Nr. 324

Overal 10.2.e

BR-3164

de KONING VERGOUWEN advocaten



PER FALK COURIER
Gemeente Amsterdam Wonen
Afdeling Handhaving
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Tevens per e-mail verzonden: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 6 september 2018

AANVULLING ZIENSWIJZE VOORNEMEN LAST ONDER DWANGSOM EN BOETE

Onderwerp : /Handhaving
Onze referentie : 20180720
Uw referentie :

Geacht college,

Namens **de heer** , wonende aan de Amsterdam en **de heer** , wonende aan de Amsterdam (hierna al dan niet gezamenlijk te noemen: ') heeft ondergetekende bij brief van 30 augustus 2018 een zienswijze ingediend tegen uw voorgenomen besluiten van 17 augustus 2018 tot het:

- opleggen van een last onder dwangsom aan de heer ;
- opleggen van een last onder dwangsom aan de heer ;
- opleggen van een boete aan de heer ;

wegens - naar het oordeel van uw college - het exploiteren van een Bed and Breakfast (hierna: 'B&B') in strijd met de Amsterdamse Huisvestingsverordening (hierna: 'de Huisvestingsverordening').

sophialaan 33 1075 bl amsterdam
tel. +31 (0)20 676 25 00 fax +31 (0)20 471 44 43
mail@dkva.nl www.dkva.nl
Stichting Beheer Derdengelden ING Bank NL35INGB0001469910 ABN Amro NL51ABNA0529178583

GLOBALADVOCATEN THE GLOBAL LAW GROUP

Geen overschrijding 40%

1. In aanvulling op de eerder ingediende zienswijze overlegt [redacted] als **productie 1** een berekening van de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van het pand aan de [redacted]. Uit deze rapportage blijkt het volgende.

2. De totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt 93,2 m^2. Op de eerste verdieping werd de kamer met pantry en toilet/badkamer verhuurd met een totale oppervlakte van 25,9 m^2. De slaapkamer op de derde verdieping die werd verhuurd, heeft een oppervlakte van 7,35 m^2 (i.e. 6,35 m^2 plus afgrond 1 m^2 voor het gedeelte van de kamer vóór de overloop). Dat betekent dat in totaal 33,25 m^2 werd verhuurd aan toeristen ten behoeve van B&B. Dat is 36% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning.

3. Er is derhalve geen sprake van verhuur in strijd met de percentages die in de beleidsregels zijn opgenomen ten aanzien van B&B verhuur.

4. In verband met de percentages in de gemeentelijke beleidsregels wijst [redacted] nog op het volgende.

Doel Huisvestingswet

Algemeen

5. Met de Huisvestingswet heeft de wetgever expliciet beoogd terughoudend om te gaan met overheidsingrijpen. In dat verband wordt gewezen op een passage uit de Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet. Nadat is geschetst dat het uitgangspunt van de wet de vrijheid van vestiging is én blijft, wordt daarin het volgende opgemerkt:

"Er dienen dus zwaarwegende redenen te zijn voor de lokale overheid om hierop in te willen grijpen. Het wetsvoorstel geeft twee motieven op grond waarvan dat ingrijpen gerechtvaardigd is: schaarste (meer vraag dan aanbod) en/of leefbaarheidsproblemen (overlastgevende situaties). Hierbij is van belang dat bij schaarste sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bij leefbaarheidsproblemen dient men zich te

realiseren dat het moet gaan om die leefbaarheidsproblemen waarbij sprake is van overlast waar met woonruimteverdeling een (deel van de) oplossing kan worden gevonden. De onderbouwing van het bestaan van schaarste of leefbaarheidsproblemen is van groot belang."[1]

6. Bij sturing op de woonruimteverdeling door de overheid zal de effectiviteit van de maatregel(en) aantoonbaar moeten zijn of aannemelijk moeten worden gemaakt. Het ingezette middel moet bovendien noodzakelijk en proportioneel zijn. De gemeente die gebruik wil maken van het instrumentarium van de Huisvestingswet moet een huisvestingsverordening vaststellen. Daarin zal de gemeente moeten onderbouwen/aantonen dat sprake is van schaarste en leefbaarheidsproblemen. Bovendien zal de subsidiariteit, effectiviteit, proportionaliteit en tijdsduur van de te nemen maatregelen moeten worden gemotiveerd. [2]

7. Op grond van artikel 35 Huisvestingswet kan in de huisvestingsverordening worden bepaald dat bestuurlijke boetes worden opgelegd voor het overtreden van de artikelen 8 (in gebruik nemen zonder vergunning), 21 (onttrekking zonder vergunning), 22 (splitsen zonder vergunning), of voor het niet naleven van vergunningvoorschriften ex artikel 26.

