



## 575

### Wet van 28 oktober 1985 tot wijziging van de Woningwet (Wet op de woningsplitsing)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is op korte termijn enkele wijzigingen aan te brengen in de regeling omtrent de splitsing van gebouwen in (appartementen)rechten en daartoe de Woningwet te wijzigen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### ARTIKEL I

De artikelen 56a en 56b van de Woningwet (Stb. 1962, 287)<sup>1</sup> vervallen en worden vervangen door de volgende artikelen:

#### Artikel 56a

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (splittingsvergunning) een recht op een gebouw, dat gelegen is in een door Ons aan te wijzen gemeente of gedeelte van een gemeente, te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 875a, eerste en derde lid, van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, indien één of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die bestemd zijn of worden om als afzonderlijke woning te worden gebruikt. Ons besluit wordt genomen op verzoek van burgemeester en wethouders of nadat burgemeester en wethouders zijn gehoord. Ons besluit wordt bekend gemaakt in de Nederlandse Staatscourant. Burgemeester en wethouders maken Ons besluit tevens in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

2. Het is aan een rechtspersoon verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning als bedoeld in het vorige lid deelnemings- of lidmaatschapsrechten te verlenen of een verbintenis aan te gaan tot verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, die betrekking hebben op een gebouw, waarop het bepaalde in het vorige lid van toepassing is, indien deze

deelnemings- of lidmaatschapsrechten recht geven op het gebruik van één of meer bepaalde gedeelten van dat gebouw die bestemd zijn of worden om als een afzonderlijke woning te worden gebruikt.

3. Voor de toepassing van de artikelen 56a tot en met 56h wordt mede als woning aangemerkt elk gedeelte van een gebouw, dat, hoewel geen afzonderlijke woning zijnde, bestemd is of wordt om na splitsing in appartementsrechten onderscheidenlijk de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, bedoeld in het eerste en tweede lid, als zodanig te worden gebruikt door één persoon of huishouden.

#### **Artikel 56b**

1. De splitsingsvergunning wordt geweigerd indien de toestand van het gebouw of van een gedeelte daarvan zich uit een oogpunt van indeling – mede in aanmerking genomen het in artikel 56e, eerste lid, onder a, bedoelde splitsingsplan – of staat van onderhoud verzet tegen de splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemingsrechten of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 56a, eerste en tweede lid. Dit is steeds het geval:

a. indien burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de artikelen 25–31 degene, die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, hebben aangeschreven de door hen aan te geven voorzieningen te treffen en deze voorzieningen nog niet zijn getroffen dan wel hem, tegelijk met de beslissing omtrent het verzoek om splitsingsvergunning, alsnog aanschrijven zodanige voorzieningen te treffen;

b. indien het gebouw, waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woningen bevat, die door de gemeenteraad onbewoonbaar zijn verklaard.

2. Burgemeester en wethouders houden de beslissing omtrent het al of niet verlenen van een splitsingsvergunning aan, indien, vóórdát de aanvraag om vergunning is ontvangen,

a. de inspecteur van de volkshuisvesting ingevolge het bepaalde in artikel 33 advies is gevraagd omtrent onbewoonbaarverklaring van één of meer woningen, waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, of

b. de inspecteur van de volkshuisvesting een voorstel, als bedoeld in artikel 34, strekkende tot onbewoonbaarverklaring van één of meer van de hiervoor bedoelde woningen heeft gedaan.

De aanhouding duurt totdat onherroepelijk omtrent de onbewoonbaarverklaring is beslist.

3. Burgemeester en wethouders zijn gehouden de splitsingsvergunning te verlenen nadat de voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning vereiste voorzieningen, die tegelijk met de beslissing omtrent het verzoek om splitsingsvergunning schriftelijk aan de aanvrager van een splitsingsvergunning dienen te worden medegedeeld, zijn getroffen.

4. Aan een aanschrijving als bedoeld in het eerste lid, onder a., wordt – voor zover daarbij artikel 56a, derde lid, toepassing heeft gevonden – geen gevolg gegeven, indien alsnog van de splitsing wordt afgezien.

#### **Artikel 56c**

1. De splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien redelijkerwijs mag worden verwacht dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen nadelig door het afgeven van de vergunning en de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen kan worden beïnvloed, mits vóórdát de aanvraag om vergunning is ingekomen, voor het gebied, waarin het gebouw is gelegen, een ontwerp van een bestemmingsplan of voor een herziening daarvan ter inzage is gelegd of een bestemmingsplan van kracht is, waarin bedoelde plannen zijn vervat.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing omtrent het al of niet verlenen van een splitsingsvergunning aanhouden, indien vóórdat de aanvraag om vergunning is ingekomen, voor het gebied, waarin het gebouw is gelegen, een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bekend is gemaakt en redelijkerwijs mag worden verwacht dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen nadelig door het afgeven van de vergunning en de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen zou worden beïnvloed. Ten aanzien van de duur van de aanhouding zijn artikel 50, derde en vierde lid, van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 56d**

1. De gemeenteraad kan ten aanzien van gebouwen, als bedoeld in artikel 56a, eerste lid, een splitsingsverordening vaststellen.

