Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 6

Splitsing in appartementsrechten per 1 januari 2001

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2007
(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 splitsingsvergunning....6

2.2 Functie van de publiekrechtelijke toestemming....6

2.3 Publiekrechtelijke toestemming....6

2.4 Voorwaarden voor het geven van publiekrechtelijke toestemming....7

HOOFDSTUK 3 PRIVAATRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN....8

3.1 Inleiding....8

3.2 Woonruimte, combinatie woonruimte/bedrijfsruimte....8

3.3 Bedrijfsruimte....11

HOOFDSTUK 4 CANONVERDELING....13

4.1 Inleiding....13

4.2 BVO en GBO....13

4.3 Normprijzen....13

4.4 Berekening canonverdeling....14

4.5 Berekening verdeling afkoopsom....14

4.6 Voorbeelden....15

HOOFDSTUK 5 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK....18

5.1 Inleiding....18

5.2 Procedure....18

5.3 Stappenplan en stroomschema....26

BIJLAGEN....29

Bijlage 1 Beleid inzake splitsing in appartementsrechten....30

Bijlage 1a Beleidsregels publiekrechtelijke toestemming (splitsingsvergunning)31

Bijlage 1b Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten....42

Bijlage 1c Correctiebesluit splitsing van de erfpacht in appartementsrechten....49

Bijlage 2 Overzicht door Rijk aangewezen gebieden....50

Bijlage 3 Overzicht beleidswijzigingen....51

Bijlage 4 Overzicht standaarddocumenten....52

Bijlage 5 Overzicht rollen.....53

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 Uitvoeringsbesluit 2004 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 een 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 werd toegekend om een bepaald deel van het pand te gebruiken.

Appartementsrecht
In artikel 5:106 lid 4 Burgerlijk Wetboek (hierna: 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 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.

Overeenkomsten 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.

Verschillen, de nadelen van lidmaatschapsrechten
Tussen appartementsrechten en lidmaatschapsrechten bestaan de volgende verschillen:
- 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
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.

1.3 Regels voor splitsing in appartementsrechten

De splitsing in appartementsrechten is geregeld in het BW(artikel 5:106 e.v.). De gemeente Amsterdam heeft deze regels nader uitgewerkt in beleid dat in diverse besluiten is vastgelegd. Een overzicht van de besluiten en de beleidswijzigingen van de afgelopen vijf jaar, vindt u in de bijlagen 1 en 2 bij deze werkinstructie.

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.

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 of voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is 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[1]. De privaatrechtelijke toestemming is in de algemene bepalingen vastgelegd in de artikelen 22 (AB 2000), 22 (AB 1994), 6 sub h (AB 1966), 10 sub g (AB 1955). De erfpachter dient toestemming te vragen aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het gebouw staat of aan 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 horizontale splitsing nog niet. Daarom wordt in die gevallen aangehaakt bij de artikelen betreffende de (verticale) splitsing.

Criteria voor verlening of weigering van de toestemming
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 splitsing van een pand met de bestemming bedrijfsruimte blijven de algemene bepalingen gelden die op het gehele pand van toepassing waren. Als bij de splitsing woningen zijn betrokken (al dan niet in combinatie met bedrijfsruimte) of een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten, worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard.
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.

De splitsingsprocedure
In hoofdstuk 5 vindt u een uitvoerige beschrijving van de splitsingsprocedure.

[1] Voor de **publiekrechtelijke toestemming**: besluit van Burgemeester en Wethouders van 25 juni 2002, nummer 2002/7372 ROIB: Vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2002.
Voor de **privaatrechtelijke toestemming**: besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1: Beleid inzake de splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001.

Hoofdstuk 2 Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen

2.1 De 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[2]. Er is geen splitsingsvergunning nodig voor het splitsen van bedrijfsruimte en kantoorruimte en voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten.

De aanvraag wordt behandeld door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (hierna: BWT) van het stadsdeel of de Dienst Wonen.

De publiekrechtelijke toestemming wordt verleend door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het gebouw is gelegen of door het college van Burgemeester en Wethouders (of diens gemandateerde) als het te splitsen gebouw in een grootstedelijk gebied ligt.

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 een besluit van Burgemeester en Wethouders is geregeld in welke gevallen van splitsing publiekrechtelijke toestemming is vereist en onder welke voorwaarden deze toestemming wordt verleend[3].

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[4] 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),

[2] Dit stond voorheen in art. 56 a tot en met h van de Woningwet (thans Huisvestingswet)
[3] Besluit van 25 juni 2002, nummer 2002/7372 ROIB (artikel 2 tot en met 4)
[4] 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. Een kaart van deze gebieden is in de bijlagen opgenomen.

- lidmaatschaps- of deelnemingsrechten worden omgezet in appartementsrechten,
- bij wijzigingen van ondergeschikt belang hetzelfde aantal appartements- of lidmaatschapsrechten en hetzelfde aantal woonruimten wordt behouden (bijvoorbeeld zolders of bergingen die tot een bestaand appartementsrecht gaan behoren),
- in geval van een wijziging waarbij het aantal appartementsrechten afneemt door de samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.

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.

2.4 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 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 artikel 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 of Dienst Wonen) moeten wenden om te informeren of de regeling op zijn erfpachtrecht van toepassing is.

Hoofdstuk 3 Privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen en bedrijfsruimten

3.1 Inleiding

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. De paragrafen 3.1 tot en met 3.4 hebben betrekking op het splitsen van woonruimte en het splitsen van woonruimte in combinatie met bedrijfsruimte.
Paragraaf 3.5 gaat over de voorwaarden voor het splitsen van uitsluitend bedrijfsruimte.

3.2 Woonruimte, combinatie woonruimte/bedrijfsruimte

3.2.1 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:

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 artikel 5 van het splitsingsbesluit van 12 januari 1999 nog een aantal nadere voorwaarden gesteld:

a. op de appartementsrechten worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;
b. het aantal m^2 bruto vloeroppervlak (hierna: BVO) per appartementsrecht moet in de 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 medewerker van het OGA.

- gevolgen nadere voorwaarden

De voorwaarde dat de meest recente algemene bepalingen[5] van toepassing worden verklaard, heeft onder meer belangrijke gevolgen voor:

a. de canon

Per 1 januari 2001 gelden de Algemene Bepalingen 2000. Deze algemene bepalingen kennen de volgende betalingswijzen:

- een jaarlijks geïndexeerde canon (artikel 7 AB 2000),
- een vaste canon voor 10 jaar (artikel 8 AB 2000),
- een vaste canon voor 25 jaar (artikel 9 AB 2000),
- afkoop voor een periode van maximaal 50 jaar (artikel 10 AB 2000).

Aangezien de hierboven genoemde betalingswijzen afwijken van de betalingsmogelijkheden uit de eerdere algemene bepalingen, worden de financiële voorwaarden van erfpachten met oudere algemene bepalingen dan de AB 2000 na splitsing als volgt omgezet:

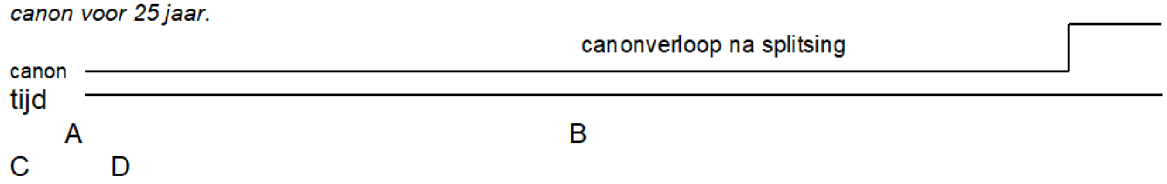
	SITUATIE VOOR SPLITSING	SITUATIE NA SPLITSING
1	Afkoop De erfpachter heeft de canon bij vooruitbetaling voldaan hetzij voor 50 jaar, hetzij voor meer dan 50 jaar.	De situatie blijft ongewijzigd Dit betekent dat de canon blijft afgekocht tot het einde van het erfpachttijdvak. De afgekochte canon wordt 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). De canon wordt voor het eerst geïndexeerd één jaar na de splitsingsdatum.
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. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd één jaar na de splitsingsdatum.
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). Wanneer de resterende duur van het tijdvak minder dan 25 jaar is, wordt een 25 jaar vaste canon geadviseerd. Dan vindt er lopende het tijdvak geen indexatie meer plaats (en in de praktijk blijft de canon dus tot einde tijdvak gelijk). Wanneer de resterende duur van het tijdvak méér dan 25 jaar is, wordt een 10 jaar vaste canon geadviseerd. Dan vindt er eveneens geen indexatie plaats, maar 10 jaar na splitsing (en dan weer 10 jaar daarna) wordt de niet-geïndexeerde canon aangepast aan het dan actuele canonpercentage (de eerste 10 jaar verandert er niets;

[5] Per 1 januari 2001 zijn dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

		daarna wordt de canon waarschijnlijk lager en wordt nog steeds niet geïndexeerd, want canonpercentage jaren '80 was 8 à 9%, en nu ongeveer 5%.

Voorbeeld bij punt 4

De erfpachter betaalt op basis van de AB 1966 (of AB 1994) een vaste canon waarvan de vijfjaarlijkse canonindexering is uitgesloten. Hij besluit na 20 jaar de erfpacht te splitsen en kiest voor betaling van een vaste canon voor 25 jaar.



- het tijdvak (A-D) is 50 jaar, na 20 jaar wordt er gesplitst (B)
- de erfpachter kiest voor betaling van een vaste canon voor 25 jaar
- in de eerste periode van 25 jaar (B-C) vindt er geen wijziging van de canon plaats
- de canon wordt pas na de eerste periode van 25 jaar aangepast (C)
- voor de resterende 5 jaar (C-D) geldt de aangepaste vaste canon voor 25 jaar (vastgesteld volgens het bepaalde in artikel 9 van de AB 2000)
- aan het einde van het tijdvak (D) vindt canonherziening einde tijdvak plaats

b. een lopende procedure canonherziening einde tijdvak
Wanneer een erfpachter om splitsing verzoekt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak is gestart, heeft dit gevolgen voor de procedure canonherziening einde tijdvak. Onder de Algemene bepalingen 2000 gelden namelijk andere termijnen en geldt een andere procedure dan onder de Algemene Bepalingen 1915, 1937, 1955 en 1966 (zie paragraaf 3.3).

- 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". Aan deze bestemmingswijziging die gelijktijdig met de splitsing plaatsvindt kan een canonverhoging worden verbonden. De gemeente moet door middel van een besluit met de bestemmingswijziging instemmen.

3.2.2 Voorwaarden voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist, maar wel privaatrechtelijke toestemming[6]. 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),

[6] 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.

- 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.

3.2.3 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 rechten 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 en 1966.

De regel is dat in het geval de procedure canonherziening einde tijdvak onder de AB 1915, 1937, 1955 of 1966 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)[7].

