Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 20

Splitsing van erfpachtrechten in bezit van Woningcorporaties onder de AB1998

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2010
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Appartementsrechten....3
1.3 Regels voor splitsing in appartementsrechten....4
1.4 Procedure....4
HOOFDSTUK 2 PUBLIEKRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN 5
2.1 De splitsingsvergunning....5
2.2 Functie van de publiekrechtelijke toestemming....5
2.3 Publiekrechtelijke toestemming....5
HOOFDSTUK 3 PRIVAATRECHTELIJKE TOESTEMMING VOOR HET SPLITSEN....7
3.1 Inleiding....7
3.2 Voorwaarden voor het splitsen van woningen....7
3.3 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten....8
3.4 Rectificatie van de splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten....8
HOOFDSTUK 4 BEREKENING AFKOOPSOM, MARKTCONFORME AFKOOPSOM EN MARKTCONFORME AFKOOPCANON....9
HOOFDSTUK 5 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK....12
5.1 Inleiding....12
5.2 Procedure....12
Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen....17

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Deze werkinstructie gaat over het splitsen van woningcorporatierechten (AB1955, AB1985 en AB 1998). Op deze rechten is in beginsel het convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016 van toepassing.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft met de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt met betrekking tot het splitsen van erfpachtrechten met de bestemming sociale huurwoning. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016. Dit Convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en enkele andere partijen ten aanzien van splitsing en verkoop van sociale huurwoningen. In dit convenant zijn voorwaarden geschapen om het splitsingsproces en het verkoopproces voortvarend te laten verlopen. De voorwaarden voor splitsing volgens het convenant, zijn opgenomen in artikel IX, X, en XIII van het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008 (hierna: “UB2008”).

De belangrijkste afspraken zijn:

- dat op de appartementsrechten en erfpachtrechten die na de splitsing ontstaan, de nieuwste algemene voorwaarden (AB2000) van toepassing worden verklaard;
- dat de woningcorporaties bij splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten, de canon verplicht moeten afkopen voor een tijdvak van 50 jaar. Ze moeten daarvoor een vaste afkoopsom per woning (eenheid) betalen. Dit bedrag is afhankelijk van het bouwjaar van de woningen;
- dat als er sprake is van een afgekocht erfpachtrecht voor splitsing, er niet hoeft te worden afgekocht (het afgekochte tijdvak blijft gehandhaafd met een maximum van 50 jaar, conform de AB 2000);
  Is de resterende looptijd van het reeds afgekochte tijdvak (vóór splitsing) korter dan 10 jaar, dan ontstaat per splitsingsdatum een nieuw tijdvak van 50 jaar. De woningcorporatie dient de canon voor het tijdvak van 50 jaar vooruit te betalen. Het resterende bedrag van het lopende tijdvak wordt verrekend met de corporatie;
- dat na splitsing, de privaatrechtelijke bestemming van de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten “sociale huurwoning” blijft. Bij levering van de woning aan een particulier wordt de bestemming gewijzigd naar “koopwoning”. Voor deze bestemmingswijziging dient de verkopende woningcorporatie via de notaris een aanvullende afkoopsom te betalen;
- dat de woningcorporaties voor de splitsingswerkzaamheden een administratieve vergoeding aan de gemeente moeten betalen. Dit is een vast bedrag per nieuw appartementsrecht of erfpachtrecht;
- de financiële verplichtingen voor de woningcorporaties (b.v. splitsingsvergoeding, afkoopsommen per eenheid e.d.) worden jaarlijks vastgesteld.

1.2 Appartementsrechten

Achtergrond

Sinds 1955 bestaat er in het Burgerlijk Wetboek een wettelijke regeling voor het splitsen van panden in appartementsrechten. Voor die tijd was het niet mogelijk om etages in eigendom te verkrijgen.

