Nr. 11
Overal, 10.2.e, tenzij anders aangegeven

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@dkva.nl>
Verzonden: vrijdag 25 mei 2018 19:57
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: 2018-05-25 zienswijze voornemen boete.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zend ik u de zienswijze in bovengemelde zaak. De zienswijze wordt voor de volledigheid ook per post verzonden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Let op: is uw onderneming op 25 mei 2018 Privacy Proof conform de AVG/GDPR? Doe onze gratis Privacy Proof Scan!

De Koning Vergouwen Advocaten
Sophialaan 33, 1075 BL Amsterdam

stichting Beheer Derdengelden
ING Bank NL35INGB0001469910
ABN Amro NL51ABNA0529178583

Telefoon +31 (0)20 676 2500
Fax +31 (0)20 471 4443
Website www.dkva.nl

Email wordt door De Koning Vergouwen niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.
No email message from De Koning Vergouwen Attorneys at Law shall be binding nor construe any obligation.

de KONING VERGOUWEN advocaten

Burgemeester en wethouders gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Tevens per e-mail verzonden: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 25 mei 2018

ZIENSWIJZE VOORNEMEN TOT BOETEOPLEGGING

Onderwerp : Id, [redacted] advies
Onze referentie : 20180443
Uw referentie : [redacted]

Geacht college,

Namens de besloten vennootschap [redacted], (hierna: [redacted]) gevestigd te Amsterdam dien ik hierbij een zienswijze in tegen uw voornemen om een bestuurlijke boete op te leggen. Uw voornemen van 26 april 2018 heeft betrekking op het pand aan de [redacted] (hierna: 'het betreffende pand') te Amsterdam.

De reden van uw voornemen is gelegen in een vermeende overtreding van de Amsterdamse huisvestingsverordening door woningen te onttrekken aan de woningvoorraad en deze hotelmatig te gebruiken.

[redacted] is in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 25 mei 2018 haar zienswijze tegen uw voornemen kenbaar te maken. Deze brief is derhalve tijdig ingediend. [redacted] kan zich om hiernavolgende redenen niet met uw voornemen verenigen.

Inleiding

Voorgeschiedenis

1. Het gehele pand aan de [redacted] is eigendom van [redacted]. In tegenstelling tot hetgeen in uw voorgenomen besluit is aangegeven, is [redacted] sinds 9 oktober 1992 eigenaar van het pand. [redacted] overlegt als **bijlage** bij deze zienswijze de leveringsakte. De eerste bouwlaag wordt gebruikt als winkelpand. De vier verdiepingen plus vide daarboven zijn woonappartementen. Op 9 april 2018 hebben toezichthouders van uw college de woningen bezocht. Tijdens deze controle is één persoon aangetroffen die in de woning op de eerste verdieping verbleef voor een periode van circa anderhalve week. Deze persoon heeft de toezichthouders te woord gestaan. In de overige woningen (tweede, derde en vierde verdieping) zijn – op de huishoudster na - geen personen aangetroffen.

2. Op basis van de bevindingen op 9 april 2018 is uw college overgegaan tot sluiting van de vier verdiepingen (bestuursdwang). Tegen de bestuursdwang heeft [redacted] een bezwaarschrift ingediend. Het voornemen om een boete op te leggen bestaat als zodanig naast de bestuursdwang en staat daar los van.

Feiten

3. [redacted] is een beheermaatschappij, een financiële holding die zich bezighoudt met het ter leen opnemen of verstrekken van gelden en/of de bemiddeling daarbij. De winkel die zich in het pand op de begane grond bevindt, wordt geëxploiteerd door [redacted] (met als enig aandeelhouder [redacted]), een vennootschap die zich bezighoudt met ondermeer [redacted]. Enig aandeelhouder en bestuurder van [redacted] is de heer [redacted] De heer [redacted] heeft zijn hoofdverblijf in [redacted].