Er zijn twee situaties denkbaar:

1. Is in het kader van de canonherziening einde tijdvak de taxatie opdracht aan de taxateurs verleend, maar is er nog geen nieuwe canon bekend, dan dient de beheerder de opdracht aan de taxateurs te wijzigen naar een taxatie van de afzonderlijke (toekomstige) appartementsrechten;

2. Is de opdracht aan de taxateurs verleend en hebben zij reeds een nieuwe canon vastgesteld, dan gelden bij een splitsing de volgende aanvullende voorwaarden:

    - Het erfpachtrecht dient opnieuw getaxeerd te worden op basis van de bestemming “koopwoning” waarbij de waarde en canon opnieuw wordt vastgesteld in het kader van de procedure canonherziening einde tijdvak;
    - De taxatie wordt uitgevoerd door dezelfde deskundigen;
    - De kosten van de taxatie worden door de erfpachter gedragen;
    - De termijnen met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak zoals genoemd in de artikelen van de AB die gelden voor canonherziening zijn niet van toepassing;
    - De ingangsdatum van de splitsing is gelijk aan de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
    - De meest recente algemene bepalingen worden vanaf het begin van het nieuwe tijdvak van toepassing op de ontstane appartementsrechten, in tegenstelling tot eventueel aangezegde andere bepalingen.

3.2.4 Overdracht van appartementsrechten aan een derde

[7] Zie artikel 5 lid 2 van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1: beleid inzake de splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001.

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 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.

3.3 Bedrijfsruimte

3.3.1 Voorwaarden voor het splitsen van 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 geldende algemene bepalingen blijven 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.

Hoofdstuk 4 Canonverdeling

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toelichting opgenomen over de wijze waarop de canon die op het moment van splitsing geldt over de appartementsrechten wordt verdeeld. De canonverdeling wordt opgesteld door de notaris of door de juridisch beheerder. De hieronder beschreven methode voor de canonverdeling is de methode die door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (verder OGA) en de Stadsdelen wordt gehanteerd.

4.2 BVO en GBO

De handleiding grondprijsbepaling gaat bij de berekening van de canonverdeling uit van het aantal m² GBO voor woningen en het aantal m² BVO voor bedrijfsruimte.[8] 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 GBO 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=GBO dan wel BVO*0,8=GBO).

4.3 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 GBO. 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),
- het ontbreken van een berging.

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

- de aanwezigheid van een tuin : normprijs + 10%
- de aanwezigheid van een dakterras : normprijs + 10%
- het ontbreken van een buitenruimte : normprijs - 10%
- het ontbreken van een berging : normprijs - 10%.

Deze methode sluit aan bij het huidige grondprijsbeleid dat bij bestaande bouw uitgaat van een normprijs per m² BVO of GBO, waarbij met 10% van de prijzen mag worden afgeweken.

8

Bruto vloeroppervlak (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 (GBO): 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 GBO is dat bij BVO gemeten wordt vanaf de buitenmuren en bij GBO vanaf de binnenmuren. Het meetresultaat levert bij BVO een groter oppervlak op dan bij GBO.

Het gaat erom om zo dicht mogelijk in de buurt te komen van de veronderstelde marktwaarde.

4.4 Berekening canonverdeling

De canon (en de afkoopsom als de canon bij vooruitbetaling is voldaan) wordt verdeeld over de appartementsrechten die na splitsing zijn ontstaan. Bij de verdeling wordt gebruik gemaakt van een verdeelsleutel. De canonverdeling wordt als volgt berekend.

1. Bepaal eerst de **actuele grondwaarde per appartementsrecht** door het aantal m² GBO (woningen) of BVO (bedrijven) te vermenigvuldigen met de normprijs (eenheidsprijs) voor de betreffende bestemming.

2. Vervolgens wordt de **totale actuele grondwaarde** bepaald door de actuele grondwaarde van elk appartementsrecht bij elkaar op te tellen.

3. De **verdeelsleutel** om de canon (of afkoopsom) over de verschillende appartementsrechten te verdelen, wordt gevonden door de actuele grondwaarde van het appartementsrecht (zie 1) te delen door de totale actuele grondwaarde (zie 2).

4. Tot slot kan de **canon verdeeld** worden door de verdeelsleutel van het betreffende appartementsrecht te vermenigvuldigen met de canon vóór splitsing.

In schema:

Stap 1 en 2

oppervlak app. 1 x normprijs app. 1 = actuele grondwaarde app. 1
oppervlak app. 2 x normprijs app. 2 = actuele grondwaarde app. 2
oppervlak app. 3 x normprijs app. 3 = actuele grondwaarde app. 3 +
totale actuele grondwaarde

Stap 3

verdeelsleutel app. 1 = actuele grondwaarde app. 1 : totale actuele grondwaarde
verdeelsleutel app. 2 = actuele grondwaarde app. 2 : totale actuele grondwaarde
verdeelsleutel app. 3 = actuele grondwaarde app. 3 : totale actuele grondwaarde

Stap 4

canon app. 1 = verdeelsleutel app. 1 x totale canon
canon app. 2 = verdeelsleutel app. 2 x totale canon
canon app. 3 = verdeelsleutel app. 3 x totale canon

Afspraken omtrent het invullen van de splitsingssheet en de gegevens in de splitsingsaanbieding

- De onafgeronde BVO's worden omgerekend naar GBO,
- De onafgeronde BVO's worden in de splitsingssheet ingevuld. Een mogelijkheid is om in de splitsingssheet de onafgeronde BVO's in te vullen, en dan in de kolom "depreciatiefactor" de factor 0,45 in te vullen (depreciatie 06,6 x omrekenfactor BVO/GBO 0,75),
- De afgeronde BVO's worden in de aanbieding.

4.5 Berekening verdeling afkoopsom

De methode die hierboven is beschreven, moet ook gebruikt worden als de canon van een recht van erfpacht is afgekocht.

4.6 Voorbeelden

Voorbeeld 1: bestemming wonen

Een recht bestaat uit 4 gestapelde woningen:
- begane grond : 75 m² gbo, tuin;
- eerste verdieping : 75 m² gbo, balkon
- tweede verdieping: 75 m² gbo, geen buitenruimte;
- derde verdieping : 75 m² gbo, dakterras.

De normprijs voor deze buurt index code is € 650,- per m² gbo. De canon ad € 1.000,- dient naar rato van de grondwaarde van de appartementsrecht als volgt te worden verdeeld:

appartement	oppervlak	normprijs	actuele grondwaarde	canon appartement
begane grond	75 m²	€ 650 + 10% = € 715,-	€ 53.625,-	€ 268,-
1e verdieping	75 m²	€ 650,-	€ 48.750,-	€ 244,-
2e verdieping	75 m²	€ 650,- - 10% = € 585,-	€ 43.875,-	€ 220,-
3e verdieping	75 m²	€ 650,-+ 10% = € 715,-	€ 53.625,-	€ 268,-
totaal			€ 199.875,-	€ 1.000,-

De berekening van de canon voor het benedenhuis wordt dan als volgt:
verdeelsleutel begane grond : 53.625 : 199.875 = 0,27
canon begane grond : 0,27 x 1000 = 268

Voorbeeld 2: bestemming wonen en bedrijfsruimte

Een recht bestaat uit 1 bedrijfsruimte en 3 woningen met berging:
- bedrijfsruimte : 102 m² bvo, tuin;
- eerste verdieping : 110 m² gbo, balkon
- tweede verdieping: 110 m² gbo, balkon
- derde verdieping : 110 m² gbo, balkon

De normprijs voor bedrijfsruimte in deze buurt index code is € 475,- per m² bvo en voor de bestemming wonen € 600,- per m² gbo. De canon ad. € 514,- dient naar rato van de grondwaarde van de appartementsrecht als volgt te worden verdeeld:

appartement	oppervlak	normprijs	actuele grondwaarde	canon appartement
bedrijfsruimte	102 m²	€ 475 + 10% = € 523,-	€ 53.346,-	€ 109,-
1e verdieping	110 m²	€ 600,-	€ 66.000,-	€ 135,-
2e verdieping	110 m²	€ 600,-	€ 66.000,-	€ 135,-
3e verdieping	110 m²	€ 600,-	€ 66.000,-	€ 135,-
totaal			€ 251.346,-	€ 514,-

De berekening van de canon voor de bedrijfsruimte wordt dan als volgt:
verdeelsleutel bedrijfsruimte : 53.346 : 251.346 = 0,212
canon bedrijfsruimte : 0,212 x 514 = 109

De berekening van de canon voor de woningen wordt dan als volgt:
verdeelsleutel woningen : 66.000 : 251.346 = 0,262
canon woningen : 0,262 x 514 = 135

Voorbeeld 3: bestemming bedrijfsruimte

Een recht is bestemd als bedrijfsruimte en wordt gesplitst in 4 appartementsrechten:
- bedrijfsruimte : 416 m² bvo met tuin;
- bedrijfsruimte : 282 m² bvo
- bedrijfsruimte : 167 m² bvo
- bedrijfsruimte : 188 m² bvo

De normprijs voor bedrijfsruimte in deze buurt index code bedraagt € 475,- per m² bvo.
De canon ad. € 29.784,- en de afkoopsom ad. € 386.090,- dienen naar rato van de grondwaarde van de appartementsrecht als volgt te worden verdeeld:

appartement	oppervlak	Normprijs	actuele grondwaarde	canon appartement	afkoopsom appartement
bedrijfsruimte 1	416 m²	€ 475 + 10% =€ 523,-	€ 217.568,-	€ 12.458,-	€ 161.495,-
bedrijfsruimte 2	282 m²	€ 475,-	€ 133.950,-	€ 7.670,-	€ 99.429,-
bedrijfsruimte 3	167 m²	€ 475,-	€ 79.325,-	€ 4.542,-	€ 58.881,-
bedrijfsruimte 4	188 m²	€ 475,-	€ 89.300,-	€ 5.114,-	€ 66.285,-
totaal			€ 520.143,-	€ 29.784,-	€ 386.090,-

De berekening van de canon en de afkoopsom voor bedrijfsruimte 2 wordt als volgt:

verdeelsleutel bedrijfsruimte 2	: 133.950	:	520.143	= 0,2575
canon bedrijfsruimte 2	: 0,2575	x	29.784	= 7.670
afkoopsom bedrijfsruimte 2	: 0,2575	x	386.090	= 99.429

N.B. Let op: de uitkomst van de berekening wijkt in geringe mate (€ 1,-) af als gevolg van afrondingsverschillen.

UITZONDERING
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 word 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.

Voorbeeld 4: bestemming wonen met zolderruimte

Een recht bestaat uit 4 gestapelde woningen en 3 zolderruimten waarbij **7** appartementsrechten worden gevormd:

- begane grond : 75 m² gbo, tuin;
- eerste verdieping : 75 m² gbo, balkon
- tweede verdieping: 75 m² gbo, geen buitenruimte;
- derde verdieping : 75 m² gbo, dakterras
- zolder 1 : 10 m² gbo
- zolder 2 : 14 m² gbo
- zolder 3 : 11 m² gbo

De normprijs voor deze buurt index code is € 650,- per m² gbo. De canon ad. € 1.000,- dient naar rato van de grondwaarde van de appartementsrecht als volgt te worden verdeeld:

appartement	oppervlak	normprijs	actuele grondwaarde	Canon appartement
begane grond	75 m²	€ 650 + 10% = € 715,-	€ 53.625,-	€ 241,-
1e verdieping	75 m²	€ 650,-	€ 48.750,-	€ 220,-
2e verdieping	75 m²	€ 650,- - 10% = € 585,-	€ 43.875,-	€ 197,-
3e verdieping	75 m²	€ 650,-+ 10% = € 715,-	€ 53.625,-	€ 241,-
zolder 1	10 m²	€ 650,-	€ 6.500,-	€ 29,-
zolder 2	14 m²	€ 650,-	€ 9.100,-	€ 40,-
zolder 3	11 m²	€ 650,-	€ 7.150,-	€ 32,-
totaal			€ 222.625,-	€ 1.000,-

De berekening van de canon voor zolder 2 wordt dan als volgt:

verdeelsleutel zolder 2	: 9.100	:	222.625	= 0,04
canon zolder 2	: 0,04	x	1.000	= 40

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. Aan het eind van het hoofdstuk is een stappenplan en een stroomschema opgenomen.

