

NOTITIE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Zowel de SWK deelnemers als SWK hebben belang bij de wijze van splitsing. SWK heeft geen sturende rol bij de splitsing, maar dient wel te kunnen bepalen hoe de splitsing zich verhoudt tot de SWK waarborg. Bij de aanmelding van een plan heeft SWK daarom vroegtijdig informatie nodig over de beoogde splitsingsstructuur.

Splitsing

Een splitsing is nodig om een gebouw in eigendom te kunnen verdelen. Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van het gebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privégedeelte). De gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn om als privégedeelte te worden gebruikt, zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Bij een splitsing is het wettelijk verplicht dat een Vereniging van Eigenaars (hierna: VvE) wordt opgericht. De gemeenschappelijke gedeelten worden toegewezen aan de VvE. Bij een ondersplitsing wordt een appartementsrecht gesplitst in onderappartementsrechten en wordt een onder VvE of sub VvE opgericht. De VvE inzake de hoofdsplitsing wordt dan gezien als de hoofd VvE.

Bij een splitsing is het van belang dat de diverse doelgroepen en functies van het gebouw duidelijk worden benoemd en de bouwkundige (constructieve) onderdelen worden toegewezen aan het juiste appartementsrecht. Hierdoor wordt het duidelijk of uit oogpunt van beheersbaarheid een ondersplitsing gewenst is.

De notaris maakt de splitsing in appartementsrechten op basis van een modelreglement. Het meest recente model is op internet van diverse websites (zoals vvebelang.nl) gratis te downloaden.

Ondersplitsing

Indien er sprake is van een hoofd- en ondersplitsing is het van belang dat alle zaken, waarvan het nut c.q. gebruik kan worden gekoppeld aan een ondersplitsing, ook daadwerkelijk worden toegewezen aan een ondersplitsing. De hoofdsplitsing omvat dan alleen nog die zaken waarvan het duidelijk is dat die gemeenschappelijk zijn voor meerdere of alle in de hoofdsplitsing benoemde onder VvE's (zoals opstalverzekering en gebouwonderdelen).

Bij een ondersplitsing is het raadzaam om de gemeenschappelijke gedeelten op basis van de doelgroep en de bouwkundige situatie zoveel mogelijk toe te wijzen aan de sub VvE's, zodat de hoofd VvE slechts het absolute gemeenschappelijke deel onder zich heeft. Afhankelijk van de situatie wordt de bouwkundige constructie, het dak en de buitengevel (inclusief buitenkozijnen) vaak toegewezen aan de hoofd VvE.

Wanneer sprake is van een splitsing waarbij de bouwlaag op de begane grond de bestemming winkels heeft, kan het wenselijk zijn dat de gevelpuien en soms gedeelten van de buitengevel worden toegewezen aan de ondersplitsing waarin de winkels zitten. Dit in verband met kleurstellingen en reclame-uitingen aan de gevel. Dit kan ook gelden voor een dakgedeelte ten behoeve van installaties op het dak die alleen ten dienste staan van de winkels. Sowieso delen alle sub VvE's mee in de kosten van onderhoud van het dak. Verder zal de opstalverzekering worden afgesloten door de hoofd VvE.

Recht van opstal

Wanneer sprake is van een complex bestaande uit een (half)ondergrondse parkeergarage met daarop meerdere gebouwen, kan het ten behoeve van een flexibele fasering een overweging zijn de parkeergarage in een opstalrecht te verwerken en vervolgens de overige opstallen als zelfstandige eenheden op eigen grond belast met een opstalrecht te splitsen.