4. De woningen op de tweede, derde en vierde verdieping zijn in 2011 door [redacted] projectmatig gerenoveerd en gemoderniseerd. Concreet betekent dat dat de woningen door [redacted] van identieke stoffering zijn voorzien en dat er identiek meubilair in de

[redacted]

woningen is aangebracht. Aanvankelijk was het de bedoeling om de woningen als zelfstandige woonruimte te verhuren, al overwoog [redacted] om de woningen aan expats te verhuren voor kortdurend verblijf. Gelet op het steeds strenger wordende beleid van de gemeente ten aanzien van vergunningen voor kortdurend verblijf (de kans dat hiervoor een vergunning verleend zou worden is klein), heeft [redacted] daarin tot op heden geen definitieve keuze gemaakt. Verhuur ten behoeve van kortdurend verblijf heeft tot op heden niet plaatsgevonden, noch is er sprake van een of meer personen die hun hoofdverblijf in de woning(en) hebben.

5. Zoals in het verzoek om voorlopige voorziening (in verband met de bestuursdwang) is aangegeven, was het aanvankelijk de bedoeling dat de woningen in april 2018 gedurende korte tijd zouden worden gebruikt door familie en vrienden die de bruiloft (op 17 april 2018) van [redacted] ([redacted]) zouden komen bezoeken. De eerste gasten zouden daarvoor op 14 april 2018 arriveren. Toen op 9 april 2018 de toezichthouders de woningen bezochten, was de huishoudster van [redacted] (werkzaam voor [redacted] en zoon van [redacted]) in de woningen aanwezig en was zij bezig de appartementen gereed te maken voor deze privégasten. In de appartementen waren ten tijde van de controle geen personen aanwezig, behoudens op de eerste verdieping: daar was de heer [redacted] aanwezig, eveneens in Amsterdam vanwege de bruiloft.

Zienswijze

Algemeen

6. Zoals hierna (onder randnummers 15 tot en met 22) zal blijken, meent [redacted] dat de constateringen van uw toezichthouders niet de conclusie kunnen dragen dat het gebruik van de vier woningen kan worden aangemerkt als overtreding van de Amsterdamse huisvestingsverordening zoals die vanaf 1 januari 2018 geldt. Om die reden geeft [redacted] uw college ter overweging af te zien van het opleggen van een bestuurlijke boete.

Niet langer bevoegd om boete op te leggen

7. Op basis van de motivering van uw voorgenomen besluit verwacht [redacted] evenwel dat uw college van mening zal blijven dat wel sprake is van een met de Amsterdamse huisvestingsverordening strijdige situatie, doordat de woningen niet permanent bewoond worden (en werden) en doordat deze in het verleden incidenteel aan derden (familie en vrienden) in gebruik zijn gegeven. Voor het geval dat uw college ook in uw besluit bij het standpunt zal blijven dat sprake is van een met de Amsterdamse huisvestingsverordening strijdige situatie, wijst [redacted] op het volgende.

8. In artikel 5:45 lid 1 Awb is bepaald dat de bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete vijf jaar nadat de overtreding heeft plaatsgevonden, vervalt. Voor het geval dat uw college erin mocht persisteren dat het gebruik van de woningen zoals hierboven onder randnummers 3 tot en met 5 uiteengezet, kwalificeert als 'onttrekking van de woningen aan de woonruimtevoorraad', stelt [redacted] zich op het standpunt dat uw college niet langer bevoegd is een bestuurlijke boete op te leggen ten aanzien van de door u gestelde overtreding. De woningen worden in dat geval immers al meer dan vijf jaar gebruikt in strijd met de Amsterdamse huisvestingsverordening. Voor de volledigheid wijst [redacted] erop dat in de besluitvorming van uw college in soortgelijke zaken de duur van de overtreding wordt gerekend vanaf het moment dat de overtreding voor het eerst werd begaan (vanaf het moment van eigendomsverkrijging in 1992). Ter adstructie verwijst [redacted] naar uw beslissing op bezwaar van 20 juni 2017 met kenmerknummer BB 112725 17/Best. Boete. Omwille van de privacy van betrokkene overlegt [redacted] dit besluit niet. Omdat het een besluit van uw college betreft, veronderstelt [redacted] uw college met de inhoud daarvan bekend.

