

40209R



AANTEKENEN EN PER GEWONE POST
Boekel de Nerée Advocaten Notarissen Belastingadviseurs
t.a.v. de heer J.C.R. van Reedt Dortland
Postbus 2508
1000 CM AMSTERDAM

Amsterdam Oud Zuid

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
REO
Handhaving Bouwen en Wonen

Onderwerp
splitsing Tweede Jan van der Heijdenstraat 89

Geachte heer,

Uit een onderzoek is gebleken, dat het recht op het gebouw **Tweede Jan van der Heijdenstraat 89** op 27 november 2002 zonder onze publiekrechtelijke vergunning (splittingsvergunning) ten overstaan van u als notaris, is gesplitst in twee appartementsrechten, waarbij één recht de **bedrijfsruimte op de beganegrondverdieping en de woonruimte op de eerste verdieping** omvat en één recht de afzonderlijke woningen op de tweede- en de derde verdieping.

Referentie
42-02-0043

Behandeld door
R.A.F. van der Brug

Doorkiesnummer
(020) 678 18 79

Doorkiesfaxnummer
(020) 678 18 66

VRAAGSTELLING

In uw brief van 4 maart 2002 hebt u aan het stadsdeel medegedeeld, dat uw cliënt voornemens is het gedeelte van het gebouw **Tweede Jan van der Heijdenstraat 89** dat in gebruik is als bedrijfsruimte af te splitsen van het woongedeelte, in die zin dat twee appartementsrechten ontstaan (*een appartementsrecht met bestemming bedrijfsruimte en een appartementsrecht met bestemming woningen*).

REGELGEVING

Voor het splitsen van een gebouw met zowel ruimten met een woonbestemming (NB woonbestemming gaat minder ver dan zelfstandige woning) als ruimte(n) met een niet-woonbestemming, zodanig dat alle ruimten met een woonbestemming in één appartementsrecht worden opgenomen, is binnen het werkingsgebied van hoofdstuk 3.2 van de Huisvestingsverordening een splitsingsvergunning vereist. Deze vergunning wordt echter geacht onherroepelijk te zijn verleend. Een aanvraag voor een splitsingsvergunning hoeft niet te worden ingediend. Hiervan is uitdrukkelijk uitgezonderd de situatie dat er slechts sprake is van één woonruimte met woonbestemming naast de niet woonbestemming (art. 3 Besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van 19 januari 1999, Gemeenteblad 1999, afdeling 3, nr 12).

ANTWOORD VAN 17 april 2002 van stadsdeel AAN NOTARIS

In een eerste reactie (*in algemene zin*) van 17 maart 2002 heeft het Stadsdeel hierop het volgende antwoord gegeven:

“De buitendienst van de afdeling Handhaving heeft geconstateerd dat de **begane-
grondverdieping** niet wordt bewoond.

De feitelijke situatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Echter aangetoond is, dat het huidige gebruik van de bebouwing dateert van voor het rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan. De overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan stellen dat **bovengenoemd gebruik** mag worden voortgezet. Het is echter wel verboden om het afwijkende gebruik te veranderen zodanig dat er een grotere afwijking ontstaat.

Koninginneweg 1
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 6781 678
Telefax
020 6781 679

www.oudzuid.amsterdam.nl



Het afsplitsen van bedrijfsruimte valt hier niet onder”.

CONCLUSIE

In het antwoord van het stadsdeel wordt **alleen gesproken over de beganegrondverdieping** en NIET over de eerste verdieping met woonbestemming.

Referentie
42-02-0043

Blad
2

ONDERZOEK

Nadat tijdens een ter plaatse ingesteld onderzoek geconstateerd was dat de bedrijfsruimte op de beganegrondverdieping middels een trap verbonden is met de woonruimte op de eerste verdieping heeft het Stadsdeel (*gericht op dit concrete geval*) zowel u als de heer H.C. Bremer (als betrokken eigenaar) er in een aanvullend antwoord van 6 mei 2002 onder meer op gewezen,

- dat de brief van 17 maart 2002 **niet van toepassing is op de situatie in het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89** en
- dat voor het splitsen van de beganegrond- en de eerste verdieping van de daar bovenliggende woningen wel degelijk **splitsingsvergunning is vereist.**

Met betrekking tot het gebouw Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 is splitsingsvergunning niet aangevraagd noch verleend.

VAN TOEPASSING ZIJNDE REGELGEVING

In art. 33 Huisvestingswet is geregeld, dat het verboden is een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder vergunning van het Dagelijks Bestuur te splitsen in appartementsrechten indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in de Huisvestingsverordening 1999 (art. 3.2.1) als categorie aangewezen alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940. Voor het splitsen van deze gebouwen is in principe onze schriftelijke vergunning (splitsingsvergunning) vereist.

Volgens de ons ten dienste staande gegevens is het gebouw **tot stand gekomen voor 1940** (1921 wordt als bouwjaar genoemd van het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89), zodat het pand onder de vergunningplicht valt.

OVERLEG Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Collège van Burgemeester en Wethouders (gemeente Amsterdam).

In het kader van de uitleg van de bepalingen in de Huisvestingswet respectievelijk de Huisvestingsverordening is overleg gevoerd tussen de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Collège van Burgemeester en Wethouders (gemeente Amsterdam).

Op grond daarvan concluderen wij,

- dat de enige situatie waarbij geen splitsingsvergunning is vereist, die is waarbij een pand met meer zelfstandige woningen en een bedrijfsruimte zodanig wordt gesplitst dat ALLE woningen in één appartementsrecht / lidmaatschapsrecht worden ondergebracht en de bedrijfsruimte in het andere recht.
- dat voor **ALLE** andere situaties splitsingsvergunning is vereist.



