Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 20

Splitsing van erfpachtrechten in bezit van Woningcorporaties onder de AB1998

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie januari 2018
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij het schrijven en herzien van deze werkinstructie is de werkinstructie Splitsing van erfpachtrechten in bezit van Woningcorporaties onder de AB1998 (versie 2015) als uitgangspunt genomen. Deze herziene versie vervangt de versie van 2015.
Deze werkinstructie gaat over het splitsen van woningcorporatierechten (AB1955, AB1985 en AB 1998).

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft met de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt met betrekking tot het splitsen van erfpachtrechten met de bestemming sociale huurwoning. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020 en de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2015-2020 van mei 2016 (hierna samen te noemen: het Convenant). Het Convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en enkele andere partijen ten aanzien van splitsing en verkoop van sociale huurwoningen. In het Convenant zijn voorwaarden geschapen om het splitsingsproces en het verkoopproces voortvarend te laten verlopen. De voorwaarden voor splitsing volgens het Convenant, zijn opgenomen in artikel IX, X, en XIII van het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008 (hierna te noemen: "UB2008") @UB2017@ en de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam van juli 2016 (hierna te noemen: Uitwerking Samenwerkingsafspraken) .

Conform de afspraken met de Federatie dienen er altijd een door partijen bepaald aantal sociale huurwoningen in de stad te blijven bestaan. Zijn er meer dan dat aantal woningen dan kan een corporatie besluiten om een deel van de woningen te gaan verkopen aan particulieren. Dit gaat dan middels een convenantsplitsing.

De Convenantsplitsing kan betreffen het splitsen van sociale huurwoningen in erfpachtrechten (eengezinswoningen) of het splitsen in appartementsrechten. Indien er volgens het Convenant is gesplitst komen de sociale huurwoningen in de voorraad genaamd splitsvijver terecht. De corporatie kan de woningen in de loop van de tijd gaan verkopen aan particulieren (uitponden).

Een erfpachtrecht kan bestaan uit eengezinswoningen of uit gestapelde woningen. Een splitsing van een erfpachtrecht wat bestaat uit eengezinswoningen is een verticale splitsing. Een splitsing van een erfpachtrecht wat bestaat uit gestapelde woningen is een splitsing in appartementsrechten. Bij beide splitsingen is er sprake van een convenantsplitsing.

De belangrijkste afspraken zijn:

- dat op de appartementsrechten en erfpachtrechten die na de splitsing ontstaan, de nieuwste algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht (AB2000) van toepassing worden verklaard;
- dat de woningcorporaties bij splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten, de canon verplicht moeten afkopen voor een tijdvak van 50 jaar. Ze moeten daarvoor een vaste afkoopsom per woning (eenheid) betalen;

- dat als er sprake is van een afgekocht erfpachtrecht voor splitsing, er niet hoeft te worden afgekocht (het afgekochte tijdvak blijft gehandhaafd met een maximum van 50 jaar, conform de AB 2000), maar:
  is de resterende looptijd van het reeds afgekochte tijdvak (vóór splitsing) korter dan 10 jaar, dan ontstaat per splitsingsdatum een nieuw tijdvak van 50 jaar. De woningcorporatie dient de canon voor een nieuw tijdvak van 50 jaar vooruit te betalen. Het resterende bedrag van het lopende tijdvak wordt verrekend met de corporatie;
- dat na splitsing, de privaatrechtelijke bestemming van de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten "sociale huurwoning" blijft. Bij levering van de woning aan een particulier wordt de bestemming in de akte van levering gewijzigd naar "koopwoning". Voor deze bestemmingswijziging dient de verkopende woningcorporatie via de notaris een aanvullende afkoopsom te betalen;
- dat de woningcorporaties voor de splitsingswerkzaamheden een administratieve vergoeding aan de gemeente moeten betalen. Dit is een vast bedrag per nieuw appartementsrecht of erfpachtrecht;
- de financiële verplichtingen voor de woningcorporaties (b.v. splitsingsvergoeding, afkoopsommen per eenheid e.d.) worden jaarlijks vastgesteld.

1.2 Appartementsrechten

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.

Appartementsrecht
In artikel 5:106 lid 4 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.
Onder het Convenant,UB2008 en de Samenwerkingsafspraken is de splitsing van corporatierechten gericht op het splitsen en verkoop van sociale huurwoningen. Indien een andere bestemming, te weten niet wonen, aanwezig is, dan gelden andere berekeningsmethoden.

