte hebben voldaan, voorzover deze kosten reeds zijn gemaakt.

De erfpachtbeheerder kan in Hermes nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien er geen duidelijkheid bestaat over mogelijke betalingsachterstanden, dient de erfpachtbeheerder **altijd** contact op te nemen met een bedrijfsadministrateur van het OGA.

stap 6: canon verdelen (alleen in de situatie van par. 4.2 en 4.4[16]).

De canon, afkoopsom, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde moet worden verdeeld over de appartementsrechten die na splitsing ontstaan volgens de methode die in hoofdstuk 4 is uitgelegd. De Dossiermodule berekent de verdeling over de appartementsrechten.

stap 7: aanbiedingsbrief opstellen en versturen

De aanbiedingsbrief moet altijd de volgende gegevens bevatten:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding,
- de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;

[16] Dit betreft de situatie van:

- Splitsing in appartementsrechten waarbij niet alle te creëren appartementsrechten de bestemming (koop)woning hebben;
- Wijziging splitsing waarbij, voor het totale recht de bestemming, de bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigt (danwel wijzigingen splitsing waarbij de erfpachter en/of Bureau Erfpacht zelf een herverdeling van de canon nodig acht);

In andere gevallen (splitsing met uitsluitend de bestemming koopwoning, wijziging splitsing waarbij de omvang van het totale recht ongewijzigd blijft) kan stap 6 worden overgeslagen.

- indien van toepassing de maximaal toegestane bebouwing en de minimaal voorgeschreven bebouwing van het perceel;
- de canon en de basisschaduwgrondwaarde van het ongesplitste recht (indien er sprake is van een splitsing i.c.m. een bestemmingswijziging met economische meerwaarde, worden eveneens de canon en de basisschaduwgrondwaarde na de wijziging vermeld)
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten (dit is altijd de eerstvolgende vervaldatum);
- de einddatum van het tijdvak (de einddatum van het lopende tijdvak blijft dezelfde voor de appartementsrechten die na splitsing ontstaan);
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing blijven/worden verklaard;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt (twee maanden na dagtekening);
- Een verzoek om binnen deze termijn de aanbieding te accepteren en een concept-splitsingsakte aan de gemeente voor te leggen (de gemeente dient deze digitaal te ontvangen).

De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (dit moet expliciet worden opgenomen in de aanbieding). Zie verder stap 11

Indien de gemeente zelf de canon verdeelt (zie stap 6), wordt in de aanbieding eveneens opgenomen:
- de canon, eventueel de afkoopsom en de basisschaduwgrondwaarde van elk appartementsrecht dat na de splitsing is ontstaan;

Indien de gemeente zelf de canon *niet* verdeelt (zie stap 6), wordt in de aanbieding opgenomen:
- een verzoek, dat de erfpachter de canon en de basisschaduwgrondwaarde door de notaris laat verdelen en in een concept-akte laat vastleggen onder de volgende voorwaarden:
  - de erfpachter/notaris verdeelt de canon op basis van het aantal vierkante meters bvo per appartementsrecht (cf. de NEN 2580), vermeerderd of verminderd met een factor van maximaal 10% voor lokatiespecifieke factoren per appartementsrecht (buitenruimte, (zon)ligging en uitzicht)
  - deze verdeling dient te worden gemaakt met behulp van een door de gemeente aan het notariaat beschikbaar gesteld spreadsheet

NB 1: Indien het alleen een wijziging splitsing betreft waarbij de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven, dan volstaat (in plaats van de aanbieding!) een heel korte besluit, waarin de gemeente aangeeft, dat de erfpachter/VVE gemachtigd is, de splitsing te wijzigen, onder de voorwaarden dat:
- de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven;
- de wijziging van de splitsing in een akte wordt vastgelegd, waarin per appartementsrecht de kadastrale aanduidingen, de oppervlakten in vierkante meters bvo, de plaatselijke aanduiding, de bestemming, het toegestane gebruik, de ongewijzigde canon en de ongewijzigde basisschaduwgrondwaarde worden vastgelegd;

NB 2: soms wil de erfpachter eerder splitsen dan de eerstvolgende vervaldatum. Dit is mogelijk, namelijk door de *juridische* splitsingsdatum gelijk te stellen met de datum aktepassering, doch de *financiële* splitsingsdatum te laten vallen op de eerstvolgende vervaldatum.

Inhoud aanbieding: voorwaarden bij de bestemming "woning"[17]

Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning, dan worden aan het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming de volgende voorwaarden verbonden (deze voorwaarden moeten in de aanbieding worden opgenomen):
- op elk appartementsrecht worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard.
- elk appartementsrecht omvattende een woning krijgt de bestemming "(koop)woning"; deze woning mag worden verhuurd (de bestemming (koop)woning moet in de notariële akte worden vastgelegd, alsmede het aantal m² bvo),
- de appartementsrechten kunnen slechts worden overgedragen aan:
  a. degene die de woning op het moment van de splitsing in appartementsrechten huurt;
  b. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na opzegging van de huur van de desbetreffende woning door de huurder.