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

Een splitsing in appartementsrechten is een splitsing overeenkomstig artikel 5:106 BW en is vooral bedoeld om een gebouw in zelfstandige eenheden te verdelen, die uitsluitend door de appartementseigenaar gebruikt kunnen worden.
Onder het convenant en UB2008 is de splitsing van corporatierechten gericht op het splitsen en verkoop van sociale huurwoningen. Indien een andere bestemming, te weten niet wonen, aanwezig is, dan gelden andere berekeningsmethoden.

1.3 Regels voor splitsing in appartementsrechten

1. De splitsing in appartementsrechten is wettelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek (art. 5:106 e.v.).
2. Door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving van de gemeente Amsterdam wordt het publiekrechtelijke splitsingsbeleid periodiek vastgesteld. In dit beleid wordt onder meer bepaald aan welke vereisten moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een publiekrechtelijke splitsingsvergunning.

1.4 Procedure

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

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming
Om een pand in appartementsrechten te kunnen splitsen, zijn er in beginsel twee soorten toestemming nodig:
a. publiekrechtelijke toestemming in de vorm van een splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingswet: deze toestemming geldt alleen voor het splitsen van woningen die gebouwd zijn vóór 1 januari 1940.
b. privaatrechtelijke toestemming op grond van artikel 5:106 BW: zowel voor het splitsen van woningen en bedrijfsruimten is privaatrechtelijke toestemming nodig van de eigenaar van de grond (i.c. de gemeente Amsterdam).

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

Hoofdstuk 2 Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van woningen

2.1 De splitsingsvergunning

Sinds 1974 is er voor het splitsen van woningen publiekrechtelijke toestemming van de gemeente nodig. Deze toestemming wordt verleend in de vorm van een splitsingsvergunning[1].

De aanvraag wordt behandeld door de afdeling Vergunningen of Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel of de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.
De publiekrechtelijke toestemming wordt verleend door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het erfpachtrecht is gelegen of door het college van Burgemeester en Wethouders (of diens gemandateerde) als het te splitsen erfpachtrecht 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 het college van Burgemeester en Wethouders is geregeld in welke gevallen van splitsing publiekrechtelijke toestemming is vereist en onder welke voorwaarden deze toestemming wordt verleend[2].

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[3] 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

[1] Dit stond voorheen in art. 56 a-h van de Woningwet (thans Huisvestingswet). Daarnaast is er de mogelijkheid tot het afgeven van een vernieuwbouwverklaring.
[2] Besluit tot vaststelling beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007
[3] Bij Koninklijk Besluit van 7 april 1975, nummer 21 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (zie Gemeenteblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145) heeft het Rijk de gebieden voor Amsterdam aangewezen. Grofweg gezegd zijn dit de gebieden binnen de ring van Amsterdam.

die bouwkundig gelijk is aan een nieuwbouwwoning, in dit geval wordt een vernieuwbouwverklaring afgegeven);
- het een wijziging van een splitsing van ondergeschikt belang betreft → of een wijziging splitsing van ondergeschikt belang is, wordt door het stadsdeel, afdeling Vergunningen bepaald. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten wordt behouden (bijvoorbeeld zolders of bergingen die van het ene appartementsrecht worden overgedragen aan een ander appartementsrecht);
- het een wijziging van een splitsing betreft waarbij het aantal appartementsrechten afneemt door de samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.
  NB: wanneer het een wijziging splitsing van woningen betreft, kan wel een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk zijn.

Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend
Voor gebouwen waarin meerdere woningen en meerdere 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. Dit is dan geen convenant splitsing, maar een splitsing onder de AB 1998.

Hoofdstuk 3 Privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen

3.1 Inleiding

Bij horizontale splitsing wordt een erfpachtrecht opgedeeld in appartementsrechten. Het oude erfpachtrecht blijft in juridische zin wel bestaan. De nieuwe appartementsrechten maken een onverdeeld aandeel uit van dat oude erfpachtrecht en krijgen elk een appartement indexnummer. Bij verticale splitsing ontstaan nieuwe erfpachtrechten en komt het oude erfpachtrecht te vervallen.