Geen sprake van een overtreding eerste verdieping

<u>Eerste verdieping is tweede woning</u>

9. Zoals hierboven uiteengezet, heeft de bestuurder, enig aandeelhouder van [redacted] zijn hoofdverblijf niet in Nederland, maar in [redacted]. Wanneer de heer [redacted] in Nederland is, verblijft hij vanwege [redacted] op de eerste verdieping van het gerenoveerde appartement op de [redacted] wanneer hij voor zaken in

Amsterdam moet zijn.

10. De overige appartementen worden (nog) niet verhuurd als zelfstandige woonruimte. [redacted] is dat in de toekomst wel van plan, hoewel hij verkoop van de zelfstandige woningen niet uitsluit. Het is juist met het oog op verhuur/verkoop dat de gerenoveerde woningen als zelfstandige woningen voor hoofdverblijf op initiatief van [redacted] als zodanig aan de woningvoorraad van de gemeente Amsterdam zijn toegevoegd. Om bedrijfstechnische redenen is een concreet besluit over verhuur of verkoop tot op heden uitgebleven. De woning op de eerste verdieping kwalificeert als 'tweede woning' van de heer [redacted] (als bedoeld in artikel 3.1.2 van de Amsterdamse huisvestingsverordening). Voor het in bezit hebben van een dergelijke woning is geen onttrekkingsvergunning nodig.

11. Op 9 april 2018, tijdens de controle door de gemeentelijke toezichthouders, verbleef [redacted] niet in Nederland. Tijdens het bezoek op 9 april 2018 is in de tweede woning van [redacted] zijn vriend, de heer [redacted] aangetroffen. De heer [redacted] is al jarenlang een goede vriend van [redacted] In de maand april 2018 verbleef hij gedurende z'n anderhalve week in Nederland. Omdat hun vriendschap al jarenlang teruggaat, verbleef [redacted] als logé in de woning. Hij betaalde hiervoor dus geen huur.

12. [redacted] meent dat de aanwezigheid van de heer [redacted] onmogelijk tot de conclusie kan leiden dat sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Het is [redacted] opgevallen dat uw toezichthouders op basis van het gesprek dat zij met de heer [redacted] hadden, zeer snel (en gemakkelijk) tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake is van hotelmatig in gebruik geven van de woning. Er is niet 'doorgevraagd' en de toezichthouders lijken geen enkele moeite te hebben gedaan om zich ervan te vergewissen of [redacted] die overigens ook op leeftijd is (als buitenlander) wel begreep wat hem werd gevraagd en of hij de juridische context waarbinnen zijn antwoorden een rol speelden wel overzag.

13. In dat licht moet de mededeling worden bezien, dat [redacted] zou hebben verklaard dat hij ook in een van de andere woningen had kunnen verblijven. Iemand zonder kennis van Nederlandse en (vooral) Amsterdamse wet- en regelgeving kan niet overzien dat een

dergelijke verklaring gevolgen kan hebben voor de juridische duiding van het gebruik van het pand. Bovendien is het voor een leek als [redacted] volstrekt logisch om te stellen dat hij ook in een andere woning had kunnen verblijven; de woningen zijn alle in eigendom van Dronkers zijn. Dat hij specifiek in de tweede woning van [redacted] verbleef was hem in dat verband mogelijk niet eens bekend.

14. Het gegeven dat de toezichthouders niet hebben doorgevraagd, resulteert in een onvolledige vaststelling van de feiten. Toezichthouders hebben [redacted] bijvoorbeeld niet gevraagd of hij een tegenprestatie levert voor het gebruik van de woning (dat is namelijk niet zo). Zij hebben de heer [redacted] evenmin doorgevraagd naar de aard van de relatie met de heer [redacted]. De heer [redacted] heeft evenwel letterlijk verklaard dat [redacted] en de heer [redacted] al ruim 35 jaar bevriend zijn en dat sprake is van een logeersituatie (verblijf om niet) en zeker niet van verhuur aan een toerist. Deze verklaring hebben de toezichthouders gemakshalve niet opgenomen in hun constateringsverslag. Het heeft er naar de mening van [redacted] alle schijn van dat de toezichthouders met vooringenomenheid de woningen hebben betreden en dat hun waarnemingen en hun interpretatie van de verklaringen die zij hebben opgenomen daardoor zijn gekleurd, hetgeen in het nadeel van [redacted] is uitgepakt.

