

1. Algemeen

Een kadastraal object kan worden gesplitst in appartementsrechten (artikel 5: 106 BW e.v.)

Kadastrale objecten zijn:

- Grondstukken, die worden aangeduid met een perceelsaanduiding;
- Gebruiksruimten en grondstukken van appartementsrechten, die worden aangeduid door een appartementsaanduiding.

Ontstaan appartementsaanduidingen

Een nieuwe appartementsaanduiding ontstaat gelijktijdig met inschrijving van een akte van splitsing, ondersplitsing of wijziging splitsing c.q. rectificatie.

Proces van inschrijving van akte van splitsing

1. De tekenaar stuurt de digitale* appartementstekening naar de notaris.
2. De notaris stuurt de digitale tekening elektronisch naar de bewaarder onder toevoeging van een verzoek tot reservering appartementsaanduiding.
3. Bewaarder neemt de tekening in depot en stuurt de verklaring met gereserveerde appartementsaanduiding en depotnummer van de tekening elektronisch naar de notaris.
4. De notaris en partijen tekenen de minuutakte op papier met als bijlage een print van de digitale tekening. In de tekst van de akte verwijst de notaris naar de verklaring van de bewaarder met appartementsaanduiding.
5. De notaris vervaardigt een digitaal afschrift van de minuutakte voorzien van een equivalentieverklaring met verwijzing naar het depotnummer van de mede equivalent te verklaren tekening.
6. De notaris stuurt het afschrift elektronisch naar de bewaarder met het verzoek de digitale tekening aan het stuk toe te voegen door het depotnummer als mede in te schrijven bijlage in het verzoek op te nemen.
7. De Bewaarder haalt de digitale tekening uit depot, voegt deze toe aan de akte en schrijft beide in de openbare registers in.

* Sommige tekenaars verstrekken nog tekeningen op papier. De notaris kan dan kiezen tussen papieren afdoening of voornoemde elektronische afdoening. In het laatste geval kan hij de tekening zelf of, bij tekeningen met A3 of groter formaat, door bewaarder laten scannen. Als de notaris kiest voor volledige papieren afdoening moet de tekenaar drie papieren tekeningen aan de notaris verstrekken. Daarvan blijft één exemplaar (dat later bij stap 4 aan de minuutakte wordt gehecht) op kantoor van de notaris. Twee exemplaren worden bij stap 2 aan de bewaarder verstrekt. De bewaarder houdt een van die twee tekeningen op kantoor voor informatieverstrekking en stuurt bij stap 3 aan de notaris een exemplaar terug met gereserveerde appartementsaanduiding. Dit exemplaar dient bij stap 4 als bijlage van de papieren akte naar de bewaarder te worden verzonden. Omdat dan op papier wordt aangeboden is het tarief voor inschrijving hoger dan bij elektronische aanlevering.

Appartementsaanduidingen

Appartementsaanduidingen bestaan uit een:

- complexaanduiding (een door het Kadaster bepaald nummer, gevolgd door de letter A);
- een indexcijfer (door de eigenaar bepaald nummer uit een vanaf 1 oplopende reeks) dat volgt op de complexaanduiding.

Indexcijfers moeten op elkaar aansluiten. Indien door wijziging splitsing of door ondersplitsing nieuwe begrenzings van gebruiksruimten ontstaan, moeten nieuwe indexcijfers worden gebruikt, die aansluiten op laatst gebruikt indexcijfer.

Appartementstekeningen in digitale vorm**

Tekeningen moeten in PDF-formaat worden aangeboden. Ze moeten na uitvergroting behoorlijk raadpleegbaar zijn. Ze moeten voldoen aan de volgende inhoudelijke vereisten (zie artikel 5:109 BW en de artikelen 5 en 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994):

1. De begrenzing van grondpercelen die in appartementsrechten worden gesplitst, met daarbinnen de kadastrale aanduiding en ter verduidelijking een noordpijl;
2. Bij meer verdiepingen dienen aparte plattegronden van de begane grond en de verdiepingen te worden aangeleverd;
3. Speciale vormvereisten voor tekeningen van gebruiksruimten:
 - Een schaallineaal, waaruit zowel de gebruikte schaal als de afmeting van de aan die schaal gerelateerde afbeelding blijkt;
 - De begrenzing met een lijn van gelijke dikte op zowel niveau van grond, als etages binnen een gebouw;
 - Binnen de begrenzing van elke voor afzonderlijk gebruik bestemde ruimte het indexcijfer. (Indien een appartementsrecht meerdere gebruiksruimten omvat die niet aaneengesloten liggen, wordt binnen de begrenzing van elke gebruiksruimte hetzelfde indexcijfer vermeld).

4. Vereisten voor tekeningen van ondersplitsing

De tekening van een ondersplitsing is een uitgebreide versie van de tekening van de oorspronkelijke splitsing. Behalve de grenzen en indices van gebruiksruimten van de oorspronkelijke splitsing, moeten ook begrenzings en indices van gebruiksruimten van de ondersplitsing worden vermeld. Ter verduidelijking worden de indices van gebruiksruimten van de oorspronkelijke splitsing omringd. Indien het onderscheid tussen splitsing en ondersplitsing tevens geschiedt door kleur, dient dit in een legenda te worden vermeld.

** Voor papieren tekeningen gelden de volgende extra vereisten:

- Als een tekening uit meerdere bladen bestaat, dient per blad de kadastrale aanduiding van het grondperceel worden vermeld;
- De schaal van de afbeelding van gebruiksruimten mag niet groter dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200 zijn en moet op elk blad van de tekening worden vermeld.

Voor vragen kunt u bellen met de bewaarderstelefoon: (088) 183 22 42, of mailen

bewaarders@kadaster.nl