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

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

3.2 Voorwaarden voor het splitsen van woningen

Bij een splitsing van een gebouw met de bestemming wonen of de bestemming wonen en overige bestemmingen, verleent de gemeente privaatrechtelijke toestemming[4]:

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

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

Nadere voorwaarden

Daarnaast worden op grond van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid nog een aantal nadere voorwaarden gesteld[5], welke onderstaande voorwaarden eveneens van toepassing zijn op een verticale splitsing (eengezinswoningen):

a. op de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard (thans de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000);
b. omdat in de splitsingsakte de AB2000 van toepassing wordt verklaard, wordt bij elk appartementsrecht of erfpachtrecht de marktconforme afkoopsom en canon vermeld. De gunstige afkooptarieven voor toegelaten instellingen gelden alleen onder de AB1998;
c. het aantal m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) per appartementsrecht c.q. erfpachtrecht moet in de notariële akte worden vastgelegd;
d. de appartementsrechten c.q. erfpachtrecht 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 c.q. erfpachtrechten verwerft uitsluitend uit oogpunt van geldbelegging en niet het doel heeft om er zelf te wonen.

[4] Zie het convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen.
[5] Zie het convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen.

3.3 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Hoofdregel bij de behandeling van een aanvraag tot wijziging van een splitsing in appartementsrechten, is dat hiermee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de behandeling van de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten. Wanneer bijvoorbeeld bij een splitsing de bergingen niet zijn meegenomen in het aantal vierkante meters bvo (dit gebeurde tot 2003 niet), dan wordt dit bij de wijziging splitsing ook niet gedaan. NB. bij corporatiesplitsingen krijgen de bergingen een eigen indexnummer. Omdat na splitsing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing zijn, geschiedt een wijziging splitsing bij Team Particulieren, deze wordt behandeld als elke andere wijziging splitsing, zie hiervoor de betreffende werkinstructies.

3.4 Rectificatie van de splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten

Indien de splitsing is uitgevoerd en de gegevens blijken niet correct te zijn aangedragen door de woningcorporatie, dan dient het splitsingsbesluit gerectificeerd te worden. In dit geval worden de werkzaamheden verricht door Team Zakelijk Beheer, omdat dit ziet op de door hen uitgevoerde splitsing. Het besluit wordt aangepast door middel van een rectificatiebesluit, zodat dit in overeenstemming is met de daadwerkelijke situatie. In dit geval is de woningcorporatie een rectificatievergoeding verschuldigd. Deze bedraagt 10% van de administratieve vergoeding.

Hoofdstuk 4 Berekening afkoopsom, marktconforme afkoopsom en marktconforme afkoopcanon

Canonbetalend erfpachtrecht:

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

I. Sociale huurwoningen

Voor een viertal woningcategorieën geldt per huureenheid een eenheidsprijs (prijspeil 2010):

vooroorlogs	€ 5.400,-
vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.950,-
naoorlogs (1959-1974)	€ 8.200,-
1975 en daarna	€ 9.250,-

Berekening: aantal bestemmingen 'wonen' x afkoopsom

NB: Wanneer men twijfelt over het bouwjaar kan men het kopje 'woningcategorie' in art. XIII sub 8 Uitvoeringsbesluit raadplegen
NB II: Let op de eenheidprijzen, deze worden elk jaar opnieuw vastgesteld, zie de grondprijshandleiding.

II. Overige bestemmingen

Overige bestemmingen worden als volgt berekend:

- voor een commerciële ruimte (kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte) of niet commerciële ruimte van maximaal tweemaal de grootte van een gemiddelde woning in dat complex, geldt een evenredige afkoopsom als voor een woning

  Berekening: aantal m^2 bvo commerciële ruimte of niet commerciële ruimte gedeeld door het gemiddelde aantal m^2 bvo woonruimte x afkoopsom woning

- een commerciële ruimte (kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte) of niet commerciële ruimte met een oppervlakte die groter is dan tweemaal de grootte van een gemiddelde woning binnen het betreffende complex wordt marktconform gewaardeerd.[6]