<u>Onttrekking is het niet beschikbaar zijn voor de woningvoorraad</u>

8. Voor zover het betreft het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad kunnen gemeenten op basis van artikel 21 en 22 Huisvestingswet in hun huisvestingsverordening sturen op onttrekking van woonruimte. Onder onttrekken valt ook het <u>gedeeltelijk</u> onttrekken van woonruimte. Op basis van de Huisvestingswet is de gemeente dus tevens bevoegd regels te stellen met het oog op gedeeltelijke woningonttrekking.[3]

---

1 Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014, Kamerstukken II , vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3, p. 15.

2 Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014, Kamerstukken II, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3, p. 18, 38 en 39.

3 Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014, Kamerstukken II, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3, p. 25.

Geen sprake van onttrekking bij permanente bewoning

9. Het gebruik van een woning om deze te verhuren voor een periode van een half jaar of langer geldt blijkens de Memorie van Toelichting op de Huisvestingswet niet als onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. In dat geval is er immers sprake van permanente bewoning van de woning; de woning is dan per definitie beschikbaar voor de woningvoorraad.[4] Verweerder hanteert in de huisvestingsverordening diezelfde periode van minimaal een half jaar om nog van permanente bewoning te kunnen spreken. In de toelichting op de huisvestingsverordening is in dat verband de volgende passage opgenomen:

'Onder "aan de bestemming onttrekken" wordt verstaan elk ander gebruik dan permanente bewoning. Met andere woorden, een woning mag niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning. De betekenis van het begrip "bewoning" is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht. Wie een huis "bewoont" en is ingeschreven in de basisregistratie personen heeft daar – permanent – zijn hoofdverblijf. Permanent houdt in een periode van tenminste zes maanden. Sturen op het handhaven van de bestemming tot bewoning, wordt noodzakelijk geacht vanwege de grote druk op de Amsterdamse woningmarkt.'[5]

10. Ook in de rechtspraak wordt de vraag of een woning is onttrokken aan de woningvoorraad beantwoord aan de hand van de beoordeling of er sprake is van permanente bewoning. Als er sprake is van permanente bewoning, is er géén sprake van woningonttrekking.[6]

Voor relatief geringe onttrekkingen geldt een uitzondering

11. Een uitzondering op de vergunningplicht voor het onttrekken van woonruimte wordt in de wet gemaakt voor gevallen waarin het gaat om een onttrekking van relatief geringe aard. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening regels stellen over wanneer nog wel

---

4 Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014, Kamerstukken II, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3, p. 51.

5 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2018), artikelsgewijze toelichting, p. 70-72.

6 Vgl. ABRvS 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407, r.o. 5.1.

en wanneer niet langer sprake is van een 'onttrekking van relatief geringe aard'.[7] Verweerder heeft dit niet in de Huisvestingsverordening geregeld, maar heeft dit getracht te regelen in Beleidsregel 12. In Beleidsregel 12 is opgenomen dat het gedeeltelijk onttrekken van de woning ten behoeve van een B&B zonder vergunning is toegestaan onder (onder andere) de voorwaarde dat niet meer dan 40% van de oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor deze logiesfunctie. Zolang een woning voor de overige 60% permanent wordt bewoond en wordt voldaan aan de overige voorwaarden, is een onttrekkingsvergunning niet noodzakelijk.

Huisvestingsverordening Amsterdam

12. Zoals hierboven uiteengezet, hanteren wetgever, gemeente en de rechtspraak als uitgangspunt dat sprake is van permanente bewoning van een woning indien de hoofdbewoner per jaar gedurende ten minste zes maanden hoofdverblijf heeft in de woning. Is daarvan sprake, dan is onttrekking van de woning in de zin van de Huisvestingswet of de huisvestingsverordening niet aan de orde.

13. Voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een B&B is op grond van Beleidsregel 12 geen vergunning vereist indien:
    - de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie is ingeschreven;
    - de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
    - aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend, en
    - de hoofdbewoner zich voor dat het gebruik ten behoeve van B&B heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

14. Men handelt dus in strijd met de huisvestingsverordening (inclusief Beleidsregel 12) en Huisvestingswet indien (cumulatief):
    - Het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd aan de woningvoorraad is onttrokken, én

---

[7] Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet, Kamerstukken II, vergaderjaar 1987-1988, 20 520, nr. 3, p. 44.

