DM Advocaten Belastingadviseurs Mediators

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West – Expertiseteam Wonen
T.a.v. de heer 5.1, 2, e
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Sportlaan 40
2566 LB Den Haag

Postbus 18598
2502 EN Den Haag

T 5.1, 2, e

www.dm.nl

Den Haag, 19 augustus 2026

Betreft : Aanvraag splitsingsvergunning Brederodestraat 5.1, 2,
Dossiernr. : 5.1, 2, e
Uw ref. : Z2026-022600
E-mail : 5.1, 2, e @dm.nl

Geachte heer 5.1, 2, e

Namens mijn cliënt, de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 6048 A3, plaatselijk aangeduid als Brederodestraat 5.1, 2, e 1054 MR Amsterdam, en 5.1, 2, e daarvan, wend ik mij tot u in de hierboven genoemde aanvraagprocedure.

Cliënt heeft mij verzocht zijn standpunt ten aanzien van het door u bij brief van 9 juli 2026 gestelde vereiste van een funderingsrapport nader te formaliseren, na de eerdere correspondentie van cliënt zelf van 16 juli 2026 en het overleg dat sindsdien tussen cliënt en u heeft plaatsgevonden, waaronder het telefonisch overleg dat cliënt op 5 augustus 2026 met u heeft gevoerd.

Dit schrijven bevat primair een onderbouwd beroep op het vertrouwensbeginsel, ertoe strekkend dat de aanvraag zonder overlegging van een funderingsrapport verder in behandeling wordt genomen en de vergunning wordt verleend. Subsidiair, voor het geval het college aan het funderingsrapportvereiste vasthoudt, verzoek ik u namens cliënt om binnen het te nemen besluit tevens de door cliënt geleden dispositieschade vast te stellen en te vergoeden. Het standpunt van cliënt is uitgewerkt in het navolgende.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Delissen Martens Advocaten en Belastingadviseurs B.V. van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen.

Delissen Martens Advocaten en Belastingadviseurs B.V. is statutair gevestigd te Den Haag (KvK 27318862)

1 Inleiding

1.1 Het betreft de aanvraag om een splitsingsvergunning die cliënt op 22 mei 2026 heeft ingediend, strekkende tot ondersplitsing van het bestaande appartementsrecht A3 (omvattende de woningen op de eerste en tweede verdieping) in twee afzonderlijke appartementsrechten. De aanvraag is gegrond op artikel 22 lid 1 Huisvestingswet 2014.

1.2 De door u gestelde aanvultermijn verstrijkt op 3 september 2026. Dit schrijven dient tevens als tijdige reactie op dat aanvullingsverzoek.

2 Aanvullingsverzoek

2.1 Op grond van artikel 22 lid 1 Huisvestingswet 2014 is voor het splitsen van het onderhavige appartementsrecht een vergunning vereist. Bij de behandeling van de aanvraag heeft u zich beroepen op artikel 3.5.3, eerste lid, onder f, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, dat een funderingsrapport als indieningsvereiste aanwijst.

2.2 Bij e-mail van 26 augustus 2025 (**Bijlage 1**) heeft de heer Ing. 5.1, 2, e, werkzaam bij de Afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel West, cliënt bericht dat zijn verzoek met coulance tegemoet zal worden getreden:
"*Wij hebben uw verzoek gelezen en besloten coulant om te gaan met uw situatie. In dit uitzonderijke geval willen wij toestaan dat u toch een splitsingsvergunning kunt aanvragen (alleen) voor deze twee woningen.*
Voor deze aanvraag dient u de volgende stukken over te leggen:

- *het **aanvraagformulier***
- *de **bouwkundige tekening** in de bestaande toestand*
- *de **puntentelling** van de woningen (minimaal 143 punten per woning)*
- *het **asbestinventarisatierapport** van de woningen*
- *de **splitsingstekening***
- ***keuringsrapporten** van de gas- en elektrische installaties van de twee woningen.*".

Een funderingsrapport is in deze opsomming niet genoemd.

2.3 Omdat de bouwkundig adviseur van cliënt, mevrouw 5.1, 2, e van Bouwkundig Adviesburo R.O.B. BV, bekend was met de tekst van artikel 3.5.3 lid 1 sub f van de verordening, heeft zij hierover telefonisch navraag gedaan bij uw afdeling. Daarbij is uitdrukkelijk bevestigd dat een funderingsonderzoek in dit specifieke geval niet noodzakelijk was, met als reden dat het pand reeds was gesplitst en cliënt eigenaar-bewoner is van de tweede etage. Deze mededeling is per e-mail van 29 september 2025 (**Bijlage 2**) aan cliënt bevestigd: "*Ik heb de gemeente gesproken. De conclusie is dat er geen funderingsonderzoek hoeft plaats te vinden, aangezien het pand al is gesplitst en u eigenaar bewoner bent van de 2e*

etage. Dit is een goed bericht, aangezien dit u enorm veel kosten scheelt voor het funderingsonderzoek.".

2.4 Mevrouw 5.1, 2, e heeft zich bereid verklaard om desgewenst de inhoud en strekking van het door haar gevoerde telefoongesprek met uw dienst te bevestigen.

2.5 Cliënt heeft de bescheiden overlegd die hem overeenkomstig de toezegging van 26 augustus 2025 zijn meegedeeld. Bij brief van 24 juli 2026 heeft Bouwkundig Adviesburo R.O.B. BV (hierna: R.O.B.) het asbestinventarisatierapport van Witteman Asbestonderzoek (SCA-code 07-D070010.01, SCA cert. 51E-241223-513077, datum uitvoering 2 december 2025) nagezonden, met de mededeling dat geen asbest is aangetroffen en dat het rapport geschikt is voor kadastrale splitsing. Dit rapport is geldig tot 2 december 2028. Het rapport was reeds gereed bij indiening van de aanvraag op 22 mei 2026 en kon uitsluitend wegens een uploadbeperking niet via het omgevingsloket worden bijgevoegd.

2.6 Tevens is door R.O.B. toegelicht dat geen gedragscodeverklaring vereist is, nu de eerste etage leegstaat en er geen huurder woonachtig is.

2.7 Cliënt heeft de overige bij brief van 26 augustus 2025 aan hem meegedeelde stukken reeds bij indiening van de aanvraag overgelegd of voor zoveel nodig bij de eerdere correspondentie aangeleverd.

2.8 Hiermee zijn alle stukken uit de toezegging van 26 augustus 2025 overgelegd. Desondanks heeft cliënt van u begrepen dat zonder funderingsrapport (alsnog) geen splitsingsvergunning zal worden verleend.