Berekening: aantal m^2 BVO bedrijfsruimte x grondprijs x depreciatiefactor

- bestemming parkeren (zowel gebouwd als ongebouwd) dient te worden afgekocht tegen de afkoopsom van € 1.600,- per eenheid (prijspeil 2010)
- Bij bestemming "MIVA" wordt de eenheidsprijs voor een woning met deze bestemming bij splitsing vermenigvuldigd met 0,8
- Bij bestemming "zelfstandige Hateenheid" geldt dat één deur gelijk is aan één eenheid.
- Bij bestemming woongroep geldt de totale oppervlakte in bvo gedeeld door 100 x (afkoopsom per eenheid)
- Bergingen met een eigen index hebben geen afkoopsom

Zie verder Handleiding Grondprijsbepaling voor overige bestemmingen.
Rekenvoorbeeld

In dit rekenvoorbeeld wordt gebruik gemaakt van het prijspeil zoals dat in 2010 geldend is (UB2008 art. XIII)

[6] In de Handleiding Grondprijsbepaling dient opgezocht te worden wat de grondprijs is voor de desbetreffende bestemming. Het kan zijn dat bij het OGA een grondprijsadvies dient te worden aangevraagd.

Situatie ten tijde van de splitsing:

1) 20 sociale huurwoningen (1200 m^2 bvo totaal)

2) 4 bedrijfsruimten binnen woonmilieu van < 2x gem. woning (4 x 80 m^2 bvo = 320 m^2 bvo)
3) 1 bedrijfsruimte binnen woonmilieu van > 2x gem. woning (260 m^2 bvo)

(580 m^2 bvo)

4) 10 eenheden parkeren

Gemiddelde grootte van een woning: 60 m^2 bvo
Bouwjaar: 1956 (=vroeg naoorlogs): € 6.950,
Ingangsdatum splitsing: 1-7-2010

Berekening afkoopsom

Ad 1) 20 sociale huur (vroeg naoorlogs) * € 6.950,-	= € 139.000,-
Ad 2) 80/60 * € 6.950,- * 4	= € 37.067-
Ad 3) 1x marktconform afrekenen (260* € 154,- p/m^2 bvo * 0,6 depreciatie)	= € 24.024-
Ad 4) 10 parkeerplaatsen * €1.600	= € 16.000,-
	---------- +
Te betalen	**€ 216.091,-**

Depreciatiefactor

Door toepassing van een depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; vijftien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.

Onder de punt I. genoemde prijzen voor sociale huurwoningen, in bezit van toegelaten instellingen, is de depreciatie reeds verwerkt. Echter, in geval van een overige bestemming welke groter is dan 2 keer de gemiddelde oppervlakte van een woning dient de depreciatiefactor te worden toegepast, volgens het grondprijsbeleid.

Marktconforme afkoopsom:

Omdat in de splitsingsakte de AB2000 van toepassing worden verklaard, worden bij elk appartementsrecht of erfpachtrecht alleen de marktconforme afkoopsom en canon vermeld, dus niet de te betalen afkoopsom, op basis van het Convenant en de Handleiding Grondprijsbepaling.

De berekening luidt als volgt:

Bij bestemming wonen:

BVO x omrekeningsfactor naar GBO (EGW 0,8 en voor MGW 0,75)

= GBO x grondprijs x depreciatiefactor

Bij bestemming niet wonen:

BVO x grondprijs x depreciatiefactor

NB. de marktconforme afkoopsom is gelijk aan de (nieuwe) basisschaduwgrondwaarde.

Marktconforme afkoopcanon bij splitsing:

Is het kwartaal canon percentage op moment van de aanbieding

Dus canonpercentage x marktconforme afkoopsom gedeeld door 100

Afgekocht erfpachtrecht:

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

Boekwaarde afgekocht en canonbetalend erfpachtrecht

De boekwaarde van het te splitsen erfpachtrecht wordt eveneens verdeeld op basis van de berekende marktconforme afkoopsom.
Alle voormelde berekeningen worden automatisch gegenereerd door de rekenmodule van de dossiermodule.
Indien geen gebruik gemaakt kan worden van de dossiermodule, dan wordt de inleessheet gebruikt.

