

Gedragscode Splitsen

Waarom een Gedragscode?

Regelmatig komen negatieve verhalen rondom splitsen in het nieuws: weggepeste huurders, exorbitante uitkoopsummen, ondoorzichtige speculatie waarbij het gebouw extreme waardestijging doormaakt zonder dat het gebouw is opgeknapt, enzovoort. De particuliere sector wil daar een einde aan maken.

“De rotte appels moeten worden aangepakt”, aldus Hein Bos, directeur van Vereniging Vastgoedbelang, de belangenorganisatie van particuliere vastgoedbeleggers.

Tjeerd Herrema wethouder Volkshuisvesting, is blij dat de sector zijn verantwoordelijkheid neemt: *“Het kan niet zo zijn dat mensen uit financiële motieven worden weggetreiterd uit hun woning. Het huurrecht is een groot goed. Gelukkig laat de sector zien dat ze zichzelf wil reguleren. Daar ben ik blij mee”*.

Een goede omgang van de verhuurders met huurders tijdens het splitsingsproces is van groot belang. Splitsing van gebouwen in appartementsrechten gaat meestal gepaard met werkzaamheden in en rondom de woningen en is vaak de inleiding tot verkoop van het gehele pand of de afzonderlijke appartementen. Dit bezorgt de huurder overlast en kan het woongenot aantasten.

De Gedragscode op hoofdlijnen

- De Gedragscode is van toepassing op splitsen van een pand binnen de gemeente Amsterdam. Het stadsdeel vraagt aan de eigenaar/ verhuurder die een aanvraag voor een splitsingsvergunning indient, om deel te nemen aan de Gedragscode en een ondertekende verklaring van deelname als bescheiden bij de aanvraag in te dienen.
- De Gedragscode beschrijft de gewenste omgang en gedragingen van de eigenaar/ verhuurder van een gebouw richting de huurder(s) van het betreffende gebouw bij het splitsingsproces in appartementsrechten.
- De rechten van verhuurder of huurder, zoals neergelegd in wetten en verordeningen of voortvloeiend uit de individuele huurovereenkomst, worden niet beperkt door de Gedragscode.
- Indien een verklaring van deelname aan de Gedragscode is ondertekend, is de Gedragscode van toepassing gedurende het gehele proces van splitsing tot en met de inschrijving van de splitsingsakte in het kadaster.
- Handelen in strijd met de Gedragscode kan leiden tot een sanctie voor de eigenaar/ verhuurder.
- De oplegging van sancties gebeurt door de Geschillencommissie Gedragscode splitsen.
- Een huurder van een woning in het betrokken gebouw kan via het Wijksteunpunt Wonen een klacht bij de Geschillencommissie Gedragscode indienen als de verhuurder in strijd met de Gedragscode handelt. Een klacht indienen via het Wijksteunpunt Wonen kost €50,-.
Een klacht rechtstreeks indienen bij de Geschillencommissie kost €450,-

- Deelnemers aan de Gedragscode worden opgenomen in een publiek register. Dit register wordt gepubliceerd op de website van Vastgoed Belang.

Gedragscode indienen bij aanvraagformulier splitsingsvergunning

U kunt bij de aanvraag van een splitsingsvergunning een ondertekende verklaring van deelname aan de Gedragscode indienen. Het is in uw voordeel om met de Gedragscode te werken. Immers een goed en zorgvuldig splitsingsproces is in ieders belang. Dit voorkomt later in het proces onduidelijkheden of discussies. De Gedragscode biedt u een helder stappenplan om het splitsingsproces zorgvuldig te doorlopen en afspraken te maken met uw huurder(s).