2.9 Ten overvloede wijst cliënt op het volgende. Uw ontvangstbevestiging omschrijft de aanvraag als "het splitsen van het gebouw op de locatie Brederodestraat 31". Dat is niet wat is aangevraagd. Blijkens de begeleidende brief van 22 mei 2026 – "het betreft een wijziging splitsing ten behoeve van de 1e (leegstand) en 2e etage (eigenaar bewoner) welke nu in 1 recht zijn, appartementsrecht 3" – en het daaraan voorafgegane vooroverleg strekt de aanvraag uitsluitend tot ondersplitsing van appartementsrecht A3, overeenkomstig hetgeen de gemeente bij e-mail van 26 augustus 2025 uitdrukkelijk heeft toegestaan. Een aanvraag dient naar haar kennelijke strekking te worden uitgelegd en behandeld (art. 3:2 Awb); een sjabloonmatige registratie in het digitale loket – dat, naar cliënt aanneemt, geen afzonderlijke categorie kent voor dit door uw dienst zelf als "uitzonderlijk geval" aangemerkte type aanvraag – kan daaraan niet afdoen en kan cliënt niet worden tegengeworpen. Dit verklaart mogelijk ook het aanvullingsverzoek van 9 juli 2026, dat de standaardbescheiden voor de splitsing van een geheel gebouw opsomt. Cliënt verzoekt u de aanvraag te behandelen naar haar kennelijke strekking –

ondersplitsing van appartementsrecht A3 conform het kader van 26 augustus 2025 – met behoud van de indieningsdatum van 22 mei 2026.

2.10 Het funderingsrapport als bedoeld in artikel 3.5.3, eerste lid, onder f, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 wordt niet overgelegd, op de onderstaande gronden.

3 Vertrouwensbeginsel

3.1 Gelet op de in punten 2.2 en 2.3 genoemde communicaties, kan zonder meer worden gesproken van een toezegging door het college. Cliënt heeft vertrouwd op deze toezegging en daarnaar gehandeld. Het alsnog verlangen van een funderingsonderzoek in weerwil van deze toezegging zou in strijd komen met het vertrouwensbeginsel.

3.2 **Aanleiding van de splitsingswens**: mijn cliënt woont sinds 5.1, 2, e op de Brederodestraat 5.1, 2, e en verhuurt sindsdien de 5.1, 2, e aan 5.1, 2, e r van 5.1, 2, e r. In oktober 2024, gaf de huurder aan binnenkort naar 5.1, 2, e 5.1, 2, e . Aangezien mijn cliënt niet de ambitie had om (commercieel) verhuurder te worden en maar één woning mag bewonen, is hij ook een andere woning gaan zoeken teneinde het ongesplitste appartementsrecht vrij bewoonbaar te kunnen gaan verkopen. In januari 2025 heeft mijn cliënt een woning in 5.1, 2, e gekocht die op 1 augustus 2025 is geleverd. De huurder was ook voortvarend op huizenjacht, in 5.1, 2, e , maar had daarbij diverse teleurstellingen en complicaties te verwerken, resulterend in het feit dat ze in de zomer van 2025 aangaf te verwachten nog voor onbepaalde tijd van haar huurbescherming te genieten. Mijn cliënt heeft 3 makelaars geraadpleegd en geen één wilde een prijsindicatie afgeven voor het appartementsrecht met 2 woningen waarvan 1 als zodanig verhuurd, mede door de fiscale ontwikkelingen rond box 3. Mijn cliënt had toen de volgende opties: tegen zeer gereduceerde prijs verkopen; huurder voor de 5.1, 2, e zoeken (middenhuur met huurbescherming); woning in 5.1, 2, e verhuren (vrije sector) of weer verkopen en afwachten wanneer de huur zou worden opgezegd en dan alsnog verkopen. In deze context en met deze toelichting heeft mijn cliënt in juli 2025 de gemeente om ontheffing gevraagd van de vergunningsplicht en heeft de gemeente in augustus geantwoord zoals in 2.2 omschreven.

3.3 **Handelingen op basis van toezegging:** Op advies van dhr. 5.1, 2, e heeft mijn cliënt een adviseur ingeschakeld, naar zijn inschatting toen het meest ervaren met Amsterdamse splitsingsvergunningen: ROB met een beoogde vergunningsaanvraag in maart of april 2026.

3.4 Mede om een tijdige verbouwing en verkoop mogelijk te maken (asbestverklaring max. 6 maanden oud, etc.), is mijn cliënt in november een overeenkomst met de huurder aangegaan om de huurovereenkomst per 1-1-2026 te doen eindigen tegen een vergoeding van de notariskosten en 5.1, 2, e) overdrachtsbelasting tot 5.1, 2, e .

3.5 Op basis van de door ROB uitgevoerde bouwkundige keuring van de woningen en het casco bleken er toch meer aanpassingen nodig dan mijn cliënt had verwacht en het inplannen van werkzaamheden niet vanzelfsprekend. Gelukkig hadden de 5.1, 2, e voor hun eigen woning ook al verbouwplannen en konden rond december 2025 overeenkomsten met hun aannemer en een afzonderlijke schilder aangaan om in maart, april en mei 2026 de benodigde werkzaamheden te laten uitvoeren.

3.6 Er is met de andere VVE leden overeen gekomen dat de VVE de meer dan reguliere onderhoudswerkzaamheden zal laten uitvoeren om aan de Casco 10 jaar onderhoudsarm te gaan voldoen, waarbij de bovenburen toestemming zouden gaan krijgen de trap naar de 1, 2, 5.1, 2, e als niet gemeenschappelijke ruimte te gaan gebruiken, dat balkonvloeren en kozijnen vooraan voor eigen rekening zullen komen (niet meer Casco) en dat de verdeelsleutel zal worden aangepast (nu 27%, 36.5%, 36.5%; beoogd: 20%, 20%, 20%, en 40%). Mijn cliënt heeft hiermee een stuk trappenhuis voor de voordeur van zijn woning afgestaan en ingestemd met een hogere verdeelsleutel om iedereen op één lijn te krijgen voor de extra VvE-uitgaven en voor instemming met de splitsing, die door notarissen gewenst wordt.

3.7 Aangezien de door huurster beoogde woning in 5.1, 2, e nog niet per 1-1-2026 beschikbaar was, heeft mijn cliënt mee ingestemd dat zij tot aan de verbouwing op de 1, 5.1, 2, e zou verblijven zonder de huurovereenkomst te doen hervatten. Zij is op 18 februari 2026 feitelijk verhuisd.

3.8 HR++ ramen: Aangezien er voor het schilderwerk en vervanging van ramen op de 5.1, 2, e 5.1, 2, e toch al een steiger geplaatst zou worden en mijn cliënt dacht zicht te hebben op een goede verkoop, heeft hij HR++-glas ter verduurzaming laten plaatsen, aangezien dit een natuurlijk steigermoment is dat zich de komende 10 jaar niet meer zal voordoen. De makelaar had dit afgeraden, aangezien dit maar in beperkte mate bijdraagt aan een verkoopopbrengst, maar gezien de in zijn ogen verleende gunst, vond hij het goed om dit nu toch wel te doen t.b.v. verduurzaming, geluidswering en woningkwaliteit.

3.9 Als nu niet gesplitst kan worden, dan zal mijn cliënt alsnog het appartementsrecht ongesplitst ter verkoop moeten aanbieden. Lastiger om een koper voor te vinden dan de gewilde afzonderlijke appartementen. Verkoop en leverdatum bijvoorbeeld: 1-1-2027.

