Hielkema & co
advocaten

College B&W Amsterdam
Juridisch bureau
T.a.v. de 5.1,2,e

Uitsluitend per e-mail: 5.1,2,e @amsterdam.nl

Datum: 19 maart 2021
Inzake: 5.1,2,e / Gemeente Amsterdam
Uw ref:
Onze ref: 20210045/JF/JF
E-mail: 5.1,2,e @hielkemaco.nl

Geachte leden van de commissie,

1. Tegen een aan cliënten verleende omgevings- en omzettingsvergunning is door verschillende partijen bezwaar ingediend. Cliënten wensen een schriftelijke uiteenzetting te geven naar aanleiding van de gronden van die bezwaren, de toelichting op de bezwaren die door de bezwaarmakers tijdens de hoorzitting van 17 februari 2021 naar voren zijn gebracht alsmede de standpunten die het college van burgemeester en wethouders Amsterdam (hierna: het college), als zijnde het bevoegd gezag die de vergunningen heeft verleend, tijdens die hoorzitting heeft ingenomen.

2. Cliënten merken ten eerste op dat het van belang is om een duidelijk onderscheid te maken tussen de bezwaren tegen de verstrekte omgevingsvergunning en de bezwaren tegen de verstrekte omzettingsvergunning. Eerste zullen cliënten de tegen de omzettingsvergunning naar voren gebrachte bezwaren van een nadere reactie voorzien, daarna de omgevingsvergunning.

FEITEN

3. Op basis van het door het college per e-mail overgelegde dossier moet uitgegaan worden van de volgende feiten.

4. Op 20 februari 2020 is de woning gelegen aan de 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam (hierna: de woning) onvoorwaardelijk door cliënten gekocht, zoals blijkt uit de notarieel opgemaakte koopakte. **Bijlage 1** Blijkens artikel 9 van de koopakte diende de verkoper de woning op 19 maart 2020 aan cliënten te leveren. Op 23 maart 2020 is door een van de eigenaren, de 5.1,2,e (hierna:

5.1,2,e, een aanvraag ingediend voor het verlenen van een omzettingsvergunning. **Bijlage 2**

5. De woning is eigendom van 5.1,2,e de 5.1,2,e en 5.1,2,e B.V. (gezamenlijk: cliënten). De 5.1,2,e en 5.1,2,e B.V. hebben 5.1,2,e gemachtigd om namens hen alle rechtshandelingen te verrichten die verband houden met de woning, waaronder het aanvragen van een omzettingsvergunning. Op hun beurt hebben 5.1,2,e en 5.1,2,e B.V. de 5.1,2,e gemachtigd om de omgevingsvergunning voor het strijdige gebruik aan te vragen. **Bijlage 3**

6. De woning is op 16 april 2020 aan cliënten geleverd. **Bijlage 4** Dit omdat de verkoper niet eerder wilde overgaan tot levering van de woning. Op 6 april 2020 is door de afdeling Vergunningen, stadsdeel Nieuw-West (hierna: vergunningsverlener) verzocht om nadere stukken om de aanvraag te completeren, waarbij 5.1,2,e tot 18 mei 2020 gegund is om de verzochte stukken aan te leveren. **Bijlage 5**

7. Op 22 april 2020 zijn plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie in de woning gemaakt. Die plattegronden zijn samen met het eigendomsbewijs en het aangepaste aanvraagformulier per e-mail aan vergunningverlener verzonden. Deze stukken zijn op 11 mei 2020 door verweerder ontvangen, zo blijkt uit de inventarisatielijst bij het procesdossier.

8. Op 9 juli 2020 is de omzettingsvergunning verleend. Op of omstreeks 15 juli 2020 zijn de huidige bewoners in de woning getrokken. Vanaf die datum is de woning dan ook feitelijk omgezet van zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

9. Sinds 15 juli 2020 zijn er bij de gemeente Amsterdam of de Politie Amsterdam geen meldingen van overlast vanuit de woning geregistreerd.

OMZETTINGSVERGUNNING

10. Tegen de omzettingsvergunning zijn in totaal 14 bezwaarschriften ingediend, waarbij in een groot aantal van die bezwaarschriften de bezwaargronden (nagenoeg) identiek zijn. Omwille van de leesbaarheid van deze schriftelijke uiteenzetting zullen de (meest voorkomende) bezwaargronden worden samengevat en vervolgens door cliënten van een reactie worden voorzien.

BEZWAARGRONDEN

1. Aanvraag niet door de eigenaar

11. Bezwaarmakers stellen zich op het standpunt dat 5.1,2,e die ook namens de twee andere eigenaren van de woning gemachtigd is om rechtshandelingen te verrichten, op het moment van het indienen van

de aanvraag op 23 maart 2020 nog geen eigenaar was van de woning, althans dat cliënten gezamenlijk nog geen eigenaar waren van de woning. Volgens de bezwaarmakers is er als gevolg daarvan geen sprake een aanvraag als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

2. Woningvorming

12. Bezwaarmakers stellen dat er door het creëren van een uitbouw en een extra slaapkamer op de tweede bouwlaag sprake is van woningvorming. De uitbouw, met daarin twee slaapkamers en een gecreëerde slaapkamer op de tweede bouwlaag zijn zonder daartoe vereiste woningvormingsvergunning gerealiseerd, aldus de bezwaarmakers.

3. (Opzettelijk) verstrekken van onjuist gegevens

13. Bezwaarmakers stellen dat cliënten (bewust) onjuiste gegevens hebben verstrekt bij de aanvraag omzettingsvergunning. Zo zou de motivatiebrief (bewust) onjuiste informatie bevatten en zou de bestaande situatie zoals weergegeven op de plattegrond niet overeenstemmen met de werkelijk bestaande situatie. Daarmee is bij verlening van de vergunning in strijd met artikel 3:2 Awb gehandeld door vergunningsverlener, zodat de vergunning ten onrechte verleend is volgens bezwaarmakers.

WEERLEGGING BEZWAARGRONDEN

Ad. 1 *Aanvraag niet door eigenaar*

14. Dit betreft de meest verstrekkende bezwaargrond omdat bezwaarmakers stellen dat, nu er geen sprake zou zijn van een aanvraag door de eigenaar, daarmee in het geheel geen sprake zou zijn van een (ontvankelijke) aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb. De stelling dat er geen sprake zou zijn van een aanvraag is echter onjuist.

15. De vraag of er sprake is van een aanvraag wordt uitsluitend genormeerd door artikel 1:3 lid 3 van Awb. Dat artikel bepaalt:

> *"Onder aanvraag wordt verstaan: een verzoek van een belanghebbende om een besluit te nemen."*

Nagegaan moet worden of cliënten c.q. 5.1,2,e belanghebbenden zijn bij het verzoek tot het nemen van het besluit (de omzettingsvergunning), om vast te stellen of er sprake is van een aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb. Het begrip belanghebbende wordt uitgewerkt in artikel 1:2 lid 1 Awb en met name de jurisprudentie die betrekking heeft op laatst genoemd artikel. Artikel 1:2 lid 1 Awb bepaalt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken"

16. Wordt vastgesteld dat het belang van cliënten, vertegenwoordigd door gevolmachtigde 5.1.2,e rechtstreeks betrokken is bij het verkrijgen van een omzettingsvergunning, kan tot geen andere conclusie gekomen worden dan dat er wel degelijk sprake is van een aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb.

17. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een koper van onroerend goed, waarbij het onroerend goed nog niet notarieel geleverd is, belanghebbende is in de zin van de Awb. Zie in dat licht bijvoorbeeld:

    - Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 28 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2008:BD2641
    - Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:300
    - Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3200

18. Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) van 27 maart 2019 (ECLI::NL:RVS:2019:944) is in het licht van de geformuleerde bezwaargrond het meest relevant. In de aangehaalde uitspraak van de RvS betrof het een eveneens een aanvraag omzettingsvergunning. Die vergunning was echter aangevraagd door een partij die op zowel het moment van aanvragen als op het moment van vergunningverlening geen eigenaar was van die woning en zelfs geen (onvoorwaardelijke) koopovereenkomst gesloten had ten aanzien van de betreffende woning.

19. Anders dan in de onderhavige zaak was er dan ook in het geheel geen sprake van (economisch)eigendom. Sterker nog, de aanvrager is nimmer eigenaar geworden van de betreffende woning. Ondanks het feit dat er geen sprake was van een optierecht of (onvoorwaardelijke) koopovereenkomst, laat staan sprake van een notariële levering van de woning heeft de RvS in de genoemde uitspraak gemeende dat er wel degelijk sprake is van een aanvraag in de zin van artikel 1:3 lid 3 Awb. Wel overwoog de RvS in die uitspraak dat het niet zijn van eigenaar (op het moment van vergunningsverlening) gevolgen kan hebben voor de beschikking die op de aanvraag volgt.

20. In de aangehaalde uitspraak van de RvS werd dan ook geoordeeld dat het verlenen van een omzettingsvergunning aan een partij die op het moment van aanvragen en het moment van vergunningsverlening geen eigenaar is, een besluit betreft dat in strijd met artikel 3:2 Awb tot stand is gekomen. Relevant voor deze bezwaarprocedure is echter dat er volgens de RvS dus wel degelijk sprake is van een ontvankelijke aanvraag waarop een inhoudelijk oordeel door het bevoegd gezag gegeven moet worden.

21. Artikel 23 Huisvestingswet 2014 en/of artikel 3.2.1 lid 1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 maken het voorgaande niet anders, ook al wordt in die artikelen voorgeschreven dat de aanvraag gedaan moet worden door de eigenaar. Genoemde artikelen gelden immers niet als lex specialis van artikel 1:3 lid 3 Awb, zodat de Awb als hogere wet in formele zin bepalend is voor de vraag of er wel of geen sprake is van een *aanvraag*.

22. Toepassing van de feiten op het juridische kader zoals dat volgt uit de Awb en de jurisprudentie leidt tot het oordeel dat – anders dan bezwaarmakers betogen – wel degelijk sprake is van een aanvraag in de zin van de wet.

Inhoudelijke beoordeling

23. Vaststaat dus dat er sprake is van een aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb. De aanvraag is dan ook ontvankelijk. Vergunningsverlener heeft dan ook terecht een inhoudelijke beschikking gegeven naar aanleiding van de aanvraag door cliënten.

24. Voor zover bezwaarmakers mochten betogen dat in strijd met artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 en/of artikel 3.2.1 lid 1 Huisvestingsverordening 2020 is gehandeld, merken cliënten (ten overvloede) nog het volgende op.