Hoofdstuk 5 Procesgang in de praktijk

5.1 Inleiding

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

5.2 Procedure

stap 1: aanvang procedure
De woningcorporatie vraagt een splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten aan door middel van het mailen van een aanvraagsheet (zie bijlage) naar splitsen@oga.amsterdam.nl.
Op deze sheet staan alle gegevens van het te splitsen erfpachtrecht die nodig zijn voor verwerking in de dossiermodule. Indien niet alle gegevens zijn aangeleverd, dan dient de erfpachtbeheerder deze alsnog op te vragen bij de woningcorporatie.

stap 2: nagaan of er een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist
De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is verleend of er is geen splitsingsvergunning vereist
Zodra de splitsingsvergunning is verleend of als er geen splitsingsvergunning vereist is, kan de privaatrechtelijke procedure voor de splitsing beginnen (ga verder met stap 3).
De publiekrechtelijke splitsingsvergunning moet nog worden aangevraagd/verleend
Zodra de erfpachter de splitsingsvergunning heeft ontvangen, dient hij de erfpachtbeheerder digitaal een kopie van de vergunning toe te sturen. De erfpachtbeheerder verzoekt om toezending van een digitale kopie, 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: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren
Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de erfpachtbeheerder of een splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten mogelijk is. Het gemeentebestuur kan namelijk geen privaatrechtelijke toestemming geven als er afwijzingsgronden zijn of als de splitsing feitelijk niet mogelijk is.

Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het Beleid inzake splitsing in appartementsrechten kan een splitsingsverzoek worden afgewezen indien de aanvraag voor de publiekrechtelijke splitsingsvergunning is afgewezen. Deze afwijzingsgrond geldt alleen als het gaat om een splitsing van woningen, en daarvoor een splitsingsvergunning vereist is. Door het ontbreken van de splitsingsvergunning kan de aanvraag niet in behandeling worden genomen. Dit moet schriftelijk aan de erfpachter worden meegedeeld. In de praktijk komt het zelden voor dat er afwijzingsgronden bestaan. Per aanvraag moet worden bekeken of er afwijzingsgronden bestaan.

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

a. Eerst moet worden gekeken of er een verticale (voor)splitsing danwel samenvoeging dient plaats te vinden. Hiervoor wordt geen aanbieding opgesteld. Er wordt direct een besluit genomen. Een kopie van het besluit gaat naar Team Staf, die de tekening in OGAGIS aanpassen en nieuwe E of EW-nummers afgeven. Vervolgens gaat een kopie van het besluit met nieuwe E-nummers naar de Bedrijfsadministratie die het besluit kunnen verwerken in Hermes (dit is van belang voor het gebruik van de dossiermodule);

b. *er moet sprake zijn van splitsing van een geheel kadastraal perceel*
De splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten is slechts mogelijk, als er sprake is van een geheel kadastraal perceel. Als het om een gedeeltelijk kadastraal perceel gaat, moet het perceel alsnog worden ingemeten door het Kadaster.-

.
stap: 5 financiële afhandeling
De afkoopsom en canon, marktconforme afkoopsom en afkoopcanon, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde worden verdeeld over de appartementsrechten c.q. erfpachtrechten die na splitsing ontstaan volgens de methode die in hoofdstuk 4 is uitgelegd. De Dossiermodule berekent automatisch deze verdeling. Indien de marktconforme afkoopsom/basisschaduwgrondwaarde per appartementsrecht lager is dan de minimumgrondprijs (zie Handleiding Grondprijsbepaling) dan kan de dossiermodule niet worden doorgezet naar Hermes. Om deze reden wordt de inleessheet ingevuld en wordt de

verdeling handmatig berekend, welke door de bedrijfsadministrateur wordt ingevoerd in Hermes.
Zie handleiding dossiermodule en inleessheet