15. Samenvattend meent [redacted] dat het appartement op de eerste verdieping in overeenstemming met de Amsterdamse huisvestingsverordening wordt gebruikt door [redacted] als tweede woning. Dat er gedurende anderhalve week een oude vriend van de heer [redacted] in de woning heeft verbleven, maakt niet dat sprake is van handelen in strijd met de Amsterdamse huisvestingsverordening. Ik geef u dan ook ter overweging af te zien van het opleggen van de aangekondigde boete voor de woning op de eerste verdieping

Drie bovenste woningen geen overtreding geconstateerd

Algemeen – bewijs

16. De vaststelling van onttrekking van woonruimte (en dus van een overtreding van de

Huisvestingswet cq. de huisvestingsverordening) moet aan de hand van objectieve criteria plaatsvinden. Hierbij valt te denken aan de aanbieding van de woning voor verhuur op internet, het aantreffen van toeristen in de woningen in combinatie met het ontbreken van persoonlijke bezittingen die kenmerkend zijn voor een huishouden, zoals foto's en boeken, deze criteria zijn cumulatief.[1] Het feit dat een woning op internet te huur wordt aangeboden is bijvoorbeeld onvoldoende om als bewijs te dienen dat er daadwerkelijk sprake is geweest van verhuur.[2] Volgens Afdelingsjurisprudentie is een deugdelijke en controleerbare vaststelling van relevante feiten en omstandigheden noodzakelijk teneinde tot de conclusie te kunnen komen dat sprake is van een overtreding.[3]

Onvoldoende deugdelijke en controleerbare vaststelling

17. Dronkers meent dat de vereiste deugdelijke en controleerbare vaststelling van de feiten zijdens uw college ontbreekt. Het voornemen om een boete op te leggen is gebaseerd op één enkele constatering, waarbij in drie van de vier appartementen geen personen zijn aangetroffen en bovendien is aan hen onvoldoende 'doorgevraagd' cq. zijn hun verklaringen niet volledig weergegeven en door de toezichthouders onjuist begrepen, zodat een volledig beeld van de werkelijkheid ontbreekt.

18. De conclusie dat sprake zou zijn van hotelmatig gebruik van de woningen is gebaseerd op 10.2.d en 10.2.g

19. Zoals hierboven onder randnummers 9 tot en met 14 uiteengezet, is slechts in één van de woningen iemand aangetroffen. De overige woningen stonden leeg – dat blijkt bijvoorbeeld

---

1 Bijv. Rb Amsterdam 8 juli 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:4256 en ABRvS 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:216:2693.

2 ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649.

3 ABRvS 3 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1179 en ABRvS 4 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2666.

uit het gegeven dat in geen van deze woningen etenswaren in de koelkasten zijn aangetroffen. Het enkele gegeven dat er geen sprake is van hoofdverblijf en dat de woningen leeg zijn, rechtvaardigt natuurlijk niet de conclusie dat de woningen hotelmatig worden gebruikt of als appartement aan toeristen werden verhuurd en dat als zodanig sprake zou zijn van woningonttrekking. Uw college lijkt echter wel op deze manier te redeneren.

20. Dat de woningen dezelfde inrichting hebben, biedt evenmin steun aan deze gevolgtrekking. De woningen zijn immers tegelijkertijd op dezelfde wijze ingericht -- dat heeft [redacted] projectmatig aangepakt. Bovendien levert het op een bepaalde manier inrichten van een woning natuurlijk geen overtreding op van de huisvestingsverordening. De crux zit in het gebruik van de woning(en) en het is juist op dat punt dat het noodzakelijke bewijs ontbreekt.