5.2 Procedure

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 de afdeling Grondzaken binnenkomen:

a. de erfpachter of zijn gemachtigde heeft rechtstreeks een verzoek tot splitsing bij de afdeling Grondzaken ingediend. De juridisch beheerder moet (eventueel bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht) nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist is (stap 2).
b. het verzoek komt binnen via de afdeling Bouw- en Woningtoezicht wanneer het een aanvraag betreft voor een splitsing van één of meerdere woningen met of zonder bedrijfsruimte. Als de afdeling Bouw- en Woningtoezicht een aanvraag voor een splitsingsvergunning heeft behandeld en de vergunning heeft verleend, wordt dit (indien correct) aan de afdeling Grondzaken meegedeeld. De juridisch beheerder 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 juridisch beheerder 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 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 juridisch beheerder informeert de erfpachter bij wie en hoe hij de splitsingsvergunning kan aanvragen. Zodra de erfpachter de splitsingsvergunning heeft ontvangen, dient hij de juridisch beheerder een kopie van de vergunning toe te sturen. De juridisch beheerder 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 juridisch beheerder heeft vervolgens een aantal gegevens nodig over het erfpachtrecht en het gebouw dat gesplitst moet worden. De erfpachter moet de volgende gegevens overleggen:

- de naam en het adres van de erfpachter(s);
- indien de erfpachter een rechtspersoon is, een uittreksel uit het Handelsregister waaruit blijkt wie bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten;
- een set splitsingstekeningen;
- een opgave van de huidige invulling van de bedrijfsruimte;
- een opgave van de bestemming per appartementsrecht;
- een opgave van het bruto vloeroppervlak (BVO) in vierkante meters (m2) per appartementsrecht;
- indien aanwezig een opgave van de oppervlakte van de tuin, het balkon, de berging, het dakterras;
- een opgave van de nieuwe kadastrale aanduiding met complexaanduiding en indexnummers.

Afhankelijk van de bestemming kunnen de volgende brieven gebruikt worden voor het opvragen van de vereiste gegevens:

- □ *Standaarddocument 1A: ontvangstbevestiging met informatie splitsing woningen*
- □ *Standaarddocument 1B: ontvangstbevestiging met informatie splitsing woningen en bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 1C: ontvangstbevestiging met informatie splitsing woningen en bedrijfsruimte – afsplitsing bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 1D: ontvangstbevestiging met informatie splitsing bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 1G: ontvangstbevestiging met verwijzing DMB-BWT i.v.m. ontbreken publiekrechtelijke vergunning*

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.

- □ *Standaarddocument 1F: ontvangstbevestiging met informatie over omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten*

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. De erfpachter wordt hiervan door middel van een bijzondere informatiebrief op de hoogte gebracht (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.3).

- □ *Standaarddocument 1E: ontvangstbevestiging met informatie canonherziening einde tijdvak (met meerdere opties)*

N.B.: Bovengenoemde standaarddocumenten inzake de ontvangstbevestiging zijn in HERMES samengevoegd tot één document met zeven verschillende optionele alinea's, afhankelijk van de bestemming.

stap 4: gegevens controleren
De juridisch beheerder gaat na of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft geleverd. De opsomming van de vereiste gegevens in de informatiebrief is daarbij een handig hulpmiddel. Als

dat niet het geval is, wordt de erfpachter (telefonisch) verzocht de ontbrekende gegevens op te sturen.

stap 5: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren
Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de juridisch beheerder of een splitsing in appartementsrechten mogelijk is. Het gemeentebestuur kan namelijk geen privaatrechtelijke toestemming geven als er afwijzingsgronden zijn of als de splitsing in appartementsrechten feitelijk niet mogelijk is.

Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het splitsingsbeleid[9] 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 conceptbestemmingsplan kan worden aangevoerd ter ondersteuning van de argumentatie.

- *Standaarddocument 3A: afwijzing splitsingsvergunning*
- *Standaarddocument 3B: afwijzing dringend gemeentebelang*

Is de splitsing in appartementsrechten feitelijk mogelijk?
Als er geen afwijzingsgronden zijn, bekijkt de juridisch beheerder 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 juridisch beheerder 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

[9] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1 gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001, nummer 2001/1558.

wijziging van het gebruik of nadat de oude staat is hersteld, kan de splitsingsprocedure worden voortgezet.

□ *Standaarddocument 3C: afwijzing splitsing feitelijk niet mogelijk*

N.B.: Bovengenoemde standaarddocumenten inzake de afwijzing zijn in HERMES samengevoegd tot één document met drie verschillende optionele alinea's, afhankelijk van de afwijzigingsgrond.

Is er een betalingsachterstand?
Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. 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 kosten van het deskundigenadvies hebben voldaan.

De juridisch beheerder kan in HERMES nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien HERMES geen duidelijkheid verschaft over mogelijke betalingsachterstanden, dient de juridisch beheerder **altijd** contact op te nemen met een financieel administrateur van het OGA.

stap 6: canon (laten) verdelen.
De canon moet worden verdeeld over de appartementsrechten die na splitsing ontstaan. De canonverdeling volgens de methode die de gemeente Amsterdam hanteert, is reeds in hoofdstuk 4 uitgelegd. Nadat de juridisch beheerder in HERMES de benodigde gegevens heeft ingevoerd en geaccordeerd, berekent HERMES vervolgens de verdeling over de erfpachtrechten.

stap 7: aanbiedingsbrief en conceptbesluit opstellen en versturen
Inhoud aanbieding: algemene gegevens
Nadat de canon is berekend, kan de aanbiedingsbrief met conceptbesluit worden opgesteld. Ten behoeve van het volledig informeren van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie verder onder stap 11). De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding,
- de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
- de maximaal toegestane bebouwing, en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- de canon van elk appartementsrecht dat na de splitsing is ontstaan;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de einddatum van het tijdvak (de einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft dezelfde voor de appartementsrechten die na splitsing ontstaan);
- de algemene bepalingen die van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt (over het algemeen is de termijn twee maanden, maar indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan deze termijn worden verlengd).

[10] Zie besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nr. 98/484/1 en het besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001 (waarbij het eerstgenoemde besluit (artt. 4 en 5) wordt gewijzigd).

Inhoud aanbieding: voorwaarden bij de bestemming "woning"[10]
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 "koopwoning"; deze woning mag worden verhuurd (de bestemming koopwoning 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.

  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: ***aanvullende voorwaarde bij de bestemming huurwoning***
(bestemmingswijziging met economische meerwaarde)
Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" staat, moet de bestemming "huurwoning" veranderd worden in de bestemming "koopwoning" en wordt de canon aangepast op basis van de actuele grondprijs voor de bestemming koopwoning. Daarna kan het object in appartementsrechten worden gesplitst.

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 11.

Verschillende aanbiedingen, bericht van acceptatie
Voor elke bestemming is er een aparte aanbiedingsbrief. Met de aanbieding wordt een bericht van acceptatie, het conceptbesluit en een financieel overzicht als bijlage meegestuurd.

- □ *Standaarddocument 7A: aanbieding splitsen wonen*
- □ *Standaarddocument 7B: aanbieding splitsen wonen en bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 7C: aanbieding splitsen wonen en bedrijfsruimte – afsplitsen bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 7D: aanbieding splitsen bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 7E: aanbieding splitsen en canonherziening einde tijdvak (2 opties)*
- □ *Standaarddocument 7F: aanbieding omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten*

N.B.1: Bovengenoemde standaarddocumenten inzake de aanbieding zijn in HERMES samengevoegd tot één document met zes verschillende optionele alinea's, afhankelijk van de bestemming.

[10] Zie besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nr. 98/484/1 en het besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001 (waarbij het eerstgenoemde besluit (artt. 4 en 5) wordt gewijzigd).

N.B.2: Vóórdat de aanbieding wordt getekend en verstuurd, dient accordering plaats te vinden door de financieel beheerder. De financieel beheerder beoordeelt de financiële waarden van een aanbieding en mag daarom niet dezelfde persoon zijn als de financieel administrateur, die de financiële afhandeling op het dossier verzorgt.[11]

stap 8 en 9: rappel / verstrijken termijn
Voor het accepteren van de aanbieding geldt een termijn van twee maanden. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan neemt de juridisch beheerder telefonisch contact op met de erfpachter en/of stuurt 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 juridisch beheerder 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). Dit kan zowel schriftelijk als telefonisch gebeuren. Bij telefonische verlenging is het raadzaam dit schriftelijk te bevestigen, zodat de afspraak vastligt. Wanneer geen telefonisch contact mogelijk was, moet een herinnering aan de erfpachter worden gestuurd, met het verzoek de acceptatie alsnog op te sturen of telefonisch contact op te nemen met de juridisch beheerder.

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 juridisch beheerder 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.

- □ *Standaarddocument 8: herinnering acceptatie aanbieding*
- □ *Standaarddocument 9: vervallen aanbieding*

stap 10: ontvangst van het bericht van acceptatie
Het bericht van acceptatie geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de gestelde termijn terug sturen. 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);
- hoe hij de canon wil betalen (voor zover keuze mogelijk is, zie hoofdstuk 3):
  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;
- door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en laten passeren.

Als het bericht van acceptatie is ontvangen stuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging aan de erfpachter. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld hoe de procedure verder verloopt.

- □ *Standaarddocument 10: ontvangstbevestiging acceptatiebericht*

[11] Zie bijlage 5.

Ga door naar stap 11 (zolang HERMES nog niet operationeel is; met de komst van HERMES volgt hier een stap over het versturen van een nota aan de erfpachter).

stap 11: bestuurlijke besluitvorming en volmacht
Nadat het stadsdeel of het OGA het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid en/of agendering plaatsvinden. De overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten wordt verwerkt in een besluit van het dagelijks bestuur van het stadsdeel of in een mandaatsbesluit (OGA). Daartoe stelt de juridisch beheerder een besluit op. N.B.: In HERMES wordt het besluit automatisch gegenereerd aan de hand van de door de juridisch beheerder ingevoerde gegevens.

In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot de splitsing hebben geleid. Het is van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevat als de geaccepteerde aanbieding. Uiteindelijk vormt de tekst van het besluit de basis voor de notariële akte. Verder wordt in het besluit opgenomen:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, zo mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
- de maximaal toegestane bebouwing, en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- de canon van elk appartementsrecht;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de toepasselijke algemene bepalingen en overige bijzondere bepalingen;
- de einddatum van het tijdvak.

Kopie van het besluit wordt verzonden aan de financieel administrateur bij het OGA, zodat deze een nota kan opmaken, die de erfpachter voor de vervaldatum moet betalen.
N.B.: bij invoering van HERMES wordt dit anders; daarover wordt u t.z.t. geïnformeerd.