3.10 **Hoe was de situatie waarschijnlijk geweest als er geen toezegging was gedaan:** Mijn cliënt had dan, gezien de opties, gekozen voor verhuur van zijn nieuwe woning in [redacted] en was de Brederodestraat niet gaan aanpassen aan de bouwkundige bevindingen totdat de [redacted] voor bewoning beschikbaar zou komen, geschatte opbrengst: [redacted] per m² per maand * 262 m² = [redacted] per maand vanaf zeg 1 oktober 2025 tot aan 1 april 2026. Bron: https://www.rent.nl/huurindex/q1-2025-hilversum/ De huurder van de 1e etage had op dezelfde wijze onderhandeld met de verkopers van de woning in Nice die zij op het oog had en was ook op 18 februari 2026 verhuisd. Mijn cliënt had dan voor januari en februari nog huuropbrengsten gehad van (huurprijs vanaf 1-1-2026) [redacted] per maand en vanaf februari de woningen ongesplitst ter verkoop kunnen aanbieden. Per 1 juli 2026 zou dan waarschijnlijk het ongesplitste appartementsrecht verkocht, geleverd en betaald zijn geweest.

3.11 **Positief belang**: er is duidelijk meer vraag naar los verkoopbare appartementen dan 2 appartementen in 1 juridische eenheid. Hoewel het te bewonen is door twee [redacted], geeft het niet apart kunnen verkopen een aanzienlijke beperking, zoals in 3.2 geïllustreerd. Ook zal het belang van de woningmobiliteit hier gewogen moeten worden. Daarnaast hebben alle VvE-leden er belang bij dat de gedateerde en onpraktische splitsingsstructuur met een splitsing uit 1994 en een ondersplitsing uit 1995, met daarin een recht op 2 woningen, wordt opgeschoond door een nieuwe enkelvoudige VVE tot stand te brengen waarin de door de leden beoogde verdeelsleutel en bijgewerkte toewijzing van gemeenschappelijke ruimtes zijn geregeld. VVE-leden zijn het erover eens e.e.a. aan te laten passen en de verwachte splitsing is daar een belangrijk onderdeel van. Daarbij verdient opmerking dat alle VvE-leden op de gedane toezegging hebben gedisponeerd; het terugkomen daarop raakt het vertrouwen van meerdere burgers in de gemeente.

3.12 Bij de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen, blijkens de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, drie stappen te worden doorlopen.[1] Deze komen erop neer dat (i) sprake moet zijn van een toezegging of andere uitlating waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en hoe het bestuursorgaan zijn bevoegdheid zou uitoefenen – een welbewuste standpuntbepaling, bezien vanuit het burgerperspectief – (ii) die aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend en (iii) zwaarder wegende belangen niet aan honorering in de weg staan.

[1] ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694

3.13 Wat de eerste stap betreft: de hierboven genoemde e-mail en de bevestigde telefonische mededeling zijn concrete, op het specifieke geval toegesneden uitlatingen na een gerichte vraag over precies dit punt, en wekken bij een redelijk denkende burger de indruk van een welbewuste standpuntbepaling. Van een voorbehoud of disclaimer is bij deze mededelingen geen sprake geweest. In de e-mail van 26 augustus 2025 wordt uitdrukkelijk benoemd dat "in dit uitzonderlijke geval" coulance zal worden betracht bij de aanvraag om een splitsingsvergunning, waardoor voor cliënt reeds duidelijk was dat van de vaste kaders zou worden afgeweken. Dat hiertoe een bevoegdheid bestaat is ook buiten twijfel, mede gelet op de hardheidsclausule van artikel 4.3.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, dat bepaalt: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.".

3.14 Wat de tweede stap betreft: de heer 5.1, 2, e is/was werkzaam bij de afdeling die de aanvraag zelf behandelt. Volgens de vaste rechtspraak kan een medewerker van de afdeling vergunningverlening een toezegging doen over een onderwerp dat zijn werkgebied betreft, welke toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan wordt toegerekend. Dat de heer 5.1, 2, e inmiddels afwezig is en dat zijn toezegging door uw dienst thans als vergissing wordt gekwalificeerd, doet aan deze toerekenbaarheid vanuit het burgerperspectief niet af: ook een onjuiste of onbevoegd gedane mededeling komt naar vaste rechtspraak voor rekening van het bestuursorgaan. Daarbij tekent cliënt aan dat uw dienst in de telefoongesprekken van 5 en 10 augustus 2026 heeft bevestigd dát de heer 5.1, 2, e de bedoelde toezegging heeft gedaan.

3.15 Dat de aan cliënt meegedeelde behandelwijze geen ambtelijke vergissing was, vindt bevestiging in de door het college ter inspraak gebrachte wijzigingsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening 2027 (beleidstoelichting, par. 7.1). Daarin wordt ondersplitsing voor het eerst gedefinieerd – de toelichting stelt vast dat een definitie thans "ontbreekt, wat leidt tot onduidelijkheid bij vergunningaanvragers" – en wordt precies de aan cliënt meegedeelde lijn vastgelegd: kwaliteitseisen voor het casco van het pand, terwijl "de interne controle wordt beperkt tot de woningen die betrokken zijn bij de ondersplitsing", uitdrukkelijk "zonder dat dit de mogelijkheid tot ondersplitsen belemmert". Een funderingsonderzoek wordt in die toelichting nergens genoemd. Voor de beoordeling van de aanvraag geldt vanzelfsprekend het huidige recht; cliënt wijst hierop uitsluitend ter bevestiging dat de standpuntbepaling van augustus/september 2025 een welbewuste en bestendige lijn weerspiegelde. Voor zover het gestelde belang is gelegen in de bescherming van toekomstige kopers, wijst cliënt er voorts op dat sinds 1 april 2026 ieder taxatierapport ten behoeve van de financiering een funderingsrisicobeoordeling bevat; dat belang wordt daarmee reeds langs een passender weg gediend.

3.16 Wat de derde stap betreft: bij de belangenafweging dient het belang van cliënt bij honorering van het gewekte vertrouwen zwaar te wegen, terwijl daartegenover geen concreet aanwijsbaar, door het vereiste van een funderingsrapport beschermd belang van derden of zwaarder wegend algemeen belang staat. Uit het recente gesprek dat cliënt met u heeft gevoerd, heeft cliënt begrepen dat hier volgens de gemeente sprake van zou zijn. Het belang van het stellen van dit vereiste zou zijn gelegen in de bescherming van potentiële kopers, en met name de mogelijke aansprakelijkheid van de gemeente indien kopers meenden te kunnen vertrouwen op een verleende splitsingsvergunning (dat de fundering een bepaalde kwaliteit heeft).

3.17 Indien het bovenstaande een correcte weergave is van de gestelde belangen, wens ik hieromtrent in de eerste plaats op te merken dat een aansprakelijkstelling van de gemeente door een toekomstige koper/eigenaar juridisch ondenkbaar is. Het verlenen van een splitsingsvergunning zonder funderingsrapport roept op geen enkele wijze verplichtingen of aansprakelijkheden in het leven van de gemeente jegens toekomstige kopers of eigenaren. Binnen de rechtspraak is geen enkel precedent aanwezig die in een dergelijke richting wijst.