Artikel 23 Huisvestingswet

25. Artikel 23 van de Huisvestingswet bepaalt dat:

> *"Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw."*

In de memorie van toelichting bij dat artikel staat:

> "*De activiteiten waarvoor op grond van de artikelen 22 en 23 een vergunning kan worden vereist hebben alle gevolg voor de eigendom van de betrokken woonruimten en gebouwen. Om zeker te stellen dat de eigenaar van de betrokken woonruimte respectievelijk het gebouw instemt met de voorgenomen activiteiten kan alleen de eigenaar de benodigde vergunning aanvragen. Daarmee is ook duidelijk dat die eigenaar kan worden aangesproken op de activiteiten.*"

26. Kortom het belang dat artikel 23 Huisvestingswet 2014 beoogt te beschermen is gelegen in het feit dat de eigenaar kennis heeft van de

aanvraag en ook instemt met die aanvraag. Daarnaast dient de vergunning op naam van de eigenaar te worden verleend zodat de eigenaar kan worden aangesproken in het geval van eventuele overlast of schade. Genoemde overwegingen brengen dus tot uitdrukking dat het niet wenselijk is dat een andere partij dan de eigenaar vergunninghouder is. Voorkomen moet worden dat een derde partij vergunninghouder wordt, terwijl die derde juridisch geen (dwingende) zeggenschap heeft over het gebruik van de woning.

27. Van belang is dan ook dat de eigenaar instemt met de vergunningsaanvraag die op naam van de eigenaar wordt verleend. De verleende vergunning en het eigendom dienen in één hand te liggen op het moment van vergunningsverlening. In de onderhavige zaak is aan die voorwaarde en dus het te beschermen belang voldaan.

Artikel 3.2.1 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

28. Artikel 3.2.1 lid 1 HVV bepaalt:

> *"Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, worden per woonruimte ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze."*

29. In de HVV is ten aanzien van het voorschrift dat de eigenaar de vergunning aanvraagt geen nadere toelichting gegeven. Aangenomen moet worden dat hetgeen ten aanzien van artikel 23 Huisvestingswet 2014 is overwogen in de nota van toelichting ook geldt voor de ratio achter artikel 3.2.1 lid 1 HVV.

<u>Gevolgen</u>

30. Gezien de wetsgeschiedenis van beide bepalingen kan niet anders geconcludeerd worden dan dat beide bepalingen het belang beogen te beschermen zoals hierboven uiteengezet is. De eigenaar moet weet hebben van de vergunningsaanvraag en daarmee instemmen, zodat deze eigenaar ook aangesproken kan worden op eventuele misstanden in de woning die plaatsvinden nadat deze met een omzettingsvergunning feitelijk wordt omgezet. In de onderhavige zaak staat vast dat vergunningsverlener wist wie de eigenaar van de woning was en dat de woning geleverd zou zijn op het moment van vergunningverlening.

31. Alleen al de uitvoerige correspondentie tussen Woningdelen Amsterdam en vergunningsverlener over de nog na te zenden leveringsakte van de woning bevestigt dat over de hoedanigheid van

cliënten en dus over de eigendomssituatie, nimmer twijfel bestond bij vergunningverlener. Van meet af aan heeft vergunningverlener geweten dat de aanvraag is gedaan door cliënten, die een onvoorwaardelijke koopovereenkomst hadden gesloten en aan wie de woning op korte termijn geleverd zou worden.

32. Bij de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag zoals gedaan door cliënten is door vergunningverlener dan ook rekening gehouden met de omstandigheid dat cliënten de woning nog geleverde diende te krijgen. Gezien het belang dat artikel 23 Huisvestingswet 2014 en artikel 3.2.1. Huisvestingswet Amsterdam 2020 dienen is door vergunningverlener dan ook terecht geoordeeld dat een vergunning aan cliënten verstrekt kon en moest worden.

33. Maar zelfs in het geval dat wordt aangenomen dat de aanvraag omzettingsvergunning niet is ingediend door de eigenaar en dat daarmee in strijd met bovengenoemde artikelen is gehandeld, zelfs dan had vergunningverlener cliënten in staat moeten stellen de aanvraag aan te vullen. Het voorschrift dat de eigenaar de vergunning moet aanvragen is namelijk een wettelijk voorschrift (artikel 23 Huisvestingswet) als bedoeld in artikel 4:5 lid 1 en onder a Awb.

34. In het geval er niet voldaan wordt aan een dergelijk wettelijk voorschrift, bij de aanvraag tot het nemen van een besluit, is het bestuursorgaan slechts bevoegd de aanvraag *buiten behandeling* te stellen. Echter, die bevoegdheid ontstaat pas *nadat* het bestuursorgaan de aanvrager gelegenheid heeft geboden om de aanvraag binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn aan te vullen, zo volgt uit artikel 4:5 lid 1 Awb.

35. Tot slot merken cliënten nog op dat het college het mogelijk heeft gemaakt om op het aanvraagformulier verschillende hoedanigheden van de aanvrager aan te vinken. Cliënten hebben het formulier ook naar waarheid ingevuld en dus niet aangevinkt dat de aanvraag werd gedaan als zijnde de eigenaar zoals bedoeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Het is in dat licht dan ook bijzonder indien het college zich nu op het standpunt zou stellen dat het niet mogelijk is om die optie aan te vinken, terwijl het college die optie nou juist wel aanbiedt op het formulier.

36. Op grond van het voorgaande moet geconcludeerd worden dat er sprake is van een ontvankelijke aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb. Die aanvraag moest dan ook inhoudelijk behandeld worden

door vergunningverlener. Toepassing van artikel 23 Huisvestingswet 2014 en/of artikel 3.2.1. Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 leidt vervolgens niet tot de conclusie dat er sprake is van een niet-ontvankelijke aanvraag óf dat de aanvraag moet worden geweigerd vanwege het feit dat niet voldaan is aan die bepalingen. Een dergelijk oordeel zou in strijd zijn met artikel 4:5 lid 1 Awb, aangezien slechts een buiten behandeling stelling kan volgen op grond van een niet nageleefd wettelijk voorschrift bij een aanvraag, welke bevoegdheid echter pas ontstaat nadat de aanvrager gelegenheid is geboden de aanvraag aan te vullen.

Ad 2. Woningvorming

37. Tijdens de hoorzitting op bezwaar van 17 februari 2021 hebben bezwaarmakers gesteld dat cliënten, door het realiseren van een uitbouw en het plaatsen van een extra scheidingswand op de eerste bouwlaag, woonruimte(n) hebben gevormd. Woningvorming vereist volgens bezwaarmakers een vergunning op grond van artikel 21, lid 1 aanhef en onder d, Huisvestingswet 2014. Ter onderbouwing van deze bezwaargrond verwijzen bezwaarmakers naar een uitspraak van de RvS van 18 november 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2778). Bezwaarmakers stellen dat – nu een vergunning voor woningvorming zou ontbreken - de aan cliënten verstrekte omzettingsvergunning niet, althans niet onder de genoemde voorwaarden verstrekt had kunnen worden. Bezwaarmakers stellen zich echter ten onrechte op het standpunt dat cliënten over een woningvormingsvergunning hadden moeten beschikken om de bestaande situatie in de woning om te laten zetten naar zes onzelfstandige woonruimten. Cliënten lichten dit toe.

38. Allereest moet vastgesteld worden dat de uitspraak van 18 november 2020 van de RvS uitleg geeft over de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (Hierna: HVV 2016). Thans geldt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Hierna: HVV 2020). Cliënten benadrukken daarnaast nogmaals dat uit de systematiek van de Huisvestingswet volgt dat het feitelijke omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte gebeurt op het moment dat een zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden bewoond wordt.[1] Het is dus niet (verlening van)de omzettingsvergunning die een zelfstandige woonruimte omzet. De vergunning legaliseert het feitelijk omzetten slechts. Het is immers verboden om zonder vergunning (vereiste legalisatie) een woning om te zetten (feitelijke handeling) aldus artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Dit onderscheid is van belang, omdat daarmee vaststaat dat de woning tot circa 15 juli 2020 als zelfstandige woonruimte kwalificeerde. Tot 15 juli 2020 waren er dan ook nog geen onzelfstandige woonruimten in de woning aanwezig, want de woning was in het

[1] In de uitspraak van 18-11-2020 stelt de RvS in r.o.v. 5.2 dan ook ten onrechte: "De woning is verbouwd van een zelfstandige woonruimte tot meer onzelfstandige woonruimten".

geheel zelfstandig. Binnen die zelfstandige woonruimte is aan de woning een uitbouw gerealiseerd, hetgeen vergunningsvrij is. Kortom: enkel het feitelijke gebruik van de woning bepaalt of er sprake is van een zelfstandige- dan wel onzelfstandige woonruimte(n).

Vergunningsvrij bouwen

39. Vaststaat dus dat de woning tot 15 juli 2020 (het moment waarop de woning feitelijk door meer dan één huishouden bewoond werd) als zelfstandige woonruimte kwalificeerde. Op grond van Artikel 3, onderdeel 8, van bijlage II van het Bor mag vergunningsvrij een verandering een aan bouwwerk worden doorgevoerd, mits er geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde sub-brandcompartimentering plaatsvindt. Vaststaat dat met het plaatsen van een eenvoudige scheidingswand er op grond van de geldende regelgeving geen sprake is van een verandering in de brandcompartimentering of sub-brandcompartimentering. Het plaatsen van een scheidingswand op de tweede bouwlaag in de woning is dan ook vergunningsvrij, zulks nog los van de vraag op welk moment die scheidingswand opgericht is of niet, welke vraag onder de derde bezwaargrond nader behandeld wordt.

40. Het voorgaande geldt ook voor de uitbouw die door cliënten is opgericht aan de achterzijde van de woning. Dergelijke bouwwerkzaamheden zijn vergunningsvrij op grond van het Bor.

41. Voor het bezwaarschrift is van belang om te realiseren dat het oprichten van een uitbouw (met daarin meerdere kamers) en het plaatsen van een scheidingswand dagelijks door heel Nederland gebeurt. De uitleg die bezwaarmakers aan de uitspraak van de RvS van 18 november 2020 geven lijkt te impliceren dat iedere vorm van (ver)bouwen leidt tot woningvorming.

42. Worden bezwaarmakers in die gedachtegang gevolgd, dan zou dat betekenen dat gehandhaafd zal moeten worden tegen honderdduizenden adressen in Amsterdam waar door de jaren heen wel eens een binnenwand of uitbouw is geplaatst. Volgens bezwaarmakers zou er dan immers sprake zijn van het creëren van *onzelfstandige* woonruimten in woningen die op dat moment nog zelfstandig zijn omdat zij bewoond worden door een enkel huishouden. Die gedachte, dat er bij het creëren van een kamer in een zelfstandige woonruimte sprake is van woningvorming in de zin van artikel 21, lid 1 aanhef en onder d, Huisvestingswet 2014, betekent dan de facto het einde van vergunningsvrij bouwen in Amsterdam, terwijl de formele wetgever dat middels de Wabo juist mogelijk heeft willen maken.