[17] Zie art. IV.3 en IV.4 Beleid inzake splitsing in appartementsrechten

Op deze beperking wordt een uitzondering gemaakt voor een gegadigde die meerdere verhuurde appartementsrechten verwerft uitsluitend uit oogpunt van geldbelegging en die niet het doel heeft om er te wonen.

Inhoud aanbieding bij bestemmingswijziging met economische meerwaarde (zie par. 3.3)

Als in de erfpachtakte een andere bestemming dan "woning" of "koopwoning" staat, moet de bestemming veranderd worden in de bestemming "(koop)woning" en wordt de canon aangepast op basis van de actuele grondprijs voor de bestemming koopwoning (zie de berekeningsinstructie in de Handleiding Grondprijsbepaling). Daarna kan het object in appartementsrechten worden gesplitst.

Met de aanbieding worden een bericht van acceptatie en de meest recente algemene bepalingen meegestuurd.

N.B.: Alvorens de aanbieding kan worden ondertekend door de teamleider, dient hij eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

stap 8 en 9: verstrijken termijn en vervallen aanbieding

Voor het accepteren van de aanbieding geldt een termijn van twee maanden. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan stuurt de erfpachtbeheerder hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren. De oorspronkelijke termijn kan worden verlengd als omstandigheden daartoe aanleiding geven. De behandelend erfpachtbeheerder zal per geval moeten bekijken of verlenging van de termijn mogelijk en wenselijk is. Wanneer het nodig is de aanbieding te verlengen, dan is het mogelijk de geldigheid van de aanbieding met een redelijke termijn te verlengen (bijv. twee weken of één maand).

Heeft de erfpachter ook (stel: een week) na het verstrijken van de termijn, al dan niet verlengd, niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De erfpachtbeheerder deelt de erfpachter dan mee dat door het verstrijken van de termijn de geldigheid van de aanbieding is verlopen en de splitsing geen doorgang vindt. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen. Het papieren dossier kan worden gearchiveerd.

*N.B.: deze stap is **niet** van toepassing, indien het alleen een wijziging splitsing betreft waarbij de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven.*

stap 10: ontvangst van het bericht van acceptatie en concept-akte

Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de gestelde termijn terug sturen en moet de notaris – namens de erfpachter – de concept splitsingsakte aan de gemeente voorleggen.

N.B.: deze stap is niet van toepassing, indien het alleen een wijziging splitsing betreft waarbij de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven.

Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven:

- in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent);
- eventueel hoe hij de canon wil betalen (voor zover keuze mogelijk is, zie paragraaf 3.1.1):
  a. betaling van een jaarlijks te indexeren canon
  b. betaling van een 10 jaar vaste canon
  c. betaling van een 25 jaar vaste canon
  d. vooruitbetaling van de canon;

Controle van de concept-akte

De notaris stuurt de concept splitsingsakte (alsmede de ingevulde splitsspreadsheet) digitaal naar de erfpachtbeheerder, die de concept-akte controleert op de voor Bureau Erfpacht relevante gegevens:
- Komen het aantal appartementsrechten, de bestemming en de verdeelde canon en basisschaduwgrondwaarde overeen met de gegevens uit de aanbieding?
- Bevat de akte de gegevens die art. IV.6 van het Splitsbeleid voorschrijft?

Indien de akte deze gegevens onvolledig of incorrect bevat, vraagt de erfpachtbeheerder de notaris, deze aan te vullen dan wel te corrigeren.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding
Bureau Erfpacht 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 plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake 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.

Hoe controleer je nu 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).
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 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 BV'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.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van BE raadplegen!

stap 11: bestuurlijke besluitvorming en volmacht
Nadat Bureau Erfpacht het bericht van acceptatie en de correcte, volledige concept-akte heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. Ter vaststelling van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten, stelt de erfpachtbeheerder een besluit op van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of een mandaatsbesluit (OGA), waarin wordt opgenomen:
- de overwegingen die tot de splitsing hebben geleid (zoals deze ook zijn opgenomen in de geaccepteerde aanbieding)
- Dat het Dagelijks Bestuur dan wel OGA (in mandaat) de splitsing conform de bijgevoegde concept-akte vaststelt.

N.B.: deze stap is niet van toepassing, indien het alleen een wijziging splitsing betreft waarbij de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven. In dat geval is het besluit reeds in stap 6 genomen!

stap 12: invoeren in Hermes en vastlegging in Docwerker

Nadat het Dagelijks Bestuur (dan wel OGA) het besluit tot splitsing in appartementsrechten heeft genomen, schiet de erfpachtbeheerder de gesplitste canon en grondwaarde via de dossiermodule in Hermes in en stuurt de erfpachtbeheerder een kopie het besluit (incl. de vastgestelde concept akte) zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA. Vervolgens controleert de bedrijfsadministrateur de ingeschoten gegevens en laat hij deze in Hermes toe.
Ook stuurt de erfpachtbeheerder het **originele besluit** naar de afdeling DIV van het OGA ter archivering in Docwerker.