Voor elke bestemming is er een apart besluit:
- □ *Standaarddocument 11A: besluit splitsen wonen*
- □ *Standaarddocument 11B: besluit splitsen wonen en bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 11C: besluit splitsen wonen en bedrijfsruimte – afsplitsing bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 11D: besluit splitsen bedrijfsruimte*
- □ *Standaarddocument 11E: besluit splitsen en canonherziening einde tijdvak (2 opties)*
- □ *Standaarddocument 11F: besluit omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten*

N.B.: Bovengenoemde standaarddocumenten inzake het besluit (nu geen conceptbesluit meer) zijn in HERMES samengevoegd tot één document met zes verschillende optionele alinea's, afhankelijk van de bestemming.

stap 12: opmaken en passeren akte
N.B.: Met de komst van HERMES *vervalt* het verzoek aan de notaris om een conceptakte op te maken en deze aan de juridisch beheerder van het stadsdeel/OGA ter goedkeuring toe te zenden. Vooruitlopend hierop zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'akte goedkeuren' dan ook komen te vervallen.
De splitsing in appartementsrechten moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt in een begeleidende brief verzocht om overeenkomstig de bijgevoegde **kopie** van het besluit de notariële akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht passeren. In de begeleidende

brief verzoekt de juridisch beheerder de notaris om toezending van een authentiek afschrift. Door HERMES wordt automatisch een volmacht opgesteld. Deze wordt na ondertekening gelijktijdig verstuurd met het verzoek om de akte.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken en te passeren, wordt een kopie meegestuurd 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.[12] 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.

- □ *Standaarddocument 12: begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris*
- □ *Standaarddocument 13: volmacht*

stap 13: registreren akte / administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele akte (authentiek afschrift), stuurt de juridisch beheerder de deze, na vergelijking met het genomen besluit, aan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht (voormalige afdeling Aktenbeheer). Indien echter akte en besluit afwijken van elkaar verzoekt de juridisch beheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan.

Als de akte en het besluit overeenkomen moet als sluitstuk alle relevante correspondentie van het werkdossier in het HERMES-werkdossier (digitaal) worden opgeslagen en moet in HERMES worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld. N.B.: HERMES is niet het officiële archief. Daarom moet vooralsnog alle correspondentie tevens in het fysieke E-dossier in het archief worden opgeborgen (voor het OGA: bij DIV).

- □ *Standaarddocument 18: herinnering opstellen akte*
- □ *Standaarddocument 19: rectificatieverzoek aan notaris*
- □ *Standaarddocument 20: herinnering rectificatie akte*

N.B.: Stadsdelen kunnen op grond van de ***Vergoedingsregeling*** een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactiviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren. Op grond van deze regeling kunnen stadsdelen voor een splitsing in appartementsrechten een **stimuleringspremie** ontvangen. Daartoe kan de juridisch beheerder een factuur indienen bij de administratie van het OGA[13].

De procedure is hiermee afgerond.

---

[12] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, nr. 11
[13] Zie voor een uiteenzetting van de procedure het besluit van Burgemeester en Wethouders van 11 juli 2000, nr. ROIB 2000/3545 inzake de vaststelling van de *Vergoedingsregeling erfpachtbeheer stadsdelen*.

5.3 Stappenplan en stroomschema

Het onderstaande stappenplan en stroomschema geven een beknopt overzicht van de procesgang die hiervoor uitgebreid is beschreven.

Stappenplan

1	aanvang procedure
	a. de aanvraag komt rechtstreeks van de erfpachter of de gemachtigde (makelaar of notaris) bij afd. Grondzaken stadsdeel/OGA binnen: ga naar stap 2 b. de aanvraag komt via de afdeling Bouw- en Woningtoezicht of de Dienst Wonen binnen met de mededeling dat de procedure rond de publiekrechtelijke splitsingsvergunning is afgehandeld: ga verder met stap 3
2	nagaan of publiekrechtelijke toestemming (splitsingsvergunning) is vereist
	a. de splitsingsvergunning is al verleend: ga verder met stap 3 b. de splitsingsvergunning moet nog worden aangevraagd/verleend: aan de erfpachter meedelen hoe en bij wie hij de aanvraag voor een splitsingsvergunning kan indienen c. er is geen splitsingsvergunning vereist: ga verder met stap 3
3	gegevens opvragen
	De erfpachter moet de volgende gegevens aan de juridisch beheerder overleggen: - de naam en het adres van de erfpachter(s); - indien de erfpachter een rechtspersoon is, een uittreksel uit het Handelsregister waaruit blijkt wie bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten; - een set splitsingstekeningen; - een opgave van de huidige invulling van de bedrijfsruimte; - een opgave van de bestemming per appartementsrecht; - een opgave van het bruto vloeroppervlak (BVO) in vierkante meters (m2) per appartementsrecht; - indien aanwezig een opgave van de oppervlakte van de tuin, het balkon, de berging, het dakterras; - een opgave van de nieuwe kadastrale aanduiding met complexaanduiding en indexnummers; - bij omzetting van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten: gewaarmerkte kopie van de akte van oprichting van de coöperatie of de flatexploitatievereniging LET OP: afhankelijk van de soort bestemming zijn er verschillende brieven waarmee de gegevens opgevraagd kunnen worden
4	gegevens controleren
	Nagaan of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft toegestuurd: - ja: ga verder met stap 5 - nee: telefonisch/schriftelijk verzoek aan de erfpachter om de ontbrekende gegevens op te sturen
5	privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren / aanvraag afwijzen
	Beoordelen of het gebouw in appartementsrechten gesplitst kan worden: - zijn er afwijzingsgronden (bijv.: geen splitsingsvergunning, dringend gemeentebelang), is de splitsing praktisch mogelijk
6	canon (laten) verdelen
	- invoeren en accorderen benodigde splitsingsgegevens - evenredige verdeling van de canon over de appartementsrechten door HERMES

7	aanbiedingsbrief en conceptbesluit opstellen en versturen
	- twee maanden geldig - bijlagen: conceptbesluit, bericht van acceptatie en een financieel overzicht LET OP: er zijn verschillende aanbiedingsbrieven al naar gelang de bestemming
8	rappelbrief opstellen en versturen
	- vóór verstrijken termijn: bellen voor reactie ofwel versturen rappelbrief - indien gewenst: verlenging termijn
9	brief verstrijken termijn opstellen en versturen
	termijn verstreken, geen reactie erfpachter: aanbieding vervalt
10	ontvangst van het bericht van acceptatie
	- is het volledig ingevuld? - Is het bericht van acceptatie ondertekend? - ontvangstbevestiging acceptatiebericht versturen
11	bestuurlijke besluitvorming en volmacht
	- opstellen besluit en laten ondertekenen - opstellen volmacht en laten tekenen - versturen kopie besluit aan financieel administrateur bij het OGA LET OP: er zijn verschillende versies van het besluit afhankelijk van de bestemming
12	opmaken en passeren akte
	- notaris verzoeken om akte te passeren overeenkomstig besluit - notaris verzoeken om toezenden van authentiek afschrift
13	registreren akte / administratieve afhandeling / eventueel: rectificatie akte
	- controleer op verwerking gegevens in systemen - versturen authentiek afschrift akte aan team Registratie & Kwaliteitsbewaking BE (OGA) - vergelijken van besluit en akte - bij afwijking besluit en akte: eventueel verzoek tot rectificatie aan notaris - relevante correspondentie uit werkdossier opbergen in fysieke E-dossier in archief (voor OGA: bij DIV) of in HERMES-werkdossier (digitaal)

N.B.: Op grond van de *Vergoedingsregeling* komen stadsdelen in aanmerking voor een stimulerings-premie voor splitsingen in appartementsrechten.

Stroomschema [wordt later toegevoegd]

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake splitsing in appartementsrechten

Overzicht van relevante besluiten

---

publiekrechtelijke toestemming (splitsingsvergunning):

Besluit van Burgemeester en Wethouders van 25 juni 2002, nummer 2002/7372 ROIB: Vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2002 (bijlage 1a)

privaatrechtelijke toestemming:

- Besluit van Burgemeester en Wethouders van 17 februari 1998, nummer 94/662/2: Vaststelling beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten

- **Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1: Beleid inzake de splitsing van de erfpacht in appartementsrechten (bijlage 1b)**

- **Besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001: Correctiebesluit inzake de splitsing van de erfpacht in appartementsrechten (bijlage 1c)**

(de vetgedrukte besluiten zijn de thans geldende besluiten)

Bijlage 1a Beleidsregels publiekrechtelijke toestemming (splitsingsvergunning)

Besluit Burgemeester en Wethouders van 25 juni 2002, nummer ROIB 2002/7372

Gemeenteblad

AFD. 3B
NR. 49

VASTSTELLING BELEIDSREGELS VOOR VERLENING OF WEIGERING VAN EEN SPLITSINGSVERGUNNING 2002.

AMSTERDAM, 25 JUNI 2002.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op het besluit van 30 januari 2002, nr. 57, van de Gemeenteraad tot wijziging van de Huisvestingsver-ordening 1999 in verband met wijziging van het splitsingsbeleid, alsmede het sluiten van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002–2007 (Gemeenteblad 2002, afd. 3A, nr. 3);
Mede gelet op de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeenteblad 1994, afd. 3, volgnr. 30), en laatstelijk gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 27 maart 2002, nr. 260 (Gemeenteblad 2002, afd. 3A, nr. 192);
Tevens gelet op art. 10:16 van de Algemene wet bestuursrecht;
Ten slotte gelet op hun besluit van 19 januari 1999, nr. 98/537 ROIB, inzake wijziging beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning (Gemeenteblad 1999, afd. 3, volgn. 12),

BRENGEN TER ALGEMENE KENNIS, DAT ZIJ BIJ HUN BESLUIT VAN 25 JUNI 2002, NR. 2002/7372 ROIB, HEBBEN BESLOTEN:

I vast te stellen de volgende

Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2002.

Deze beleidsregels hebben ten doel het beleid voor het verlenen, aanhouden of weigeren van een splitsingsvergunning op onderdelen uit te werken en de uitvoering van het beleid in Amsterdam te uniformeren. De beleidsregels scheppen geen nieuwe gronden tot weigering, aanhouding of verlening van een splitsingsvergunning. Deze gronden staan in de Huisvestingsverordening.
Datzelfde geldt voor het stellen van voorwaarden en voorschriften in de vergunning, welke ook in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen.
In paragraaf 3.2 van de Huisvestingsverordening is omschreven dat Burgemeester en Wethouders een splitsingsvergunning als bedoeld in art. 33 van de Huisvestingswet op een aantal omschreven gronden (art. 3.2.8: woningvoorraad, art. 3.2.9: stadsvernieuwing, art. 3.2.10: kwaliteit) kunnen weigeren.
In de Huisvestingsverordening worden verder gebieden en categorieën van woningen aangewezen, waardoor die woningen, zij het beperkt tot een maximum aantal, in het kader van de samenstelling van de voorraad voor splitsing in aanmerking komen (gebiedsgericht splitsen).
Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van woningvoorraad en stadsvernieuwingsbeleid een afweging van het belang van de aanvrager plaats in relatie tot de volkshuisvestelijke belangen.

Zowel voor de eerder bedoelde belangenafweging als voor de toepassing van de bepalingen die betrekking hebben op het gebiedsgericht splitsen is een uniform beleidskader nodig.
Daartoe hebben Burgemeester en Wethouders de hiernavolgende beleidsregels vastgesteld.

