

toelichting aanvraag splitsing van gebouwen in appartementen

de gemeentelijk vergunning



Deze folder gaat over het juridisch splitsen van gebouwen in appartementsrechten. Voor u is dat van belang als u overweegt een gebouw onder te verdelen in afzonderlijke appartementen. Maar ook als u een dergelijk appartement gaat 'kopen'. U koopt dan namelijk geen appartement, maar een appartementsrecht. Daarmee hebt u het recht het appartement te bewonen, en verder hebt u samen met anderen een aantal rechten en plichten ten aanzien van het gebouw waarin dat appartement zich bevindt. Het 'kopen van een appartement' brengt dus andere rechten en plichten met zich mee dan een gewoon huis. Omdat appartementsbewoners veel met elkaar te maken krijgen is een aantal zaken in de wet geregeld. Een daarvan is het splitsen van een gebouw in appartementen. Ook is vastgelegd dat een gebouw niet mag worden gesplitst als er sprake is van onvoldoende onderhoud.

In deze folder vindt u de volgende informatie:

- algemene informatie over splitsing in appartementsrechten
- over de gemeentelijke splitsingsvergunning
- hoe u een splitsingsvergunning aanvraagt
- welke eisen de gemeente stelt
- hoe de vergunningsaanvraag verloopt
- adressen voor nadere informatie.

Wat is splitsing in appartementsrechten?

Sinds 1952 bestaat in Nederland een regeling voor het appartementsrecht. In het Burgerlijk Wetboek (BW) staat dat een gebouw in een aantal privé-gedeelten kan worden gesplitst en dat die delen afzonderlijk kunnen worden verhandeld, met hypotheek bezwaard en dergelijke. Het BW regelt:

- de splitsingsakte, een notariële akte waarmee het gebouw in appartementsrechten wordt opgedeeld
- het reglement van splitsing, de regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen en ook de schulden en lasten voor de eigenaren
- dat er een Vereniging van eigenaren is, elke appartements-eigenaar is daar automatisch lid van
- het dagelijks bestuur van die Vereniging, dus het uitvoerend orgaan, is minimaal 1 persoon
- de algemene ledenvergadering, het hoogste orgaan van de vereniging van eigenaren (VvE).

Die VvE, het samenwerkingsverband van de appartements-eigenaren, heeft tot doel 'het behartigen van de gemeenschappelijke belangen'. Concreet betekent dit in elk geval het verzekeren en het onderhouden van het complex.

In een andere wet, de Huisvestingsverordening, is opgenomen dat een gebouw niet mag worden gesplitst als het onderhoud niet in orde is. Dat is om te voorkomen dat de nieuwe kopers direct al worden geconfronteerd met hoge gemeenschappelijke lasten.

Een gemeentelijke splitsingsvergunning

Naast de notariële splitsingsakte heeft u in de gemeente Groningen ook een gemeentelijke splitsingsvergunning nodig, als het te splitsen gebouw - of een deel daarvan - voor bewoning bestemd is en als het gebouw minimaal 15 jaar oud is. In dat geval kijkt de gemeente vooral naar het wettelijk voorgeschreven onderhoud. Dat onderhoud moet in orde worden gemaakt vóór de vergunning wordt verstrekt, of er moet een deugdelijk plan zijn gemaakt om dit onderhoud in fasen uit te voeren.

Hoe vraagt u een splitsingsvergunning aan

Als u een gemeentelijke splitsingsvergunning aanvraagt levert u in tweevoud de volgende stukken in:

Het aanvraagformulier

Dit formulier kunt u verkrijgen bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Groningen.

Of via de website gemeente.groningen.nl.

U, en/of de gemachtigde moet dit formulier volledig invullen en ondertekenen.

Machtiging

Als u niet de eigenaar bent van het pand: een verklaring waarin de eigenaar u machtigt om het pand te splitsen. Als het aanvraagformulier door zowel de eigenaar als de gemachtigde wordt ondertekend, wordt dit gezien als een verklaring van de eigenaar.

Eén of meer bouwkundige tekeningen (schaal 1:100) waaruit blijkt:

- De indeling en de met de splitsing beoogde eigendoms-wijzigingen, met indexnummers. Inclusief de indeling en eigendomswijzigingen van de buitenruimten, tuinen, dakterrassen, balkon's enz., zoals opgenomen in het splitsingsplan
- Wijziging plattegrond ten opzichte van de bestaande plattegrond van iedere verdieping van het gebouw of, wanneer de plattegrond niet wordt gewijzigd, de bestaande plattegrond van iedere verdieping van het gebouw
- Benaming van alle ruimten conform het Bouwbesluit 2003
- Brandwerendheid van de woningscheidende wanden, plafonds en vloeren
- Locatie van afsluitmogelijkheden voor water-, gas- en elektriciteitsleidingen (NUTS) in de nieuwe situatie, per woning.