3.18 Uit de toelichting bij de Amsterdamse Huisvestingsverordening blijkt dat het vereiste van een funderingsrapport voortvloeit uit een beleidsoverweging om alleen kwalitatief goede gebouwen met woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Uiteraard is dat een prijzenswaardige ambitie en zijn de belangen begrijpelijk. Deze zijn echter niet zodanig dat hier in geen enkel geval van zou kunnen worden afgeweken.

3.19 Zoals hierboven opgemerkt, is in de e-mail van 26 augustus 2025 reeds verwoord dat in de onderhavige situatie sprake is van een "uitzonderlijk geval", dat aanleiding geeft tot afwijking van de regels en een coulante behandeling van de splitsingsaanvraag. Ook is al opgemerkt dat de gemeente de bevoegdheid heeft om van de regels uit de Huisvestingsverordening af te wijken. Niet valt in te zien waarom hier thans op terug zou moeten worden gekomen. De belangen van toekomstige kopers en eigenaren kunnen via het civiele recht voldoende worden geborgd. Transparantie richting eventuele kopers over het ontbreken van een funderingsrapport is mede in het belang van cliënt zelf, omdat ontbreken daarvan aansprakelijkheid kan vestigen op de verkoper (en niet de gemeente). Hiervan zijn wél legio voorbeelden vindbaar in de rechtspraak.

3.20 Overigens strekt het vereiste van een funderingsrapport ertoe aannemelijk te maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) [2]. De toelichting bij de Huisvestingsverordening erkent echter uitdrukkelijk dat een funderingsrapport niet nodig is indien via archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan. Dit toont dat de norm geen absolute eis is maar een instrumentele: het gaat om het aannemelijk maken van de funderingskwaliteit, niet om het rapport als doel op zich.

3.21 In het onderhavige geval geven de objectieve gegevens geen indicatie van voortgaande zetting of urgente gebreken aan de fundering. De gemeentelijke meetbouten bij Brederodestraat 5.1, nr. 5.1, 2, e 2000–2012) en Brederodestraat 5.1, 2, nr. 5.1, 2, e 2000–2022) tonen een lage, stabiele, niet-versnellende zakking van respectievelijk 0,3–0,5 mm/jaar en 0,9 mm/jaar, ruim binnen uw eigen norm van 1–2 mm/jaar. Voorts zijn geen voorgevelscheuren aanwezig, in tegenstelling tot het nabijgelegen pand op nr. 23 waar destijds wel funderingsherstel nodig bleek wegens aangetaste paaltoppen. Er zijn, anders dan in de zaken waarop de aangescherpte derde-stap-toets in de rechtspraak betrekking had, geen concrete, aanwijsbare belangen van derden die door het achterwege laten van een nieuw funderingsrapport worden aangetast.

3.22 Ter zake van de feitelijke uitvoerbaarheid merkt cliënt het volgende op. Uit een op verzoek van cliënt door Allnamics Geotechnical & Pile Testing Experts uitgevoerde QuickScan (augustus 2026) blijkt dat van het pand geen oprichtingsdossier beschikbaar is, zodat de aanlegdiepte van de fundering en daarmee de grondwaterdekking niet uit archiefgegevens kunnen worden vastgesteld. Gelet op het door uw gemeente gehanteerde beoordelingskader kan een fase 1-onderzoek daardoor in dit geval niet tot kwaliteitsklasse II leiden; daarvoor zou een fase 2-onderzoek nodig zijn, waarbij onder de betonnen begane-grondvloer moet worden gegraven. Die vloer behoort tot de woning van een derde (de eigenaar-bewoonster van de begane grond), die tot medewerking niet gehouden is en daarbij, nu van urgente gebreken niet is gebleken, geen belang heeft; hetzelfde geldt voor de eigenaren van de mandelige bouwmuren (nrs. 5.1, 2, e). De gesuggereerde onderzoeksroute kan het verlangde bewijs derhalve niet opleveren en zou cliënt slechts op aanzienlijke kosten en een doorlooptijd van maanden jagen. Voor een woning-specifieke actualisatie heeft cliënt inmiddels contact met het bureau dat het pand uit eerdere advisering kent; hij stelt zich derhalve constructief op, maar kan niet gehouden worden aan een onderzoekseis waaraan hij zonder medewerking van derden niet kan voldoen. Dat een dergelijke eis van de eigenaar van een geheel pand kan worden gevergd, moge zo zijn; in deze situatie – één appartementseigenaar binnen een bestaande VvE – is zij feitelijk onvervulbaar.

[2] Toelichting bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

3.23 Voor zover het college niettemin betekenis blijft toekennen aan het risico dat toekomstige kopers aan de verleende splitsingsvergunning een oordeel omtrent de funderingskwaliteit zouden ontlenen, laat dit risico zich eenvoudig en volledig uitsluiten. Cliënt stelt daartoe voor: (i) het college kan aan de vergunning de overweging of het voorschrift verbinden dat daaraan geen oordeel omtrent de kwaliteit van de fundering kan worden ontleend en dat geen funderingsrapport is overgelegd; (ii) cliënt is bereid te bevorderen dat in de notariële splitsingsakte wordt vermeld dat de vergunning zonder funderingsrapport is verleend, zodat iedere rechtsopvolger daarvan via de openbare registers kennis draagt; (iii) cliënt is bereid in de leveringsakten een bekendheidsverklaring op te (doen) nemen, desgewenst versterkt met een kettingbeding, inhoudende dat de koper ermee bekend is dat aan de vergunning geen funderingskwaliteit kan worden ontleend; de beoogd notaris (Lubbers Notarissen) kan dit op voorhand bevestigen. Daarmee wordt het door uw dienst genoemde belang langs publiek- én privaatrechtelijke weg volledig ondervangen, terwijl het gewekte vertrouwen wordt gehonoreerd. Overigens wordt naar vaste civiele rechtspraak een koper van een gebrekkig gebleken gesplitst pand beschermd via zijn verkoper – niet via de vergunningverlenende gemeente; ook in de geschiedenis van dit pand zelf is geoordeeld dat kopers bouwkundig "as-is" kopen.

3.24 Voor zover u desondanks mocht volharden in de eis dat een funderingsrapport wordt overgelegd, dient de door cliënt geleden dispositieschade te worden vergoed. Deze schade zal onder punt 4 nader worden uiteengezet. Afgezien daarvan lijdt cliënt andere schade. Dit zogenaamde positieve belang is reeds in 3.10 en 3.11 benoemd. Hoewel dergelijke schade niet valt onder het begrip ‘dispositieschade’ en derhalve niet langs bestuursrechtelijke weg kan worden verhaald, dient dit belang wel te worden meegewogen in de belangenafweging rond het honoreren van het beroep op het vertrouwensbeginsel. Dat belang behoort immers tot de belangen van cliënt bij het honoreren van het gewekte gerechtvaardigde vertrouwen.[3]

3.25 Cliënt verzoekt u, mede gelet op het voorgaande, de aanvraag verder in behandeling te nemen en de gevraagde splitsingsvergunning te verlenen zonder dat daarbij een funderingsrapport wordt verlangd. Zulks overeenkomstig de toezegging van 26 augustus 2025 en de bevestiging van 29 september 2025, primair op grond van het vertrouwensbeginsel en subsidiair met toepassing van de hardheidsclausule van artikel 4.3.2 van de Huisvestingsverordening.