43. Cliënten menen dat de voorgaande situatie nimmer de strekking geweest is van de Huisvestingswet 2014 en/of de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Het zou immers impliceren dat het college, op wie een beginselplicht tot handhaving rust, op korte

termijn overstelpt zal worden met handhavingsverzoeken tegen illegaal ‘opgerichte kamers’ die op grond van de Wabo vergunningsvrij gerealiseerd mogen worden en waarvan blijkens de wetsgeschiedenis van de Huisvestingswet nooit bedoeld is omdat via de Huisvestingswet 2014 te verbieden.

Vergunning woningvorming

44. Mocht de bezwaaradviescommissie desondanks menen dat het vergunningsvrij bouwen van een scheidingswand en uitbouw in een zelfstandige woonruimte een vergunning voor woningvorming vereist, dient daarbij het volgende meegewogen te worden. In dat geval dient immers gekeken te worden naar de toetsingskaders waaraan het bevoegd gezag in dat theoretische geval zal moeten toetsen. De toetsingskaders zoals die golden in de HVV 2016 (en waar de RvS kritisch over geoordeeld heeft) zijn totaal verschillend van de toetsingskaders in de HVV 2020.

Huisvestingsverordening 2016

45. Om de uitspraak van de RvS beter te duiden wordt de destijds geldende relevante regelging bijgevoegd als **bijlage 6**. Relevant voor deze bezwaarprocedure is dat artikel 1 van de HVV 2016 definieert wat een woonruimte is (ccc.), een zelfstandige woonruimte is (eee.), een onzelfstandige woonruimte is (aa.) en wat er onder woningvorming moet worden verstaan (aaa.)

- *ccc.*

Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

- *eee.*

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

- *aa.*

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

- *aaa.*

Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder d van de wet;

46. Artikel 3.3.2., waarin de voorwaarden en voorschriften voor vergunningsverlening uiteen worden gezet, bepaalt:

"Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden voorschriften verbinden:

(…)

l. bij woningvorming tot een zelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 18 m2;
m. bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12m2;"

Onder de HVV 2016 werd er dus een nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen woningvorming (zie definitie aaa.) bij zelfstandige woonruimte (definitie eee.) en onzelfstandige woonruimte (definitie aa.).

47. Onder de HVV 2016 was het dan ook, anders dan onder de HVV 2020, mogelijk om een vergunning aan te vragen voor het vormen van *onzelfstandige* woonruimte. In dat geval bestond er voor het college van B&W de mogelijkheid (zij *kunnen* immers een voorwaarde of voorschrift verbinden) om te bepalen dat de te vormen *onzelfstandige* woonruimte minimaal 12 m2 diende te beslaan.

HVV 2020

48. In de HVV 2020 is er in het geheel geen mogelijkheid meer om een woningvormingsvergunning aan te vragen voor het vormen van onzelfstandige woonruimte. Dit, omdat zoals het college in de uitspraak van de RvS van 18 november 2020 ook al betoogde, het bij woningvorming juist gaat om het omzetten van bestaande zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten.

49. In de HVV 2020 staan in artikel 3.3.15 de voorwaarden genoemd waaronder een vergunning voor woningvorming wordt verstrekt.

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming
1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:
I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,
II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:
I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,
II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;
c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;
d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;
e. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,
f. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
g. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming
2. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

50. In de uitspraak van de RvS van 18 november 2020, waar bezwaarmakers zich op beroepen, is de HVV 2016 het wettelijke kader. Omdat de HVV 2016 het mogelijk maakte om een woningvormingsvergunning aan te vragen voor het vormen van *onzelfstandige* woonruimte, heeft de RvS gezien de feiten in die zaak (al dan niet terecht) geoordeeld dat het oprichten van een scheidingswand het vormen van onzelfstandige woonruimte is. Nu het destijds nog mogelijk was om voor die handeling een vergunning voor het woningvormen van onzelfstandige woonruimte aan te vragen, meende de RvS dat een dergelijke vergunning dan ook daadwerkelijk had moeten worden aangevraagd.

51. De HVV 2020 biedt echter niet langer de mogelijkheid om een vergunning voor het vormen van onzelfstandige woonruimte aan te vragen. Indien bezwaarmakers gevolgd worden in hun standpunt dat in de onderhavige zaak ook een vergunning voor woningvorming moet worden aangevraagd voor het vormen van onzelfstandige woonruimte, naast de vergunning voor het omzetten naar een onzelfstandige woonruimten, dan roept dat direct de vraag op waaraan een dergelijk

aanvraag dan getoetst zal moeten worden door het college. De enige mogelijke vergunningsaanvraag voor woningvormen is de vergunning voor het vormen van zelfstandige woonruimte. Vaststaat dat cliënten met het oprichten van een uitbouw of het plaatsen van een scheidingswand geen nieuwe zelfstandige woonruimte hebben gecreëerd.

52. Op grond van het voorgaande kan dan ook tot geen andere conclusie gekomen worden dan dat het nimmer de bedoeling geweest is van de gemeenteraad Amsterdam of de formele wetgever om bij het (vergunningsvrij) creëren van een kamer of uitbouw (in een zelfstandige woonruimte), ook een vergunning voor het woningvorming te vereisen. Iets anders betogen was onder de HVV 2016 nog mogelijk gezien de mogelijkheid die bestond om een woningvorming vergunning voor onzelfstandige woonruimte aan te vragen, maar onder de HVV 2020 kan niet meer volgehouden worden dat er een vergunning vereist is voor het bouwen van kamers in een zelfstandige woonruimte. Dit simpelweg omdat het niet mogelijk is om een vergunning aan te vragen voor het creëren van onzelfstandige woonruimte. De uitspraak van de RvS van 18 november 2020 is als gevolg van gewijzigde regelgeving dan ook niet meer richtinggevend in de onderhavige zaak.

Ad 3. (Bewuste) onjuiste informatie

53. Hoewel cliënten enig begrip hebben voor de emoties die worden opgeroepen bij de bezwaarmakers, is de stelling dat cliënten met opzet onjuiste informatie hebben verstrekt volstrekt onjuist en ook onnodig grievend. Uit het dossier, zoals dat aan alle partijen beschikbaar is gesteld, blijkt dat slechts een enkele vergissing is gemaakt bij de aanvraag en dat betreft het inzenden van de onjuiste motivatiebrief door de vergunningsaanvraagbegeleider (Woningdelen Amsterdam). Woningdelen Amsterdam is een partij die op jaarbasis vele honderden, mogelijk duizenden vergunningsaanvragen behandelt voor haar klanten. Als er bij een aanvraag dan een vergissing wordt gemaakt, is dat niet direct het bewust aanleveren van onjuiste informatie c.q. liegen.

54. Woningdelen Amsterdam heeft bij de vergunningsaanvraag namens cliënten voor de woning een sjabloon gebruikt voor de motivering en heeft daarbij per abuis informatie in de motivatiebrief laten staan die niet van toepassing was op situatie in de woning. Anders dan de motivatiebrief stelt, woonde er voorheen inderdaad nog geen woningdelers, maar een gezin met kinderen. Dit betreft dan ook geen bewust onjuist verstrekte informatie, maar een evidente vergissing. Een vergissing die zich in bezwaar gemakkelijk laat herstellen.

55. Cliënten merken overigens op dat vergunningverlener tijdens de hoorzitting van 17 februari 2021 te kennen gaf dat per definitie een vergunning verleend zou zijn, ook indien de motivatiebrief geen verschrijving had bevat. Kortom: het feit of er reeds een gezin woonde of woningdelers zou en zal voor de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag niet relevant zijn. Volledigheidshalve wordt de juiste motivatie van de aanvraag hierbij ingebracht als **bijlage 6.** De heroverweging in bezwaar maakt het mogelijk om – voor zover dat nog van belang geacht wordt door de commissie – alsnog de juiste motivering te betrekken bij het besluit op bezwaar.

56. Ten aanzien van de door cliënten aangeleverde plattegronden is door bezwaarmakers ook gesteld dat zulks een leugenachtige presentering van de feiten was. Uit de feiten volgt echter dat op 22 april 2020 plattegronden zijn gemaakt van de bestaande en nieuwe situatie in de woning, welke plattegronden op 11 mei 2020 door vergunningverlener zijn ontvangen. De plattegronden illustreren de daadwerkelijk bestaande en te realiseren nieuwe situatie in de woning. Van een leugen of fout in de plattegronden is dan ook geen sprake. Voor zover bezwaarmakers anders betogen volgt dat simpelweg niet uit de feiten.

57. De foutieve motivatiebrief die bij de aanvraag is aangeleverd kan hoogstens als een schoonheidsfoutje worden gezien. Vergunningsverlener heeft zich echter overeenkomst artikel 3:2 Awb van de feiten en omstandigheden vergewist en op goede gronden gemeende dat de vergunning verleend kon worden. Van leugenachtige voorstelling van feiten is dan ook simpelweg geen sprake, zodat ook deze bezwaargrond van bezwaarmakers afgewezen moet worden.

<u>Conclusie</u>

58. Het voorgaande moet volgens cliënten ten aanzien van omzettingsvergunning tot de volgende conclusies leiden.

59. Cliënten waren belanghebbende bij de aanvraag en reeds onvoorwaardelijk economisch eigenaar van de woning. Op het moment van vergunningverlening was de woning geleverd aan cliënten. Het belang dat artikel 23 Huisvestingswet 2014 en artikel 3.2.1 lid 1 HVV 2020 beogen te beschermen is daarmee geborgd.

60. Wetten in formele zin, zoals de Wabo en het Bor, maken het mogelijk om vergunningsvrij een uitbouw te realiseren of een scheidingswand op te richten in een zelfstandige woonruimte. De HVV 2020 biedt geen vergunningsplicht voor het bouwen van een uitbouw of scheidingswand. Ook ontbreekt een toetsingskader waaraan getoetst kan worden voor zover uit de definities van de Huisvestingswet 2016 of de HVV 2020 zou volgen dat het creëren van een kamer kwalificeert als ‘woningvorming’.

61. Een onjuiste motivatiebrief is bij de oorspronkelijke aanvraag gevoegd. Een andere motivering had niet tot een ander primair besluit geleid. Door het alsnog inbrengen van de juiste motivatiebrief in deze bezwaarprocedure kan bij de herovering op bezwaar alsnog de juiste motivering meegewogen worden.

OMGEVINGSVERGUNNING

62. Tegen de omgevingsvergunning zijn twee bezwaarschriften ingediend. Een groot deel van de daarin opgenomen bezwaren zijn bezwaren tegen het beleid zoals geformuleerd door de gemeenteraad Amsterdam. Ook wordt in beide bezwaarschriften de gemeenteraad verweten dat te lang wordt gewacht met het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan.