Gastenboeken en verklaring [redacted]

21. Mevrouw [redacted] was op het moment van het bezoek van de toezichthouders in de woningen aanwezig. Zoals hierboven onder randnummer 3 tot en met 5 aangegeven, was zij de kamers aan het klaarmaken voor de gasten die voor de bruiloft op 14 april 2018 zouden arriveren. Dat is ook te zien op de foto's: enkele bedden zijn afgehaald, het beddengoed moet er nog op. De aanwezigheid van informatiekaartjes met wificode laat zich verklaren doordat [redacted] het voornemen had om de woningen in de toekomst te gebruiken voor tijdelijk verblijf (door expats). Zoals hierboven reeds uiteengezet, heeft dat plan tot op heden geen doorgang gevonden.

Gebruik door vrienden en familie

22. Dat [redacted] heeft verklaard dat er wel vaker mensen in de woningen verblijven, moet in de context van die omstandigheid worden bezien en in het licht van het gegeven dat de woning in het verleden incidenteel aan vrienden en familie in gebruik was gegeven. Ook de verklaring van [redacted] laat dit beeld zien. Wanneer in het verleden vrienden of familie in de woningen verbleven, werd daarvoor geen huur (of andere tegenprestatie) betaald. De woningen zijn in het verleden ook nooit (op internet) aangeboden. De meest recente

tekst uit het gastenboek waarvan de toezichthouders notitie hebben gemaakt (een tekst van vrienden/bekenden) dateert van 13 juli 2017 (zo'n negen maanden vóórdat de controle plaatsvond), derhalve voordat de huidige huisvestingsverordening in werking trad. Hier wreekt zich het feit dat de toezichthouders ook hier niet hebben doorgevraagd naar de aard en de duur van het verblijf van de mensen: de conclusies van de toezichthouders zijn immers niet gebaseerd op recente en volledige informatie, maar op incidenteel gebruik van de woningen in het verleden.

23. Gelet op het bovenstaande ontbreekt een deugdelijk onderbouwing voor de stelling dat sprake zou zijn van woningonttrekking in de vorm van hotelmatig gebruik. Om die reden geeft [redacted] uw college ter overweging af te zien van het opleggen van een boete.

Hoogte boete

24. Voor zover al kan worden geconcludeerd dat sprake is van handelen in strijd met de Amsterdamse huisvestingsverordening (hetgeen uitdrukkelijk wordt betwist), brengt [redacted] het volgende naar voren.

25. Het opleggen van een bestuurlijke boete is geen verplichting, maar een (discretionaire) bevoegdheid waarvan gebruik kan worden gemaakt. Een bestuurlijke boete is aan te merken als een punitieve sanctie. Als een bestuursorgaan gebruikmaakt van de bevoegdheid om een boete op te leggen dan moet, gelet op artikel 3:4 van de Awb en gelet op artikel 6 van het EVRM, in volle omvang worden getoetst of de hoogte van de opgelegde boete in redelijke verhouding staat tot de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding. Op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb is het college expliciet bevoegd de boete te matigen; het wettelijk voorschrift op basis waarvan de boete wordt opgelegd bepaalt de maximale hoogte van de boete. Niet alleen de mate van verwijtbaarheid kan aanleiding vormen voor matiging van de opgelegde boete, maar ook factoren als intensiteit en duur van de overtreding kunnen een rol spelen bij de beoordeling van de evenredigheid van de boete.[4]

[4] Vgl CRvB 2 april 2014, ECLI:NL:CRVB:2014:2107 en Rb Amsterdam 12 augustus 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:5173.

[redacted]

26. Het college kan dus niet volstaan met het aantonen dat er sprake is (geweest) van een overtreding, maar zal ook de duur en de ernst van de overtreding moeten vaststellen en aan de hand daarvan de hoogte van de boete moeten vaststellen.[5]

27. [redacted] voelt zich in zijn standpunt - dat het college bij het opleggen van een boete zal moeten beoordelen of sprake was van bijzondere omstandigheden - gesteund door rechtspraak. In een geval waarin sprake was van incidentele verhuur van korte duur die de betrokkene slechts gering financieel voordeel opleverde, heeft de Afdeling bijvoorbeeld aanleiding gezien om de door het college van Amsterdam opgelegde boete met 50% te matigen.[6] De heer [redacted] heeft geen financieel voordeel behaald aan het kortstondige verblijf van de heer [redacted] als logé in zijn tweede woning op de eerste verdieping. Mocht het college al bevoegd zijn een boete op te leggen, dan zal met deze omstandigheid rekening moeten worden gehouden bij het bepalen van de hoogte ervan.