[3] ECLI:NL:RVS:2026:4434, noot 29 en de daarin genoemde rechtspraak.

4 Vergoeding van dispositieschade

4.1 Indien burgemeester en wethouders het gerechtvaardigde vertrouwen van cliënt niet honoreren en vasthouden aan de funderingseis, is het college gehouden als onderdeel van de besluitvorming op de aanvraag de volledige belangenafweging te maken die de derde stap van de Amsterdamse dakopbouw-uitspraak vereist, en daarin tevens te beoordelen of, en zo ja in hoeverre, een verplichting bestaat om de dispositieschade van cliënt te vergoeden. Dit volgt rechtstreeks uit de Afdelingsuitspraak van 29 mei 2019[4] en is bevestigd door de Afdeling in de uitspraak van 4 maart 2026[5] en uitgewerkt in de conclusie van 29 juli 2026 van Advocaat-Generaal G. Snijders[6].

4.2 Het gaat daarbij uitsluitend om dispositieschade in de zin van het negatieve belang: de kosten en verplichtingen die cliënt niet zou hebben gemaakt indien de toezeggingen niet waren gedaan. Cliënt heeft de gestelde schade gespecificeerd in het bij dit schrijven gevoegde overzicht (**Bijlage 3**). De gedocumenteerde, gefactureerde en betaalde, dan wel aangegane, kosten en verplichtingen bedragen in totaal in ieder geval 5.1, 2, e en zijn opgebouwd uit de volgende hoofdposten:

- De R.O.B.-advieskosten voor haalbaarheidsonderzoek (september 2025) en voorbereiding van de splitsingsprocedure (november 2025 tot juni 2026), tezamen 5.1, 2, e;
- De gas- en elektrakeuring en nieuwe installaties (december 2025), tezamen € 5.1, 2, e
- De asbestrapportage, 5.1, 2, e;
- Splitsingswerkzaamheden, HR++-beglazing en meerwerkfacturen van Cachet Bouwbedrijf (februari–juni 2026), tezamen € 5.1, 2, e (inclusief meerwerkfactuur 26-00127 en creditfactuur 26-00132 van juni 2026), verminderd met 5.1, 2, e ontvangen ISDE-subsidie voor het HR++-glas;
- Schilderwerk (mei–juni 2026) tezamen 5.1, 2, e;
- Vochtwerende muurinjectering, 5.1, 2, e;
- De afkoopregeling met de voormalige huurder van de eerste etage, € 5.1, 2, e en
- Diverse kleinere posten, tezamen 5.1, 2, e.

4.3 In de situatie dat de toezegging niet was gedaan, had mijn cliënt waarschijnlijk de volgende inkomsten kunnen ontvangen dan wel lasten kunnen vermijden

- 5.1, 2, e in Hilversum, over de periode 1 oktober 2025 tot 1 april 2026: 6 maanden á 5.1, 2, e = 5.1, 2, e
- Brederodestraa 5.1, 2, e, over januari en februari 2026: 2 x 5.1, 2, e = 5.1, 2, e

[4] ECLI:NL:RVS:2019:1694.

[5] ECLI:NL:RVS:2026:1230.

[6] ECLI:NL:RVS:2026:4434.

- Minder kapitaallasten dan wel meer kapitaalinkomsten op de verkoopopbrengst van de ongesplitste woningen, over de periode 1 juli 2026 tot 1 januari 2027: [redacted] x 5% x 6 / 12 = [redacted].

4.4 Deze posten zijn in tijd afgebakend en overlappen elkaar niet: de gederfde huurinkomsten zien op de periode tot 1 april 2026, de kapitaallastenpost op de periode van 1 juli 2026 tot 1 januari 2027. De vóór 1 juli 2026 doorlopende financieringslasten zijn niet afzonderlijk opgevoerd, omdat cliënt die ook in het hypothetische scenario tot de verkoop per 1 juli 2026 zou hebben gedragen; van dubbeltelling is derhalve geen sprake. Deze posten zijn met vermelding van de perioden eveneens gespecificeerd in Bijlage 3.

4.5 Elk van deze posten staat in een rechtstreeks oorzakelijk verband met de gedane toezegging: cliënt heeft de werkzaamheden en verplichtingen niet op zich genomen wegens zelfstandige overwegingen, maar in de uitdrukkelijke verwachting dat de vergunning op basis van de uitputtende opsomming van vereiste documenten (zonder funderingsrapport) zou worden verleend. Cliënt beschikt over facturen, offertes en betalingsbewijzen voor alle gefactureerde posten, die op verzoek worden overgelegd. Daarbij verdient opmerking dat de uitgevoerde werken zonder de splitsing hun doel – de afzonderlijke verkoop van beide woningen – missen en volledig zijn afgestemd op de door de gemeente gestelde eisen.

4.6 Onverminderd het voorgaande worden alle mogelijke rechten en weren voorbehouden voor wat betreft eventuele aanvullende, nader gebleken, schadeposten en de hoogte daarvan.

5 Processuele aspecten

5.1 Cliënt behoudt zijn aanspraak op de nog niet concreet becijferde posten (eigen arbeid, doorlopende vaste lasten, kapitaalkosten ná 1 januari 2027 en verdere vertraging) en zijn aanspraak op het positieve belang bij de toezegging uitdrukkelijk voor, voor zoveel die aanspraken langs de weg van de burgerlijke rechter kunnen worden geldend gemaakt.

5.2 In geval van weigering van het beroep op het vertrouwensbeginsel door geen splitsingsvergunning te verlenen, verzoekt cliënt om in het te nemen besluit tevens de vraag te beantwoorden of, en zo ja in hoeverre, voor het college de verplichting ontstaat om de door cliënt als gevolg van het gewekte vertrouwen geleden schade te vergoeden. Deze vraag dient, gelet op de vaste rechtspraak, als onderdeel van dezelfde besluitvorming te worden beoordeeld en niet in een afzonderlijke schadeprocedure[7].

[7] ECLI:NL:RVS:2026:4434.

5.3 Voor zover uw college van oordeel is dat andere, zwaarder wegende belangen aan honorering van het vertrouwen in de weg staan, verzoek ik u dit oordeel uitdrukkelijk te motiveren onder aanwijzing van de concrete, door het funderingsrapportvereiste beschermde belangen die naar het oordeel van het college in dit specifieke geval worden aangetast, opdat cliënt zich daartegen zo nodig gemotiveerd kan verweren.

5.4 Cliënt verzoekt u dit standpunt, en met name uw beslissing op de aanvraag als geheel, schriftelijk en gemotiveerd vast te leggen in een voor bezwaar vatbaar besluit.

