

RICHTLIJN 2007, zoals vastgesteld in de Ringvergadering ring Amsterdam de dato 28 november 2007 inzake de toepassing van artikel 33 van de Huisvestingswet en de "Huisvestingsverordening 2007" vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam de dato 13 juni 2007.

ALGEMEEN

De richtlijn is bestemd voor alle notarissen die splitsingsakten of wijzigingen daarvan passeren met betrekking tot in de gemeente Amsterdam gelegen registergoederen. Overtreding van deze richtlijn kan tuchtrechtelijke gevolgen hebben.

De richtlijn geeft aan in welke gevallen er al of niet een onherroepelijke splitsingsvergunning conform artikel 33 van de Huisvestingswet nodig is voordat de akte gepasseerd kan worden c.q. welke handelingen de notaris in dit kader dient te verrichten.

Het splitsen (of wijzigen) van appartementrechten staat in deze richtlijn gelijk aan het oprichten van een flatexploitatievereniging of coöperatie of het wijzigen van de statuten ervan.

De onderhavige tekst is afkomstig van de richtlijn "2002", gewijzigd op 15 maart 2004 en thans op divers plekken aangepast.

INHOUD

1. Bestaand gebouw voor of na 1940 gesticht
2. Ingrijpende vernieuwbouw
3. Woning of niet-woning
4. Bedrijfspannend waarin woningen zullen komen
5. Bestemmingswijziging splitsingsakte van "bedrijfsruimte" in "wonen"
6. Splitsen van meer dan één woning per appartementsrecht
7. Afsplitsen van bedrijfsruimte(n) en twee of meer zelfstandige woningen in één gebouw
8. Afsplitsen van bedrijfsruimte(n) met een onzelfstandige woning en twee of meer zelfstandige woningen in één gebouw
9. Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
10. Oprichten van een flatexploitatievereniging of coöperatie
11. Verkrijging van lidmaatschapsrechten onder opschortende voorwaarde
12. Verticale splitsing voorafgaande aan horizontale splitsing
13. Wijziging van ondergeschikt belang
14. Aantal appartementsrechten wijzigt als gevolg van een wijziging splitsing
15. Ondersplitsen
16. Levering onverdeelde aandelen/constructies algemeen
17. Onherroepelijkheid van de splitsingsvergunning
18. Algemene informatie over splitsingen

1. Bestaand gebouw voor of na 1940 gesticht

Indien een gebouw tot stand is gekomen voor 1 januari 1940 is een splitsingsvergunning vereist. Indien een gebouw tot stand is gekomen na 1 januari 1940 is geen splitsingsvergunning vereist.

Inlichtingen over de totstandkoming van een gebouw richt de notaris schriftelijk aan de contactambtenaar van het stadsdeel waarin het gebouw zich bevindt onder vermelding dat het een voorgenomen splitsing betreft.

De contactambtenaar is verplicht binnen vier weken na ontvangst van het verzoek de vereiste informatie te verstrekken, eventueel, indien het Stadsdeel daartoe bevoegd is, met het in rekening brengen van legeskosten. De vereiste informatie wordt verstrekt ongeacht of de notaris de legeskosten al heeft betaald.

Indien sprake is van omstandigheden waardoor de contactambtenaar de vereiste informatie niet binnen vier weken kan verstrekken, wordt hiervan aan de notaris melding gedaan.

Voor het bepalen van de datum van totstandkoming zijn van belang de gegevens uit het bouwdoossier, met name de goedkeuring door bouwtoezicht van het door de aannemer opgeleverde gebouw dan wel inzake (de vergunning tot) ingebruikneming ervan.

2. Ingrijpende vernieuwbouw

Van ingrijpende vernieuwbouw is sprake als zodanige werkzaamheden aan een gebouw zijn verricht dat de staat van dit gebouw naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gelijkgesteld kan worden aan een gebouw dat voldoet aan de eisen van nieuwbouw van het Bouwbesluit, echter 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.

Het gaat om ingrijpende vernieuwbouw op het moment van splitsing. Dit betekent dat de ingrijpende vernieuwbouw een feit moet zijn.