63. Om de omvang van deze uiteenzetting nog enigszins te beperken, zullen cliënten slechts een enkele relevante bezwaargrond bespreken die tegen de omgevingsvergunning is gericht. Dat betreft de bezwaargrond dat door de het college niet in voldoende mate gemotiveerd is waarom een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is door verlening van de omzettingsvergunning.

Bezwaargronden

64. Bezwaarmakers stellen dat het college ten onrechte heeft gesteld dat het omzetten van de woning geen uiterlijke gevolgen heeft voor het pand, aangezien er geen externe verbouwingen plaatsvinden. Volgens bezwaarmakers is het oprichten van de uitbouw een wijziging van het uiterlijk.

65. Ook stellen bezwaarmakers dat ten onrechte is gesteld dat er geen grotere parkeerbehoefte zal ontstaan.

66. Tot slot stellen bezwaarmakers dat hun belangen onvoldoende zijn meegewogen bij de totstandkoming van het besluit.

Weerlegging bezwaargronden

67. Ten onrechte betogen bezwaarmakers dat er niet, dan wel onvoldoende getoetst is door het college bij de vraag of er door vergunningsverlening nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

68. Van belang is om op te merken dat uit het feit dat reeds een omzettingsvergunning was verleend voor de woning volgt dat er in beginsel geen sprake zal zijn van een negatieve invloed op de leefomgeving. Immers, een omzettingsvergunning moet geweigerd worden indien er verwacht moet worden dat die omzettingsvergunning

een negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Uit de verlening van de omzettingsvergunning volgt dan ook – anders dan bezwaarmakers betogen – wel degelijk een vermoeden dat er door verlening van een omzettingsvergunning geen negatieve omgevingseffecten zal geven.

69. Voor de omgevingsvergunning is het echter nog relevant om na te gaan of er nog andere ruimtelijke gevolgen te verwachten zijn, zoals bijvoorbeeld een grotere parkeerbehoefte. Het college heeft terecht geoordeeld dat er geen (grotere) parkeerdruk verwacht zal worden. Zulks volgt overigens ook uit de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota Amsterdam, die ervan uitgaat dat bij onzelfstandige woonruimte geen toename is van de parkeerdruk.

70. Het oordeel van het college dat de verlening van de omgevingsvergunning niet zal leiden tot (significante) toename van de parkeerbehoefte is dan ook juist. Bezwaarmakers hebben ook niet onderbouwd waarom het tegendeel verwacht moet worden. Dat bezwaarmakers daar niet in slagen zal ook komen om dat verwacht moet worden dat de parkeerbehoefte afneemt nu een gezin met kinderen (die doorgaans een of twee auto's hebben) de woning hebben verlaten en studenten/jong volwassenen voor terug zijn gekomen (die doorgaans geen auto hebben).

71. Ten aanzien van het fiets parkeren is vervolgens door het college terecht geoordeeld dat dit gevolgen zou *kunnen* hebben voor de ruimtelijke ordening. Terecht heeft het college daarom een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden die het vergunninghouder voorschrijft om fietsen op eigen terrein te plaatsen. Cliënten hebben ook meer dan voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd in de voortuin van de woning. Kortom, ook die bezwaargrond kan bezwaarmakers niets baten.

72. Het voorgaande leidt volgens cliënten tot de conclusie dat ook de omgevingsvergunning terecht en op goede gronden is verleend.

Conclusie

73. Cliënten menen dat de bezwaren tegen de aan cliënten verleende omzettingsvergunning en omgevingsvergunning geen gronden opleveren om in bezwaar tot een ander oordeel te komen over de primaire besluiten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 1

Referentienummer : 2020.0648.01\LH\OJ

Hartman LMH N.V. T: 020 50 400 50
Postbus 75782 F: 020 50 400 60
1070 AT AMSTERDAM E: info@hartman-lmh.nl

KOOPCONTRACT

5.1.2,e **TE AMSTERDAM**

Makelaar koper : Woningdelen Amsterdam
Tel: : 020-823 3383
E-mail: : info@woningdelenamsterdam.nl

De ondergetekenden:

1. a. 5.1.2,e , geboren te 5.1.2,e op 5.1.2,e en
   b. 5.1.2,e geboren te 5.1.2,e op 5.1.2,e
   met elkaar gehuwd onder het maken van huwelijkse voorwaarden en beiden wonende te 5.1.2,e 5.1.2,e
   tezamen hierna te noemen: **'Verkoper'**;
   Tel: 5.1.2,e
   E-mail: 5.1.2,e

2. a. 5.1.2,e wonende te 5.1.2,e Amsterdam, 5.1.2,e geboren te Amsterdam op 5.1.2,e ongehuwd en geen geregistreerd partner; en
   b. 5.1.2,e wonende te 5.1.2,e Baarn, 5.1.2,e , geboren te Ede op 5.1.2,e , gehuwd;
   tezamen hierna te noemen: **'Koper'**;
   Koper handelt te dezen voor zich en/of nader te noemen meester, voor wie hij zich bij deze sterk maakt;
   Tel: 5.1.2,e /
   E-mail: 5.1.2,e @hotmail.com / 5.1.2,e @gmail.com

komen overeen:

5.1.2,e

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

het voortdurend recht van erfpacht van:

1. een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan de 5.1.2,e 5.1.2,e te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie 5.1.2,e met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis, plaatselijk bekend 5.1.2,e 5.1.2,e **te** 5.1.2,e **Amsterdam**; en
2. een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan de 5.1.2,e 5.1.2,e te Amsterdam, **kadastraal bekend** gemeente **Sloten (Noord-Holland)**, sectie 5.1.2,e;

hierna te noemen: het '**Verkochte**'.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt **driehonderdtweeëntachtigduizend vijfhonderd euro (€ 382.500,00)**.

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. '**Koop**': de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. '**Kwaliteitsrekening**': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Hartman LMH N.V. inzake derdengelden, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer 5.1.2,e
3. '**Leveringsakte**': de voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 5. te noemen notaris;
4. '**Leveringsdatum**': de datum als bedoeld in artikel 9;
5. '**Notaris**': mr. A.G. Hartman of mr. H.H. Harleman, dan wel diens waarnemer of associé, verbonden aan Hartman LMH N.V., Strawinskylaan 10, 1077 XZ Amsterdam, postadres: Postbus 75782, 1070 AT Amsterdam, telefoonnummer 020-50 400 50, faxnummer 020-50 400 60.

5.1.2,e

5.1.2,e

HARTMANLMH

De Koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

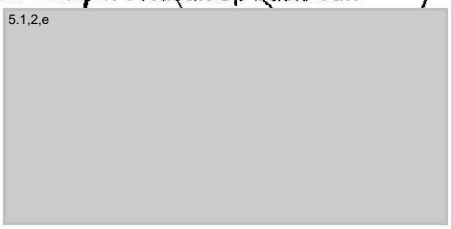
1. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de verplichte bijdrage aan het Kwaliteitsfonds, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.

c. Kosten ter zake bijzondere notariële verrichtingen en in verband daarmee gemaakte verschotten worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 1, lid 1, sub a, en komen voor rekening van de partij die het betreft.

2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Koper is en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wbr, zal Koper aan Verkoper uitkeren een vergoeding gelijk aan de door Verkoper ter zake van diens verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting en eventueel aan diens rechtsvoorganger betaalde vergoeding, verminderd met de door Koper over die vergoeding te betalen overdrachtsbelasting. De hiervoor bedoelde vergoeding zal worden voldaan op basis van



het tarief overdrachtsbelasting geldende op het moment van het tekenen van het onderhavige koopcontract.

Voorts geldt het navolgende in geval van meerdere leveringen van het Verkochte op de Leveringsdatum:

Partijen zijn bekend met het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 22 februari 2017, nr. 2017-36415, op basis waarvan het mogelijk is om de leveringsakten van twee of meer opvolgende en met elkaar samenhangende overdrachten op dezelfde dag in omgekeerde volgorde te passeren, op grond waarvan overdrachtsbelasting wordt geheven over de verkrijging in de eerst gepasseerde leveringsakte en artikel 13 Wbr van toepassing is voor de verkrijgingen krachtens de opvolgende leveringsakten. Indien mogelijk zal deze omgekeerde volgorde van passeren van de betreffende leveringsakten, op verzoek van een der of van beide partijen, worden toegepast op de levering van het Verkochte. Het uitgangspunt is uitdrukkelijk dat de gewijzigde volgorde van passeren en heffing financieel niet nadeliger mag zijn voor de andere partij. In verband daarmee geldt in ieder geval dat Koper in totaal niet meer zal betalen dan hij aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.

4. Verkoper garandeert voor wat betreft het Verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering(en) geen omzetbelasting verschuldigd is.
5. Waar in lid 4 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.

Opgaven door Verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.

b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen

5.1.2,e

voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.

d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering.

e. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (de voormalige Monumentenwet 1988);
2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.

f. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

g. De zich in het Verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

h. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

i. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

j. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

k. **1.** Op het Verkochte zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van de gemeente Amsterdam.

Terzake de bijzondere erfpachtvoorwaarden met betrekking tot het Verkochte sub 1. wordt verwezen naar:

a. een akte van uitgifte in erfpacht op acht oktober negentienhonderddrieënvijftig verleden voor N. Schröder, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te

5.1,2,e

Amsterdam) op diezelfde dag in register 4 deel 3683, nummer 10, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"*Deze uitgifte in erfpacht is geschied:*

A. *Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van de derde Maart negentienhonderd zeven en dertig nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt. en met die akte overgeschreven ten Hypotheekkantore te Amsterdam acht en twintig Mei negentienhonderd zeven en dertig, in deel 3037 nummer 33, verklarende de partijen met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;*

B. *Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond:*

   1 *de bebouwing van het terrein moet zijn voltooid voor de zestiende Augustus negentienhonderd vier en vijftig;*

   2. *de halijaarlijkse termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan vóór op of de zestiende Februari en de zestiende Augustus van elk jaar.*

In verband met het bepaalde bij artikel 4, zesde lid, van de hiervóór onder A bedoelde Algemene bepalingen moet, daar de erfpachter ingevolge het bepaalde bij het eerste lid van dat artikel 4, als waarborgsom tweemaal de jaarlijkse pachtsom heeft gestort, de eerste betaling van een halfjaarlijkse termijn der pachtsom geschieden vóór of op de zestiende Februari negentienhonderd vijf en vijftig. De comparant ter ener zijde verklaarde, in zijn gemelde hoedanigheid, dat in het voormelde punt 1 van het besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam, de dato acht en twintig Mei negentienhonderd drie en vijftig, nummer 448, geen grenzen van het bouwblok, waarin het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein is gelegen, zijn aangegeven, doch dat de dat bouwblok begrenzende straten thans de namen dragen van 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e *en* 5.1,2,e *en*

dat bij punt II van dat besluit is bepaald, dat als datum, met ingang waarop voor het eerst een in dat bouwblok gelegen gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, zal worden aangenomen de zestiende Februari negentienhonderd drie en vijftig, op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopende termijn van vijf en zeventigjaar, vermeld in artikel 6, tweede lid, van de hiervóór onder A bedoelde Algemene Bepalingen."