stap 6: aanbiedingsbrief opstellen en versturen
Nadat de verdeling is gemaakt, kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld. De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
- de kadastrale aanduiding, perceelsoppervlakte en de plaatselijke aanduiding,
- de bestemmingen;
- de boekwaarde, de afkoopsom en indien canon betalend erfpachtrecht de te betalen afkoopsom, de marktconforme afkoopsom en de marktconforme afkoopcanon en bvo (bijlage A) van elk appartementsrecht of erfpachtrecht dat na de splitsing is ontstaan;
- de ingangsdatum van de splitsing (dit is altijd de eerstvolgende vervaldatum) of op verzoek van de erfpachter een andere datum na vervaldatum in overleg met de Bedrijfsadministratie;
- bij een canon betalend recht: het nieuwe tijdvak;
- bij een afgekocht recht: het oude tijdvak;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing blijven/worden verklaard;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt (twee maanden na dagtekening).

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

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

Inhoud aanbieding: voorwaarden bij de bestemming "woning"[7]
Aan het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming worden de volgende voorwaarden verbonden (deze voorwaarden moeten in de aanbieding worden opgenomen, zie ook UB2008):
- op de erfpacht worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard.
- elk appartementsrecht of erfpachtrecht omvattende een woning krijgt de bestemming "sociale huurwoning";
- de appartementsrechten of erfpachtrechten kunnen slechts worden overgedragen aan:
  a. degene die de woning op het moment van de splitsing het appartementsrecht of eengezinswoning huurt;
  b. een gegadigde voor een woning 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 woningen verwerft, uitsluitend uit oogpunt van geldbelegging en die niet het doel heeft om er te wonen. Dit is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals verwoord in bijlage 3 van het Convenant.

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

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

Met de aanbieding worden een bericht van acceptatie en bijlage A meegestuurd. N.B.: Alvorens de aanbieding kan worden ondertekend door de Teamleider, dient hij eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

stap 6 en 7: verstrijken termijn en vervallen aanbieding
Voor het accepteren van de aanbieding geldt een termijn van twee maanden. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan stuurt de erfpachtbeheerder hem een mail ter herinnering. De oorspronkelijke termijn kan worden verlengd als omstandigheden daartoe aanleiding geven. Wanneer het nodig is de aanbieding te verlengen, dan is het mogelijk de geldigheid van de aanbieding met een redelijke termijn te verlengen (bijv. twee weken of één maand).

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

stap 8: ontvangst van het bericht van acceptatie
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;
- door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en laten passeren.

Na ontvangst van het bericht van acceptatie, dient de aanbieding (of dossier) en het getekende bericht van acceptatie aan de BA te worden afgegeven, zodat de afkoopsom kan worden gefactureerd. Dit gebeurt alleen bij een canonbetalend recht.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Bureau Erfpacht dient naast het getekende bericht van acceptatie ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de ondertekenaar staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de ondertekenaar ter zake bevoegd is om te tekenen. Indien de ondertekenaar niet bevoegd heeft getekend, is er geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?
De erfpachter is een rechtspersoon (toegelaten instelling). In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke

personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.

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

stap 9: bestuurlijke besluitvorming en volmacht
Nadat Team Zakelijk Beheer via postvak splitsen/DIV het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. Indien het bericht van acceptatie digitaal via het postvak splitsen is binnengekomen dat moet het bericht van acceptatie ter archivering naar DIV. De overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten of erfpachtrechten wordt verwerkt in een mandaatsbesluit (OGA). Daartoe stelt de erfpachtbeheerder een besluit op.

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.

In de volmacht moet worden opgenomen dat er toestemming wordt gegeven voor aktepassering bij wijziging van de bestemming naar “koopwoning”.

Nadat het Dagelijks Bestuur het besluit tot splitsing in appartementsrechten/erfpachtrechten heeft genomen, wordt het dossier aan de medior afgegeven voor de export van de dossiermodule (xml-file) in Hermes (dan wel inleessheet naar de Bedrijfsadministratie). Zie werkinstructie en checklist. Na de export gaat het dossier naar de BA ter verwerking, controle en accordering teamleider Bedrijfsadministratie.