ONDER SPLITSINGSAKTE OP TE NEMEN VERKLARING

Volgens art. 39 Huisvestingswet vindt inschrijving in de openbare registers van een akte als bedoeld in art. 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek alleen plaats, indien onder de akte een notariële verklaring is opgenomen, dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in art. 33 Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

Referentie
42-02-0043

Blad
3

In de splitsingsakte van 26 november 2002 hebt u op blz. 2 onder D.

SPLITSINGSVERGUNNING gesteld:

“Ingevolge het bepaalde in artikel 3 van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato negentien januari negentienhonderd-negenennegentig, Gemeenteblad 1999, afdeling 3, volgnummer 12, wordt de splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet geacht onherroepelijk te zijn verleend.

In dit verband wordt verwezen naar de aangehechte brief van prof. mr. P. Nicolaï de dato drie november tweeduizend twee”.

Terwijl u onder die splitsingsakte vervolgens hebt verklaard: “dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van art 33 van de Huisvestingswet”.

Op verzoek van de behandelend ambtenaar hebt u hem bij brief van 29 december 2003 een afschrift toegezonden van de brief van prof. mr. P. Nicolaï waar u in uw akte naar verwijst.

DOOR U AAN prof. mr. P. Nicolaï VOORGELEGDE VRAAG

“Cliënt wenst de woningen aan de 2^e Jan van der Heijdenstraat 89 op twee en driehoog als één appartementsrecht af te splitsen van het onderstuk, bestaande uit één ruimte op de bel-etage en eenhoog” (* = bedoeld zal zijn beganegrond-verdieping en eenhoog).

ANTWOORD van prof. mr. P. Nicolaï.

“Deze ruimte was vóór de tot standkoming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan in gebruik als bedrijfsruimte en niet als zelfstandige woning. Daarmee valt de bedrijfsbestemming onder het overgangsrecht. Dit is door het stadsdeelbestuur erkend bij brief van 17 april 2002”.

CONCLUSIE

De vraag waarop het stadsdeel u heeft geantwoord en de vraag waarop prof. mr. Nicolaï u adviseert, onder verwijzing naar het antwoord van het stadsdeel, stemmen niet met elkaar overeen.

Waar prof. mr. P. Nicolaï in zijn antwoord spreekt over **deze ruimte** betreft dat de ruimte op de **bel-etage en een hoog** (* zie opm. boven) terwijl het antwoord van 17 april 2002 van het Hoofd van de Afdeling Vergunningen duidelijk alleen betrekking heeft op de **niet bewoonde beganegrondverdieping**.

Ten overvloede:

Het antwoord van het Stadsdeel is **N I E T** zoals prof. mr. P. Nicolaï in zijn brief stelt een namens het Dagelijks Bestuur (in mandaat) genomen besluit, maar een ambtelijke brief van het Hoofd van de afdeling Vergunningen.

Anders dan prof. mr. P. Nicolaï in zijn advies aan u suggereert (“ingevolge de hiervoor geciteerde bepaling kan dus tot splitsing worden overgegaan zonder dat een splitsingsvergunning behoeft te worden aangevraagd”) is de splitsing zoals die is uitgevoerd wel degelijk vergunningplichtig.

Mede gelet op het (privaatrechtelijk) belang van een (eventuele) verkrijger van een appartementsrecht / lidmaatschapsrecht kan een onvergunde splitsing niet worden teruggedraaid.

Referentie
42-02-0043

In art. 84 Huisvestingswet is in lid 2 geregeld,

- dat hij die handelt in strijd met het bepaalde in art. 33 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie;

Blad
4

en in lid 3 van dat artikel is geregeld,

- dat de in het 2^e lid strafbaar gestelde feiten overtredingen zijn.

LEGALISATIE ONDERZOEK

Ten einde te onderzoeken of legalisatie van de splitsing, onder het stellen van voorwaarden (bijvoorbeeld na uitvoering van een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen) tot de mogelijkheden behoort, hebben wij de eigenaar uitgenodigd om met de behandelend inspecteur, de heer R. de Waal, en de behandelend juridisch medewerker, de heer R.A.F. van der Brug, van de afdeling Handhaving Bouwen en Wonen een afspraak te maken.

Los van de uitkomst van dat onderzoek, zijn wij van oordeel,

- dat zowel u (door de niet met elkaar in overeenstemming zijnde vraagstelling aan het stadsdeel en aan prof. mr. P. Nicolaï),
- als de heer H. Bremer (in zijn hoedanigheid van eigenaar van het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 en opdrachtgever) door het splitsen van het recht op het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 zonder onze daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunning, onzorgvuldig heeft gehandeld althans in strijd met art. 33 Huisvestingswet.

Indien het onderzoek naar legalisatie van de splitsing op korte termijn geen resultaat oplevert zullen wij de Officier van Justitie informeren en bij de Kamer van Toezicht op de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie tegen u als betrokken notaris een klacht indienen.


Van de toepasselijke regelgeving treft u bijgaand afschriften aan.

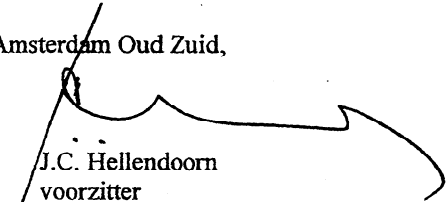
Voor informatie over het aanvragen van een splitsingsvergunning kunt u zonodig contact opnemen met de afdeling Vastgoed Vergunningen.

Amsterdam, **09 FEB 2004**

Hoogachtend,

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid,


M.w. I.A.M. Blokker
Wvd. Secretaris


J.C. Hellendoorn
voorzitter