Voorts werd bij voormelde akte tussen de gemeente Amsterdam en de toenmalige erfpachter overeengekomen dat met ingang van negenentwintig mei negentienhonderd zevenenvijftig de bepalingen waaronder het terrein kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord -Holland), 5.1,2,e 5.1,2,e *in voortdurende erfpacht is uitgegeven blijkens voormelde akte van uitgifte, geacht zullen worden op elk van de erfpachtsrechten op die percelen kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord - Holland),* 5.1,2,e 5.1,2,e *afzonderlijk van toepassing zijn, behoudens die bepalingen, welke naar haar aard blijven gelden voor het erfpachtsrecht op het terrein, zoals het in erfpacht werd uitgegeven, in zijn geheel.*

De canon voor het verkochte bedraagt zevenenzestig Euro en zestien Eurocent (€.67,16) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen in twee (2) gelijke, halfjaarlijkse termijnen vóór of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar, terwijl de canon voor het eerst kan worden herzien op vijftien februari tweeduizend achtentwintig.

b. een akte van verticale splitsing op negenentwintig mei negentienhonderdzevenenvijftig verleden voor H.P.A.E. Ribbens, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op diezelfde dag in register 4 deel 3847, nummer 80.

Terzake de bijzondere erfpachtvoorwaarden met betrekking tot het Verkochte sub 1. wordt verwezen naar een akte van vestiging en vereniging erfpachtrecht(en) op

5.1,2,e

twaalf december tweeduizend vijf verleden voor mr. Th.P. Seinstra, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op dertien december daarna in register 4, deel 19368, nummer 118, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"1. het terrein is bestemd als tuin en mag slechts als zodanig worden gebruikt;

2. het terrein wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt;

3. het is de erfpachter verboden op voor tuinuitbreidingen bestemde grond bouwwerken, van welke aard en omvang dan ook, op te richten respectievelijk te doen oprichten, behoudens erfafscheiding;

4. het is de erfpachter bekend dat zich in de uitgegeven grond kabels, leidingen, vezels en buizen en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen;

5. erfpachter dient te gedogen dat de onder 4 bedoelde voorzieningen worden gelegd, behouden, onderhouden en vernieuwd;

6. het is de erfpachter niet toegestaan naast of boven de kabel- en leidingstroken bomen en/ of diepgewortelde beplanting aan te brengen en te houden;

7. erfpachter verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beherende instanties toegang tot de strook grond te verlenen om met het benodigde materieel de onder 5 bedoelde werken te kunnen verrichten;

8. schade aan tuinaanleg, die het gevolg is van de onder 5 bedoelde werken, zal voor rekening en risico van de erfpachter zijn;

9. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op zestien februari of zestien augustus van elk jaar."

2. Het recht van erfpacht is voortdurend en het huidige tijdvak loopt tot en met vijftien februari tweeduizend achtentwintig.
   Daarna kan de erfpacht worden herzien en de canon worden aangepast.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is ééngezinshuis en tuin.
   Het Verkochte is gebouwd/verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
4. De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse gelijke termijnen, vervallende op

5.1,2,e

zestien februari en zestien augustus van elk jaar, te worden voldaan, en de jaarlijkse canon bedraagt thans éénhonderdnegenendertig euro en vijftien cent (€ 139,15).

l. Er zijn geen rechten van opstal met betrekking tot het Verkochte.

m. Er zijn geen erfdienstbaarheden, anders dan die welke mogelijk door verjaring zijn ontstaan en uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd, er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, een en ander behoudens die welke voorkomen in voormelde akte van uitgifte in erfpacht op acht oktober negentienhonderddrieënvijftig verleden voor genoemde notaris Schröder, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op diezelfde dag in register 4 deel 3683, nummer 10, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: "*Voorts verklaarden de comparanten te verwijzen naar reeds verleden akten van uitgifte in voortdurende erfpacht van de kadastrale Gemeente Sloten,* 5.1,2,e 5.1,2,e *in al welke akten is opgenomen, dat de erfpachters van laatstgemelde terreinen op de zuidelijke gedeelten daarvan tot genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten aanleggen en onderhouden een pad ter breedte van één meter twintig centimeter, welk pad zal dienen tot toegang van de genoemde terreinen en van het aangrenzende hij deze akte uitgegeven terrein nummer 2361 van sectie D der gemeente Sloten, welk pad uitsluitend zal mogen worden gebruikt als voetpad en waarop geen voorwerpen zullen mogen worden geplaatst, die de vrije toegang kunnen belemmeren, en uitdrukkelijk artikel 3 van de hiervóór onder A bedoelde Algemene Bepalingen op het vorenstaande van toepassing te achten.*"
Voorts wordt verwezen naar het in de erfpachtvoorwaarden bepaalde.

n. Blijkens twee (2) kadastrale uittreksels verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de dato 20 februari 2020 zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

o. De toepasselijke WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2020 is PM

5.1,2,e

(2019: € 284.000,00).

De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor dat jaar zijn de volgende:

- onroerende zaak belasting per jaar PM
- waterschapslasten e.d. per jaar PM
- rioolrecht (aansluitrecht) per jaar 138,33

p. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan, behoudens de canon, welke Verkoper uiterlijk op de Leveringsdatum door Verkoper zal worden voldaan.

q. Het Verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte verzekerd blijven tegen (minimaal) brandschade bij een solide verzekeraar voor een voldoende bedrag en er is Verkoper geen verhoogd risico bekend. De laatste premie is betaald.

r. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

s. Op het Verkochte en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

t. Het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.

Het Verkochte heeft aansluiting op de infrastructuur van het telefoon- en kabeltelevisienet en het Verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

De cv-ketel is eigendom en behoort tot het Verkochte.

u. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als woning met tuin.

v. Uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte zal Verkoper een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigen.



Mededelingsplicht

Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper verklaart vervolgens:

a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
- publicaties in (locale) bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het Verkochte,

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

c. Het is hem niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

5.1.2,e

a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.

b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

d. Het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening of tot voortijdige beëindiging van de erfpacht.

f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

Verklaringen van Koper

Artikel 6

Koper verklaart:

a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn.

b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:

5.1,2,e

- eigendomsbewijs (leveringsakte) van Verkoper
- kadastrale kaart

c. Hij is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als beleggingsobject.

Ontbindende voorwaarde

Artikel 7

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde, dat het Verkoper niet vrijstaat het Verkochte te leveren op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Waarborg

Artikel 8

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper:

1. uiterlijk op **20 februari 2020** een deel van de waarborgsom van tien procent van de koopprijs, te weten een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00), voldoen op een door verkoper aangewezen rekening ten zijner naam met nummer 5.1,2,e ;
2. uiterlijk op **26 februari 2020** het restant van de waarborgsom van tien procent van de koopprijs, te weten een bedrag van achtendertigduizend achtentwintigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 28.250,00), voldoen op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Op uitdrukkelijk verzoek van partijen zal door de Notaris op woensdag 26 februari 2020 een bedrag van achtentwintigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 28.250,00) worden

5.1,2,e

doorgestort op voormeld door Verkoper aangewezen rekening ten zijner naam, mits een uittreksel van dit koopcontract in de Openbare Registers is ingeschreven en dat uit onderzoek bij die registers is gebleken, dat het Verkochte bij de aanbieding van het uittreksel van deze akte niet was belast met inschrijvingen die de Notaris niet bekend waren.

Verkoper en Koper zijn door de Notaris gewezen op de risico's die gemoeid zijn met de doorstorting van de hiervoor bedoelde aanbetaling aan Verkoper, als gevolg waarvan de Notaris niet langer uitvoering kan geven aan (een aantal) bepalingen van de koopovereenkomst, meer in het bijzonder hetgeen is opgenomen in artikel V van de Algemene Bepalingen. Verkoper en koper aanvaarden deze risico's en vrijwaren de notaris voor alle (voor hen eventuele) nadelige gevolgen van de hiervoor vermelde doorstorting.

Levering
Artikel 9

De Leveringsakte zal worden verleden op **19 maart 2020**, of op eenzijdig verzoek van Verkoper twee weken later, van welke mogelijkheid om de Leveringsdatum met twee weken uit te stellen Verkoper maximaal tweemaal gebruik kan maken, zulks met een aanzegtermijn van één week, of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

- voorinspectie: 9.00 uur
- notaris: ~~per volmacht~~ 10.00 uur

Forum- en rechtskeuze
Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.

5.1,2,e

HARTMAN LMH

3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers
Artikel 11

1. Partijen geven **wel** opdracht aan de Notaris om de Koop (maximaal zes maanden voor de uiterlijke Leveringsdatum) in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers door aanbieding van een uittreksel van dit koopcontract (met essentialia van de Koop daarin vermeld) aan de bewaarder van voormelde Dienst.
2. Het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel komt niet aan Koper toe indien blijkt dat hij daarvan binnen zes maanden vóór ondertekening van dit koopcontract reeds eerder gebruik heeft gemaakt ter zake van een koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte tussen dezelfde partijen.
3. De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Algemene voorwaarden en privacy
Artikel 12

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de Notaris aan Verkoper en Koper overhandigd. Partijen stemmen er mee in dat de Notaris en zijn medewerkers de met de koop en levering samenhangende documenten verstrekken aan de door de betreffende partij ingeschakelde makelaar en eventuele overige betrokken (financieel) adviseurs. Tevens stemmen de bij deze overeenkomst betrokken partijen in met de door de Notaris gehanteerde privacyverklaring. Die documenten zijn eveneens te raadplegen op www.hartman-lmh.nl.

5.1.2,e

[redacted]

Bedenktijd

Artikel 13

Koper verklaart dat op de Koop geen wettelijke bedenktijd van toepassing is als bedoeld in artikel 7:2, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien het geen koop betreft als bedoeld in lid 1 van dat artikel.

Roerende zaken

Artikel 14

Er zijn geen roerende zaken in de Koop betrokken.

Aanvullende verklaringen Verkoper

Artikel 15

Vestiging (overbruggings)hypotheek/beslagen

Verkoper verklaart er door de Notaris op gewezen te zijn dat, indien hij tussen heden en de Leveringsdatum een (overbruggings)hypotheek vestigt ten laste van het Verkochte, dan wel dat er een beslag wordt gelegd op het Verkochte, hij de Notaris daarover onverwijld schriftelijk of per e-mail dient te informeren. De kennisgeving aan de Notaris dient zo spoedig mogelijk na het vestigen van de hypotheek respectievelijk na het leggen van het beslag te geschieden.