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, Zorg en Samenleving 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.

1.4 Procedure

Bevoegdheid
Op grond van artikel 5:106 BW zijn uitsluitend de grondeigenaar en de erfpachter bevoegd om een pand in appartementsrechten te splitsen.

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 die gebouwd zijn vóór 1 januari 1940, publiekrechtelijke toestemming is niet altijd vereist, zie hierna onder punt 2.3;
b. privaatrechtelijke toestemming op grond van artikel 5:106 BW: zowel voor het splitsen van woningen en bedrijfsonroerend goed (hierna te noemen: BOG) is privaatrechtelijke toestemming nodig van de eigenaar van de grond (i.c. de gemeente Amsterdam).

In deze werkinstructie wordt uitgegaan van het splitsen in appartementsrechten en erfpachtrechten van één bestaand erfpachtrecht.
Indien sprake is van splitsen van een deel van een erfpachtrecht of meerdere erfpachtrechten die één VvE gaan vormen, dient er voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten verticaal te worden "voorgesplitst" respectievelijk te worden samengevoegd. Een "verticale voorsplitsing" is een verticale splitsing gevolgd door een splitsing in appartementsrechten.
Indien de AB1955 of AB1985 (tijdelijke erfpacht) van toepassing zijn op een erfpachtrecht, dienen deze voor de splitsing in appartementsrechten geconverteerd te worden naar de AB1998. Zie hiervoor de betreffende werkinstructies en standaarddocumenten.

Hoofdstuk 2 Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen

2.1 De splitsingsvergunning

Sinds 1974 is er voor het splitsen van woningen in sommige gevallen publiekrechtelijke toestemming van de gemeente nodig. Deze toestemming wordt verleend in de vorm van een splitsingsvergunning.

De aanvraag wordt behandeld door de afdeling Vergunningen of Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel of de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.
De publiekrechtelijke toestemming wordt verleend door het college van Burgemeester en Wethouders.

2.2 Functie van de publiekrechtelijke toestemming

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).

2.3 Publiekrechtelijke toestemming

In @het besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007 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.

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 van 7 april 1975, nummer 21 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (zie Gemeenteblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145) heeft aangewezen (grofweg zijn dit de gebieden binnen de ring van Amsterdam), **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, in dit geval wordt een vernieuwbouwverklaring afgegeven);
- het een wijziging van een splitsing van ondergeschikt belang betreft → 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);
- het een wijziging van een splitsing betreft waarbij het aantal appartementsrechten afneemt door de samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.
  NB: wanneer het een wijziging splitsing van woningen betreft, kan wel een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk zijn.

Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend
Voor gebouwen waarin meerdere woningen en (meerdere) bedrijfsruimte(n) 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 in de plint winkels gevestigd. Boven de winkels zijn woningen gelegen, die één appartementsrecht vormen. Dit is dan geen convenant splitsing, maar een splitsing onder de AB1998.

Hoofdstuk 3 Privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen

3.1 Inleiding

Bij horizontale splitsing (splitsing in appartementsrechten) wordt een erfpachtrecht opgedeeld in appartementsrechten. Het oude erfpachtrecht blijft in juridische zin wel bestaan. De nieuwe appartementsrechten maken een onverdeeld aandeel uit van dat oude erfpachtrecht en krijgen elk een appartementindexnummer.
Bij verticale splitsing (splitsing in erfpachtrechten) ontstaan nieuwe erfpachtrechten en komt het oude erfpachtrecht te vervallen.
Bij een "omkering" wordt het erfpachtrecht beëindigd, waarna de gemeente het pand in appartementsrechten "voorsplitst". Daarna geeft de gemeente de appartementsrechten in erfpacht uit. Als het gaat om AB1998 rechten, worden de woningen bij voorkeur in 1 erfpachtrecht uitgegeven. Als op een later moment onder het Convenant gesplitst moet worden, is alleen nog een verticale splitsing nodig (splitsing in erfpachtrechten). De omkering heeft als voordeel dat verschillende AB's van toepassing kunnen zijn in 1 gebouw.

Een gebouw dat in appartementsrechten wordt gesplitst onder het convenant, kan verschillende bestemmingen hebben. De splitsingsprocedure is voor elk van de bestemmingen in grote lijnen dezelfde. In elk geval dient er onder een convenantsplitsing sprake te zijn van sociale huurwoningen.