De uitvoering van paragraaf 3.2 van de Huisvestingsverordening (in casu de vergunningverlening of de weigering ervan) vindt op grond van de Verordening op de stadsdelen plaats door de stadsdelen.
Daarbij dienen de stadsdelen zich op grond van de Verordening op de stadsdelen te houden aan het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleidskader.
Tevens hebben de stadsdelen in het kader van de artikelen 3.2.8*a* tot en met 3.2.8*g* van de Huisvestings-verordening specifiek toegekende bevoegdheden betreffende het gebiedsgericht splitsen binnen het gebied van het stadsdeel.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing met betrekking tot splitsing van gebouwen van die woningcor-poraties, met wie een Convenant inzake splitsing en verkoop van sociale huurwoningen is gesloten. Hierbij geldt echter de uitzondering, dat de regels betreffende splitsing van particuliere huurwoningen wel van toepassing zijn voorzover het particuliere huurwoningen betreft die door een corporatie zijn aangekocht met het doel deze op te knappen, te splitsen en te verkopen.

Art. 1

Werkingsgebied.

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle gebouwen waarop hoofdstuk 3.2 van de Huisvestings-verordening betrekking heeft. In art. 3.2.1 van de verordening is bepaald dat als gebouwen als bedoeld in art. 33 van de Huisvestingswet worden aangewezen:

- alle gebouwen tot stand gekomen vóór 1 januari 1940,
- en overigens slechts voor het gebied dat was vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeenteblad 1977, afd 3, volgn. 145).

De beleidsregels zijn daarmee van toepassing op splitsing in appartementsrechten of verlening van lidmaat-schapsrechten, deelnemingsrechten of vergelijkbare rechten (art. 33, tweede lid, van de Huisvestingswet) ver-leend door een rechtspersoon, voor alle gebouwen gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het aangewezen gebied, welke geheel of gedeeltelijk bestaan uit ruimten met een woonbestemming, dan wel uit ruimten die een woonbestemming zullen verkrijgen.
In het vervolg worden de diverse vormen van rechten, verleend door een rechtspersoon, gemakshalve aangeduid met de term "lidmaatschapsrechten".

Er is sprake van splitsing indien de lidmaatschapsrechten voor het eerst aan een of meer personen worden verleend.

De oprichting van de rechtspersoon op zichzelf (nog zonder de verlening van een lidmaatschapsrecht) is nog niet de rechtshandeling van splitsing.

Art. 2

Binnen het werkingsgebied, doch vergunningvrij.

Binnen het werkingsgebied van hoofdstuk 3.2 van de Huisvestingsverordening is in de volgende gevallen een splitsingsvergunning niet vereist:

– indien, aan of in (een restant) oudbouw ingrijpende vernieuwbouw heeft plaats gehad waardoor dit gebouw, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gelijkgesteld kan worden met een gebouw dat voldoet aan nieuwbouweisen.
Van een gelijkstelling aan nieuwbouweisen is sprake indien het gebouw na ingrijpende vernieuwbouw voldoet aan hoofdstuk II van het Bouwbesluit, behoudens een beperkt aantal nader te bepalen vrijstellingen ten aanzien van eisen die vanwege de handhaving van het bestaande gebouw (restant oudbouw) onmogelijk te realiseren zijn;

- indien het een gebouw betreft waarvan de appartementsrechten of lidmaatschapsrechten geen woon-bestemming hebben, c.q verkrijgen en evenmin sprake is van bestaand of voorgenomen gebruik van niet voor bewoning bestemde gedeelten van het gebouw als woonruimte;
- in geval van omzetting van bestaande lidmaatschapsrechten met woonbestemming als bedoeld in art. 33, tweede lid, van de Huisvestingswet, in appartementsrechten, als bedoeld in art. 33, eerste lid, van de Huisvestingswet.

  Er kan slechts worden omgezet voorzover krachtens de bestaande akte daadwerkelijk is gesplitst en dit op basis van een verstrekte vergunning, voorzover vereist. Derhalve kan omzetting geen verdere splitsing ten opzichte van de voorafgaande rechtmatige splitsing inhouden. Ten aanzien van verdere splitsing geldt de eis van vergunning;

- in geval van een wijziging van ondergeschikt belang met behoud van hetzelfde aantal appartements- of lidmaatschapsrechten en hetzelfde aantal woonruimten. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als zolderkamers, bergingen of boxen zonder dat wordt verbouwd of latere verbouwing wordt beoogd, gaan behoren tot een ander appartements- of lidmaatschapsrecht.
  Niet als een ondergeschikte wijziging wordt beschouwd de situatie waarbij een appartement een zolder-, bergruimte of andere additionele ruimte verliest en deze ruimte in een (eventueel later) verbouwde staat deel gaat uitmaken van een ander appartement of bij een samenvoeging tot een geheel nieuwe woonruimte wordt betrokken;
- in geval van een wijziging waarbij een aantal appartementsrechten vermindert door samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.

Art. 3

Binnen het werkingsgebied: vergunning wordt geacht te zijn verleend.

Voor het splitsen van een gebouw met zowel ruimten met een woonbestemming als ruimte(n) met een niet-woonbestemming, zodanig dat alle ruimten met een woonbestemming in één appartementsrecht of deelnemingsrecht worden opgenomen, is binnen het werkingsgebied van hoofdstuk 3.2. van de Huisvestings-verordening een splitsingsvergunning vereist.
Deze vergunning wordt echter geacht onherroepelijk te zijn verleend. Een aanvrage voor een splitsings-vergunning behoeft niet te worden ingediend. Hiervan is uitdrukkelijk uitgezonderd de situatie dat er slechts sprake is van één woonruimte met woonbestemming naast de niet-woonbestemming.
Wanneer een splitsing plaats vindt, waarbij niet-woonruimten in een of meer appartementsrechten worden opgenomen met daarnaast één appartementsrecht, dat de aangrenzende woonruimten omvat, kan zich de situatie voordoen dat de niet-woonruimten bouwkundig mede (een) onzelfstandige woonruimte omvatten. Een woonruimte wordt als onzelfstandig beschouwd indien deze geen eigen toegang heeft en bewoning niet mogelijk is zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
Nadat door de gemeente is vastgesteld dat aan de definitie is voldaan en dat de onzelfstandige woonruimte bouwkundig een niet te scheiden onderdeel is van de niet-woonruimte behoeft terzake van een dergelijke voorgenomen splitsing ook geen splitsingvergunning te worden gevraagd en kan de splitsing plaats vinden, waarbij de vergunning geacht wordt onherroepelijk te zijn verleend.

Art. 4

Binnen het werkingsgebied, vergunning moet worden aangevraagd.

In alle overige gevallen moet een splitsingsvergunning worden aangevraagd.
Voor alle duidelijkheid wordt hierbij aangetekend dat betekent dat in elk geval ook een splitsingsvergunning moet worden aangevraagd, indien:

- in het gebouw slechts sprake is van één ruimte met een woonbestemming, naast een ruimte met niet-woonbestemming. In dat geval mag de vergunning in afwijking van het vermelde in art. 3 *niet* geacht worden te zijn verleend,
- sprake is van het ondersplitsen van een appartementsrecht of lidmaatschapsrecht met meerdere ruimten met de bestemming woonruimte, zolderruimte, bergruimte e.d. welke in een splitsing wordt betrokken moet hetzelfde indexnummer hebben als de woning waartoe deze bijbehorende ruimte behoort.

Slechts in uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling door Burgemeester en Wethouders, kan van het hiervoor bedoelde voorschrift van hetzelfde indexnummer worden afgeweken.

Art. 4.*a*

Vergunning wordt verleend.

Een splitsingsvergunning zal worden verleend in de volgende gevallen:

a 1° indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *geen* woonruimten bevinden met een maximale huurprijs beneden de in art. 3.2.8, lid 1, sub *b*, van de Huisvestingsverordening vermelde huurprijsgrens, welke per 1 juli 2001 € 541,36 (*f* 1193) bedraagt;

2° het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich niet bevindt in een gebied waarvoor een stadsvernieuwingsplan, zoals bedoeld in art. 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, of een leefmilieuverordening, zoals bedoeld in art. 9 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, van kracht is, of een ontwerp daarvan in procedure is, en

3° de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud, niet tegen de vergunningverlening verzet. Hiervan is slechts sprake indien:

- het gebouw een fundering heeft waarvan aannemelijk is dat deze binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft;
- het kwaliteitsniveau van het casco zodanig is dat gedurende de eerste tien jaar geen ingrijpende herstel- of verbeteringwerkzaamheden wegens strijdigheid met de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit te verwachten zijn;
- de elektrische en gasinstallatie zijn goedgekeurd door een bevoegd persoon, en
- voor het overige:
  - *a* geen strijd met de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit aanwezig is;
  - *b* het rechtens verkregen niveau niet wordt onderschreden, en
  - *c* geen voorzieningen uit anderen hoofde noodzakelijk zijn;

b 1° indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *wel* woonruimten bevinden met een maximale huurprijs beneden de in art. 3.2.8, lid 1, sub *b*, van de Huisvestingsverordening vermelde huurprijsgrens, welke per 1 juli 2001 € 541,36 (*f* 1193) bedraagt;

2° het gebouw overigens voldoet aan de onder *a*, sub 2° en sub 3°, van dit artikel geformuleerde eisen, en

3° de bepalingen van de Huisvestingsverordening, met name de artikelen 3.2.8*a* tot en met 3.2.8*e*, zich niet tegen de verlening van de vergunningverlening verzetten;

c Burgemeester en Wethouders splitsing van een gebouw in appartements- of lidmaatschapsrechten bij wijze van experiment op grond van art. 4.2 van de Huisvestingsverordening toestaan.

Art 4.*b*

Vergunningverlening bij 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 dergelijke gebouwen in die gebieden voor een splitsingsvergunning in aanmerking kunnen worden gebracht tot een daarvoor jaarlijks vastgesteld maximum aantal.
Het gebiedsgericht splitsen in Amsterdam wordt geregeld in de artikelen 3.2.8.*a* tot en met 3.2.8.*e* van de Huisvestingsverordening.
In Amsterdam is dat allereerst op stadsdeelniveau gebeurd. Binnen dat kader kunnen de stadsdelen zelf weer specifieke gebiedsdelen aanwijzen en in een verdeelbesluit maxima per categorie vaststellen.

Als categorieën van gebouwen worden in de verordening aangewezen:

1) gebouwen in winkelstraten waarvoor een bouwplan wordt uitgevoerd waardoor alle in het gebouw aanwezige (ongebruikte) woningen weer voor bewoning geschikt en toegankelijk worden gemaakt;

2) gebouwen, die minimaal twee woningen en maximaal zes woningen omvatten, waarvan minimaal twee woningen worden samengevoegd;
3) gebouwen met meer dan zes woningen, waarvan woningen worden samen-gevoegd, op voorwaarde dat het aantal samen te voegen woningen in het gebouw minimaal een derde deel uitmaakt van het totaal aantal woningen, waarbij rekenkundig zonodig afronding naar beneden plaats vindt. De stadsdeelraad is echter bevoegd het minimum aantal samen te voegen woningen als hiervoor bedoeld (onder 2 en 3) door middel van een daartoe strekkend besluit te verhogen. Indien een woning met minimaal 30 m^2 wordt vergroot dan wordt dat gerekend als een samenvoeging;
4) gebouwen, waarvan herstel van de fundering dringend noodzakelijk is (klasse IV) en waarvan na de uitvoering van het betreffende bouwplan de levensduur wordt verlengd met 40 jaar;
5) gebouwen, waarvoor een bouwplan is ontwikkeld, dat deel uitmaakt van een (ontwerp van een) stedelijkevernieuwingsplan of van een (ontwerp van een) plan voor buurtgerichte of complexgewijze aanpak van woningen;
6) gebouwen gelegen in een gebied, dat door de stadsdeelraad op grond van de samenstelling van de woonruimtevoorraad aldaar is aangewezen als gebied waar splitsing en verkoop van huurwoningen met een huurprijs gelijk aan of gelegen onder het grensbedrag van de huursubsidie, wenselijk is.