Spaar-/verzekerings- of beleggingshypotheek/polissen

In voorkomende gevallen is aan een hypotheek een spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct gekoppeld. Verkoper is er door de Notaris op gewezen dat het verzoek tot vrijgave van het betreffende bedrag niet tot de opdracht en niet tot verantwoordelijkheid van de Notaris behoort. In verband daarmee zal Verkoper -indien hij dat wenst - zelf het vrijgeven van spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct bij de desbetreffende hypotheekverstrekker aanvragen.

Verkoper verzoekt de Notaris **wel/niet** om - naast diens eigen aanvraag - de wens tot vrijgave

5.1.2,e

[redacted]

van bedoeld spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct aan de betreffende hypotheekverstrekker te melden. Verkoper zal in dat geval de betreffende gegevens (bijvoorbeeld het betreffende rekeningnummer, polisnummer of kenmerk) zo spoedig mogelijk per E-mail aan de Notaris verstrekken. Er is geen sprake van lastgeving aan de Notaris en zijn medewerkers en de Notaris en zijn medewerkers zijn terzake vorenstaande nimmer verantwoordelijk en aansprakelijk. Verkoper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel (fiscaal en/of financieel) advies.

Verdere bijzondere bepalingen
Artikel 16

Wwft

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking c.q. het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

5.1,2,e

[redacted]

Rente op Kwaliteitsrekening

Op bedragen die op de Kwaliteitsrekening worden aangehouden kan negatieve rente verschuldigd zijn. Die negatieve rente wordt ten laste gebracht van het betreffende bedrag en daarmee doorberekend aan Verkoper en Koper, al naargelang aan wiens vermogen het bedrag toebehoort c.q. toegerekend wordt.

Partijen komen overeen dat op de Kwaliteitsrekening aangehouden bedragen niet aangevuld behoeven te worden om (wegens het in mindering brengen van rente) aan de waarborgverplichtingen te (blijven) voldoen. Zulks laat onverlet het bepaalde in met name artikel VI (Tekortkoming (wanprestatie)) van de Algemene bepalingen. Bij het doorberekenen van negatieve rente zal de Notaris redelijkerwijs zoveel mogelijk de daadwerkelijk aan hem doorberekende negatieve rente toepassen, aan de hand van een gemiddeld (negatief) rentepercentage.

5.1,2,e

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
   b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.

   De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
   a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
   b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.
3. Voor zover het Verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.

5.1,2,e

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.
Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderving aan Verkoper te vergoeden.
Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
   Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij:
   - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
   - niet te goeder trouw is geschied;
   - het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven,

   een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.
   Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.

5.1,2,e

8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
   Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht

5.1,2,e

[redacted]

om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

3. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd. Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij het Verkochte niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart het Verkochte te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
   a. zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het

5.1,2,e

5.1,2,e

Verkochte in de (beschadigde) staat waarin dit zich bevindt, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of

b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.

8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in

5.1,2,e

5.1,2,e

overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
   De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
   Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.
   Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.
   Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.
   Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de

5.1,2,e

5.1,2,e

Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.

Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.

5. De partij, die volgens dit koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.

   In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

   Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal

5.1,2,e

5.1,2,e

een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.

7. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.
   De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
   Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
   In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en

5.1,2,e

belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
   Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
   a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
   b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
   c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

   Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de

5.1,2,e

5.1,2,e

HARTMANLMH

waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.

8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
   a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
   b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

5.1,2,e

5.1,2,e

3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden
Artikel VII

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

Kosten bij ontbinding
Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.
Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.
Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

5.1.2,e

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
   a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
      - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
      - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
   b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
   c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.
   Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.

5.1,2,e

5.1,2,e

HARTMANLMH

6. Door zijn mede ondertekening van dit koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.



Getekend te Amsterdam op 20 februari 2020

5.1,2,e

Verkoper

5.1,2,e

Verkoper

5.1,2,e

Koper

5.1,2,e

5.1,2,e

Notaris, namens deze,

5.1,2,e

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 2

Gemeente Amsterdam

Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
- Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2020

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken opsturen naar of inleveren bij het desbetreffende stadsdeelkantoor.

In te vullen door een medewerker van het stadsdeel

Indieningsdatum	
Ons kenmerk	
Dossiernummer	

1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf (Indien van toepassing)		KvK-nummer	
Voorletters en achternaam	5.1.2,e		
Adres			
Postcode		Plaats	
Telefoon privé		Telefoon werk	
Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen?	☑ Ja ☐ Nee	E-mail	
U vraagt de vergunning aan als:	☑ Eigenaar ☐ Eigenaar-bewoner	☐ Toekomstig eigenaar samenvoeging	
	☑ Anders,	Zie brief met toelichting op aanvraag	
Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u?	☑ Ja, ga naar vraag 2	☐ Nee, ga naar vraag 3	

2. Machtiging

Naam bedrijf (Indien van toepassing)	Woningdelen Amsterdam		
Voorletters en achternaam gemachtigde	5.1.2,e		
Adres	5.1.2,e		
Postcode	5.1.2,e	Plaats	Amsterdam
Telefoon privé		Telefoon werk	5.1.2,e
E-mail	info@woningdelenamsterdam.nl		
Bent u (als gemachtigde)	☐ Architect ☐ Makelaar	☐ Toekomstig eigenaar	
	☑ Anders,	vastgoedadviseur	

3. Voor welk(e) pand(en) doet u een aanvraag?

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.
- Bij meer dan vijf woonruimten dient u de gegevens apart bij te voegen.

Adres(sen) en huisnummer(s) 5.1,2,e

Postcode 5.1,2,e Plaats Amsterdam

Kadastraal nummer(s) 5.1,2,e

Huisnummer 5.1,2,e verdieping bg 1/2 puntentelling

☑ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

4. Binnen welke categorie vraagt u een wijziging van de woonvoorraad?

☐ Onttrekken

waardoor ____ woonfunctie(s) door een functiewijziging naar

____ niet-woonbestemming(en) verdwijn(t)(en)

waardoor ____ woonfuncties door sloop verdwijnen

☐ Samenvoegen

waardoor ____ zelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

waardoor ____ onzelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

☑ Omzetten

waardoor 1 zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) omgezet naar

6 onzelfstandige woonruimte(n)

☐ Woningvormen

waardoor ____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) verbouwd tot

____ zelfstandige woonruimte(n)

waardoor ____ onzelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) verbouwd tot

____ onzelfstandige woonruimte(n)

of het vormen van ____ nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

Bij het samenvoegen ten behoeve van eigen-bewoning voor eigenaar-bewoners is geen vergunning meer vereist (zie toelichting).

5.1,2,e

5. Samenloop met een sloopmelding, gebruiksmelding en/of een omgevingsvergunning?

☐ Sloopmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:
☐ Gebruiksmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:
☐ Omgevingsvergunning	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:

In verschillende omstandigheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt in elk geval als:
- In het bestemmingsplan de bepaling van een huishouden per woning is vermeld.
- Verbouw tot meerdere zelfstandige woonruimten plaatsvindt.

U kunt dit navragen bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel, waar het adres onder punt 3 van uw aanvraag onder valt.

6. Ondertekening

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam 5.1,2,e Datum 23/3/'20

Handtekening 5.1,2,e

Met het indienen van deze aanvraag verplicht u zich tot het betalen van het legesbedrag.

U dient uw aanvraag bij het juiste stadsdeelkantoor in te dienen. In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 3

VOLMACHT

5.1,2,e **TE AMSTERDAM**

Ondergetekende:

5.1,2,e wonende te 5.1,2,e 5.1,2,e geboren te Emmen op 5.1,2,e , gehuwd, te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de statutair te Hoorn (feitelijk adres: 5.1,2,e 5.1,2,e) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 5.1,2,e B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 39065933;
hierna te noemen: de 'volmachtgever'

verklaart bij deze volmacht te geven aan:

a. 5.1,2,e wonende te 5.1,2,e Amsterdam, 5.1,2,e geboren te Amsterdam op 5.1,2,e ongehuwd en geen geregistreerd partner;
b. 5.1,2,e wonende te 5.1,2,e Baarn, 5.1,2,e , geboren te Ede op 5.1,2,e , gehuwd;

, hierna tezamen te noemen: de 'gevolmachtigden' en elk van de gevolmachtigden afzonderlijk hierna te noemen: de 'gevolmachtigde',

speciaal om voor en namens volmachtgever:

a) op te treden namens 5.1,2,e bv in zake alle procedurele- en vergunningsaanvragen en de opvolging daarvan betreffende het object 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), 5.1,2,e 5.1,2,e

Zelfstandige bevoegdheid gevolmachtigden

Ieder van de gevolmachtigden is zelfstandig bevoegd te handelen.

5.1,2,e

5.1,2,e namens
5.1,2,e bv

Bijlage: Uitreksel KvK 5.1,2,e bv
Bijlage: kopie paspoort 5.1,2,e

KVK

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel®

Reeds openbaar: Kvk-uittreksel

2020-01-28 09:52:56

KVK

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel®

Reeds openbaar: Kvk-uittreksel

5.1,2,e

5.1,2,e

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2020-01-28 09:52:56

5.1,2,e

Ondergetekende, [redacted], wonende te Amsterdam, [redacted]

geeft bij deze volmacht aan:

[redacted], wonende te Baarn, geboren te Ede op [redacted]