Een situatieschets, schaal 1:1000

Uit de schets moet duidelijk blijken hoe het pand ligt ten opzichte van andere panden en hoe de omgeving er uit ziet.

Het huisnummer en de kadastrale aanduiding van het pand met toelichting moeten op de situatieschets staan.

Als er sprake is van bouwwerkzaamheden:

- Een kopie van de omgevingsvergunning, dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe.

Als er sprake is van onttrekking van woonruimten:

- Een kopie van de onttrekkingsvergunning, dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe.

Als er sprake is van samenvoegen van woningen:

- Een kopie van de samenvoegingsvergunning, dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe.

Hoe wordt uw aanvraag beoordeeld?

De splitsingsaanvraag wordt toegekend als:

- de onderhoudsstaat van het gebouw voldoet aan het 'Programma van Eisen voor cascoherstel van woningen' of een gedegen meerjarenonderhoudsplan is gemaakt
- de technische installaties per appartement afsluitbaar zijn
- de indeling van het gebouw geschikt is voor splitsing
- op het pand geen zogeheten 'aanschrijving op grond van de Woningwet' rust
- het pand niet onbewoonbaar is verklaard op grond van de Woningwet.

Als het pand niet voldoet aan één of meer van de hier genoemde eisen, is de gemeente verplicht de splitsingsvergunning te weigeren.

Wat als het gebouw nog niet voldoet aan de onderhoudseisen?

Het gebouw dat u wilt splitsen moet bouwkundig in orde zijn. Maar het is ook mogelijk dat u een deel van het onderhoud over een aantal jaren wilt spreiden. In dat geval moet u wel over een deugdelijk plan beschikken. Bij uw aanvraag moet u in dat geval, behalve de hierboven genoemde, ook de volgende stukken indienen:

- een overzicht van de meerjaren onderhoudsplanung voor tien of meer jaren, opgesteld door een erkende aannemer of een bouwtechnisch bureau
- de opzet van het onderhoudsfonds, de vastgestelde bijdrage per lid van de Vereniging van Eigenaars en de eventuele storting vooraf door de huidige eigenaar
- een concept van de splitsingsakte met opgave van het aantal appartementen.

Wat gebeurt er met uw aanvraag?

Stap voor stap vindt u hieronder de gemeentelijke gang van zaken als u een vergunningsaanvraag tot splitsing indient.

1. U kunt uw schriftelijke aanvraag per post of persoonlijk indienen bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Groningen.

2. De aanvrager krijgt een schriftelijke bevestiging van ontvangst.
3. Zijn er huurders in het pand, dan stellen wij de huurders schriftelijk van de aanvraag op de hoogte. Zij hebben de mogelijkheid om binnen 4 weken hun zienswijzen kenbaar te maken.
4. Het is mogelijk dat de huurders vooraf een schriftelijke verklaring van geen bezwaar tekenen. In dat geval verloopt de procedure sneller. Punt 3 vervalt dan.
5. Een inspecteur van de afdeling afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving zal het gebouw en de tekeningen ter plaatse controleren.
6. De inspecteur zal schriftelijk of persoonlijk contact opnemen met de aanvrager indien het gebouw niet voldoet aan de hiervoor genoemde toetsingscriteria.
7. Indien het pand voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de Huisvestingswet en -verordening, en de eventuele bezwaren van bewoners ongegrond zijn verklaard, kan de vergunning worden verleend.
8. De gemeente stelt de bewoners die een zienswijze hebben aangetekend, op de hoogte indien de splitsingsvergunning wordt verleend. Tegen deze vergunning kan nog op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift worden ingediend.
9. De splitsingsakte bij de notaris kan niet gepasseerd worden totdat de vergunning onherroepelijk is geworden, dat wil zeggen: totdat er geen bezwaar en/of beroeps-mogelijkheid meer openstaat. Indien de bewoners een 'verklaring van geen bezwaar' hebben getekend hoeft deze termijn niet te worden afgewacht.
10. Aan de vergunningverlening zijn legeskosten verbonden.

Nadere informatie

Voor informatie en aanvraagformulieren kunt u terecht bij:

Gemeente Groningen

afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Harm Buitenplein 1

9723 ZR Groningen

Telefoon 14 050

Postadres: Postbus 7081, 9701 JB Groningen.

Op hetzelfde adres kunt u ook uw aanvraag indienen, per post of persoonlijk. De tekst van het 'Programma van eisen cascoherstel woningen' is hier verkrijgbaar. Om bouwtekeningen van bestaande panden op te vragen dient u via bovenstaande telefoonnummer, of via gemeente.groningen.nl een afspraak in te plannen voor inzage in het dossier. U kunt uiteraard ook contact opnemen met een notaris of makelaar.

Gemeente Groningen

Deze folder is met zorg samengesteld. Aan de tekst ervan kunt u echter geen rechten ontleen, wel aan de hierin genoemde wettelijke regels, gemeentelijke verordeningen en besluiten.