- het onttrokken gedeelte meer dan 40% van de woning beslaat (of aan meer dan vier personen nachtverblijf wordt verschaft).

Het voorgenomen besluit

Verkeerde toepassing (uitleg) huisvestingsverordening en Huisvestingswet

15. In het voorgenomen besluit lijkt u de bepaling uit artikel 3.1.2 lid 4 huisvestingsverordening (en de Huisvestingswet) echter zó uit te leggen dat het verhuren van een groter gedeelte van de woning dan 40% of het verhuren aan meer toeristen dan 4 altijd strijd oplevert met de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet omdat dan niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit Beleidsregel 12, als gevolg waarvan – aldus de gemeente - sprake zou zijn van woningonttrekking die niet is toegestaan.

16. Wat u daarbij uit het oog verliest, is dat op basis van de Huisvestingswet én op basis van de redactie van artikel 3.1.2 lid 4 van de huisvestingsverordening, eerst de vraag moet worden beantwoord óf sprake is van woningonttrekking (van het betreffende gedeelte van de woning). Pas als is vastgesteld dát sprake is van woningonttrekking zijn de voorwaarden uit artikel 3.2.1 lid 4 van de huisvestingsverordening cq. Beleidsregel 12 aan de orde. Eerder niet.

17. Concreet betekent dat dus dat u eerst zult moeten nagaan of een woning (of het betreffende gedeelte van de woning) permanent wordt bewoond. Is dat het geval, dan is noch sprake van onttrekking van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet, noch in de zin van de huisvestingsverordening. Zolang de volledige woning permanent wordt bewoond (dus langer dan zes maanden), kan het incidenteel verhuren van bijvoorbeeld 50% of 70% van de woning aan (meer dan vier) toeristen niet worden aangemerkt als (gedeeltelijke) woningonttrekking.

18. Dit gebruik levert dan ook geen strijd op met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet. U onderkent dit overigens zelf ook. In dat verband wijst [redacted] op hetgeen de gemeente (met het oog op de na 1 oktober 2017 ingestelde '60-dagenregeling') in de 'Evaluatie toeristische verhuur van woningen, vakantieverhuur, short stay en bed and

breakfast' aangeeft (p. 14):

"*Als wel hoofdverblijf lijkt te worden gehouden, maar de woning wordt langer dan 60 dagen aan toeristen verhuurd, is er sprake van overtreding van de beleidsregels, maar de Huisvestingswet kan dan niet gebruikt worden omdat er geen sprake is van woningonttrekking.*"

Primair: de huisvestingsverordening is verkeerd toegepast/uitgelegd

19. Ook voor zover het betreft het gedeeltelijk verhuren van een woning aan toeristen bestaat voor het reguleren van huur op grond van de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening slechts dán ruimte indien sprake is van woningonttrekking van dat gedeelte van de woning. In uw voorgenomen besluit heeft u niet onderbouwd dat sprake zou zijn van onttrekking van de woning aan de woonruimte; u heeft slechts getoetst aan de eisen die in Beleidsregel 12 zijn opgenomen en daaraan de conclusie verbonden dat sprake is van woningonttrekking. Uit het voorgaande volgt dat de uitleg die u in het voorgenomen besluit geeft aan artikel 3.1.2 lid 4 van de huisvestingsverordening in strijd is met de huisvestingsverordening en met de Huisvestingswet.

Subsidiair: huisvestingsverordening/Beleidsregels onverbindend

20. Voor zover artikel 3.1.2 lid 4 van de huisvestingsverordening overigens wél zou bepalen dat ook indien geen sprake is van woningonttrekking (hetgeen uitdrukkelijk wordt betwist), de verhuur aan toeristen door de gemeente wordt gereguleerd met de 40%-regel, moet worden geoordeeld dat deze bepaling onverbindend is wegens strijd met de (geest van de) Huisvestingswet, aangezien de vraag of sprake is van woningonttrekking in dat geval ten onrechte volledig buiten beschouwing zou worden gelaten.

21. Subsidiair heeft dan ook te gelden dat het voorgenomen besluit is gebaseerd op een bepaling uit de huisvestingsverordening die onverbindend moet worden geacht.

Conclusie en verzoek

Gelet op het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat geen sprake is van overtreding van Hw, Huisvestingsverordening, Beleidsregel 12 of welke andere regel dan ook. [redacted] verzoekt

uw college dan ook primair om af te zien van handhavend optreden en het opleggen van de aangekondigde boete. Subsidiair verzoekt [redacted] uw college - voor het geval u desondanks overgaat tot het opleggen van een boete - de boete te matigen.