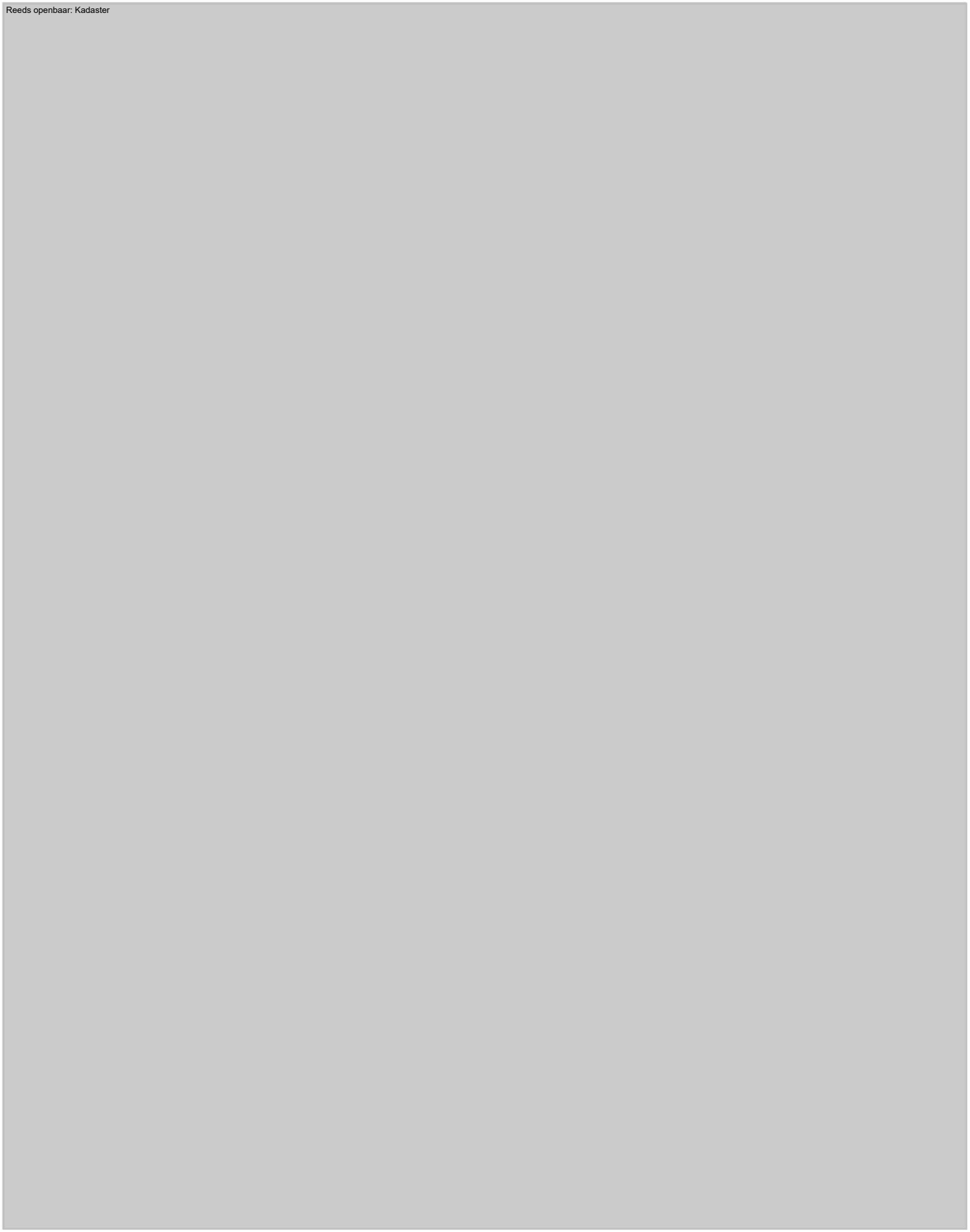
om op te treden namens [redacted] inzake alle handelingen betreffende [redacted] te Amsterdam, kadastraal gemeente Sloten [redacted], nummer [redacted]

[redacted]

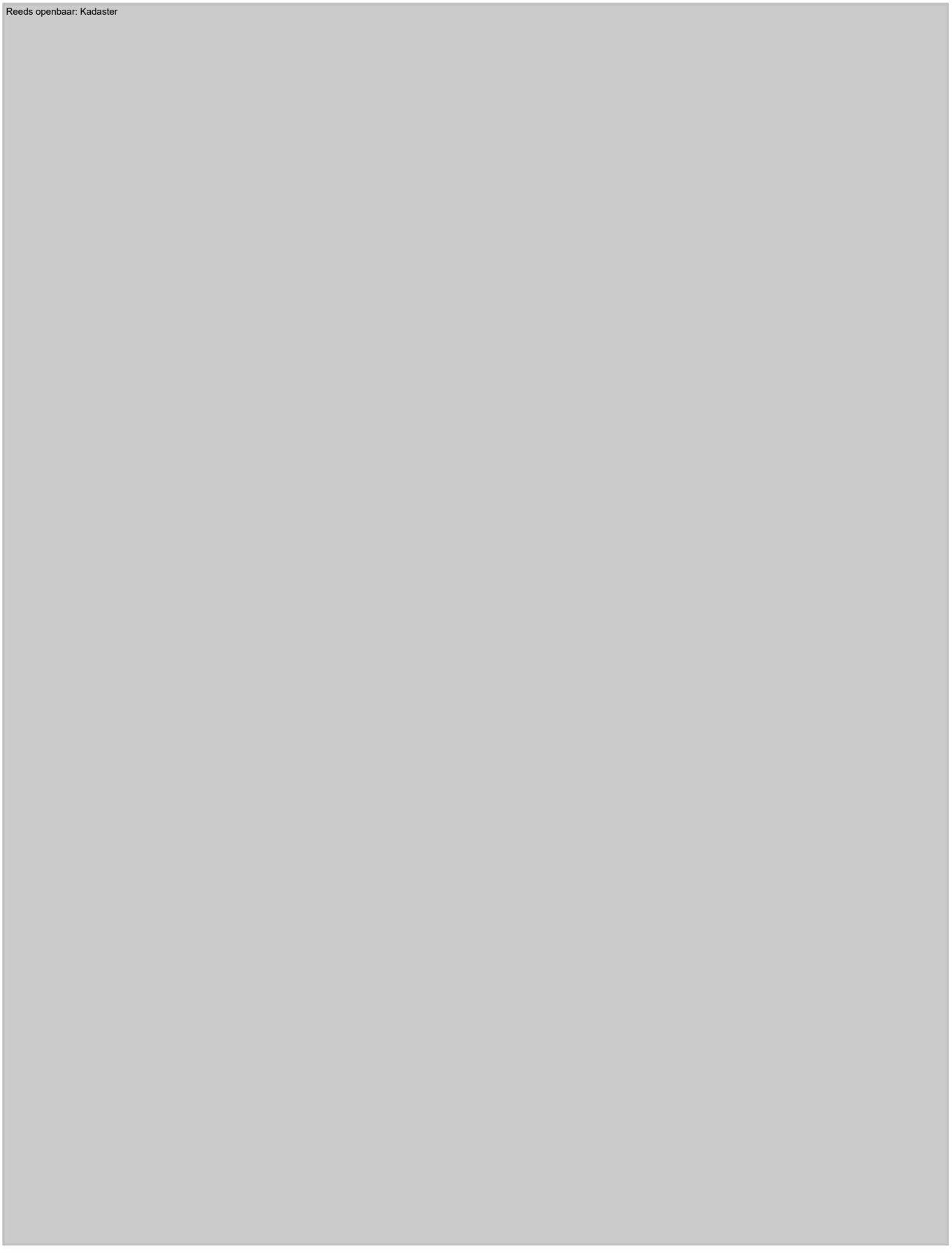
Bijlage copie paspoort [redacted]