Voor deze categorieën worden jaarlijks maximumaantallen vastgesteld.
Voorzover het stadsdeel naast de door haar gemaakte reservering voor die categorieën nog een resterend aantal voor splitsing mocht hebben kan voor dat aantal nog een splitsingsvergunning worden verleend (waardoor het voor het stadsdeel geldend maximum aantal wordt vol gemaakt).

Het stadsdeel kan gebieden aanwijzen waar gebouwen die behoren tot een van de genoemde categorieën, voor een splitsingsvergunning in aanmerking kunnen worden gebracht. Het is daarbij mogelijk dat het stadsdeel zijn gehele gebied aanwijst of slechts een of meer gedeelten daarvan aanwijst. Die keuze is er echter niet wanneer de aard van de categorie dat uitsluit. Voorbeelden daarvan zijn stedelijkevernieuwings-plannen of plannen voor een buurtgerichte of complexgewijze aanpak, die slechts een deelgebied van het stadsdeel zullen betreffen.

De aanwijzing van gebieden betreft dus:
1. gebied waarvoor een stedelijkevernieuwingsplan wordt of is vastgesteld;
2. gebied waarvoor een plan voor buurtgerichte of complexgewijze aanpak van woningen wordt of is vastgesteld.
3. gebied waar gebouwen van de overige categorieën zijn gelokaliseerd.

Art. 4.*c*

Vergunning wordt in principe geweigerd.

Indien niet wordt voldaan aan de eisen in de Huisvestingsverordening, rekening houdend met de eventuele toepassing en uitwerking daarvan volgens deze beleidsregels, is er grond tot weigering.;

II in te trekken hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/1, zoals gewijzigd bij hun besluit van 19 januari 1999, nr. 98/537 ROIB (Gemeenteblad 1999, afd. 3, volgnr. 12), per 1 oktober 2002 behalve voorzover het betreft aanvragen, welke voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit zijn ingediend, alsmede bezwaarschriften terzake van beslissingen op die aanvragen, waarop nog dient te worden beslist;

III te bepalen, dat dit besluit in werking treedt per 1 oktober 2002;

IV te bepalen, dat het bepaalde onder 1*a*, tweede deel van de wijziging en onder 1*b* en het bepaalde onder II van het besluit van de Gemeenteraad van 30 januari 2002, nr. 57 (Gemeenteblad 2002, afd. 3A, nr. 3) inzake de nieuwe splitsingsregelgeving, in werking treedt per 1 oktober 2002;

V te bepalen, dit besluit bekend te maken in afdeling 3B van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

E. Gerritsen — *secretaris*

M.J. Cohen — *burgemeester*

VERSCHENEN 24 JULI 2002.

Artikelsgewijze toelichting bij de concept-beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

(Letterlijk overgenomen).

Algemeen.

Sinds 1 juli 1993 is de wettelijke grondslag voor de splitsingsregelgeving de Huisvestingswet. Voor wat betreft de huursector heeft deze wet betrekking op woningen met een huur tot en met de bovengrens van de huursubsidieregeling. In de Huisvestingsverordening is in aansluiting hierop de werkingssfeer van de splitsingsregels steeds uitgebreid tot en met die bovengrens (per 1 juli 2001 € 541,36 (ƒ 1193).
Sinds 22 januari 1999 wordt als huurprijs van een woning niet meer de verschuldigde huurprijs van een woning genomen, maar de maximaal redelijke huur, thans geheten de maximale huur(prijs).

In de Huisvestingswet is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders een recht op een gebouw te splitsen in appartementsrechten, indien het gebouw behoort tot een door de Gemeenteraad in de Huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie. Dit geldt ook voor de verlening van lidmaatschaps- en deelnemingsrechten door een flatexploitatievereniging.

De Huisvestingswet (art. 34) regelt verder dat de Gemeenteraad in de Huisvestingsverordening ten minste bepaalt:
1. de gronden die tot weigering van een splitsingsvergunning kunnen leiden;
2. de categorieën van gevallen waarin een beslissing op de aanvraag om een vergunning door Burgemeester en Wethouders wordt aangehouden.
3. De voorwaarden en voorschriften die Burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden.

De gronden en regels voor het aanwijzen van categorieën, de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden en de gronden voor weigering kunnen volgens art. 34 van de Huisvestingswet en art. 11 van het Huisvestingsbesluit slechts betrekking hebben op:

I de samenstelling van de woonruimtevoorraad
II het voorkomen van belemmeringen van stadsvernieuwing
III de toestand van een gebouw uit het oogpunt van indeling en staat van onderhoud.

Ad I.
In de Huisvestingswet staat bescherming van de samenstelling van de woonruimtevoorraad voorop, in die zin dat voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die een huur kunnen betalen onder de huursubsidiegrens (per 1 juli 2001 € 541,36 (ƒ 1193).
Derhalve kan de gemeente, in aanmerking genomen het belang van de voorraad, negatief beslissen op een vergunningaanvraag tot splitsen van een woning met een huurprijs gelijk aan het grensbedrag van de individuele huursubsidie of lager dan dat grensbedrag.
Het betreft hier de maximale huurprijs. Indien de feitelijke huurprijs lager ligt dan de maximale huurprijs, wordt uitgegaan van de maximale huurprijs. Omgekeerd indien de feitelijke huurprijs hoger ligt dan de maximale huurprijs, wordt eveneens uitgegaan van de maximale huurprijs.
Naar aanleiding van de evaluatie van het splitsingsbeleid in 2001 heeft de Gemeenteraad bepaald dat gezien de samenstelling van de Amsterdamse woonruimtevoorraad gelet op enerzijds de voorraad huurwoningen onder de huursubsidiegrens en anderzijds op de doelstelling van vergroting van de voorraad koopwoningen in de periode 2001 t/m 2004 19.000 particuliere huurwoningen in bepaalde stadsdelen voor splitsing in aanmerking kunnen worden gebracht, mits dit d.m.v. een systeem van gebiedsgericht en gedifferentieerd splitsen kan worden gereguleerd.
Met het oog op dit gebiedsgericht splitsen met nadere aanduiding van categorieën is een wijziging van het Huisvestingsbesluit per 1 januari 2002 in werking getreden (art. 12, eerste lid, onder d).
In vervolg daarop is de Huisvestingsverordening aangepast (artikel 3.2.8, derde lid, en artikel 3.2.8.a tot en met 3.2.8.e).

Ad II.

In het kader van een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan kan en splitsingsvergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor met het plan na te streven doeleinden. Het belang van de stadsvernieuwing moet bovendien zwaarder wegen.

Ad III.
De weigeringsgrond omtrent de toestand van het gebouw biedt zonodig een waarborg tegen het uitponden van woningen met achterstallig onderhoud, dan wel met een ongeschikte indeling.

Het vereiste van een splitsingsvergunning volgens art. 33 van de Huisvestingswet betreft woonruimte(n) bestemd of geschikt voor bewoning door een huishouden. Het betreft dus zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Wanneer een bedrijfspand (gebouw zonder woonruimte) wordt gesplitst in appartementsrechten, waarbij woonbestemmingen worden gecreëerd, met ander woorden waarbij de bevoegdheid wordt verleend tot gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw als afzonderlijke woningen is een splitsingsvergunning vereist, ook al zou er tot dat moment geen woonbestemming of woonfunctie zijn geweest.

Binnen Amsterdam is de splitsingsregelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening 1999.

Artikelsgewijze toelichting.

Art. 2.

Het kwaliteitsniveau waaraan het gebouw moet voldoen volgens hoofdstuk II van het Bouwbesluit, wil sprake zijn van ingrijpende vernieuwbouw wordt omschreven in bijlage 1 behorende bij deze toelichting.
Splitsing van vernieuwbouw wordt slechts vrijgesteld van vergunningplicht indien een schriftelijke verklaring van de gemeente beschikbaar is waaruit blijkt dat sprake is van ingrijpende vernieuwbouw.

Wanneer een bedrijfspand (gebouw zonder woningen) wordt gesplitst gaat het, ongeacht de in de splitsingsakte op te nemen bestemming als niet-woning, om de feitelijke bedoeling(en) achter de splitsing. De notaris moet bij de gemeente schriftelijk informeren of er bij de gemeente gegevens bekend zijn die wijzen op een voorgenomen gebruik met woonbestemming. Voorgenomen gebruik met woonbestemming is in ieder geval aan de orde indien op dat moment een aanvraag voor een bouwvergunning bij de gemeente in behandeling is of een bouwvergunning voor realisatie van woningen is afgegeven.
Het binnen één jaar na elkaar verlijden van een akte van splitsing in bedrijfsappartementen en een akte waarbij de bedrijfsbestemming geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een woonbestemming moet worden gezien als een rechtshandeling, waarvoor een splitsingsvergunning is vereist.

Art. 4a.

Het kwaliteitsniveau waaraan een gebouw moet voldoen wil de toestand van het gebouw
zich niet verzetten tegen vergunningverlening wordt omschreven in bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

Art. 4b.
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, waardoor dergelijke gebouwen in die gebieden voor een splitsingsvergunning in aanmerking kunnen worden gebracht tot een daarvoor vastgesteld maximum aantal. In Amsterdam is dat zowel op stadsdeelniveau als in specifieke gebieden in stadsdelen.
De Gemeenteraad heeft uitgaande van de in Amsterdam benodigde voorraad huurwoningen onder de huursubsidiegrens in principe besloten dat maximaal 19000 van die huurwoningen in fasen (met de mogelijkheid van aanpassing van de aantallen) kunnen worden gesplitst waarbij het aantal splitsingen die aan de vergunningplicht zijn onderworpen het toepasselijke maximum (in de categorie per stadsdeel) niet mogen overschrijden. Dat laatste is een dwingende eis want overschrijding van de maxima zou onaanvaardbaar afbreuk doen aan het belang tot behoud van een voldoende voorraad huurwoningen onder de huursubsidiegrens.
Overschrijding van een maximum is dus grond tot weigering van een vergunning.