Afspraken in de Gedragscode

- U zorgt dat de huurder goed wordt geïnformeerd tijdens het splitsingsproces en respecteert de rechten van de huurder en dwingt deze zodoende niet om de huurovereenkomst op te zeggen.
- In de Gedragscode is een stappenplan opgenomen waarin de gedragingen van de verhuurder staan tijdens het splitsingsproces. Van het indienen van een aanvraag voor een splitsingsvergunning, het opstellen van een Werkovereenkomst (zie hieronder) met de huurder tot de uiteindelijke inschrijving in het Kadaster.
- U kunt de huurder de mogelijkheid bieden om het door splitsing ontstane appartementsrecht te kopen.
- U houdt zich bij verkoop van een gebouw vóórdát de splitsingsvergunning is verleend, aan een aantal gedragingen. Ondermeer dat de kopende partij zich bereid verklaart het splitsingsproces conform de Gedragscode voort te zetten.

De Werkovereenkomst

De Werkovereenkomst vormt een belangrijk onderdeel van de Gedragscode. In de meeste gevallen moet de eigenaar/verhuurder nog voorzieningen en/of verbeteringen in het gebouw aanbrengen om aan de kwaliteitseisen van het splitsingsbeleid te voldoen.

In de Werkovereenkomst (die als bijlage in de gedragscode is opgenomen) worden alle afspraken tussen u en de huurder vastgelegd over de voorgenomen werkzaamheden en welke consequenties deze voor de huurder hebben.

Het is aan u als eigenaar / verhuurder en de huurder om dit precies in te vullen en specifieke afspraken te maken.

In de Werkovereenkomst neemt u afspraken op over de uitvoering van de werkzaamheden, de aanvang en duur van de werkzaamheden, de oplevering en eventuele schade. Ook kunnen er afspraken in worden opgenomen over individuele wensen, een nieuwe huurprijs en servicekosten en van de huurder.

- Zowel u als de huurder ondertekenen de Werkovereenkomst.
- U stuurt de Werkovereenkomst aan het stadsdeel voor het aanvraagdossier. Dit kan dus pas nadat de nog uit te voeren werkzaamheden bekend zijn (aan de hand van de [checklist kwaliteitseisen](#)).

Indien een huurder niet reageert of weigert in te gaan op uw verzoek om de Werkovereenkomst te ondertekenen, zal uiteindelijk het Wijksteunpunt Wonen in contact proberen te komen met de huurder.

Als dit niet lukt, dan meldt u bij het stadsdeel dat er geen getekende Werkovereenkomst kan worden overlegd. Als u aan kunt tonen dat de huurder niet reageert of weigert te tekenen, dan is het niet hebben van een werkovereenkomst geen grond voor weigering van een splitsingsvergunning

Wie ondertekent de Gedragscode?

U kunt een verklaring van deelname aan of instemming met de Gedragscode ondertekenen als deelnemer of als instemmer:

- Deelnemer: Een natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van een gebouw in de gemeente Amsterdam, dat eventueel te splitsen is in meerdere appartementsrechten,
- Instemmer: Een natuurlijke of rechtspersoon die geen eigenaar is van een gebouw in de gemeente Amsterdam, maar zelfstandig, dan wel namens de eigenaar, bij een splitsing betrokken wordt.

Zowel deelnemer als instemmer moet schriftelijk verklaren in te stemmen met de bepalingen van de Gedragscode. Voorafgaand hieraan heeft de deelnemer of instemmer kennisgenomen van de Gedragscode Splitsen Amsterdam en dient hij zich te onderwerpen aan de uitspraken van de Geschillencommissie Gedragscode splitsen Amsterdam.

Geschillencommissie Gedragscode

In de Geschillencommissie zitten vertegenwoordigers van de Dienst Wonen, Vastgoed Belang en de Huurdersvereniging Amsterdam.

Het secretariaat wordt gevoerd door de Vereniging Vastgoed Belang.

De werkwijze is beschreven in een reglement dat u binnenkort op deze website kunt vinden.

Klacht indienen

Indien u een klacht in wilt dienen bij de Geschillencommissie, dan kunt de klacht sturen naar:

Vastgoed Belang

t.a.v. Geschillencommissie Gedragscode

Postbus 90127

1006 BC Amsterdam