De woningcorporaties leveren de benodigde splitsingsvergunning en/of huisnummerbeschikking aan bij Team Woco. Het overleggen van de splitsingsvergunning en/of huisnummerbeschikking (indien van toepassing) is een vereiste voor het in behandeling nemen van het verzoek aanbieding tot splitsing.

3.2 Voorwaarden voor het splitsen van woningen

Bij een splitsing van een gebouw met de bestemming wonen en eventuele overige bestemmingen, verleent de gemeente op grond van het Convenant privaatrechtelijke toestemming:

a. als er geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, of
b. in het geval een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, nadat deze vergunning onherroepelijk is verleend;

Er wordt geen toestemming verleend indien bijzondere omstandigheden zich hiertegen verzetten. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat het stadsdeel verzoekt om geen toestemming tot splitsing te geven in verband met vergevorderde plannen voor een bepaald gebied.

Nadere voorwaarden
Daarnaast worden op grond van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid nog een aantal nadere voorwaarden gesteld, welke onderstaande voorwaarden eveneens van toepassing zijn op een verticale splitsing (splitsing in erfpachtrechten):

a. op de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard (thans de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000);
b. omdat in de splitsingsakte de AB2000 van toepassing wordt verklaard, wordt bij elk appartementsrecht of erfpachtrecht de marktconforme afkoopsom en canon vermeld. De gunstige afkooptarieven voor toegelaten instellingen gelden alleen onder de AB1998;

c. het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) per appartementsrecht c.q. erfpachtrecht moet in de notariële akte worden vastgelegd;

3.3 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 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. NB. bij corporatiesplitsingen kunnen de bergingen een eigen indexnummer krijgen.
Omdat na splitsing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing zijn, geschiedt een reguliere wijziging splitsing bij Team Particulieren, deze wordt behandeld als elke andere wijziging splitsing, zie hiervoor de betreffende werkinstructies.

3.4 Rectificatie van de splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten

Indien de splitsing is uitgevoerd en de gegevens blijken niet correct te zijn aangedragen door de woningcorporatie, dan kan het voorkomen dat de splitsingsaanbieding herzien moet worden (door intrekking of door een overeenkomst tussen partijen, gevolgd door een nieuwe aanbieding) of dat het splitsingsbesluit gerectificeerd moet worden. In beide gevallen worden de werkzaamheden verricht door Team Woco, omdat dit ziet op de door hen uitgevoerde splitsing. Als het gaat om "kleine" wijzigingen, bijvoorbeeld als de nummering van de bergingen niet in overeenstemming is met de realiteit, is de woningcorporatie een rectificatievergoeding verschuldigd. Deze bedraagt 10% van de administratieve vergoeding.

Hoofdstuk 4 Berekening afkoopsom, marktconforme afkoopsom en marktconforme afkoopcanon

Canonbetalend erfpachtrecht:

Uitgangspunt voor de berekening van de (te betalen) afkoopsom bij een convenant splitsing is het aantal sociale huurwoningen en de overige bestemmingen in het betreffende complex ten tijde van splitsing. De afkoopsom wordt berekend aan de hand van art. XIII van UB2008 en de Samenwerkingsafspraken. Voor de sociale huurwoningen geldt een eenheidsprijs ongeacht de grootte van de woning.

I. Sociale huurwoningen

De afkoopsom voor een sociale huurwoning (ongeacht grootte, ligging, onderhoudsstaat ed) is € 4.810,00 (prijspeil 2018)
*Berekening: aantal bestemmingen "wonen" * € 4.810,00 = afkoopsom*

II. Overige bestemmingen

De afkoopsom voor de overige bestemmingen zijn als volgt:

- voor commerciële ruimten (daarbij ook begrepen eventuele sociaalmaatschappelijke ruimten) die per adres/bestemming kleiner zijn dan 130 m² bvo geldt een vaste prijs van € 78,00 per m² bvo (prijspeil 2018)
  *berekening: aantal m² bvo commerciële ruimte kleiner dan 130 m² bvo * € 78,00 = afkoopsom*