Voor het splitsen van een gebouw dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gelijkgesteld kan worden aan een gebouw dat voldoet aan de eisen van nieuwbouw van het Bouwbesluit, is geen splitsingsvergunning vereist.

De notaris is verplicht bij de contactambtenaar schriftelijk te informeren of sprake is van "ingrijpende vernieuwbouw" onder vermelding dat het een voorgenomen splitsing betreft.

De contactambtenaar is verplicht binnen vier weken na ontvangst van het verzoek de vereiste informatie te verstrekken, eventueel, indien het Stadsdeel daartoe bevoegd is, met het in rekening brengen van legeskosten. De vereiste informatie wordt verstrekt ongeacht of de notaris de legeskosten al heeft betaald.

Indien sprake is van omstandigheden waardoor de contactambtenaar de vereiste informatie niet binnen vier weken kan verstrekken, wordt hiervan aan de notaris melding gedaan.

De verklaring die inhoudt dat er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw (of juist niet), is ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht een beschikking hetgeen inhoudt dat deze beschikking pas zes weken na verzending onherroepelijk wordt. De notaris mag geen splitsingsakte passeren gebruikmakende van een dergelijke verklaring zonder dat hij zich ervan op de hoogte heeft gesteld dat de beschikking onherroepelijk is geworden (het hierna bepaalde onder sub 17 is van toepassing inzake de verificatie hiervan).

3. Woning of niet-woning

Onder "woning" wordt in deze richtlijn verstaan: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Met "niet-woning" worden zowel bedrijfsruimte als niet-woning/niet-bedrijfsruimte bedoeld.

4. Bedrijfspand waarin woningen zullen komen

Voor het splitsen van een gebouw, uitsluitend bestaande uit niet-woningen is geen splitsingsvergunning noodzakelijk.

De notaris is verplicht bij de contactambtenaar schriftelijk te informeren of sprake is van "niet-woning" onder vermelding dat het een voorgenomen splitsing betreft.

De contactambtenaar is verplicht binnen vier weken na ontvangst van het verzoek de vereiste informatie te verstrekken, eventueel, indien het Stadsdeel daartoe bevoegd is, met het in rekening brengen van legeskosten. De vereiste informatie wordt verstrekt ongeacht of de notaris de legeskosten al heeft betaald.

Indien sprake is van omstandigheden waardoor de contactambtenaar de vereiste informatie niet binnen vier weken kan verstrekken, wordt hiervan aan de notaris melding gedaan.

Indien uit de verkregen informatie blijkt dat het gebouw geheel of gedeeltelijk als woning wordt gebruikt (hieronder valt niet het gebruik als zogenaamde anti-kraak wacht) of een bouwaanvraag voor het maken van woningen is ingediend, is een splitsingsvergunning noodzakelijk.

Indien een bedrijfspand (dus uitsluitend bestaande uit niet-woning én niet geheel of gedeeltelijk in gebruik als woning én waarvoor niet een bouwaanvraag voor woningen is ingediend) wordt gesplitst in appartementsrechten die volgens het splitsingsreglement (eveneens) recht geven op het uitsluitend gebruik van een/de appartementsrecht/en als woning, dan is eveneens geen splitsingsvergunning vereist. Onmiddellijk na het passeren van de akte dient de notaris een afschrift van de splitsingsakte toe te zenden aan de contactambtenaar van het betreffende Stadsdeel, zodat het Stadsdeel kan controleren of bouw/verbouw plaatsvindt als woning(en) waarvoor een bouwvergunning is vereist.

5. Bestemmingswijziging splitsingsakte van "bedrijfsruimte" in "wonen"

Voor het passeren van een wijziging splitsingakte waarbij de bestemming van bedrijfsruimte wordt gewijzigd in woning is geen splitsingsvergunning vereist.

Onmiddellijk na het passeren van de akte dient de notaris een afschrift van de wijziging splitsingsakte toe te zenden aan de contactambtenaar van het betreffende Stadsdeel, zodat het Stadsdeel kan controleren of bouw/verbouw plaatsvindt als woning(en) waarvoor een bouwvergunning is vereist.