2. De splitsingsverordening bevat gronden van weigering van de splitsingsvergunning, verband houdende met het belang van de volkshuisvesting.

3. Binnen veertien dagen na de vaststelling of wijziging van de splitsingsverordening zenden burgemeester en wethouders aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer afschrift daarvan. Ten aanzien van de afkondiging en inwerkingtreding van deze verordening zijn de artikelen 199, 203, 205 en 206 Gemeentewet van toepassing.

4. Wij geven met betrekking tot de in de splitsingsverordening op te nemen gronden van weigering bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften. Deze voorschriften zullen in ieder geval betreffen de maximale huurprijs of andere kwaliteitsmaatstaf ten aanzien van een of meer afzonderlijke woningen waarbeneden de splitsingsvergunning kan worden geweigerd.

5. De splitsingsvergunning wordt geweigerd indien de splitsing in strijd is met de bepalingen van de splitsingsverordening.

6. De algemene maatregel van bestuur bedoeld in dit artikel treedt niet eerder in werking dan een maand na de dagtekening van het Staatsblad waarin Ons besluit is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld aan de Staten-Generaal mededeling gedaan.

#### **Artikel 56e**

1. Een aanvraag om splitsingsvergunning dient vergezeld te gaan van

- a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 875d, tweede lid, van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten,

- b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woning bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.

2. Burgemeester en wethouders doen van de ontvangst van een aanvraag om splitsingsvergunning terstond mededeling aan de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze mededeling gaat vergezeld van een afschrift van het taxatierapport. De mededeling bevat tevens inlichtingen over de inhoud van de in dit artikel en artikel 56f, eerste lid, neergelegde regeling en moet de bewoners wijzen op de mogelijkheid hun zienswijze met betrekking tot de aanvraag aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

#### **Artikel 56f**

1. Burgemeester en wethouders beslissen omtrent een aanvraag om splitsingsvergunning binnen twee maanden na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing éénmaal voor ten hoogste vier

maanden verdagen. Zij zenden afschrift van het verdagingsbesluit aan de aanvrager en de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Burgemeester en wethouders doen van de intrekking van een aanvraag om splitsingsvergunning mededeling aan de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. Een besluit omtrent een aanvraag om splitsingsvergunning is met redenen omkleed. Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van hun besluit aan de aanvrager en aan de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft.

#### **Artikel 56g**

1. Tegen een besluit omtrent een aanvraag om splitsingsvergunning, alsmede indien burgemeester en wethouders niet binnen de in artikel 56f, eerste lid, gestelde termijn hebben beslist kan de natuurlijke of rechtspersoon, die door het besluit respectievelijk het niet nemen van een besluit rechtstreeks in zijn belang is getroffen binnen een maand na de dag, waarop het afschrift van het besluit is verzonden, respectievelijk na afloop van de in artikel 56f, eerste lid, gestelde termijn, bij de gemeenteraad voorziening vragen. De gemeenteraad beslist binnen twee maanden na de dag waarop het verzoek om voorziening is ontvangen. Hij kan zijn beslissing eenmaal voor ten hoogste twee maanden verdagen. Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het verdagingsbesluit aan degene, die de voorziening heeft gevraagd, alsmede aan de aanvrager en de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. De gemeenteraad omkleedt zijn beslissingen met redenen, burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het besluit van de gemeenteraad aan degene die de voorziening heeft gevraagd, alsmede aan de aanvrager en de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.

3. Een door burgemeester en wethouders verleende splitsingsvergunning blijft buiten werking gedurende de termijn voor en de behandeling van de voorziening.

#### **Artikel 56h**

De overschrijving in de openbare registers van de akte, bedoeld in artikel 875d van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek vindt alleen plaats indien onder de akte een notariële verklaring is opgenomen, dat bij de splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 56a.

### **ARTIKEL II**

1. Op aanvragen om splitsingsvergunning waaromtrent op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet nog geen onherroepelijke beslissing is genomen wordt beslist met toepassing van de bepalingen van deze wet.

2. Bij Gedeputeerde Staten op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aanhangig zijnde verzoeken om voorziening worden door deze met toepassing van de artikelen 56a t/m 56d van deze wet afgedaan.

3. Besluiten tot aanwijzing van gemeenten of gedeelten van gemeenten, voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet genomen krachtens artikel 56a van de Woningwet, worden tevens aangemerkt als besluiten ingevolge deze wet.

<sup>1</sup> Laatstelijk gewijzigd bij de Wet van 20 december 1984, Stb. 667.

Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal: Kamerstukken II 1980/81; 1981/82; 16 781 Hand. II 1982/83, blz. 5302-5311; 5338-5360; 5362-5366; 5401-5402  
Kamerstukken I 1983/84, 16 781 (3, 3a, 3b, 3c) Hand. I 1983/84, blz. 775-781; 806-819; 863-864

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 10 december 1985, nr. 240.

### ARTIKEL III

1. Deze wet kan worden aangehaald als de Wet op de woningsplitsing.
2. Zij treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen, dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, 28 oktober 1985

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
G. Ph. Brokx

De Minister van Justitie,  
F. Korthals Altes

Uitgegeven de *negentiende* november 1985

De Minister van Justitie,  
F. Korthals Altes