

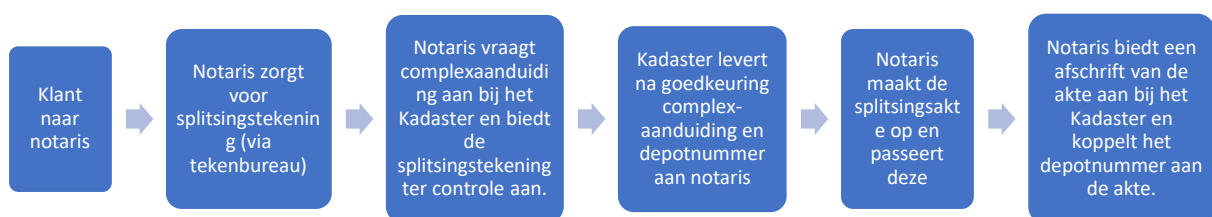
Serviceloket Kadaster voor appartementstekeningen

Toename aantal appartementsrechten

Steeds vaker worden gebouwen gesplitst in appartementsrechten. Dit woningtype komt steeds meer *in schwung*, onder andere door grond schaarste en een groeiend aantal eenpersoonshuishoudens. Ook kantoorpanden die leeg staan worden steeds vaker omgebouwd tot wooneenheden. Daarnaast wordt voor juridisch en feitelijk complexe gebouwen en situaties het appartementsrecht gebruikt.

Splitsingstekening en complexaanduiding

Voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten dient een complexaanduiding te worden aangevraagd bij het Kadaster. Die aanvraag gaat vergezeld van een splitsingstekening. Deze tekening wordt veelal gemaakt door een tekenaar of een architect, in opdracht van de notaris of diens cliënt. De tekening dient voorafgaand aan het passeren van de akte van splitsing te worden goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster. In de navolgende figuur is de *procesflow* in beeld gebracht.



Figuur 1 - procesflow

Ongestoord aanvraagproces tekeningen

De ervaring leert en dat blijkt ook uit de dagelijkse afkeuringen, dat de kwaliteit van de tekeningen en de ervaring met het maken van deze tekeningen door de ingeschakelde tekenaars en architecten zeer verschillend is. Dit leidt er toe dat er veel tekeningen worden afgekeurd. Voor het afkeuren van een digitale appartementstekening wordt een tarief van € 60,- per aanvraag complexaanduiding in rekening gebracht.

Ongewijzigd percentage fouten in tekeningen

De trend over de afgelopen drie jaar is ongewijzigd. Van het totaal aangeboden verzoeken tot vaststelling van een complexaanduiding wordt ruim 30% afgekeurd omdat niet aan de in de Uitvoeringsregeling Kadasterwet artikel 5 en 6 gestelde eisen wordt voldaan.

Om het notariaat behulpzaam te zijn en de meest voorkomende fouten in beeld te brengen, is een TOP 10 samengesteld. Deze ziet er als volgt uit:

- 1 Belijning onjuist
- 2 Kadastrale grens komt niet overeen met de tekening
- 3 Bevat layers
- 4 Aanvraag en tekening komen niet overeen
- 5 Tekening komt niet overeen met situatieschets
- 6 Titel onjuist
- 7 Schaallineaal ontbreekt
- 8 Situatietekening onjuist
- 9 Gescande tekening niet toegestaan
- 10 De kadastrale grens komt niet overeen met de tekening

Er is een TOP 10 checklist beschikbaar op de website van het Kadaster op de productpagina van het Notariaat. Met deze checklist in de hand kan de notaris de meest gemaakte fouten voorkomen.

Onverminderd aandacht voor splitsingstekeningen

Het Kadaster heeft de afgelopen jaren getracht het aantal onjuiste tekeningen te verminderen. Zo is er veel aandacht besteed aan het informeren van de tekenaars en de architecten. Ook zijn er cursussen voor tekenaars georganiseerd en heeft het Kadaster webinars gehouden; er is een instructiefilm gemaakt die vervolgens is geplaatst op een specifieke webpagina met informatie over het splitsen in appartementsrechten.

Bij wijze van een pilot is gedurende enige tijd een tweetal servicedesks ingericht in de vestigingen in Amsterdam en Rotterdam. Het aantal bezoeken aan de servicedesks was – voorafgaand aan de Corona-periode – echter zodanig gering, dat is besloten om deze desks te sluiten.

Online serviceloket appartementstekeningen

Om de kwaliteit van de aangeboden appartementstekeningen voor de vaststelling complexaanduiding te verbeteren, is het Kadaster gestart met een online serviceloket voor notarissen en tekenaars.

De service biedt de notaris en tekenaar de mogelijkheid om voor een specifiek vraagstuk over appartementstekeningen een digitale afspraak te maken met een medewerker van het Kadaster. Tijdens het gesprek met de Kadastermedewerker wordt de tekening met u doorgenomen en kunt u advies vragen op welke wijze de tekening zou kunnen worden verduidelijkt.

Deze service wordt vooralsnog aangeboden in de vorm van een pilot en vervangt de mogelijkheid om een afspraak te maken aan de balie in de vestigingen van het Kadaster in Amsterdam en Rotterdam. De pilot eindigt op 1 januari 2021; na afloop van de pilot zal het online serviceloket worden geëvalueerd.

Kosten

Voor een afspraak met een initiële tijdsduur van dertig minuten wordt een tarief in rekening gebracht van € 49,-. Met het bespreken van de voorgenomen splitsing en de concrete vragen kan voorkomen worden dat uw tekening omissies bevat en wordt afgekeurd.

Het tarief dat in rekening wordt gebracht voor een afgekeurde tekening bedraagt € 60,- per aanvraag vaststelling complexaanduiding. Op papier bedraagt de afkeuring € 450,-.

Afspraak maken

Voor de appartementstekeningenservice kunt u een afspraak maken via het formulier op de website. Dit formulier treft u aan op:

https://formulieren.kadaster.nl/online_afspraak_inschrijfvereisten_appartementstekeninge_n.

Daarnaast blijft het Kadaster telefonisch en per e-mail bereikbaar om tijdens kantooruren eventuele vragen van notarissen te beantwoorden. Hieronder treft u de contactgegevens.

Appartementen team: 088-183 22 45 (keuze 1)

Meldpunt Notariaat: 088-183 35 00 en meldpuntnotariaat@kadaster.nl

Algemeen: <https://www.kadaster.nl/-/complexaanduiding-vaststelling->