28. Het college moet er ook rekening mee houden dat [redacted] geen professionele verhuurder is. In dat verband wijst [redacted] op de uitspraak van de Afdeling van 11 mei 2016.[7] In deze uitspraak matigde de Afdeling een boete van € 12.000,00, opgelegd door de gemeente Amsterdam tot een bedrag van € 3.000,00. In die situatie oordeelde de Afdeling expliciet dat ook in gevallen waarin de gemeentelijke verordening geen ruimte geeft om rekening te houden met bijzondere omstandigheden (zoals het niet bedrijfsmatig handelen), het bestuursorgaan, bij het opleggen van een boete, zich rekenschap zal moeten geven van bijzondere omstandigheden die nopen tot matiging van het boetebedrag. In een vergelijkbare zaak, waarbij de gemeente Den Haag een boete van € 12.500,00 oplegde, zag de Afdeling reden om te matigen naar € 7.500,00 omdat de beboete gedraging niet bedrijfsmatig plaatsvond.[8] In haar uitspraak van 31 augustus 2016 oordeelde de Afdeling in een soortgelijke kwestie dat een boete van € 4.000,00 die door de gemeente Rotterdam

---

5 ABRvS 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:216:2693, r.o. 3.1.

6 ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649, r.o. 3.3.

7 ABRvS 11 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2016:1277.

8 ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288.

was opgelegd, door de rechtbank in eerste aanleg terecht was gematigd tot € 2.000,00 vanwege het niet bedrijfsmatige karakter van de verweten gedraging.[9]

29. Zoals hierboven onder randnummers 15 tot en met 22 is uiteengezet, kan – voor zover er al sprake zou zijn van een overtreding - op basis van de constateringen die het college heeft gedaan, geen enkele conclusie worden getrokken ten aanzien van de duur en de ernst van de overtreding. [redacted] geeft uw college dan ook ter overweging om – mocht het tot een boeteoplegging komen – de boete te matigen.

Samenvattend verzoekt [redacted] uw college **primair** om af te zien van het opleggen van een boete omdat uw college daartoe op grond van artikel 5:45 lid 1 Awb niet bevoegd is cq. omdat niet is komen vast te staan dat sprake is van een overtreding van de Amsterdamse huisvestingsverordening en **subsidiair** om de boete te matigen.

Hoogachtend,

[redacted]

[9] ABRvS 31 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2348.

[redacted]

MIN.

datum: dd 12
deel: 11159
nr: 13

1l

Levering
AC/300158

No. 7200

Heden, de negende oktober negentienhonderd tweeënnegentig, verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Rotterdam: ----------
1.a. de [redacted] architect, wonende te [redacted] Amsterdam, [redacted] geboren te Amsterdam op [redacted] en [redacted]; en ---
b. de Heer [redacted], wonende te [redacted] geboren te Amsterdam op [redacted] en gehuwd; hierna tezamen genoemd: verkoper, ----------
2. de Heer [redacted] vennootschapsdirecteur, wonende te [redacted] geboren te [redacted] terdam op [redacted] en ongehuwd, ten deze handelende als enig directeur van - en als zodanig na te melden vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende - de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: [redacted], kantoorhoudende te [redacted]; hierna genoemd: koper. ----------
De comparanten verklaarden het navolgende: ----------
---------- LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd negen oktober negentienhonderd tweeënnegentig, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt: ----
- het grachtenpand, bestaande uit begane grondvloerverdieping met daarachter gelegen achterhuis met twee opkamers, alsmede drie bovenwoningen en zolder, met ondergrond, staande en gelegen te [redacted], kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, [redacted] groot vijfennegentig centiaren; ----------
hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken

Ondergetekende, Mr. [redacted] notaris ter standplaats Rotterdam, [redacted] als mondeling gevolmachtigde van partijen bij nevenstaande akte verklaart dat terzake van de verkrijging van het bij die akte omschreven registergoed een bedrag van f.7.800,-- aan overdrachtsbelasting is verschuldigd.

voor wat betreft de grondvloerverdieping als bedrijfsruimte in eigen gebruik, voor wat betreft de bovenwoningen en zolder voor verhuur. ----------

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. ----------

---------- VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------

Het verkochte is door verkoper verkregen door de overschrijving ten voormalig hypotheekkantore te Amsterdam (thans kantoor van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te [redacted] op vijf april negentienhonderd negenenzeventig in deel 6133 nummer 64 van het afschrift ener transportakte - inhoudende kwijting voor de koopsom en het niet kunnen vorderen van ontbinding der overeenkomst - op vier april negentienhonderd negenenzeventig verleden voor notaris Mr. [redacted] ter standplaats Amsterdam. ----------

--------- KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

De koopprijs bedraagt EENHONDERD DERTIGDUIZEND GULDEN (*f* 130.000,--), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris. ----------

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. ----------

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten. ----------

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: -

---------- BEDINGEN ----------

---------- kosten en belastingen ----------

---------- Artikel 1 ----------

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. ----------

2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. ----------

-- leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat ---
---------- Artikel 2 ----------
1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
a. onvoorwaardelijk is; ----------
b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; ----------
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld; ----------
d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; ----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld. ----------
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. ----------
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. ----------
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. ----------
-- tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico ---
---------- Artikel 3 ----------
De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. ----------
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. ----------
---------- titelbewijzen en bescheiden, aanspraken ----------
---------- Artikel 4 ----------
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit

had, aan koper afgegeven. ----------
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. ----------

---------- garanties van verkoper ----------

---------- Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het navolgende: ----------
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; ----------
b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; ----------
c. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten, is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huurtermijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen aktie tot huurvermindering aangekondigd. - De door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend; ---
d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aan-

gewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtewet; ----------

e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; ----------

f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. ---------

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: ----------

g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; ----------

h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. ----------

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g en h gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. ----------

---------- bodemonderzoek/ondergrondse tanks ----------

---------- Artikel 6. ----------

1. Verkoper staat ten aanzien van verontreiniging van het verkochte voor niet meer in, dan dat hem geen relevante verontreiniging bekend is noch enig feit uit het verleden, waaruit een aanmerkelijke verhoogde kans op verontreiniging voortvloeit; voor een voor koper relevante verontreiniging, die niet aan verkoper bekend is en waarvan hij de verhoogde kans niet kent, is verkoper dus in het geheel niet aansprakelijk en is het risico geheel voor de koper. ----------

2. In het verkochte is geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. ----------

- ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN -

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop

betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkope noch koper kan zich terzake van deze koop en levering no op een ontbindende voorwaarde beroepen. ----------

---------- MONUMENTENWET ----------

Koper is er mee bekend, dat het overgedragen registergoe is geplaatst op de lijst van beschermde monumenten ingevol ge de Monumentenwet 1971. ----------

---------- VOLMACHT ----------

Partijen geven volmacht aan de notaris en aan ieder va zijn medewerkers om voorzover zonodig namens hen afstand t doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog te laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven o het verkochte. ----------

---------- WOONPLAATSKEUZE ----------

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voo fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore va de bewaarder van deze akte. ----------

----- VERKLARING ARTIKEL 204c BOEK 2 BURGERLIJK WETBOEK -----

Het bepaalde in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wet boek is ten deze niet van toepassing. ----------

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datu in het hoofd dezer akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de com paranten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud va deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorle zing daarvan geen prijs te stellen. ----------

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de com paranten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en twintig minuten.

[redacted]

Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te AMSTERDAM

op 12 OKTOBER 1992 om 09.00 uur

[redacted]