Onderwerp: Zaak Z2026-035144 - reactie op WWS-puntentelling Vasco da Gamastraat 5.1, 2, e en verzoek om verificatie

Geachte heer/mevrouw,

Wij zijn 5.1, 2, e van **Vasco da Gamastraat** 5.1, 2, e **e Amsterdam**. Met deze brief reageren wij op de aanvraag voor een splitsingsvergunning voor Vasco da Gamastraat 5.1, 2, e zaaknummer **Z2026-035144**.

Vooropgesteld willen wij duidelijk maken dat wij niet principieel tegen de voorgenomen splitsing zijn. Wij zijn bereid serieus te overwegen onze medewerking te verlenen aan werkzaamheden die nodig zijn om onze woning daadwerkelijk in overeenstemming te brengen met de voorzieningen en eigenschappen waarop de ingediende WWS-puntenrapportage is gebaseerd. Deze bereidheid is afhankelijk van het vooraf bereiken van overeenstemming met de eigenaar over de aard, omvang, uitvoering en gevolgen van die werkzaamheden en van het duidelijk schriftelijk vastleggen van de gemaakte afspraken.

Indien overeenstemming wordt bereikt, de overeengekomen werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd en de woning vervolgens op basis van de feitelijke situatie correct op ten minste **144 WWS-punten** wordt gewaardeerd, **overwegen wij tevens om geen bezwaar te maken tegen een eventueel verleende splitsingsvergunning**.

Onze huidige bereidheid om hierover met de eigenaar in overleg te treden mag nadrukkelijk **niet worden beschouwd als reeds verleende toestemming voor werkzaamheden, als instemming met de huidige WWS-puntentelling, als een toezegging dat wij geen bezwaar zullen maken of als afstand van enig recht als huurders**.

Voor ons is van belang dat vooraf zeer duidelijke mondelinge afspraken worden gemaakt en dat de uiteindelijke afspraken vervolgens ondubbelzinnig **schriftelijk worden vastgelegd**. Daarbij moet onder meer duidelijk zijn welke werkzaamheden worden uitgevoerd, voor wiens rekening deze komen, wanneer en op welke wijze zij worden uitgevoerd, welke overlast of gevolgen voor het gebruik van onze woning kunnen ontstaan en welke gevolgen de werkzaamheden eventueel hebben voor onze huurprijs en overige huurvoorwaarden.

De bij de aanvraag gevoegde WWS-puntenrapportage is gedateerd **5 augustus 2026** en waardeert onze woning op precies **144 WWS-punten**. De splitsingsaanvraag is vervolgens op **7 augustus 2026** ingediend.

Uit de stukken blijkt tevens dat **Van Lieshout Bouwadvies B.V.** als gemachtigde van eigenaar **Instenen Vastgoed BV** de splitsingsaanvraag heeft ingediend en dat Instenen Vastgoed BV opdrachtgever van de WWS-rapportage is. Wij verbinden hieraan geen conclusie over de intentie van betrokken partijen. Gelet op de hieronder genoemde feitelijke verschillen verzoeken wij de gemeente wel om zelfstandige verificatie van de WWS-gegevens.

1. Verwarming

In de WWS-rapportage worden **vier verwarmde vertrekken** opgevoerd, waarvoor in totaal **8 punten** worden toegekend.

In de huidige situatie bevindt zich in onze woning slechts **een gaskachel**. Er is geen centrale verwarmingsinstallatie waarmee vier vertrekken worden verwarmd.

Wij zijn bereid te overwegen medewerking te verlenen aan een aanpassing van de verwarmingsvoorziening indien daarover vooraf overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt en de afspraken duidelijk schriftelijk worden vastgelegd. Pas na daadwerkelijke uitvoering behoort de gerealiseerde voorziening naar onze mening in de WWS-beoordeling van de nieuwe situatie te worden betrokken.

2. Aanrechtlengte

De rapportage gaat uit van een keukenaanrecht van **meer dan 2 meter** en kent daarvoor **7 punten** toe.

Het huidige aanrecht is ongeveer **1,7 meter lang**.

Wij zijn bereid te overwegen medewerking te verlenen aan aanpassing van het aanrecht overeenkomstig de in de rapportage beschreven situatie, mits hierover vooraf overeenstemming wordt bereikt. De betreffende WWS-punten dienen naar onze mening pas te worden gehanteerd wanneer de aanpassing daadwerkelijk is gerealiseerd.