Splitsingsnotitie

Indien bij de aanmelding van een appartementenplan nog geen ontwerpakte(n) van (hoofd- en onder)splitsing inclusief bijbehorende tekeningen voorhanden zijn, verlangt SWK minimaal een splitsingsnotitie om tot planacceptatie over te kunnen gaan. In de splitsingsnotitie worden met behulp van een schetsmatige tekening de opbouw van het appartementencomplex en de splitsingsstructuur vermeld. Bij een ondersplitsing moet worden aangeduid welke onderdelen aan de diverse VvE's in de hoofd- en ondersplitsing worden toegewezen. De splitsingsnotitie is vaak eerder beschikbaar dan de ontwerpakte van splitsing en kan daarom ook eerder aan SWK worden verstrekt. De notitie dient in ieder geval te worden opgebouwd uit de structuurschets, de berekeningsgrondslag van de breukdelen, de kostentoewijzing en de stemrechten. Een voorbeeld van een splitsingsnotitie is aan het slot van deze notitie toegevoegd.

SWK waarborg

Mocht de wijze van splitsing daar aanleiding toe geven, dan kan SWK de reikwijdte van de waarborg beperken door middel van een opgelegde aanvullende bepaling bij het conceptcontract tussen de ondernemer en de verkrijger. Eveneens kan SWK daarbij uitdrukkelijk vermelden dat de breukdelen prevaleren boven de kostentoewijzing.

Voorbeeld splitsingsnotitie

Splitsingsnotitie inzake [projectnaam] te [plaatsnaam]

Deelplan I

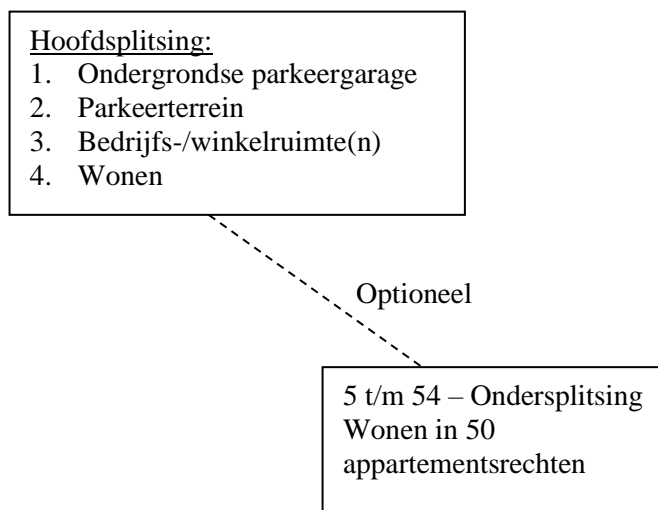
Parkeergarage -1 + -2 (493 pp)	[naam gemeente]
Parkeerterrein	[naam gemeente]
Bedrijfs-/winkelruimte(n) (4100 m ²)	[naam afnemer 1]
Woonappartementen (49)	[naam afnemer 2]

1. Benodigde bouwgrond is in eigendom van de gemeente.
2. Het complex zal in opdracht van de gemeente worden gesplitst.
3. [naam SWK deelnemer] verzorgt de splitsing incl. tekeningen; kosten v.r.v. [naam SWK deelnemer].
4. Gemeente sluit een aannemingsovereenkomst met [naam SWK deelnemer] voor de realisatie van de parkeergarage.
5. De appartementsrechten Parkeergarage (ongesplitst) en het Parkeerterrein blijven in eigendom bij de gemeente.
6. De gemeente levert de appartementsrechten Bedrijfs-/winkelruimte(n) en Wonen aan [naam SWK deelnemer].
7. [naam SWK deelnemer] levert de appartementsrechten Bedrijfs-/winkelruimte(n) (ongesplitst) aan [naam afnemer 1].
8. [naam SWK deelnemer] levert het appartementsrecht Wonen (ongesplitst) aan [naam afnemer 2], zodra onderste vloer woningen zijn gelegd.