Ook stuurt de erfpachtbeheerder het **originele besluit** naar de afdeling DIV van het OGA ter archivering.

stap 10: opmaken en passeren akte
De splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten, en eventuele afkoop, moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt in een begeleidende brief verzocht om overeenkomstig de bijgevoegde **kopie** van het besluit met bijlage A de notariële akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens met behulp van de eveneens meegezonden getekende volmacht, die de erfpachtbeheerder dient op te stellen, passeren. In de begeleidende brief verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om toezending van een digitaal afschrift met de inschrijfgegevens van het Kadaster.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken en te passeren, worden meegestuurd een kopie van het besluit inclusief eventuele voorafgaande verticale (voor)splitsingen, samenvoegingen en conversiebesluiten, een getekende volmacht en een kopie van het legitimatiebewijs van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen. In de volmacht moet een voorbehoud worden opgenomen voor het voldoen aan de financiële verplichting inzake de splitsing. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris neemt contact op met de Bedrijfsadministratie of Team Zakelijk Beheer.
Opmerking II: Bij een splitsing in appartementsrechten en erfpachtrechten volgens het convenant splitsen en verkopen van sociale huurwoningen zijn de notariële kosten voor rekening van de erfpachter.

stap 11: registreren akte / administratieve afhandeling

Na ontvangst van het digitale afschrift koppelt de erfpachtbeheerder deze in Livelink (Docwerker) aan het oude dossiernummer én de nieuwe dossiernummers. Hierna is de procedure afgerond. Het papieren dossier kan worden gearchiveerd nadat gecontroleerd is of alle stukken in het dossier zijn gedigitaliseerd (Livelink - Docwerker).

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

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

Beleidsstukken splitsen:

Eerste convenant splitsen en verkoop SH 1998-2002
Tweede convenant splitsen en verkoop SH 2002-2007, verlengd tot 2008
Derde convenant splitsen en verkoop SH 2008-2016
Rapport Bouwen aan de stad 2007 tot 2011
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998
Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008, artikel IX, X, XII en XIII
Afkoopsommen erfpacht voor corporaties 2010
Huisvestingsverordening 2007 in het kader van het splitsingsbeleid
Handleiding grondprijsbepaling 2010, 2.4 Sociale woningbouw-bestaande erfpachtrechten

Informatie convenant splitsen en verkoop SH:

Amsterdams federatie van woningcorporaties (www.afwc.nl)
Dienst Wonen (www.wonen.amsterdam.nl)
OGA (www.oga.amsterdam.nl) en www.erfpacht.amsterdam.nl
Procedure Splitsen erfpachtrechten corporaties op OGA-net -programma's –Bedrijfsprocessen - primaire processen – erfpacht (wordt geactualiseerd 2010).
Procesbeschrijving BE hoofdstuk 6
Handleiding dossiermodule splitsen 2008 hoofdstuk 3
BAD23B Business Rules en rekenregels oor het splitsingsproces voor woningcorporaties(dossiermodule)

Vergoedingen voor splitsen en verkopen 2010
(besluit, 29 september 2009 BD2009-005313)

Afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar, afhankelijk van bouwjaar sociale huurwoning:

- vooroorlogs € 5.400 (jaarlijks geïndexeerd)
- vroeg naoorlogs (1945 – 1958) € 6.950 (jaarlijks geïndexeerd)
- naoorlogs (1959 – 1975) € 8.200 (jaarlijks geïndexeerd)
- 1975 en daarna € 9.250 (jaarlijks geïndexeerd)

Administratieve vergoeding per nieuw te vormen recht bij splitsing bedraagt € 185,- (prijspeil 2010)
Eenmalige bijdrage bestemmingswijziging van huur naar koopwoning bedraagt € 5.300,- (prijspeil 2010).
Rectificatie vergoeding bedraagt 10% van totale administratieve vergoeding nadat het besluit is opgesteld.