5.5 Gelet op de lopende aanvultermijn, die loopt tot 3 september 2026, verzoek ik u mij uiterlijk 26 augustus 2026 te berichten of het college bereid is de aanvraag conform het hierboven onder 3 uiteengezette standpunt verder in behandeling te nemen, dan wel op welke termijn en met welke motivering het college een besluit op de aanvraag zal nemen.

5.6 Deze brief laat onverlet de eerder namens cliënt gemaakte voorbehouden en ingenomen standpunten, waaronder de brief van 24 juli 2026.

5.7 Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet en ben graag bereid dit standpunt desgewenst nader mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,



DM

Bijlage 1

Outlook

RE: Case [redacted] oorgezet: Belastingen

From SD West huisvesting <[redacted]@amsterdam.nl>
Date Tue 2025-08-26 11:42
To [redacted] <[redacted]@objectvision.nl>

Geachte heer [redacted]

In principe gaat een splitsingsvergunning altijd over een heel gebouw en niet over enkele woningen. Voorts is volgens onze gegevens nooit eerder een splitsingsvergunning verleend op deze locatie.

Wij hebben uw verzoek gelezen en besloten coulant om te gaan met uw situatie. In dit uitzonderijke geval willen wij toestaan dat u toch een splitsingsvergunning kunt aanvragen (alleen) voor deze twee woningen.

Voor deze aanvraag dient u de volgende stukken over te leggen:

- Het **aanvraagformulier**
- De **bouwkundige tekening** in de bestaande toestand
- De **puntentelling** van de woningen (minimaal 143 pnt per woning)
- Het **asbestinventarisatierapport** van de woningen
- De **splitsingstekening**
- **Keuringsrapporten** van de gas- en elektrische installaties van de twee woningen

De splitsingsvergunning dient u online aan te vragen. Ik stuur u hierbij onderstaande link. Hierin kunt u zien hoe dat moet:

https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/splitsingsvergunning-aanvragen-4cb41

Lukt het u niet om zelf de aanvraag in te dienen, dan is het handig om een gespecialiseerd bureau te benaderen om deze aanvraag voor u te doen.

Hieronder vermeld ik de namen van 3 bureaus welke bekend zijn met het indienen van splitsingsaanvragen:

Polman Bouwconsulting
Contactpersoon: [redacted]
[redacted] LIJNDEN
T [redacted]
[redacted]@polmanbouwconsulting.nl
www.polmanbouwconsulting.nl

Hallvast advies
[redacted]
Postcode en plaats: [redacted] Haarlem
Contactpersoon: [redacted]
E-mail [redacted]@hallvast.nl
Telefoonnummer [redacted]

Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Contactpersoon: mw [redacted]
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 [redacted]
www.splitsingsvergunning.nl

Met vriendelijke groet,

Ing. 5.1, 2, e
Afdeling Vergunningen Bouw
Gemeente Amsterdam, stadsdeel West
T 5.1, 2, e
Mobiel: 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: 5.1, 2, e

& D V H , Q I R U P D W L H

Nummer 5.1, 2, e

Bron: Email

Prioriteit: Medium

Onderwerp: Belastingen

Omschrijving: Op 22 juli 2025 heb ik per post een verzoek ingediend (zie bijlage) gericht aan de afdeling Wonen / ontheffing splitsingsvergunningen van de gemeente Amsterdam, betreffende een ontheffing van de voorraadvergunningsplicht ex artikel 3.1.6 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 in verband met de beoogde ondersplitsing van het appartementsrecht Brederodestraat 5.1, 2, e Tot op heden heb ik geen bericht van ontvangst mogen ontvangen. Graag verneem ik alsnog: Een ontvangstbevestiging van mijn verzoek, inclusief registratienummer of kenmerk

& R Q W D F W , Q I R U P D W L H

Naam 5.1, 2, e .1, 2, e

Email: 5.1, 2, e @objectvision.nl

Telefoon: 5.1, 2, e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

DM

Bijlage 2

Outlook

Re: Brederodestraat [redacted] - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

From [redacted] <[redacted]@adviesburo-rob.nl>
Date Mon 2025-09-29 13:13
To [redacted] <[redacted]@objectvision.nl>

Beste heer [redacted] beste [redacted]

Ik heb de gemeente gesproken.

De conclusie is dat er geen funderingsonderzoek hoeft plaats te vinden, aangezien het pand al is gesplitst en
u eigenaar bewoner bent van de [redacted] etage. Dit is een goed bericht, aangezien dit u enorm veel kosten scheelt voor het
funderingsonderzoek.

Wel dient het casco van het gehele pand 10 jaar onderhoudsarm te zijn, zoals dak, voegwerk, schilderwerk.

Alsmede de [redacted] etage, zoals keuring gas/elektra, brandwerendheid, ventilatie.

Onderhoud moet er zowiezo plaats vinden, want anders verpaupert een pand. Wat ik nogal veel zie in de praktijk.

Is bovenstaande voor u zo duidelijk?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]@adviesburo-rob.nl>
Aan: [redacted] <[redacted]@objectvision.nl>
Onderwerp: Re: Brederodestraat [redacted] Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum: Fri, 26 Sep 2025 11:36:21 +0200
E-mailprogramma: Evolution 3.44.4-0ubuntu2

Goedemorgen,

Ik ben bezig met een buro en wacht daar de reactie op.
Ondertussen ook de gemeente bericht. Daar ontvangt u uiterlijk maandag bericht over.

^ ^

Met vriendelijke groet,
mw [redacted]

Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 - 694 41 41
www.splitsingsvergunning.nl

-----O k li k b richt-----
Van: [redacted] < [redacted] objectvision.nl>
Aan: [redacted] < [redacted] @adviesburo-rob.nl>
Onderwerp: Re: Brederodestraat [redacted] - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum: Fri, 26 Sep 2025 09:30:38 +0000

Beste [redacted]

Ik had de opmerking "als er vragen zijn, gaarne per e-mail" gelezen als betrekking hebbend op uw offerte en niet ook op de uitvoering.
Ik begrijp dat u het druk heeft en liever per e-mail communiceert. Dat heeft ook voordelen.
Ik zal proberen u niet verder lastig te vallen met de communicatie met mijn mede VVE genoten en uw factuur betalen.

Uit de mail van SD West d.d. 26-08 had ik begrepen dat ik een splitsingsvergunning aan kan vragen voor (alleen) deze twee woningen en bij de gevraagde stukken zag ik niets staan over de bouwkundige kwaliteit van het pand.
Een gemeente is toch gehouden bij een verzoek een belangenafweging te maken en had dit antwoord geformuleerd op mijn verzoek tot ontheffing van vergunningsplicht.
Ik begrijp dat u veel meer ervaring heeft met wat de gemeente desalniettemin zal verlangen en m.i. hadden we daarom besproken dat eerst te checken.

Ik hoor/lees graag met wie ik een afspraak moet maken voor de puntentelling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [redacted] < [redacted] @adviesburo-rob.nl>
Sent: Thursda Se tember 25 2025 6:01 PM
To: [redacted] < [redacted] @objectvision.nl>
Subject: Re: Brederodestraat [redacted] - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

Beste heer [redacted]

Klopt, conform de offerte gaat alles per e-mail.