Splitsingsstructuur

Het te splitsen gedeelte omvat de gebouwen bestaande uit:

- 2-laags parkeren (niveau -1 en -2)
- parkeerterrein buiten
- commerciële ruimte(n) op niveau 0
- woningen op niveau 1 en verder



Eigendomsaandeel in de hoofdsplitsing

Verdeling op basis van commerciële waarden

			Saldo stemmen	Eigendoms- aandeel
Parkeergarage	14 miljoen	x3 ¹⁾	42	42/94
Parkeerterrein	0,3 miljoen	x3 ¹⁾	1	1/94
Winkels	8 miljoen	x3 ¹⁾	24	24/94
Wonen	9 miljoen	x3 ¹⁾	27	27/94
Totaal	31,3 miljoen		94	

1) t.b.v. aandeel/stem parkeerterrein

Kostenverdeling (Breukdelen conform eigendomsaandeel)

Gemeenschappelijke kosten onderhoud en beheer omvat o.a.

- verzekering complex
- beheerskosten
- onderhoud van dak/constructie/gevels

Alle zaken die specifiek dienstig zijn c.q. worden gebruikt door 1 van de appartementsrechten dienen voor rekening en verantwoordelijkheid te komen van dat appartementsrecht.

Splitsingen

De hoofdsplitsing wordt gevormd door de appartementsrechten Parkeergarage, Parkeerterrein, Bedrijfs-/winkelruimte(n) en Wonen. De appartementsrechten Parkeergarage en Parkeerterrein blijven in eigendom bij de gemeente. Het voordeel van twee appartementsrechten “parkeren” is dat in een later stadium de gemeente de parkeergarage kan verkopen en het parkeerterrein als openbaar gebied kan handhaven.

Het appartementsrecht Wonen kan eventueel ondergesplitst worden in 49 appartementsrechten.

Vervolgens wordt in de splitsingsakte geregeld welke zaken bij welke appartementsrechten in onderhoud en beheer komen. In hoofdlijnen komt dit op het volgende neer:

Het onderhoud van de Parkeergarage incl. toebehoren zoals de waterkerende laag, de toerit, etc., wordt toebedeeld aan dit appartementsrecht.

Onderhoud van het buitenterrein met parkeerplaatsen wordt vanaf de waterkerende laag toebedeeld aan het appartementsrecht Parkeerterrein. In de akte worden gebruiksbepalingen opgenomen betreffende het gebruik van het buitenterrein inzake schade en herstel van de waterkerende laag.

Ook het onderhoud aan de strook grond aan de voorkant van het complex (o.a. onder de luifels/ arcade) wordt toebedeeld aan het appartementsrecht Parkeerterrein.

Het appartementsrecht Parkeerterrein is niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de overige gemeenschappelijke zaken en delen van het complex.

De gedeelten in de Parkeergarage zoals bijv. de lift en trapopgangen, die bestemd zijn voor de eigenaren van de woningen, worden in de splitsing toebedeeld aan het appartementsrecht Wonen. De Tapis Roulant met bijbehorende ruimte wordt toebedeeld aan het appartementsrecht Bedrijfs-/winkelruimte(n).

De daken boven de woningen en de bedrijfs-/winkelruimte(n) vallen onder de hoofdsplitsing. Het beheer en onderhoud van de daken en de hieruit voortvloeiende kosten komen ten laste van de appartementsrechten Wonen en Bedrijfs-/winkelruimte(n), aangezien het appartementsrecht Parkeerterrein hier geen belang bij heeft en het appartementsrecht Parkeergarage verantwoordelijk is voor haar eigen waterkerende laag.

De afwerking van de waterkerende laag op het dak van de eerste verdieping wordt in beheer en onderhoud toebedeeld aan het appartementsrecht Wonen omdat zij daarvan het genot heeft.

De daken van de bedrijfs-/winkelruimte(n), ter plaatse van de expeditiebuitenruimte worden in eigendom toebedeeld aan het appartementsrecht Bedrijfs-/winkelruimte(n), die daarmee verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud hiervan. Voor het Parkeerterrein zal er een erfdienstbaarheid (recht van overpad) worden gevestigd ten behoeve van de parkeerplaatsen van de geplande bebouwing ten westen van het complex.