*N.B.: deze stap is **niet** van toepassing, indien het alleen een wijziging splitsing betreft waarbij de bestemming, de bebouwing, het aantal appartementsrechten en de canonverdeling ongewijzigd blijven.*

Let op: Indien de splitsing gecombineerd gaat met een bestemmings- of bebouwingswijziging met economische meerwaarde (of een perceels- of tuinuitbreiding die tot een canonaanpassing leidt), dient de BA-er ***eerst*** de canon van het (nog ongesplitste) recht in Hermes te muteren. Pas wanneer de BA-er dit heeft afgerond, en in Hermes dus de verhoogde canon staat, mag de splitsing via de dossiermodule worden ingevoerd en in Hermes worden ingeschoten.

stap 13: opmaken en passeren akte

De splitsing in appartementsrechten moet in een notariële akte worden vastgelegd. Aan de notaris wordt het besluit toegestuurd en wordt in een begeleidende brief verzocht om overeenkomstig het besluit, de notariële akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens passeren met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht, die de erfpachtbeheerder dient op te stellen. In de begeleidende brief verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om toezending van een digitaal, authentiek afschrift.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken en te passeren, worden meegestuurd een kopie van het besluit, een getekende volmacht en een kopie van het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen.
Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen zijn bijgeschreven. Er is hiertoe een algemeen voorbehoud in de volmacht opgenomen.

Opmerking II: Bij een splitsing in appartementsrechten worden de notariële **kosten niet gedeeld.** De kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte zijn **geheel** voor rekening van de erfpachter.[18] Wanneer de splitsing in appartementsrechten samenloopt met een andere wijziging in het erfpachtcontract, vindt er **geen** kostendeling plaats. Dit geldt eveneens voor een omzetting van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten.

stap 14: registreren akte / administratieve afhandeling

Na ontvangst van de originele akte (digitaal, authentiek afschrift), koppelt de erfpachtbeheerder de akte in Docwerker aan de oude dossiernummers én het nieuwe dossiernummer. Hierna is de procedure afgerond. Het papieren dossier kan worden gearchiveerd.

NB: Wanneer de notaris een papieren afschrift van de akte toestuurt, moet de akte eerst door de erfpachtbeheerder worden gescand en daarna worden gekoppeld in Docwerker.

[18] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, nr. 11

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

overzicht van de (privaatrechtelijke) beleidswijzigingen inzake splitsing in appartementsrechten (1994-2000)

1994 Splitsing in appartementsrechten mogelijk als de huren hoger zijn dan de distributiegrens + ƒ 333,-. Daaraan worden de volgende voorwaarden verbonden:
- aanpassing canon op basis van huidige grondwaarde;
- de AB 1966 worden van toepassing verklaard;
- vervreemdingsbepaling in de zin dat verkoop van het appartementsrecht alleen mogelijk is aan de zittende huurder of na het beëindigen van de huurovereenkomst.

1995 – 1996 Zie 1994.

1998 aanwijzing 97/278/8, B&W Besluit 1998, afd. 3, volgnummer 36:

A. Verdeling op basis van huidige canon.
B. In het geval dat het gaat om een splitsing met één of meer woning(en) worden de AB 1994 toepassing verklaard.
C. In het geval van B. wordt een vervreemdingsbeperkende bepaling opgenomen, dat er geen verkoop van een appartementsrecht met de bestemming woning zal plaatsvinden aan een ander dan huurder. Verkoop van een appartementsrecht met de bestemming woning kan wel na het beëindigen van de huurovereenkomst.
D. In de akte wordt per appartementsrecht opgenomen welke bestemming het appartementsrecht heeft en hoe groot het appartementsrecht is in aantal m² BVO.
E. Einde van het tijdvak blijft gehandhaafd.

1999 – 2000 Zie beleid 1998, waarbij tevens geldt:

A. Verkoop van verhuurde appartementsrechten aan een ander dan de huurder is mogelijk *wanneer er meer dan 2 appartementsrechten in verhuurde staat verkocht worden aan een koper (zgn. beleggersbepaling).*
B. Ingeval van een lopende canonherzieningsprocedure, wordt deze afgerond volgens de gestarte procedure.
C. Evenredige verdeling van de canon geschiedt door gebruik te maken van de 10% afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat er maximaal 10% extra gerekend mag worden in geval van aanwezigheid van balkon of tuin en er maximaal 10% afgetrokken mag worden voor berging, tuin en balkon.

2011 **Beleidswijziging BD2011-000671: vernieuwd erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten**, waarin o.a. is gewijzigd:

A. De canon wordt voortaan bij splitsingen met alleen woningen in concept verdeeld door de notaris, waarna de gemeente deze vaststelt; bij splitsingen met één of meer niet-woonbestemmingen blijft de gemeente de canon verdelen.
B. Bij wijzigingen van splitsingen, waarbij het totale aantal appartementsrechten, alsmede de bestemming en de bebouwingsomvang van het totale recht niet wijzigen, blijft de canonverdeling ongewijzigd, tenzij gemeente en erfpachter anders overeenkomen.