6. Splitsen van meer dan één woning per appartementsrecht

Voor het splitsen van een gebouw in (ondermeer) woonappartementsrechten is een splitsingsvergunning vereist. Ook als er sprake is van meer dan één woning in één appartementsrecht (bijvoorbeeld "twee-om-twee splitsingen), tenzij het hierna bepaalde onder sub 7 van toepassing.

Indien zich in een gebouw zowel vrije-sector woningen als niet-vrije sector woningen bevinden, is voor het splitsen ervan (uiteeraard) ook een splitsingsvergunning noodzakelijk. De splitsingsvergunning mag niet uitsluitend worden verleend voor de vrije sector woningen, terwijl de niet-vrije sector woning(en) in één appartementsrecht worden ondergebracht.

7. Afsplitsen van bedrijfsruimte(n) en twee of meer zelfstandige woningen in één gebouw

Voor het splitsen van een gebouw met zowel woningen als ruimte(n) met een niet-woonbestemming, zodanig dat alle woningen in één appartementsrecht worden opgenomen, is geen splitsingsvergunning vereist.

De notaris is verplicht bij de contactambtenaar schriftelijk te informeren of sprake is van "niet-woning" en twee of meer woningen onder vermelding dat het een voorgenomen splitsing betreft.

De contactambtenaar is verplicht binnen vier weken na ontvangst van het verzoek de vereiste informatie te verstrekken, eventueel, indien het Stadsdeel daartoe bevoegd is, met het in rekening brengen van legeskosten. De vereiste informatie wordt verstrekt ongeacht of de notaris de legeskosten al heeft betaald.

Indien sprake is van omstandigheden waardoor de contactambtenaar de vereiste informatie niet binnen vier weken kan verstrekken, wordt hiervan aan de notaris melding gedaan.

8. Afsplitsen van bedrijfsruimte(n) met een onzelfstandige woning en twee of meer zelfstandige woningen in één gebouw

Indien zich een geval hiervoor vermeld onder sub 7 voordoet, kan zich de situatie voordoen dat de niet-woonruimte bouwkundig mede (een) onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een bedrijfs- of winkelwoning) omvat.

Een woonruimte wordt als onzelfstandig beschouwd indien deze bouwkundig met de niet-woonruimte een eenheid vormt, die niet door een simpele ingreep ongedaan is te maken en bouwkundig geen eigen toegang heeft en bewoning niet mogelijk is zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen in de niet-woonruimte.

Deze onzelfstandige woonruimte mag zonder splitsingsvergunning worden opgenomen in het gedeelte niet-woning, mits (zie hiervoor vermeld onder sub 7) het andere appartementsrecht twee of meer woningen omvat en de aldaar bedoelde schriftelijke verklaring van de contactambtenaar is ontvangen.

9. Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Er is geen splitsingsvergunning vereist indien bestaande lidmaatschapsrechten of deelnemingsrechten als bedoeld in artikel 33 lid 2 van de Huisvestingswet worden omgezet in appartementsrechten.

Omzetting is alleen vergunningsvrij indien het in het verleden daadwerkelijk bij akte uitgegeven lidmaatschapsrechten of deelnemingsrechten betreft.

Bij de omzetting is het niet toegestaan af te wijken van de oorspronkelijk gecreëerde privégedeelten tenzij het een wijziging van ondergeschikt belang betreft zoals hierna onder sub 13 omschreven.

10. Oprichten van een flatexploitatievereniging of coöperatie

Het oprichten van een flatexploitatievereniging (fev) of coöperatie gevolgd door verwerving van een registergoed zonder dat deelnemingsrechten of lidmaatschapsrechten worden verleend of deelnemingsrechten of lidmaatschapsrechten worden verleend die niet recht geven op een specifiek of exclusief woonrecht, valt niet onder de werking van artikel 33 van de Huisvestingswet en is derhalve vergunningsvrij.

Voor het (vervolgens) uitgeven van deelnemingsrechten, certificaten of lidmaatschapsrechten bedoeld in artikel 33 lid 2 van de Huisvestingswet is een splitsingsvergunning vereist.