3. Inbouwapparatuur

In de rapportage worden extra punten toegekend voor een inbouwkookplaat, een (inbouw)afzuigkap en een inbouwkoelkast, gezamenlijk **2 punten**.

Deze inbouwapparatuur is in de huidige situatie **niet aanwezig**.

Wij zijn bereid te overwegen dat deze voorzieningen worden aangebracht indien hierover vooraf duidelijke overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt. Na daadwerkelijke plaatsing kunnen zij worden betrokken bij een nieuwe beoordeling van de feitelijke WWS-situatie.

4. Oppervlakte berging

In de rapportage wordt een berging van **4,80 m2** opgevoerd. De daadwerkelijk bij onze woning behorende berging is naar onze meting ongeveer **1,5 m2**.

Wij verzoeken de gemeente deze ruimte te laten controleren en uitsluitend de daadwerkelijk aanwezige en volgens het WWS kwalificerende oppervlakte mee te nemen. Voor zover een wijziging van deze situatie onderdeel zou zijn van voorgenomen werkzaamheden, willen wij daarover eerst afzonderlijk overeenstemming met de eigenaar bereiken.

5. Handdoekenradiator

Bij de extra sanitaire kwaliteit wordt een **handdoekenradiator** opgevoerd. Deze is in onze woning momenteel **niet aanwezig**.

Wij zijn bereid te overwegen dat deze voorziening wordt geplaatst indien hierover vooraf overeenstemming wordt bereikt. Indien de voorziening vervolgens daadwerkelijk aanwezig is en volgens het WWS voor punten in aanmerking komt, kan zij bij de beoordeling van de nieuwe situatie worden betrokken.

6. Energielabel

De WWS-rapportage gaat voo 5.1, 2, e uit van **energielabel F**. Voor zover ons bekend is voor onze woning momenteel **energielabel G** geregistreerd.

Wij verzoeken de gemeente het officiële energielabel op het relevante beoordelingsmoment te verifiëren. Indien overeengekomen woningverbeteringen daadwerkelijk worden uitgevoerd en

vervolgens tot een nieuw geldig energielabel leiden, kan dat nieuwe label bij een beoordeling van de gewijzigde situatie worden betrokken.

7. De uitkomst van precies 144 punten

De ingediende WWS-berekening komt uit op **precies 144 punten**. Gezien de hiervoor genoemde verschillen verzoeken wij de gemeente deze uitkomst niet zonder feitelijke controle als vaststaand te beschouwen.

Ons standpunt is nadrukkelijk niet dat onze woning niet naar 144 punten zou mogen worden gebracht. Wij **overwegen onze medewerking aan de daarvoor benodigde werkzaamheden**, maar uitsluitend nadat met de eigenaar duidelijke overeenstemming is bereikt en de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd.

Indien de overeengekomen werkzaamheden vervolgens daadwerkelijk worden uitgevoerd en een correcte controle van de nieuwe feitelijke situatie ten minste 144 punten oplevert, **overwegen wij om geen bezwaar te maken tegen de splitsing**. Dit is geen voorafgaande toezegging; ons definitieve standpunt hangt af van de bereikte afspraken en de daadwerkelijke uitvoering daarvan.

8. Doorwerking in de splitsingsaanvraag

In het aanvraagformulier is voor 5.1, 2, e **44 punten** opgegeven. Tevens is vermeld dat het aantal woningen met een huur conform huurpunten gelijk aan of lager dan EUR 5.1, 2, e **0** bedraagt en dat drie woningen boven die grens liggen.

Omdat de 144 punten voor 5.1, 2, e echtstreeks in de aanvraag zijn verwerkt, verzoeken wij de gemeente ervoor te zorgen dat de uiteindelijke beoordeling is gebaseerd op een **feitelijk correcte en actuele WWS-situatie**.

Wanneer de woning na uitvoering van met ons overeengekomen werkzaamheden daadwerkelijk en correct op ten minste 144 punten uitkomt, kan die nieuwe feitelijke situatie naar onze mening bij de verdere beoordeling van de splitsingsaanvraag worden betrokken.

9. Voorafgaande overeenstemming over de werkzaamheden

Voordat wij beslissen of wij onze medewerking aan de betreffende werkzaamheden verlenen, willen wij daarover eerst **zeer duidelijke mondelinge en schriftelijke afspraken** met de eigenaar maken.