Hoogachtend,

[redacted]

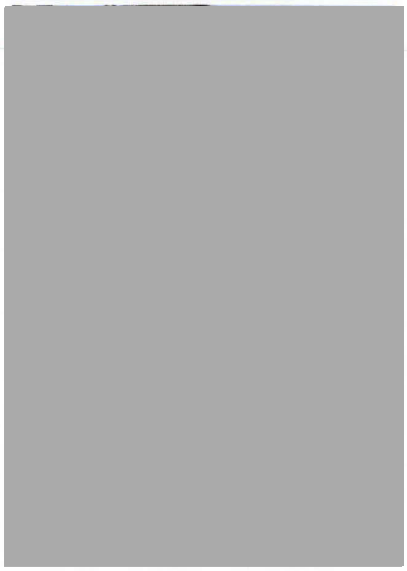
de KONING VERGOUWEN advocaten

PRODUCTIE 1

NEN 2580 MEETRAPPORT

Object&co

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type	Woning
Adres	
Postcode/Plaats	**Amsterdam**

Datum Meetopname	24 augustus 2018
Datum Meetrapport	30 augustus 2018
Meetrapport O&c	OC-2018-41945
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status	Definitief

Opdrachtgever	Object&co Nederland BV
Adres	Gijsbrecht van Amstelstraat 1
Postcode/Plaats	1213 CG Hilversum

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **24 augustus 2018** waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	111,00 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	111,00 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**93,20 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**0,00 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**297,32 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	297,32 m^3

Rapport opgemaakt door [redacted], naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door [redacted] op 24 augustus 2018.

Hilversum, 30 augustus 2018

[redacted]

Ing. [redacted]
Object&co Nederland BV

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl
Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m^2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m^2;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m^2;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl *Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl*

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:
- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en
patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:
- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl *Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl*

Object&co

MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008



Datum Meetopname	24 augustus 2018	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	30 augustus 2018	*Opsteller*	[redacted]n
MeetrapportnrO&c	OC-2018-41945	*Opnemer*	[redacted]e
Meetcertificaat Type	A Op locatie gecontroleerd en ingemeten	*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	[redacted]
Postcode/Plaats	[redacted] **Amsterdam**

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Object&co Nederland BV
Adres	Gijsbrecht van Amstelstraat 1
Postcode/Plaats	1213 CG Hilversum

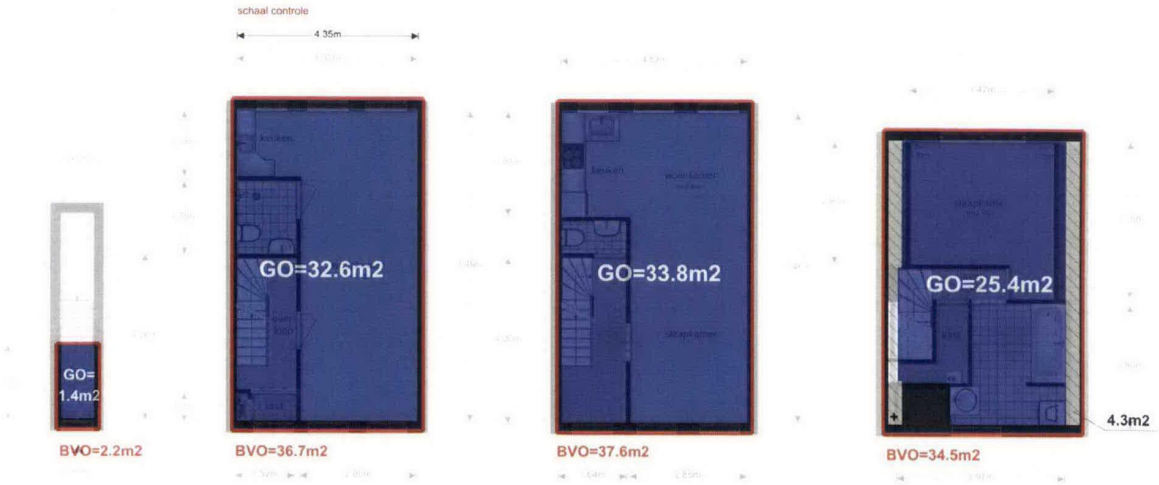
Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

[redacted]