Voor het verlenen c.q. overdragen van een lidmaatschapsrecht nadat dat recht door ontzetting van een lid aan de fev of coöperatie is vervallen, is geen splitsingsvergunning noodzakelijk.

Het verlenen van lidmaatschapsrechten in fev of coöperatie zonder dat de fev of coöperatie reeds eigenares of erfpachter van het gebouw is geworden, is onderworpen aan de werking van artikel 33 van de Huisvestingswet aangezien gesteld kan worden dat de lidmaatschapsrechten betrekking hebben op een gebouw, te weten het in de statuten aangeduide registergoed.

11. Verrijking van lidmaatschapsrechten onder opschortende voorwaarde

Het onder opschortende voorwaarde van de verkrijging van de splitsingsvergunning verlenen van lidmaatschapsrechten in een fev of coöperatie valt niet onder de werking van artikel 33 van de Huisvestingswet.

Er bestaan bedenkingen tegen zodanige rechtshandelingen indien zij bij de betrokkene de indruk zouden wekken dat een onvoorwaardelijk recht is ontstaan dat ook weer vervreemd zou kunnen worden als ware het een volwaardig recht op een flatwoning.

Gemakkelijk kunnen er dan misverstanden ontstaan en belangen worden geschaad.

Het is de taak van de notaris om hier met grote voorzichtigheid en terughoudendheid op te treden en aan de betrokkene zeer uitvoerige en zorgvuldige voorlichting te verschaffen.

12. Verticale splitsing voorafgaande aan horizontale splitsing

Indien een gebouw van oorsprong of door verbouwing vanwege de daarin aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een trappenhuis) niet verticaal in bouwkundig zelfstandige gebouwen is te splitsen, is splitsing in afzonderlijke appartementsrechten slechts mogelijk als het gehele gebouw in één vereniging van eigenaars wordt opgenomen.

De notaris is verplicht bij de contactambtenaar schriftelijk te informeren of sprake is van "bouwkundig zelfstandige gebouwen" onder vermelding dat het een voorgenomen splitsing betreft.

De contactambtenaar is verplicht binnen vier weken na ontvangst van het verzoek de vereiste informatie te verstrekken, eventueel, indien het Stadsdeel daartoe bevoegd is, met het in rekening brengen van legeskosten. De vereiste informatie wordt verstrekt ongeacht of de notaris de legeskosten al heeft betaald.

Indien sprake is van omstandigheden waardoor de contactambtenaar de vereiste informatie niet binnen vier weken kan verstrekken, wordt hiervan aan de notaris melding gedaan.

13. Wijziging van ondergeschikt belang

Voor wijziging van de splitsingsakte waarbij sprake is van een ondergeschikt belang is geen splitsingsvergunning vereist.

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen tussen woonappartementen van één of meer bijbehorende zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten of het verlies van een dergelijke ruimte. Onmiddellijk na het passeren van de splitsingsakte dient de notaris een afschrift ervan toe te zenden aan de contactambtenaar van het betreffende Stadsdeel, zodat het Stadsdeel kan controleren of bouw/verbouw plaatsvindt waarvoor een bouwvergunning is vereist.

De bijbehorende zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten moeten hetzelfde indexnummer hebben als de woning waartoe deze ruimten gaan behoren.

Slechts in uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van het Stadsdeel, kan van het hiervoor bedoelde voorschrift van hetzelfde indexnummer worden afgeweken.

14. Aantal appartementsrechten wijzigt als gevolg van een wijziging splitsing

Voor een wijziging van de splitsingsakte waarbij het aantal appartementsrechten met één of meer toeneemt én waardoor één of meer individueel overdraagbare woningen ontstaan die er vóór de wijziging niet waren, is een splitsingsvergunning noodzakelijk.

Hiervan uitgezonderd is het geval van een gebouw dat is gesplitst in appartementsrechten en, voor zover het de woningen betreft, elk appartementsrecht recht geeft op één individueel over te dragen woning, als gevolg van de wijziging één of meer extra appartementsrechten ontstaan die recht geven op een individueel over te dragen woning (bijvoorbeeld de zolderverdieping die met bouwvergunning is verbouwd tot woning). Onmiddellijk na het passeren van de splitsingsakte dient de notaris een afschrift toe te zenden aan de contactambtenaar van het betreffende Stadsdeel, zodat het Stadsdeel kan controleren of bouw/verbouw plaatsvindt als woning(en) waarvoor een bouwvergunning is vereist.