- voor commerciële ruimten (daarbij ook begrepen eventuele sociaalmaatschappelijke ruimten) die per adres/bestemming groter zijn dan 130 m² bvo moet een marktconforme afkoopsom berekend worden. Hiervoor moet de marktconforme grondprijs uit de handleiding genomen worden, of een grondprijsadvies aangevraagd. De berekenaars stellen in dat geval de afkoopsom vast
  *berekening: aantal m² bvo commerciële ruimte groter dan 130 m² bvo * marktconforme prijs * depreciatiefactor = afkoopsom*

- voor de bestemming parkeerplek (zowel bebouwd als onbebouwd) geldt een vaste prijs van € 1.758,00 per parkeerplek (prijspeil 2018)
  *berekening: aantal bestemmingen "parkeerplek (bebouwd)" en/of "parkeerplek (onbebouwd)" * € 1.758,00 = afkoopsom*

- Bij bestemming "MIVA" wordt de eenheidsprijs voor een woning met deze bestemming bij splitsing vermenigvuldigd met 0,8
- Bij bestemming "zelfstandige Hateenheid" geldt dat één deur gelijk is aan één eenheid
- Bij bestemming woongroep geldt de totale oppervlakte in bvo gedeeld door 100 * € 4.810,00
- Bergingen (al dan niet met een eigen index) hebben geen afkoopsom

Zie verder Handleiding Grondprijsbepaling voor overige bestemmingen.

Rekenvoorbeeld (prijspeil 2018)

1) 20 sociale huurwoningen	
2) 10 parkeerplekken	
2) 4 bedrijfsruimten binnen woonmilieu van < 130 m² bvo	4 x 80 m² bvo = 320 m² bvo
3) 1 bedrijfsruimte binnen woonmilieu van > 130 m² bvo	260 m² bvo
	580 m² bvo

Berekening afkoopsom

1) 20 * € 4.810,00	= €	96.200,00
2) 10 * € 1.758,00	= €	17.580,00
3) 80 m² bvo * € 78,00 * 4	= €	24.960,00
4) 260 m² bvo * € 500 (marktprijs volgens GPA) * 0,9 (depreciatiefactor)		
	= €	117.000,00
Te betalen		255.740,00

Nb. Omdat hier bedrijfsruimten groter dan 130 m² bvo betrokken zijn, moet de berekening worden gecontroleerd door de berekenaars!

Depreciatiefactor

Door toepassing van een depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van 10%.

De depreciatiefactor is alleen van toepassing op de marktconforme prijzen van commerciële ruimten groter dan 130 m² bvo, dus niet op de vastgestelde prijzen van sociale huurwoningen en parkeerplekken e.d.

Marktconforme afkoopsom en canon:

Omdat in de splitsingsakte de AB2000 van toepassing worden verklaard, worden, op basis van het Convenant en de Handleiding Grondprijsbepaling in de splitsingsakte bij ieder appartementsrecht of erfpachtrecht alleen de marktconforme afkoopsom en canon vermeld. De door de woco aan de gemeente te betalen afkoopsom wordt niet in de akte opgenomen.

Hiervoor dient een grondprijsadvies aangevraagd te worden.

Waarde Onroerende Zaak (WOZ) * buurtstraatquote (BSQ) * 0,9 (depreciatiefactor) = marktconforme afkoopsom

Marktconforme afkoopsom * canonpercentage op het moment van de @aanbieding/volledige aanvraag@ = marktconforme canon

Verdeling/vaststelling bij een afgekocht erfpachtrecht:

Bij een afgekocht erfpachtrecht geschiedt de verdeling/vaststelling van de betaalde afkoopsom en afkoopcanon over de appartementsrechten/erfpachtrechten op basis van de berekende marktconforme afkoopsom.
Aangezien de basisschaduwgrondwaarde het resultaat is van vermenigvuldiging van de BVO met de omrekenfactor en de depreciatiefactor, kan ook deze worden gezien als verdeelsleutel.

Boekwaarde afgekocht en canonbetalend erfpachtrecht

De boekwaarde van het te splitsen erfpachtrecht wordt eveneens verdeeld op basis van de berekende marktconforme afkoopsom.

Hoofdstuk 5 Procesgang in de praktijk

5.1 Inleiding

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

5.2 Procedure

stap 1: aanvang procedure
De woningcorporatie vraagt een splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten aan door middel van het mailen van een aanvraagsheet (zie bijlage) naar erfpacht@amsterdam.nl. Op deze sheet staan alle gegevens van het te splitsen erfpachtrecht die nodig zijn voor verwerking in de dossiermodule. Het dossier wordt in access aangemaakt door de beheerder van de inbox.