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalmgat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud
Object opgesplitst per bouwlaag	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3
	A	*(B+C+D+E+F+G+H)*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*
Begane grond	0,00	2,20	0,80	0,00	0,00	1,40	0,00	0,00	0,00	8,14
Woon-/werkruimte	-	2,20	0,80	-	-	1,40	-	-	-	8,14
Eerste verdieping	0,00	36,70	4,10	0,00	0,00	32,60	0,00	0,00	0,00	99,82
Woon-/werkruimte	-	36,70	4,10	-	-	32,60	-	-	-	99,82
Tweede verdieping	0,00	37,60	3,80	0,00	0,00	33,80	0,00	0,00	0,00	111,30
Woon-/werkruimte	-	37,60	3,80	-	-	33,80	-	-	-	111,30
Derde Verdieping	0,00	34,50	4,80	4,30	0,00	25,40	0,00	0,00	0,00	78,06
Woon-/werkruimte	-	34,50	4,80	4,30	-	25,40	-	-	-	78,06
Totalen geheel Perceel	0,00	111,00	13,50	4,30	0,00	93,20	0,00	0,00	0,00	297,32
Procentueel tov BVO		100%	12,16%	3,87%	0,00%	83,96%	0,00%	0,00%	0,00%	
Totalen Woning		111,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		93,20	0,00	0,00	0,00	297,32

© 2018 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, alwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.



Legenda vlakkentekening:

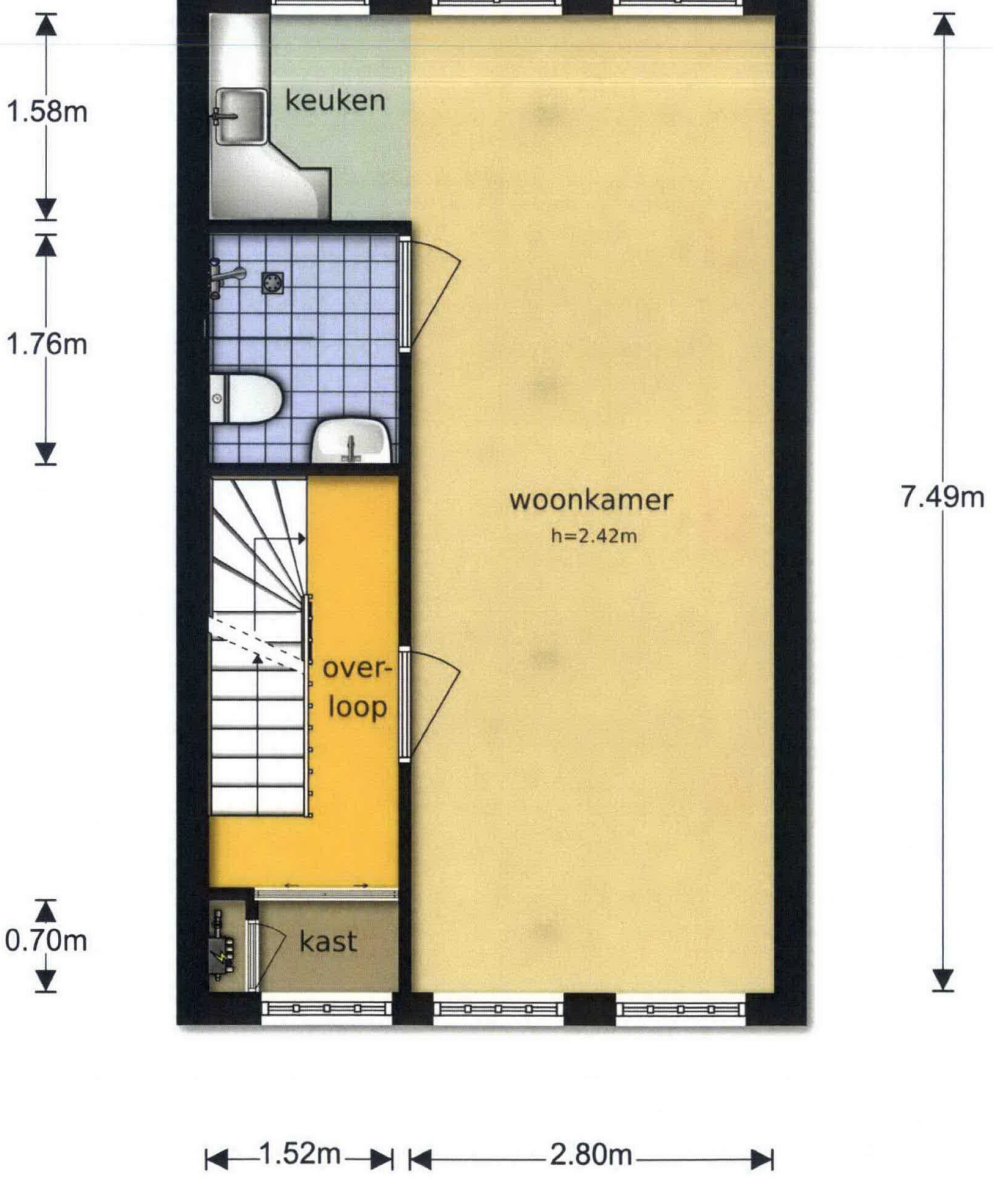
VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	BVO BRUTOVLOER OPPERVLAKTE	TARRA OPPERVLAKTE	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE	GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN	GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GOGB GEBRUIKS OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	OEBR OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl

Object&co

[redacted] - Amsterdam
Eerste Verdieping

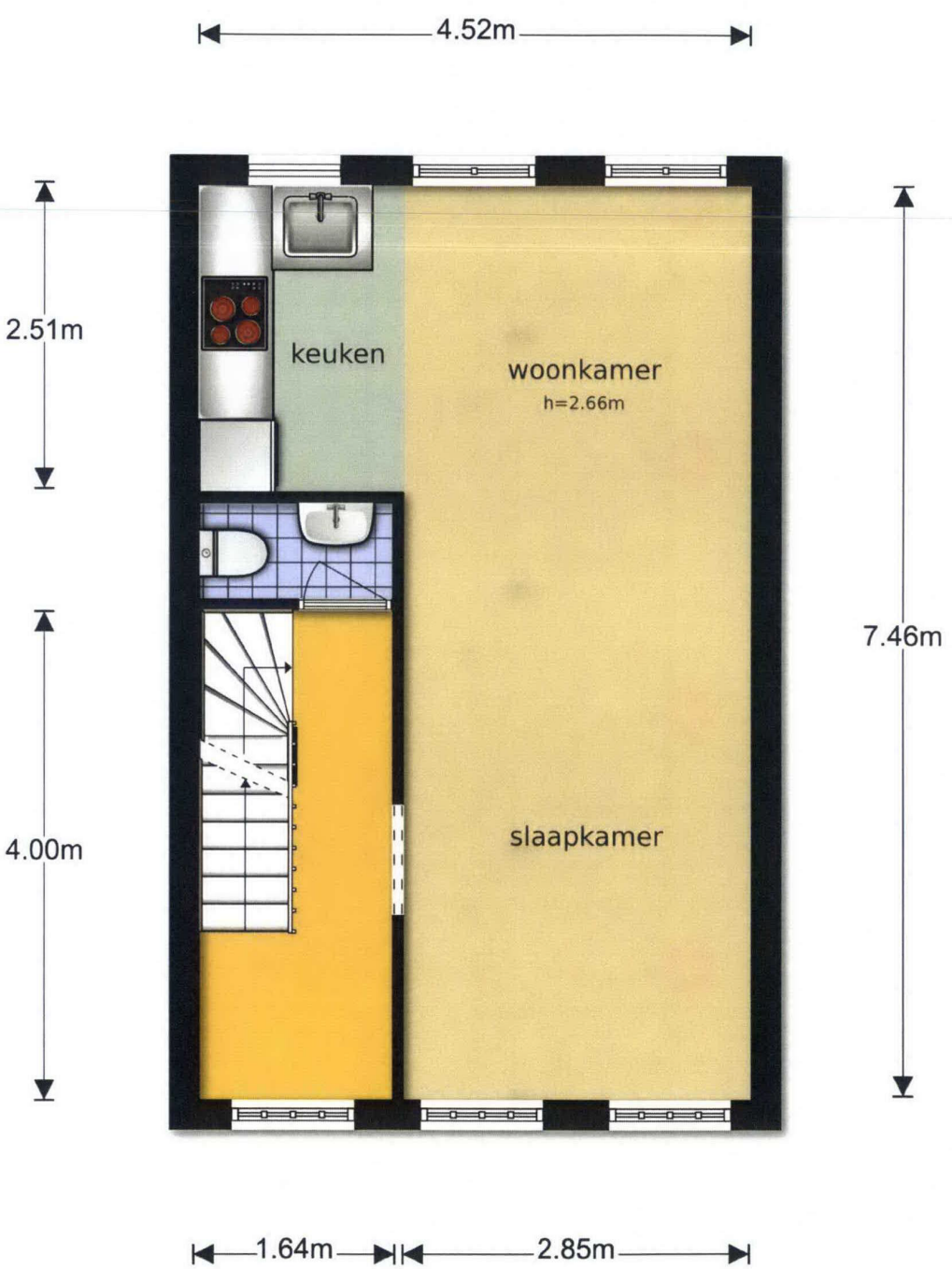


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl

[redacted] - Amsterdam