Daarbij willen wij in ieder geval overeenstemming bereiken over: de exacte aard en omvang van de werkzaamheden; de technische uitvoering; planning en duur; toegang tot de woning; beperking van overlast; herstel van eventuele schade; afwerking na de werkzaamheden; de kosten en voor wiens rekening deze komen; en eventuele gevolgen voor onze huurprijs, servicekosten en overige huurvoorwaarden.

Daarnaast dient voor ons duidelijk te zijn dat onze bestaande huurovereenkomst, huurbescherming en overige rechten als zittende huurders door de splitsing en de werkzaamheden volledig worden gerespecteerd.

Pas na het bereiken en schriftelijk vastleggen van voor ons aanvaardbare afspraken zullen wij definitief beslissen of wij toestemming of medewerking verlenen aan de betreffende werkzaamheden.

10. Feitelijke huurprijs

Onze huidige feitelijke huurprijs bedraagt ongeveer **EUR** 5.1, 2, e **per maand**.

In de WWS-rapportage staan onder de aanduiding 'Huurprijs is' hogere bedragen vermeld. Wij begrijpen dat een maximale huurprijs volgens het WWS niet hetzelfde is als onze daadwerkelijk overeengekomen huurprijs.

Wij verzoeken daarom dat in het dossier duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen onze **feitelijke contractuele huurprijs** en een eventuele **maximale huurprijs volgens het WWS**. Voordat wij over medewerking aan de werkzaamheden en onze positie ten aanzien van de splitsing beslissen, willen wij met de eigenaar ook duidelijke schriftelijke afspraken maken over eventuele gevolgen voor onze feitelijke huurprijs en huurvoorwaarden.

11. Ons verzoek aan de gemeente

1 deze reactie en onze bewijsstukken toe te voegen aan dossier **Z2026-035144**;

2 vast te leggen dat wij **niet principieel tegen de splitsing zijn**, maar op dit moment nog geen afstand doen van ons recht om bezwaar te maken;

3 vast te leggen dat wij **overwegen onze medewerking te verlenen aan de betreffende werkzaamheden**, maar uitsluitend nadat daarover met de eigenaar overeenstemming is bereikt en de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd;

4 deze brief niet te beschouwen als reeds verleende toestemming voor werkzaamheden, als onvoorwaardelijke instemming met de splitsing of als een toezegging dat wij geen bezwaar zullen maken;

5 de huidige feitelijke toestand van 5.1, 2, e te laten controleren en niet-aanwezige voorzieningen niet als reeds bestaande WWS-voorzieningen te behandelen;

6 de verwarmingsvoorziening, aanrechtlengte, keukenvoorzieningen, berging, sanitaire voorzieningen en het officiële energielabel te controleren;

7 indien de met ons overeengekomen verbeteringen daadwerkelijk worden uitgevoerd, de WWS-puntentelling daarna te beoordelen op basis van de nieuwe feitelijke situatie;

8 er rekening mee te houden dat wij **overwegen geen bezwaar te maken** indien overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt, de overeengekomen werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd en de woning vervolgens correct ten minste 144 punten heeft;

9 duidelijk onderscheid te maken tussen onze feitelijke huurprijs van ongeveer EU 5.1, 2, e n de maximale huurprijs die eventueel uit het WWS volgt;

10 ons in de gelegenheid te stellen aanwezig te zijn bij een inspectie van onze woning;

11 ons schriftelijk te bevestigen dat deze reactie aan het dossier is toegevoegd en bij de besluitvorming wordt betrokken.

Samengevat: wij zijn niet principieel tegen de splitsing. Wij **overwegen medewerking te verlenen aan de werkzaamheden** die nodig zijn om onze woning daadwerkelijk in overeenstemming te brengen met de in de WWS-rapportage beschreven situatie, maar pas nadat daarover met de eigenaar voor ons aanvaardbare mondelinge en schriftelijke afspraken zijn bereikt. Indien die werkzaamheden vervolgens daadwerkelijk worden uitgevoerd, de woning correct op ten minste 144 WWS-punten wordt gewaardeerd en onze huurdersrechten en gemaakte afspraken volledig worden

gerespecteerd, **overwegen wij tevens om geen bezwaar te maken tegen een eventueel verleende splitsingsvergunning**.

Totdat overeenstemming is bereikt, de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd en wij definitief hebben ingestemd, behouden wij ons uitdrukkelijk alle rechten voor, waaronder het recht om toestemming of medewerking aan werkzaamheden niet te verlenen en het recht om bezwaar te maken tegen een eventueel besluit.

Met vriendelijke groet,