De inboxbeheerder mailt de woningcorporatie voor een ontvangstbevestiging. Binnen 2 weken moet er een behandelaar zijn. Indien niet alle gegevens zijn aangeleverd, dan dient de erfpachtbeheerder deze alsnog op te vragen bij de woningcorporatie.

stap 2: nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning 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).

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning moet nog worden aangevraagd/verleend
De aanvraag zal pas in behandeling worden genomen na ontvangst van de splitsingsvergunning, de beheerder vraagt deze eventueel op bij de woco.

stap 3: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren
Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de erfpachtbeheerder of een splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten 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 worden afgewezen indien 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 de aanvraag niet in behandeling worden genomen. Dit moet schriftelijk aan de erfpachter worden meegedeeld. In de praktijk komt het zelden voor dat er afwijzingsgronden bestaan. Per aanvraag moet worden bekeken of er afwijzingsgronden bestaan.

stap 4: is de splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten feitelijk mogelijk?
Als er geen afwijzingsgronden zijn, bekijkt de erfpachtbeheerder aan de hand van de volgende voorwaarden of het feitelijk mogelijk is het erfpachtrecht in appartementsrechten of erfpachtrechten te splitsen:

a. Eerst moet worden gekeken of er een verticale (voor)splitsing danwel samenvoeging dient plaats te vinden. Hiervoor wordt een aanbieding opgesteld;

b. *er moet sprake zijn van splitsing van een geheel kadastraal perceel*
De splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten is slechts mogelijk als er sprake is van een of meerdere gehele kadastrale percelen. Als het om een gedeeltelijk kadastraal perceel gaat, moet het perceel alsnog worden ingemeten door het Kadaster. De gemeente geeft hiervoor toestemming middels een eigen volmacht. De kosten van de kadastrale inmeting zijn in beginsel voor rekening van de woco, dit wordt expliciet genoemd in de volmacht

.

stap: 5 financiële afhandeling

De afkoopsom en canon, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde worden verdeeld over en de marktconforme afkoopsom en afkoopcanon, worden vastgesteld voor de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten die na splitsing ontstaan volgens de methode die in hoofdstuk 4 is uitgelegd.

stap 6: aanbieding opstellen en versturen

Nadat de verdeling is gemaakt, kan de aanbieding worden opgesteld. De aanbieding moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:

- de kadastrale aanduiding, perceelsoppervlakte en de plaatselijke aanduiding,
- de bestemmingen;
- de boekwaarde, de afkoopsom en indien het een canon betalend erfpachtrecht betreft, de te betalen afkoopsom, de marktconforme afkoopsom en de marktconforme afkoopcanon en bvo (bijlage A) van elk appartementsrecht of erfpachtrecht dat na de splitsing is ontstaan;
- de ingangsdatum van de splitsing (dit is altijd de eerstvolgende vervaldatum) of op verzoek van de erfpachter een andere datum na vervaldatum in overleg met de Bedrijfsadministratie;
- bij een canon betalend recht, een afgekocht recht waarvan het tijdvak binnen 10 jaar afloopt, of een recht waarvan het tijdvak nog langer dan 50 jaar loopt (en dus wordt ingekort) : het nieuwe tijdvak;
- bij een afgekocht recht waarvan het einde van het tijdvak nog tussen 10 en 50 jaar in de toekomst lig: het oude tijdvak;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing blijven/worden verklaard;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt (twee maanden na dagtekening).

Let op dat ook het verzoek tot het opmaken van de nota voor de administratieve vergoeding aan de Bedrijfsadministratie wordt verzonden na verzending van de aanbieding.

NB: 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"[1]

Aan het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming worden de volgende voorwaarden verbonden (deze voorwaarden moeten in de aanbieding worden opgenomen, zie ook UB2008 en de Samenwerkingsafspraken):

- op de erfpacht worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard.
- elk appartementsrecht of erfpachtrecht omvattende één woning krijgt de bestemming "sociale huurwoning";

[1] Zie art. IV.5 Beleid inzake splitsing in appartementsrechten

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud bestuurlijke besluitvorming
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Zie verder stap 6.