Ik zal een buro moeten inschakelen, dus looptijd / kosten is mij nog niet bekend en kan u niet over informeren om dit een andere partij is.

Het funderingsonderzoek zet ik op uw verzoek on hold.

U wijkt af van onze overeenkomst d.d. 17 september, ook komen er meer vragen/e-mails dan qua uren geoffreerd.
Om deze reden is de facturatie nu aangepast.
Deze heeft u zojuist ontvangen via Customer Service. Zou u deze goed door willen lezen en indien akkoord voor de betaling voorzien.
Als hier nog vragen over zijn hoor ik dat graag deze week per per e-mail, waarvoor dank.

Ik ga morgen het buro naderen voor de puntenwaardering. Daarnaast ga ik volgende week de e-mail afronden tbv overleg gemeente.

Fijne avond.

^ ^

Met vriendelijke groet,
mw [redacted]

Renovatie Ontwerp Beheer
Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 - [redacted]
www.splitsingsvergunning.nl

-----O[redacted]k li k b richt-----
Van: [redacted] < [redacted] objectvision.nl>
Aan: [redacted] < [redacted] @adviesburo-rob.nl>
Onderwerp: Re: Brederodestraat [redacted] - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum: Wed, 24 Sep 2025 12:14:20 +0000

Beste [redacted]

we hebben elkaar maandag 1 september gesproken en daarna vooral gemaild.

Graag zou ik in overleg met u de puntentelling en-of energielabel toekenning gaan inplannen, mede aangezien eventuele aanvullende acties zoals plaatsen HR++ glas, zo mogelijk zonder nieuwe kozijnen, ook al een lange doorlooptijd zullen hebben en ik nu in overleg ben met bovenburen m.b.t. het eventueel gezamenlijk aanbesteden van houtwerkherstelwerkzaamheden, schilderwerk en raamvervanging.

Tenzij u info heeft of krijgt van stadsdeel dat sowieso een invasief funderingsonderzoek nodig zal zijn.

Wie adviseert u voor de puntentelling in te schakelen?

Kortom: ik wil u straks proberen te bellen om planning, volgorde en doorlooptijd met u te bespreken, en met name het doen starten van de puntenwaardering en eventuele energielabelvaststelling.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Brederodestraat 5.1, 2, e

1054 MR Amsterdam

From: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @objectvision.nl>
Sent: Wednesda Se tember 17 2025 16:12
To: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @adviesburo-rob.nl>
Subject: Re: Brederodestraat 5.1, Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

Beste 5.1, 2, e

bijgaande de door mij getekende offerte. Hiermee geef ik opdracht voor de voorgestelde werkzaamheden van fase A, A1 en verzoek ik u als A2 activiteit met mij mee te denken inzake de reactie naar de buren inzake de voorgestelde reparatie en schilderwerkzaamheden, zie mijn eerste mail van vandaag. Ik zal tenminste ook in de reactie opnemen dat aanpassingen aan de kozijnen vergunnings-plichtig zijn.

M.b.t. de Quickscan funderingsonderzoek ... eerst checken wat het stadsdeel m.b.t. gebouwkwaliteit van mij verlangt?

Ik zal separaat de laatste WOZ waarderingsbeschikking opzoeken en toesturen.
Laat me weten als er nu ook andere documenten / info nodig zijn.

Groet
5.1, 2, e

5.1, 2, e

From: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @adviesburo-rob.nl>
Sent: Wednesda September 17 2025 15:52
To: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @objectvision.nl>
Subject: Re: Brederodestraat 5.1, 2, e Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

Beste heer 5.1, 2, e beste 5.1, 2, e

Hierbij de offerte en AV.

De puntentelling kan een extern buro doen voor u, die ook energie labels maakt als u toch punten te kort komt.
Dat hoeft dus niet altijd een kozijn te zijn, deze zijn aan de voorzijde vergunningsplichtig!
Eerder wellicht cv ketel/verwarming/luxe keuken, maar dat laat ik verder aan het externe buro over.
Ik weet ook niet wat diens kosten zijn.

Svp goed door lezen, als er vragen zijn, gaarne per e-mail.

Akkoord?Graag laatste bladzijde ondertekend retour. Of als dat lastig is een e-mail dat het akkoord is.

Ik was al voor u aan de slag...en ga nu verder.

^ ^

Met vriendelijke groet,
mw [redacted]

Renovatie Ontwerp Beheer
Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 - [redacted]
www.splitsingsvergunning.nl

-----O[redacted]k li k b richt-----
Van: [redacted] < [redacted] objectvision.nl>
Aan: [redacted] < [redacted] @adviesburo-rob.nl>
Onderwerp: Re: Brederodestraa[redacted]- Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum: Tue, 16 Sep 2025 14:22:59 +0000

Beste [redacted]

fijn van u te horen, ik probeerde u inderdaad al te bellen.
Als ik maar binnenkort ongeveer verneem wat uw planning qua doorlooptijd ongeveer is en wat u van mij verwacht, dan hoef ik geen uitgebreide offerte voor of gedurende fase 1; dat scheelt u dan vooralsnog 2 uur hoop ik.

Wanneer uit het contact met de gemeente en/of een indicatieve puntentelling de conclusie volgt dat verder gaan zinloos is, dan zal ik uw factuur voor 10 uur E [redacted] -= Eu [redacted] + BTW betalen.
Wanneer we wel verder gaan ook, maar dan stel ik wel alsnog prijs op een offerte voor fase 2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [redacted] <[redacted]@adviesburo-rob.nl>
Sent: Tuesda Se tember 16 2025 15:31
To: [redacted] <[redacted]@objectvision.nl>
Subject: Re: Brederodestraat [redacted] Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

Beste mijnheer,

Ik had deadlines. Ik zal een offerte voor uw opstellen en er mee ad slag gaan.

^ ^

Met vriendelijke groet,
mw [redacted]

Renovatie Ontwerp Beheer

Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 - [redacted]
www.splitsingsvergunning.nl

-----O k li k b richt-----
Van: [redacted] <[redacted] objectvision.nl>
Aan: [redacted] <[redacted]@adviesburo-rob.nl>
Onderwerp: Re: Brederodestraat [redacted] - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum: Tue, 9 Sep 2025 10:19:08 +0000

Dank voor uw gefaseerde voorstel.

Ik wil u bij deze graag opdracht geven voor fase 1 -A,
waarbij

- we voorzichtig uitzoeken of voor de uiteindelijke splitsingsvergunning wel of niet alleen of voornamelijk naar de te splitsen etages gekeken zal worden, en
- wat er ongeveer voor nodig is om 144 punten te gaan halen qua kosten, tijd en doorlooptijd voor derden en projectmanagement.

Ik hoop u snel nog even te spreken over uw planning en doorlooptijd voor de 1A werkzaamheden en welke info of acties u daarbij van mij verlangt of verwacht.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

From: [redacted] <[redacted]@adviesburo-rob.nl>
Sent: Friday, September 05, 2025 15:53

To: [redacted] <[redacted]@objectvision.nl>
Subject: Brederodestraat 31 - Bouwkundig Adviesburo R.O.B.

