Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted],
Bijgaand de waardering voor [redacted]
Kun je hiermee uit de voeten? Mocht je nog op- of aanmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Ik ben benieuwd naar het vervolg....

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 12:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Ja, formeel nog steeds kantoor, [redacted], omdat, zoals gezegd, je aan een (gewijzigde) huisnummerbeschikking geen rechten kan ontleden. Dit is iets voor de bouwjurist om daar een uitspraak over te doen.

Ik zie met belangstelling de waardering tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 12:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted],
Het begint langzaam een helder verhaal te worden.
Begrijp ik je goed dat er op dit appartement dus nog steeds de bestemming 'kantoor' rust, in plaats van 'woning'? Of is dit omgezet in 2006 met de door de [redacted] aangevraagde wijziging huisnummerbeschikking?

Voor wat betreft de waardering heb ik de tussenverdieping, in overleg met de collegae) wel genoemd (als zijnde een niet vergunde inbouw) die indifferent zal worden gewaardeerd.
Ik stuur je de waardering vandaag toe (wacht nog op reactie van één collega).

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 11:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted],

In 1978 heeft inderdaad een verbouwing en splitsing plaatsgevonden waarbij in de nieuwe situatie 6 appartementen: 1 kantoor, 5 woningen en 1 studio is gekomen.

Daarna is het een hele tijd stil geweest, tot 2006, wanneer de familie [redacted] gemeente Asd verzoekt om een wijziging huisnummerbeschikking en wel van 71 V naar VL (links). Dat verzoek is behandeld vanuit de door aanvrager opgegeven situatie. Kennelijk was in de tussentijd 1978 – 2006 het kantoor – zonder dat gemeente Asd. daarin gekend was – in gebruik genomen als woning. Er is geen aanvraag van eigenaar gekomen om het kantoor naar woning om te zetten.
In de periode 1978 – 2006 zal waarschijnlijk de tussenverdieping gebouwd zijn. In 2006 wordt daar voor het eerst melding gemaakt blijkens de verkoopbrochure van Van Overbeek Makelaars.

Juridisch gezien kan men aan een huisnummerbeschikking geen rechten ontlenen. De situatie zoals vergund in 1978 is dus leidend.

Tussenverdieping
Of een tussenverdieping wordt aangebracht in een woning of in een kantoor maakt niets uit. In beide gevallen is deze vergunningplichtig (omgevingsvergunning).
Nergens blijkt uit vergunningstekening(en) dat de tussenverdieping aanwezig is. De tussenverdieping is dus zonder bouwvergunning / omgevingsvergunning gebouwd.

Waarde stelling
Zoals ik eerder heb aangegeven: De waarde stelling hoeft geen rekening te houden met de nu aanwezige tussenverdieping.
Het is wel zo, dat als de tussenverdieping wordt aangeschreven ik vooruitlopend dien te weten of er überhaupt mogelijkheden om een bad- en toiletruimte en keuken te creëren. Aangezien deze ruimten volgens Bouwbesluit Bestaande Bouw aanwezig moet zijn in een zelfstandige woning.

Deze kwestie wordt besproken in een intern handhavingsberaad waar ook een bouwjurist aanwezig is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 maart 2019 11:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted],

Waarop baseer je je dat in 1975 de zaak is omgezet van kantoor naar woning?

Ik kom in het BWT archief tekeningen tegen van een omvangrijke verbouwing rond 1980 (tekeningen zijn uit 1978-1970) waarin sprake is van een verbouwing en splitsing van het pand tot 'kantoor, vijf woningen en een studio'.
Daar hoort een vergunning bij uit 1979. De vertrekken op de bel-etage van het voorhuis (dus zowel links als rechts van de stucgang) blijven dan – althans op tekening !! - bestemd als kantoor.
Ik ben geen documenten van daarna tegengekomen waaruit zou blijken dat deze kantoorruimten tot

woningen zijn bestemd.
Wel kwam ik een dossier tegen uit 2006 van de [redacted] waarin zij verzoeken om een adresbeschikking. Op de bijgevoegde tekening is geen sprake van tussenverdieping....
Toen is de zaak gewijzigd van 'huis voor' naar 'huis voor links HVL' en 'huis voor rechts HVR'.

Ik zal je de genoemde documenten via Wetransfer toesturen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 maart 2019 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted],

Nu al zal bekend zijn, dat er met betrekking tot de tussenverdieping in de achterkamer van [redacted] negatief zal worden geadviseerd vanwege de hoge monumentale waarden van de stijlkamer.
.
Dat impliceert, dat in principe de tussenverdieping verwijderd moet worden maar ook alles wat eronder zit: de (open) keuken, de bad- en toiletruimte, berg-/garderobekast en vaste trap.

Wat ik wil weten is of er überhaupt mogelijkheden zijn voor het creëren van een keuken en bad- en toiletruimte, welke volgens het Bouwbesluit tenminste in een woning aanwezig moeten zijn.

Zo niet dan is er voor gemeente Amsterdam een probleem. Want met de omzetting van kantoor naar woning, in 1975, is er blijkbaar niet nagedacht over het feit of in het appartement de genoemde vereiste ruimten gerealiseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
inspecteur Bouw- en Woningtoezicht
Toezicht & Handhaving
Gemeente Amsterdam, Centrum

T [redacted]
M 06-[redacted]

[redacted]@amsterdam.nl
www.centrum.amsterdam.nl
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen ma t/m vr