Met de aanbieding worden een acceptatieformulier en bijlage A meegestuurd.
N.B.: Voordat de aanbieding digitaal kan worden verzonden dient hij eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

stap 6 : verstrijken termijn, rappellerenen termijn verlengen
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 mail ter herinnering. De oorspronkelijke termijn kan worden verlengd als omstandigheden daartoe aanleiding geven. 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). Let op: het grondprijsadvies moet geldig zijn gedurende de acceptatietermijn.

stap 7: vervallen aanbieding
Heeft de erfpachter ook 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 wijziging geen doorgang vindt. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen. Het dossier kan worden gearchiveerd. De administratieve vergoeding blijft in dit geval verschuldigd.

stap 8: ontvangst van het acceptatieformulier
Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het acceptatieformulier invullen, ondertekenen en binnen de gestelde termijn (digitaal) terugsturen. Op het acceptatieformulier moet de erfpachter aangeven:
- in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat;
- door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en laten passeren.

Na ontvangst van het acceptatieformulier, dient de aanbieding en het getekende acceptatieformulier aan de BA te worden doorgestuurd, zodat de eventuele afkoopsom kan worden gefactureerd.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid
Erfpacht en Uitgifte dient naast het getekende acceptatieformulier ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de ondertekenaar 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 ondertekenaar ter zake bevoegd is om te tekenen aan de hand van uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel. Indien de ondertekenaar niet bevoegd heeft getekend, is er 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?
De erfpachter is een rechtspersoon (toegelaten instelling). 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 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 of senior raadplegen!

stap 9: bestuurlijke besluitvorming en volmacht
Nadat Team Woco het acceptatieformulier heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten wordt verwerkt in een mandaatsbesluit (G&O). Daartoe stelt de erfpachtbeheerder een besluit (oplegger) op.

In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot de splitsing hebben geleid.
In de volmacht moet worden opgenomen dat er toestemming wordt gegeven voor aktepassering bij wijziging van de bestemming naar "koopwoning".

stap 10: opmaken en passeren akte
De splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten, en eventuele afkoop, moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt per mail verzocht om overeenkomstig het bijgevoegde besluit, kopie geaccepteerde aanbieding met bijlage A de notariële akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens met behulp van de eveneens meegezonden getekende volmacht, die de erfpachtbeheerder dient op te stellen, passeren. In de e-mail verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om een digitaal afschrift met de inschrijfgegevens van het Kadaster na het passeren van de akte op te sturen naar erfpacht@amsterdam.nl.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken en te passeren, worden meegestuurd het besluit, kopie geaccepteerde aanbieding met bijlage A, een getekende volmacht en een kopie van het legitimatiebewijs van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen. In de volmacht moet een voorbehoud worden opgenomen voor het voldoen aan de financiële verplichting inzake de splitsing. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betaling van de eventuele afkoopsom, administratieve vergoeding en eventuele betalingsachterstanden binnen zijn. De notaris neemt contact op met de Bedrijfsadministratie of Team Woco.
Opmerking II: Bij een splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten volgens het Convenant splitsen en verkopen van sociale huurwoningen zijn de notariële kosten voor rekening van de erfpachter.

stap 11: registreren akte / administratieve afhandeling
Na ontvangst van het digitale afschrift slaat de erfpachtbeheerder de akte met de juiste notering in het werkarchief op, waarna het dossier kan worden gearchiveerd volgens de werkinstructie "archiveren"..

Bijlage 1 Overzicht beleid

overzicht van de (privaatrechtelijke) beleidstukken inzake splitsing in appartementsrechten woningcorporaties

Beleidsstukken splitsen:

Eerste convenant splitsen en verkoop SH 1998-2002
Tweede convenant splitsen en verkoop SH 2002-2007, verlengd tot 2008
Derde convenant splitsen en verkoop SH 2008-2016
Vierde convenant splitsen en verkoop SH 2011-2020
Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2015-2020 van mei 2016Rapport Bouwen aan de stad 2007 tot 2011
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998
Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008, artikel IX, X, XII en XIII
Huisvestingsverordening 2016 in het kader van het splitsingsbeleid
Handleiding grondprijsbepaling 2017
Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam van juli 2016
@Uitvoeringsbesluit 2017

Informatie convenant splitsen en verkoop SH:

Amsterdams federatie van woningcorporaties (www.afwc.nl)
Dienst Wonen (www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/)
Erfpacht en Uitgifte (www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht)
@Procesbeschrijving BE hoofdstuk 6