Tweede Verdieping

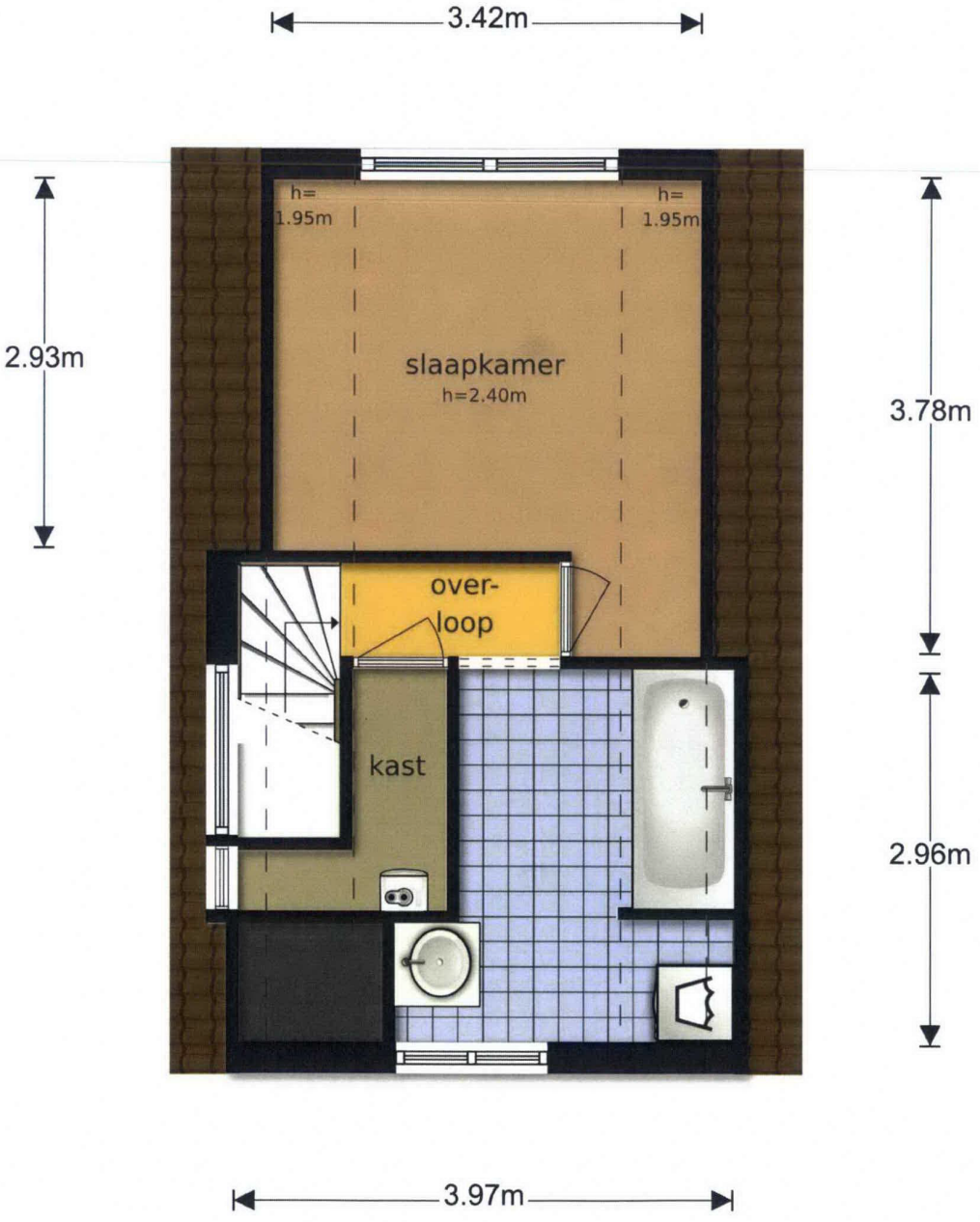


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl
Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl

[redacted] - Amsterdam

Derde Verdieping

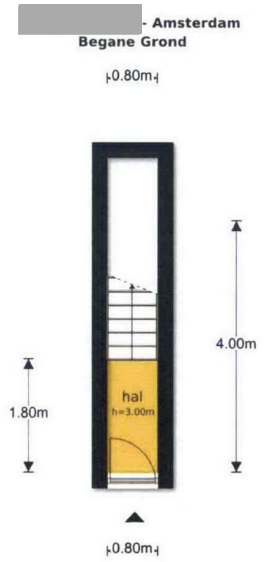


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl

[redacted] - Amsterdam
Begane Grond

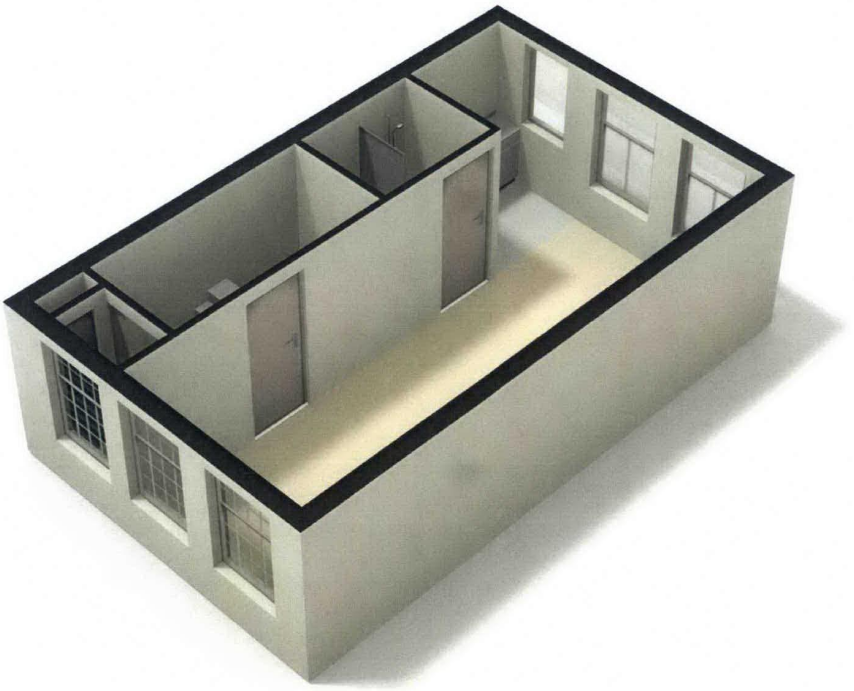




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

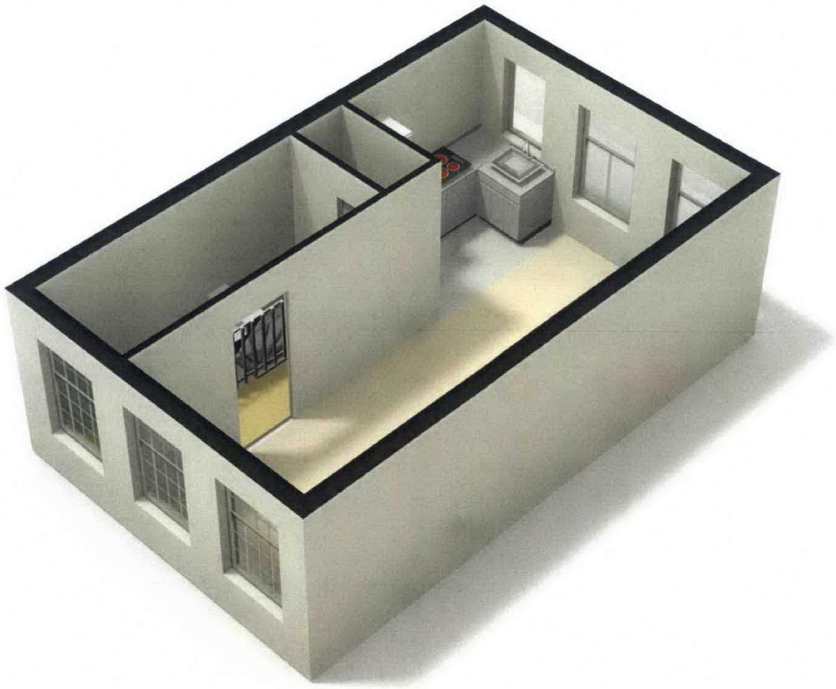
© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl



© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl



© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl



© 2018 – Object&Co – www.objectenco.nl

Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.objectenco.nl