In art. 4b, onder 1 en 4 worden categorieën van gebouwen genoemd, waarvan de woonfunctie (deels) dient te worden hersteld respectievelijk het behoud van de woningen van het gebouw voor de voorraad door maatregelen aan het casco moet worden veilig gesteld. Het terugwinnen voor of behoud in de woonruimtevoorraad (als gesplitste woningen) weegt zwaarder dan het terugwinnen voor of het behoud in de huurvoorraad.
Onder 2, 3 en 5 worden categorieën van gebouwen vermeld, ten aanzien waarvan de Gemeenteraad oordeelt dat deze gebouwen voor splitsing in aanmerking kunnen worden gebracht omdat door bedoelde bouwplannen in deze gebouwen woningen kunnen worden gerealiseerd die bijdragen aan het opheffen van specifieke tekorten in de bestaande woningvoorraad (onder andere transformatie van kleine naar grootte woningen en van huurwoningen naar koopwoningen).
De categorie opgenomen onder 5 is van belang omdat stedelijke vernieuwing en de andere genoemde vormen van aanpak van woongebouwen bij uitstek een gelegenheid bieden om te komen tot transformatie naar koopwoningen in de voorraad.
De categorie onder 6 is bedoeld om de doelstelling van de transformatie volgens de beoogde jaarlijkse toename van koopwoningen te kunnen halen in gebieden waar splitsing van panden met goedkope huurwoningen wenslijk is vanwege de bestaande overmaat aan dergelijke woningen.
Tenslotte is mogelijk dat het saldo van het stadsdeel niet volledig voor de genoemde categorieën wordt *bestemd*, dan resteert een niet aan een categorie gebonden aantal beschikbaar voor vergunningverlening.

Er is dus sprake van een gemeentelijk belang in de samenstelling van de voorraad woonruimten. Anderzijds is er sprake van investeringen in woongebouwen door eigenaren waardoor hun belang bij splitsing wordt vergroot. Op grond van die belangen worden er voor die gebouwen reserveringen gemaakt in aantallen te splitsen woningen, voorzover behorend tot de huurvoorraad met een huur gelijk aan of gelegen onder de huursubsidiegrens.
Er is gekozen voor reservering, omdat dit het enige systeem is om bovenbedoelde belangen te kunnen dienen op een zorgvuldige, doelmatige en inzichtelijke wijze.

Alle huurwoningen in een gebouw, behorend tot een vermelde categorie met een maximale huur gelijk aan of gelegen beneden € 541,36 (per de peildatum 1 juli 2001 en met als gelijkwaardig bedrag f 1193) kunnen op grond van de huidige samenstelling van de (goedkope) voorraad en de gewenste transformatie in Amsterdam ter vergroting van het aandeel koopwoningen, mits deze voldoen aan een bepaalde kwaliteit, in de splitsing worden betrokken.
Woningen in een te splitsen gebouw met een huur boven € 541,36 vallen niet onder het vergunningstelsel en worden dus bij de telling niet meegeteld.

De woningen welke uit de huurvoorraad onder de huursubsidiegrens door splitsing verdwijnen worden in de toepasselijke categorie van de reservering afgetrokken. Dit betekent ondermeer dat bij samenvoeging van woningen (in nog te splitsen gebouwen) wordt uitgegaan van het aantal woningen vóór de samenvoeging. Ook woningen in hetzelfde gebouw (waar wordt gesplitst) die niet worden samengevoegd kunnen dus mede gesplitst worden en worden dan normaliter in mindering gebracht op het aantal bestemd voor de categorie "samenvoegingen".
Indien bovendien funderingsherstel wegens klasse IV van het gebouw zou plaats vinden kan de eigenaar zelf de keuze maken voor de categorie. Daarbij is mogelijk dat zijn keuze wordt beperkt doordat er in de beide categorieën tezamen slechts voldoende ruimte is voor die splitsing of dat slechts in een van de categorieën "samenvoeging "of "funderingsherstel" nog ruimte bestaat.
Als de ruimte niet volledig toereikend mocht zijn, dan kan voor een geringe overschrijding een reservering in de volgende jaarperiode worden aangesproken, mits de aanvraag splitsbaar is in een te honoreren deel en een deel dat niet is te honoreren. Aanhouding van de aanvraag voor het niet te honoreren deel ligt dan voor de hand.

Het stadsdeel maakt voor haar gebied een verdeelbesluit waarbij de aantallen worden verdeeld over vier jaarlijkse perioden. De jaarlijkse perioden lopen van 1 juli tot 1 juli daaropvolgend, waarbij de ingangsdatum van de eerste periode kan worden uitgesteld.

Vóór het intreden van de tweede jaarlijkse periode moeten de definitieve maxima voor die periode worden vastgesteld en de voorlopige maxima voor de daarop volgende periode.. Dan zal

vaststellingen plaats vinden op basis van algemene tendensen of indicatoren. In het kader van de latere perioden kan voor de vaststelling van maxima wel worden geëvalueerd op basis van splitsingsaantallen in de verstreken jaarlijkse periode(n).
Op basis daarvan vindt de definitieve vaststelling plaats van aantallen voor de eerstvolgende periode (d.i.de derde jaarlijkse periode) en een voorlopige vaststelling voor de latere jaarlijkse perioden. Dit herhaalt zich jaarlijks zodat aldus gerelateerd aan de stand van zaken de aantallen per jaar zorgvuldig kunnen worden bepaald en herzien.
Bij het stadsdeel is informatie te verkrijgen over de stand van zaken met betrekking tot aanvragen om een splitsingsvergunning en vergunningverleningen e.d. op grond van het verdeelbesluit van het stadsdeel.
Indien het gebiedsgericht splitsen met het daarbij behorend systeem van maximale aantallen te splitsen woningen juridisch of feitelijk niet of niet volledig houdbaar dreigt te worden bevonden of wordt bevonden moet er voor het bestuur een mogelijkheid zijn om in te grijpen en de situatie te bevriezen. Het maximum van het lopende jaar zal op basis van rechtszekerheid voor aanvragers in stand blijven. Maar de maximale aantallen te splitsen woningen zullen dan per de eerst volgende jaarlijkse periode (en zonodig ook voor de daarop volgende perioden) door Burgemeester en wethouders op nihil kunnen worden gesteld.
Op stadsdeel niveau geldt het bovenstaande dienovereenkomstig. -

Om voor splitsing in aanmerking te kunnen komen wordt de technische staat van de gebouwen overigens getoetst om vast te stellen of wordt voldaan aan de kwaliteit welke kan worden geëist op grond van artikel 3.2.10 van de Huisvestingsverordening. Indien hieraan niet wordt voldaan of niet zal worden voldaan kan een vergunning op die grond worden geweigerd. In geval van weigering op die grond komt vergunningverlening in het kader van gebiedsgericht splitsen niet aan de orde.
De eisen ten aanzien van de technische staat hebben ook als consequentie dat bij verbouwingen (samenvoeging, funderingsherstel en andere ingrepen) het bouwplan eerst naar behoren moet zijn uitgevoerd voordat de vergunning in werking kan treden. Dit betekent dat de notaris de akte van splitsing pas kan passeren indien de vergunningvoorwaarde, dat de uitvoering van het bouwplan deugdelijk is geschied, blijkens schriftelijke verklaring van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel volledig is nagekomen.
Het is ook mogelijk dat een splitsingsvergunning wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat het goedgekeurde herstel- of verbouwingsplan volledig is uitgevoerd. In bepaalde gevallen kan het bestuur de opschortende voorwaarde achterwege laten, mits voldoende zekerheid met betrekking tot de deugdelijke uitvoering wordt verschaft (bankgarantie). Dit zal echter slechts bij zeer hoge verbouwingsinvesteringen het geval kunnen zijn.

Bijlage 1, behorende bij de toelichting op de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2002.

(Letterlijk overgenomen).

Kwaliteitscriteria als bedoeld in de artikelen 2 en 4a van de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

Art. 2.

Ten aanzien van casco en fundering geldt een kwaliteitsklasse 1 dan wel dat anderszins aannemelijk is gemaakt dat casco en fundering binnen 40 jaar geen constructieve voorzieningen behoeven.
Voor het overige geldt ten aanzien van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid een kwaliteitsniveau gelijk aan nieuwbouw, behoudens enkele kleine vrijstellingen ten aanzien van eisen die vanwege de handhaving van het bestaande gebouw (restant oudbouw) onmogelijk te realiseren zijn.
In de praktijk komt dit kwaliteitsniveau overeen met een vrijwel volledige vernieuwing van de woning.

Art. 4*a*.

Ten aanzien van casco en fundering geldt dat deze kwaliteitsklasse 2 dient te bezitten. Dit betekent dat het aannemelijk is dat hieraan gedurende de eerste 25 jaar geen constructieve voorzieningen nodig zijn.
Het kwaliteitsniveau van het casco dient zodanig te zijn dat gedurende de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. De elektrische- en de gasinstallatie moeten aantoonbaar veilig zijn.
Voor het overige geldt dat het niveau niet minder mag zijn dan het niveau zoals waarvoor laatstelijk bouwvergunning is verleend.

Bijlage 1b Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten

Besluit Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1

No. 98/485/1 Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten door particulieren.

E x t r a c t
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

Dinsdag, 12 januari 1999

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;
Gelet op hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/2;
Gelezen het rapport van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 14 augustus 1998, briefnummer 9806771;
Gelezen de brief van de Makelaarsvereniging Amsterdam van 3 september 1998;
Overwegende:

1. dat de redactie van artikel 5 van dat besluit het onbedoelde en ongewenste effect kan hebben, dat een erfpachter van (ongesplitste) huurwoningen (en dus met een lagere grondprijs) die de bestemming Akoopwoning@ (met een hogere grondprijs) realiseert, gedurende het lopende tijdvak geen navenant hogere canon verschuldigd is en er dus een niet te rechtvaardigen verschil onstaat met de erfpachter die van meet af aan de bestemming Akoopwoning@ heeft gerealiseerd;
dat in verband daarmee aan artikel 5 een derde lid is toegevoegd dat in deze situatie voorziet;

2. dat de vervreemdingsbeperkende bepaling zoals opgenomen in artikel 5 sub c van hun genoemde besluit van 17 februari 1998 bij ongeclausuleerde toepassing de vervreemdingsbevoegdheid van de erfpachter te zeer belemmert waardoor er, naar verwachting, voor beleggers minder animo zal bestaan over te gaan tot splitsing in appartementsrechten;
dat in verband daarmee aan artikel 5, eerste lid, onderdeel d is toegevoegd;

3. dat de verdeling van canon op grond van de methodiek bij uitgifte, zoals opgenomen in artikel 4 lid 1 van het genoemde besluit van 17 februari 1998, geen grondslag kan bieden voor de verdeling van de canon bij bestaande appartementsrechten met de bestemming woning;
dat ten gevolge daarvan in artikel 4 lid 1 komt te staan dat verdeling van de canon evenredig geschiedt;

4. dat de toepasselijk verklaring van de meest recente Algemene bepalingen, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 sub a van het besluit van 17 februari 1998, in bepaalde gevallen tot gevolg heeft dat de reeds aangevangen procedure van canonherziening einde tijdvak wordt doorkruist;
dat ten gevolge daarvan een tweede lid aan artikel 5 wordt toegevoegd, waarin wordt bepaald dat de procedure canonherziening einde tijdvak die op grond van de voor splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen is aangevangen wordt voortgezet.

Tot slot overwegende, dat de redactie van de toelichting correctie en aanvulling behoeft,

B e s l u i t e n :

I in te trekken hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/2, zij het dat de toen ingetrokken besluiten ingetrokken blijven;

II dat onder splitsing in appartementsrechten in de zin van dit besluit wordt verstaan: de splitsing in appartementsrechten ex art. 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek;

III dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten, uitgegeven onder de Algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van de Algemene bepalingen voor woningcorporaties van de gemeente Amsterdam;

IV vast te stellen het volgende

Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten.

Art. 1

Burgemeester en Wethouders verlenen toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten, tenzij zich daartegen een dringend gemeentebelang verzet, indien:
a er geen vergunning ingevolge art. 33 van de Huisvestingswet is vereist, dan wel;
b er wel een vergunning ingevolge art. 33 van de Huisvestingswet is vereist en deze is verleend.