Voor een wijziging van de splitsingsakte waarbij het aantal appartementsrechten vermindert door samenvoeging van twee of meer appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist mits niet één of meer individueel overdraagbare woningen ontstaan die voor de wijziging niet individueel overdraagbaar waren.

Onmiddellijk na het passeren van de splitsingsakte dient de notaris een afschrift toe te zenden aan de contactambtenaar van het betreffende Stadsdeel, zodat het Stadsdeel kan controleren of bouw/verbouw plaatsvindt als woning(en) waarvoor een bouwvergunning is vereist.

Wel is eventueel een samenvoegings- en/of onttrekkingsvergunning noodzakelijk.

15. Ondersplitsen

Voor het ondersplitsen van een appartementsrecht dat recht geeft op een woning is een splitsingsvergunning vereist.

16. Levering onverdeelde aandelen/constructies algemeen

In de praktijk blijkt dat de splitsingsregels worden omzeild door het verkopen en leveren van een onverdeeld aandeel in een registergoed met daaraan gekoppeld het persoonlijk gebruiksrecht van een gedeelte van datzelfde registergoed, rechtgevend op een woning. In de leveringsakten en bijbehorende (koop)overeenkomsten worden regelingen tussen de medegerechtigden getroffen over kosten, financiering, toekomstige verkoop etc.

Dergelijke situaties staan op gespannen voet met het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet en de daarbij behorende verordening tenzij het specifieke gevallen betreft, zoals aankoop en verwerving in familieverband en/of aankoop en verwerving met het oog op een toekomstige splitsing in appartementsrechten waarbij zicht moet zijn op het verkrijgen van een splitsingsvergunning.

Uit dit oogpunt maar ook uit het oogpunt van rechtszekerheid wordt notarissen geadviseerd geen medewerking te verlenen aan de levering van onverdeelde aandelen als hier bedoeld, tenzij het bedoelde specifieke gevallen betreft.

In het algemeen wordt notarissen geadviseerd niet mee te werken aan constructies waarbij de kennelijke bedoeling is de publiekrechtelijke regelgeving op het gebied van de splitsingsvergunning te omzeilen (gedacht wordt *onder andere* aan het vestigen van een opstalrecht op een entreegedeelte op de begane grond waardoor door natrekking de gehele bovengelegen woning als zelfstandig opstalrecht zou kunnen worden overgedragen of koopstudio's die als onzelfstandige woningen in de vorm van een lidmaatschapsrecht worden gegoten).

17. Onherroepelijkheid van de splitsingsvergunning

De notaris mag indien een vergunning is verleend volgens artikel 33 van de Huisvestingswet pas overgaan tot het passeren van de akte van splitsing of wijziging zodra de vergunning onherroepelijk is geworden.

Hierbij dient vanwege de mogelijkheid van een bezwaarschrift tegen de vergunningverlening een termijn aangehouden te worden van minimaal zeven weken te rekenen vanaf de ingangsdatum die op de vergunning staat vermeld. De termijn van zeven weken is gebaseerd op de wettelijke termijn van zes weken voor het indienen van een bezwaarschrift aangevuld met een termijn van één week omdat de ontvangst en het registreren van de ontvangst door de gemeente van een tijdig ingediend bezwaarschrift nog in die week kan plaatsvinden.

(Telefonische) informatie of een bezwaarschrift is ingediend moet worden opgevraagd bij de afdeling die de behandeling van bezwaarschriften door de Commissie voor bezwaar- en beroep van het stadsdeel regelt.

18. Algemene informatie over splitsingen

Informatie over vereiste splitsingsvergunningen is onder andere verkrijgbaar op de website van de gemeente (www.wonen.amsterdam.nl)

Ook is een informatiebrochure beschikbaar bij de gemeente.