Beste heer [redacted]

Dank voor ons leuke gesprek.

Ik heb u e-mail gelezen en de stukken. De bedoeling is dat appartementsrecht 3 (1e en 2e etage) opnieuw een wijziging splitsing betreft.

Voorstel:
fase 1 - A - Haalbaarheidsonderzoek
Stukken bestuderen - overleg client (reeds uitgevoerd)
Overleg gemeente inzake uitvoering casco/interieur, wel/niet funderingsonderzoek, uitsluitend richten op [redacted] etage
Vooroverleg geotech. i. h buro, mogelijkheid fundering.
10 uur Eu [redacted] -= Eu [redacted] ex 21%btw.

Fase 2 _B
fases- coördinatie funderingsonderzoek + bouwtechnische inspectie + rapport splitsen - Eu [redacted] ex btw

Of
Gelijk in 1x splitsen - kosten [redacted] ex btw - gelijk inmeten, tekenwerk, rapport /coördinatie gas/elektra/asbest / gemeente etc.

Kosten derden -
geo-1e fase onderzoek [redacted] -eventueel graven [redacted] ex

Asbestrapport - gehele pand - i ca [redacted] x btw
Gas/elektra - per woning Eu [redacted] ex btw
Gemeente Amsterdam - splitsen - [redacted]
Notaris 1 [redacted]

Momenteel is het splitsen op basis 144 punten. Maar dit kan zomaar weer veranderen is mijn ervaring afgelopen 30 jaar.
Dit door politiek/wijziging huisvestingsverordening e.d.

Het uitbrengen van een offerte kost mij circa 2 uur.

U kunt aangeven wat wenselijk is, dan ga ik dat uitwerken.

Met i d li k t
mw [redacted]

Renovatie Ontwerp Beheer

Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Openingstijden 10.00 -17.00 (donderdag gesloten)
Tel.020 - [redacted]

DM

Bijlage 3

Overzicht dispositieschade nav vertrouwen in de toezegging tot coulante splitsingsvergunning zonder funderingsrapport

datum laatste wijziging: 18/08/2026

Kosten tbv van	per maand	#maanden	bedrag	factuur of betaaldatum	aan	offertedatum
			5.1, 2, e			
Fase I haalbaarheidsonderzoek			5.1, 2, e	26-9-2025	Bouwkundig Adviesbureau ROB	
Voorbereiding splitsingsprocedure-I				17-11-2025	Bouwkundig Adviesbureau ROB	
Voorbereiding splitsingsprocedure-II & III				8-1-2026	Bouwkundig Adviesbureau ROB	
Reviewen offertes Cachet op volledigheid mbt bouwkundig benodigd voor splitsing				20-2-2026	Bouwkundig Adviesbureau ROB	
Voorbereiding splitsingsprocedure-IV + advies Cachet & overleg notaris				11-6-2026	Bouwkundig Adviesbureau ROB	
asbestrapportage					Witteman	
Gas en Electra keuring				2-12-2025	Debutech	
Nieuwe stoppenkasten en aarding				9-12-2025	Elektricient Louwmans	
Aanbrengen gasmeternippels				17-12-2025	Loodgietersbedrijf H Baas BV	
Schilderwerk 1e etage				12-5-2026	Schildersbedrijf J Kok	
250 uren gewerkt aan gaten dichten, schilderen en opknappen 1e+2e etage en trappenhuis			p.m.			
160 uur overleg, e-mail, uitzoeken, opdrachtverlening, VVE			p.m.			
Kosten klein onderhoud, easyfix, schilderwerk balkontegels, pyrotechnische plafonierekappen					stapel bonnetjes	
Afkoop tijdig beschikbaar komen van de verhuurde woning, te betalen bij verkoop					S Debuards	
splitsingswerkzaamheden 1e+2e etage incl nieuwe balkonvloeren					Cachet Bouwbedrijf	21-2-2026
Meerwerk: zwarte spacers iso-glas, meterkastdeur 1e etage, minus bovenlicht achtergevel	26-00127			25-6-2026	Cachet Bouwbedrijf	
Creditfactuur bij 26-00127 (zwarte spacers vervallen)	26-00132		-	29-6-2026	Cachet Bouwbedrijf	
HR++ ramen 1e+2e etage voor					Cachet Bouwbedrijf	11-2-2026
Af: ontvangen ISDE-subsidie voor HR++ glas (baat)			-		RVO	
Kosten gemaak door de VVE tbv de Casco 10 jaar onderhoudsvrij maken, volgende de bevindingen van R.O.B.						*1
Casco werkzaamheden				termijnen	Cachet Bouwbedrijf	24-2-2026
Meerwerk I: houtrot herstel, zinken daklijst	26-00122			18-6-2026	Cachet Bouwbedrijf	
Meerwerk II: extra steigerhuur tbv schilderwerk	26-00126			25-6-2026	Cachet Bouwbedrijf	
Schilderwerk Casco				19-6-2026	Schildersbedrijf J Kok	
Vochtwerende muurinjectering BG				24-3-2026	Droogtotaal (René)	

SUBTOTAAL gefactureerde en betaalde, dan wel aangegane, kosten en verplichtingen		**138.966,05**	
Misgelopen inkomsten indien de toezegging niet was gedaan (hypothetisch scenario, zie punt 4 van de brief)			
Misgelopen huur [redacted] Hilversum, periode 1-10-2025 tot 1-4-2026 (22,77 per m2 x 2	6	[redacted]	rent.nl huurindex Q1 2025 Hilversum
Misgelopen huur Brederodestraat 31-1, januari en februari 2026 (huurprijs per 1-1-2026)	2		
Minder kapitaallasten dan wel meer kapitaalinkomsten over verkoopopbrengst ongesplitst ap	6		
NB: de perioden overlappen niet; rentekosten brugfinanciering voor 1-7-2026 (ca. 800 per maand) zijn nie opgevoer , omdat die ook in het hypot etisc e scenario tot de verkoop per 1-7-2026 zouden zijn doorgelopen.			
SUBTOTAAL misgelopen inkomsten		[redacted]	
TOTAAL-GENERAAL (exclusief p.m.-posten)		[redacted]	
p.m.-posten (voorbehouden; niet in de totalen begrepen)			
Eigen arbeid: zie de urenposten hierboven (250 + 160 uur)	p.m.		
Doorlopende vaste lasten 1e en 2e etage vanaf 1-7-2026 (ca. 2 x 300 per maand, zolang verkoop uitblijft)	p.m.		
Kapitaalkosten dan wel derving kapitaalopbrengsten na 1-1-2027	p.m.		
Verdere vertragingsschade	p.m.		

*1: Via VVE, ik heb andere leden bewogen mee te betalen aan nu strikt genomen niet noodzakelijk onderhoud door acceptatie van opgeven trap naar 3e etage als gemeenschappelijke ruimte en verhoging van de kostenverdeelsleutel van 36.5% naar 40%