Art. 2

Aan de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

Art. 3

In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e het bedrag van de canon voor ieder van de, na splitsing ontstane, appartementsrechten;
f de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
g de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Art. 4

1. De op het moment van splitsing geldende canon wordt evenredig over de appartementsrechten verdeeld.
2. Op elk van de appartementsrechten blijven de algemene bepalingen van het geheel van toepassing.

3. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd ten aanzien van de, na splitsing ontstane, appartementsrechten.

Art. 5

1. Indien en voorzover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in afwijking van het bepaalde in art. 4, lid 2, en in aanvulling op het bepaalde in art. 4, leden 1 en 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a op elk na splitsing ontstane appartementsrecht worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, met in achtneming van het bepaalde in het tweede lid;

b in de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een woning of meerdere woningen, de bestemming Akoopwoning@ en het aantal m^2 brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;

c. elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
1.de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,
2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder c, sub 1, van dit lid van het desbetreffende appartementsrecht;

d. het gestelde onder c van dit artikel lijdt uitzondering voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

2. Indien echter op het tijdstip van verlening van toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak heeft die procedure de voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen.

3. Indien bovendien in de erfpachtakte de bestemming Ahuurwoning@ is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming Akoopwoning@.

---

art. 6

Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Art. 7

De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt in ieder geval vermeld:

a de kadastrale aanduidingen, de oppervlakten en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding van de appartementsrechten;

b de bedragen van de canon voor elk appartementsrecht en de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;

c de bestemming en het toegestane gebruik;

d de maximaal toegestane bebouwing;

e de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

Art. 8

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter.;

V met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I, onder *c*, het onder II tot en met IV verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

VI als grondslag van dit besluit en als toelichting daarop aan te merken de bij dit besluit behorende toelichting;

VII te bepalen dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en Programmering) en Concern (Financiën en Stadsdeelfinanciën) en aan de dienst Acam.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

Toelichting, behorende bij het Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten door particulieren.

Op grond van de bepalingen voor splitsing in appartementsrechten van woningen, zoals verwoord in titel 9, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek en de Amsterdamse Algemene bepalingen voor erfpacht, geldt voor woningen die gebouwd zijn op in erfpacht uitgegeven grond, dat een erfpachter slechts bevoegd is tot splitsing na verkregen toestemming van Burgemeester en Wethouders. Deze toestemming is zowel vereist voor woningen waarop het publiekrechtelijk vergunningstelsel van toepassing is, als voor woningen waarvoor dit niet het geval is.
Met uitzondering van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen van 1994 van toepassing zijn, is voor het verlenen van lidmaatschaps- of deelnemingsrechten door (coöperatieve) flatexploitatieverenigingen geen privaatrechtelijke toestemming vereist.

Bij besluit van 17 februari 1998, nummer 94/662/2 hebben Burgemeester en Wethouders tot een versoepeling besloten van het tot dan geldende beleid. Het beleid tot 17 februari 1998 hield in dat splitsing in appartementsrechten van erfpachten met huurpanden in ieder geval werd geweigerd indien de huren van de desbetreffende woningen lagen beneden de huursubsidiegrens. Boven deze grens werd van geval tot geval bekeken, of splitsing wordt toegestaan, waarbij ingeval toestemming werd verleend, onder andere de voorwaarde van verhoging van de canon tot een actueel prijspeil werd verbonden.
Doel van dit beleid was het uitponden van duurdere huurwoningen en naoorlogse woningen tegen te gaan. Het publiekrechtelijke stelsel beschermde deze voorraad namelijk niet tegen uitponden, doordat het daarop niet op van toepassing was.

Bij besluit van 17 februari 1998, nummer 94/662/2 is dit beleid gewijzigd. Uitgangspunt voor het beleid voor splitsen van woningen op erfpachtgrond is vanaf 17 februari 1998 dat het privaatrechtelijke beleid volgend IS ten opzichte van het publiekrechtelijke beleid. Dat wil zeggen dat de gemeente in alle gevallen waarin een splitsingsvergunning wordt verleend, tevens erfpachtsplitsing (onder voorwaarden) zal toestaan. Voor woningen waarvoor geen splitsingsvergunning nodig is, wordt erfpachtsplitsing (onder voorwaarden) eveneens toegestaan. Indien er toestemming voor de erfpachtsplitsing gegeven wordt, wordt de canon van het ongesplitste recht evenredig over de appartementsrechten verdeeld.

Na vaststelling van het splitsingsbeleid van 17 februari 1998 is onderkend dat de redactie van de voorwaarden, die verbonden worden aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten, in de praktijk een aantal ongewenste en of onbedoelde effecten zou kunnen hebben.
In verband daarmee is artikel 5 lid 1, sub d, lid 2 en lid 3 toegevoegd.

Aan de privaatrechtelijke toestemming zullen bij splitsing in appartementsrechten, indien een van de te vormen appartementsrechten een of meerdere woningen omvat, de volgende voorwaarden worden verbonden:

1op elk na splitsing ontstaan erfpachtrecht worden de meest recente Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing. Dit geldt ook voor de appartementsrechten met een andere bestemming dan woning. De einddatum van het lopende tijdvak, zoals dit op het ongesplitste recht van toepassing is, blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane appartementsrechten;

2 indien op het tijdstip van toestemming om de erfpacht te splitsen de procedure van canonherziening einde tijdvak is aangevangen heeft deze procedure de voorrang boven de procedure neergelegd in de meest recente algemene bepalingen;

3in de notariële akte van splitsing wordt voor elk erfpachtrecht (appartementsrecht) de bestemming Akoopwoning@ en het aantal m^2 brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;

4het na splitsing ontstane erfpachtrecht (appartementsrecht) mag slechts worden overgedragen aan:

* de huidige huurders van de ongesplitste woningen , dan wel

* een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na opzegging van de huur van het desbetreffende appartement door de huidige huurder;

5 de onder 3. gestelde voorwaarde geldt niet, wanneer meer dan één appartementsrecht wordt vervreemd aan een gegadigde die de rechten uitsluitend verwerft uit oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf;
6 indien in de erfpachtakte als bestemming Ahuurwoning@ is opgenomen, wordt als aanvullende voorwaarde een verhoging van de canon gesteld.

Ad 1.
Op een gesplitst erfpachtrecht zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 van toepassing worden verklaard. In veel gevallen betekent dit dat een recht met een vaste canon (1915-1937-recht) wordt omgezet in een recht met een geïndexeerde canon. Er gaat geen nieuw tijdvak van 50 jaar lopen; de einddatum van de gesplitste rechten blijft gelijk aan de einddatum van het ongesplitste recht.

Ad 2.
De voorwaarde onder 1. levert een probleem op in het geval dat er een procedure canonherziening aan het einde van het tijdvak is aangevangen op grond van de voor de splitsing geldende algemene bepalingen. Indien na splitsing de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard, geldt veelal een andere procedure voor de canonherziening aan het einde van het tijdvak. Om doorkruising met de lopende procedure te voorkomen, wordt de voorwaarde opgenomen dat de reeds in gang zijnde procedure canonherziening aan het einde van het tijdvak wordt voortgezet.

Ad 3.
Bij de splitsing wordt vastgelegd dat de in de splitsing betrokken woning in de categorie Akoopwoning@ valt. Tevens wordt vermeld dat deze woning mag worden verhuurd.

Ad 4. en 5.
De voorwaarde 4. is vrijwel integraal overgenomen uit het tot op heden geldende beleid. In deze voorwaarde staat dat een appartementsrecht alleen vervreemd mag worden aan een huurder op het moment van splitsing of na het eindigen van de huurovereenkomst aan iedereen die daarvoor opteert. Deze bepaling is opgenomen opdat huurders naast de huurbescherming een extra bescherming genieten.

Voorwaarde 5 bevat een uitzondering op de vervreemdingsbeperkende voorwaarde 4. De ratio daarvan is dat de positie van de zittende huurder niet in het geding is ingeval een beleggende erfpachter zijn na splitsing ontstane erfpachtrecht overdraagt aan een andere beleggende erfpachter. Het voordeel van deze uitzondering is, dat er geen reden behoeft te zijn voor een beleggende erfpachter te kiezen voor juridisch minder gewenste constructies.

Ad 6.
In de nota grondprijsbeleid 1998, vastgesteld bij raadsbesluit nr. 747 van 26 november 1997, wordt onderscheid gemaakt tussen de grondprijzen voor (marktsector)huurwoningen en (marktsector)koopwoningen. Globaal, aldus de nota, zullen in 1998 de grondprijzen voor huurwoningen 5 tot 10% lager zijn dan de grondprijzen voor vergelijkbare koopwoningen. Bij ongesplitste complexen van huurwoningen ligt de waarde en daarmee de grondprijs mogelijk nog verder onder die van vergelijkbare koopwoningen. Vooruitlopend op de Nota Grondprijsbeleid is er reeds vóór 1998 onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor Ahuurwoningen@ en grondprijzen voor Akoopwoningen@.

Vanwege dit verschil in grondprijs wordt sedertdien bij de uitgifte van terreinen de bestemming in de erfpachtakte niet meer omschreven als Awonen@ maar nader gespecificeerd als Ahuurwoning@dan wel als Akoopwoning@.

Het is mogelijk, dat te eniger tijd de erfpachter met een in de akte omschreven bestemming van Ahuurwoning@ (en die dus een canon betaalt, die gebaseerd is op de lagere grondprijs), de wens te kennen geeft, de opstallen te willen splitsen in appartementsrechten en dus koopwoningen wil realiseren. Alsdan zal, binnen de aangegeven criteria, de toestemming worden gegeven, echter met de aanvullende voorwaarde, dat de canon dient te worden herzien op basis van de nieuwe bestemming Akoopwoning@.

Indien geen canonverhoging zou worden gevorderd, zou er een niet te rechtvaardigen verschil ontstaan tussen de erfpachter die van meet af aan een canon betaalt op basis van de (aan de bestemming Akoopwoning@gerelateerde) hogere grondprijs en de erfpachter die op een later tijdstip besluit tot de omzetting van huurwoningen in koopwoningen. In beide gevallen dient de hogere grondprijs de basis voor de canonberekening te zijn.
Anders ligt het met erfpachters die te maken hebben gehad met het (oude) grondprijsbeleid, dat geen prijsonderscheid kende voor koop- of huurwoningen. De canonherziening zal in die gevallen aan het einde van het lopende tijdvak plaats vinden.

Bijlage 1c Correctiebesluit splitsing van de erfpacht in appartementsrechten

Besluit Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001, nummer ROIB 2001/1558

[wordt later toegevoegd]

Bijlage 2 Overzicht door Rijk aangewezen gebieden

Overzicht van de door het Rijk aangewezen gebieden

- Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (zie Gemeenteblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145
- overzichtskaartje

[worden later toegevoegd]

Bijlage 3 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.

Bijlage 4 Overzicht standaarddocumenten

overzicht standaarddocumenten splitsing in appartementsrechten

1	Ontvangstbevestiging aanvraag
3	Afwijzing aanvraag
7	Aanbieding en bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit (dit is hetzelfde document als het conceptbesluit onder 7, maar dan zonder het woord “concept”)
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, volmacht , kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 5 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag
Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
Welke procedures:

17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht

Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole
19. Erfpachtcontrole