

Nieuwsbrief

Vastgoedrecht

Nieuw splitsingsbeleid Gemeente Amsterdam

Waarschijnlijk heeft u reeds gehoord dat er per 1 september 2007 een nieuwe huisvestingsverordening in de Gemeente Amsterdam zal gelden. In deze huisvestingsverordening 2007 is ook het nieuwe Amsterdamse splitsingsbeleid opgenomen. Ik heb voor u de verordening, de toelichting en beleidsregels doorgenomen en zal u in hoofdlijnen uitleggen wat er in de nieuwe verordening en het beleid is opgenomen.

Gedragcode voor verhuurders

In de nieuwe verordening is nog geen gedragscode voor verhuurders opgenomen. Het College van B&W gaat wel een onderzoek doen of er aan het verlenen van een splitsingsvergunning gedragseisen kunnen worden verbonden. Het is mogelijk dat in de toekomst (begin 2008?) een splitsingsvergunning wordt geweigerd omdat een verhuurder zich niet gedraagt conform deze code.

Geen splitsingsvergunning op grond van ingrijpende vernieuwbouw

Ook in de nieuwe huisvestingsverordening is geen splitsingsvergunning vereist als er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw. In de bij de verordening horende beleidsregels staat omschreven wanneer een gebouw hieraan voldoet. In veel gevallen zal deze uitzondering voor u geen optie zijn vanwege de hoge kosten, maar soms kan het interessant zijn om te onderzoeken of de kosten voor deze vernieuwbouw niet opwegen tegen een kostbare splitsingsvergunning.

Basisgebied/aandachtsgbied

De Gemeente heeft Amsterdam onderverdeeld in een basisgebied (Amsterdam Centrum, Oud-West, Oud-Zuid en Zuideramstel) en een aandachtsgebied (Westerpark, Zeeburg, Bos & Lommer, De Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer). In het basisgebied worden in principe geen splitsingsvergunningen verstrekt, maar er is een klein contingent van 382 splitsingsvergunningen voor complexgewijze aanpak op initiatief van het Stadsdeel.

Voor het aandachtsgebied heeft de Gemeente per stadsdeel het maximaal aantal te verlenen splitsingsvergunningen bepaald. Interessant worden de verdeelbesluiten die de stadsdelen vóór 1 september a.s. moeten nemen. Bij mijn weten heeft ten tijde van het opstellen van deze nieuwsbrief alleen nog het stadsdeel Bos & Lommer een verdeelbesluit genomen. In deze verdeelbesluiten zullen de stadsdelen moeten aangeven hoe zij de splitsingsvergunningen binnen het stadsdeel willen verdelen over de verschillende aanvragen.

Toestand van het gebouw

De Gemeente heeft de kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw ook vastgelegd in de beleidsregels bij het verlenen van het splitsingsvergunning. Als bijlage bij deze beleidsregels treft u ook een checklist kwaliteitseisensplitsen aan. Deze eisen zijn overigens ook terug te vinden in de handleiding "kwaliteitseisen bij splitsing". Van belang is ook nog dat in de beleidsregels is vermeld dat het gebruik van de zolder-of bergruimte voor de bijbehorende woning niet in de akte van splitsing mag worden ingeperkt.

Conclusie

Conclusie uit de nieuwe huisvestingsverordening is dat er niet zo heel veel is veranderd voor het splitsen in Amsterdam. Veel zal afhangen van de verdeelbesluiten van de stadsdelen. Het voordeel van de nieuwe verordening is dat het beleid nu beter is vastgelegd.

Rechterlijke uitspraken

Tegen het weigeren van een splitsingsvergunning wordt (uiteraard) slechts zelden bezwaar gemaakt. Wel is het interessant om te weten dat indien een huurder van een pand bezwaar maakt tegen een verstrekte splitsingsvergunning deze huurder in principe geen rechtstreeks belang heeft en derhalve het bezwaar niet ontvankelijk wordt verklaard.

Een andere interessante uitspraak over splitsing is van de Rechtbank Amsterdam. De eigenaar van een pand in Amsterdam wilde dit pand laten opknappen en splitsen. De huurders wilden hier niet aan meewerken. De vraag in deze procedure was of de werkzaamheden vielen onder dringende werkzaamheden, waarvoor de toestemming van de huurders niet nodig is, of renovatie, waarvoor toestemming van de huurders wel nodig was. De kantonrechter vond dat er sprake was van dringendheid van de werkzaamheden omdat de bouwwerkzaamheden al in volle gang waren. Omdat het nadeel van uitstel van de werkzaamheden aanzienlijk was, was er volgens de rechter sprake van dringende werkzaamheden. Dit betekent dat door werkzaamheden te beginnen deze dringend kunnen worden gemaakt en de huurders vervolgens moeten meewerken.

Vragen

Mocht u over het vorengaande vragen hebben (bijvoorbeeld de nieuwe verdeelbesluiten) dan kunt u uiteraard altijd telefonisch contact met mij opnemen. Daarnaast kunt u altijd met mij een (lunch)afpraak maken om de juridische mogelijkheden van uw vastgoedportefeuille meer uitgebreid te bespreken. De volgende nieuwsbrief zal onder andere gaan over de nieuwe wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Toon Kool