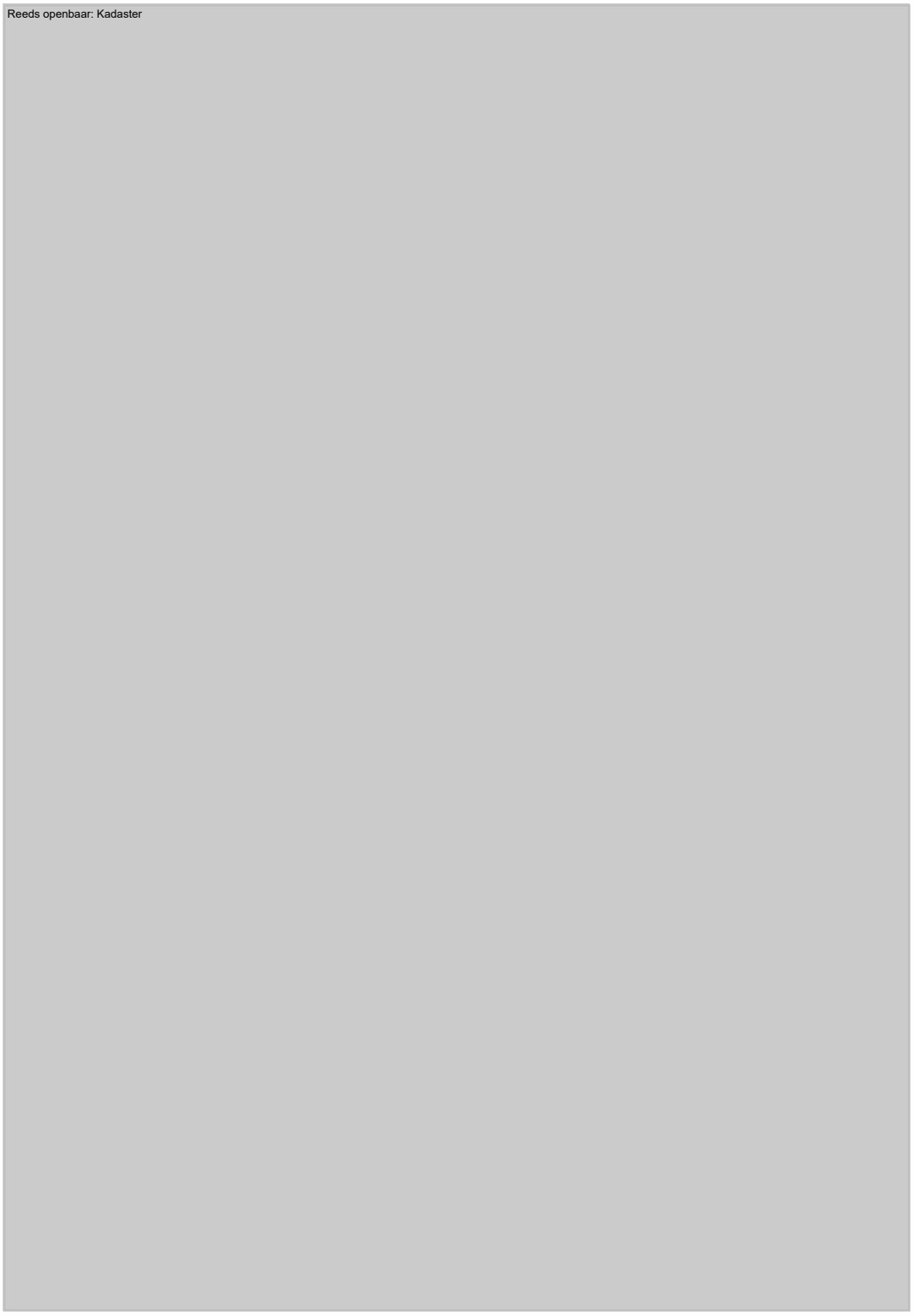
Hielkema & co
advocaten

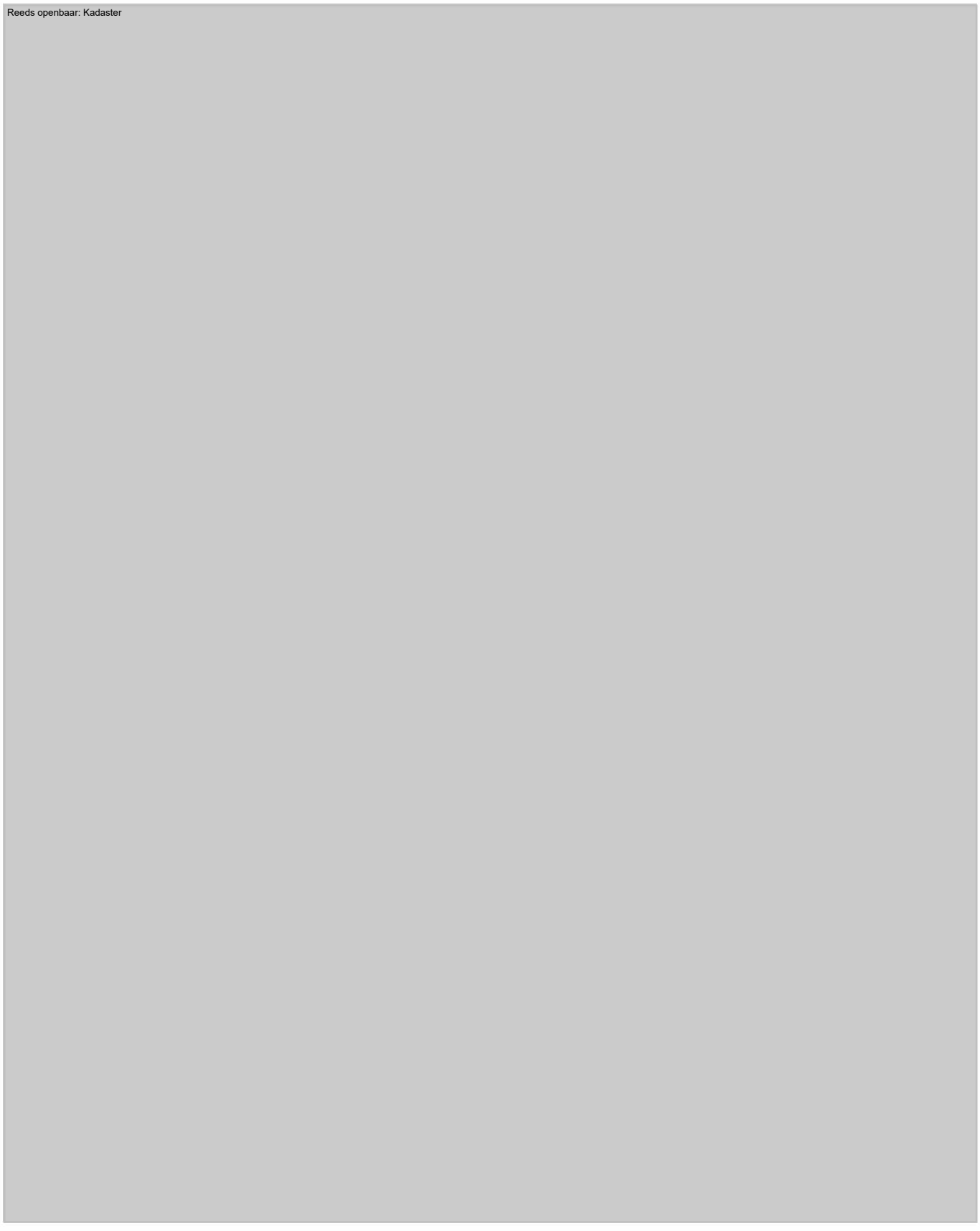
BIJLAGE 4



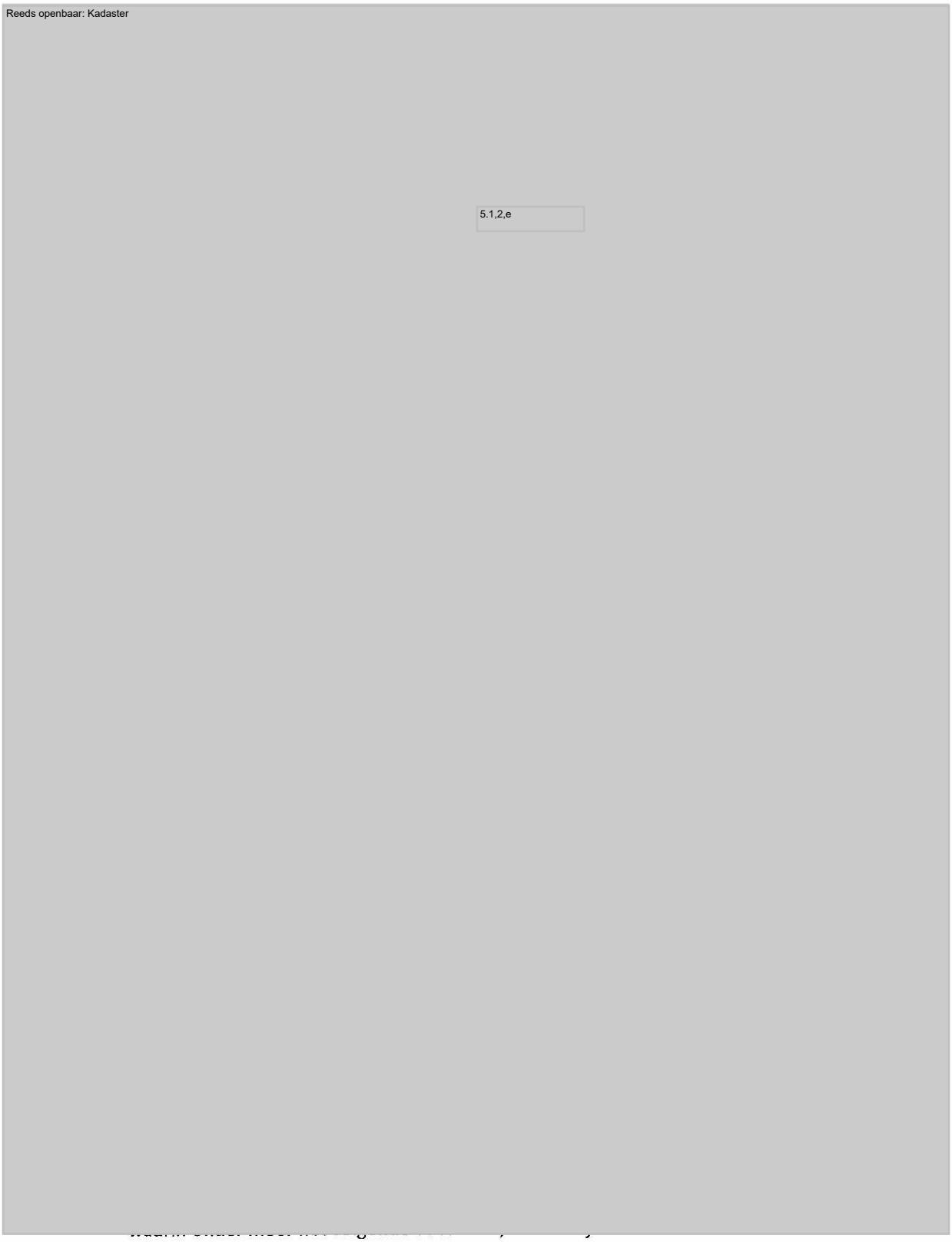
HARTMANLMH

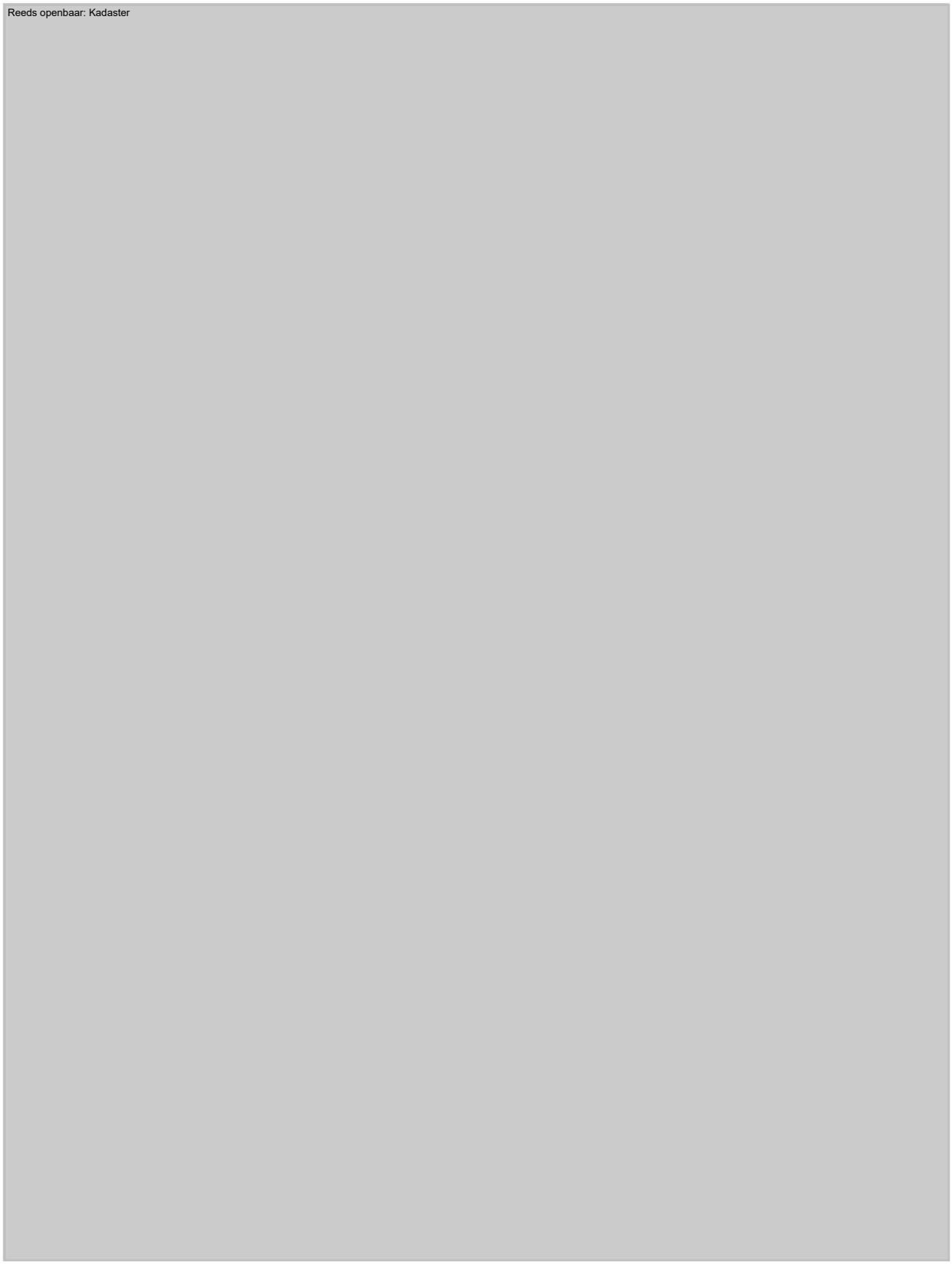

Reeds openbaar: Kadaster

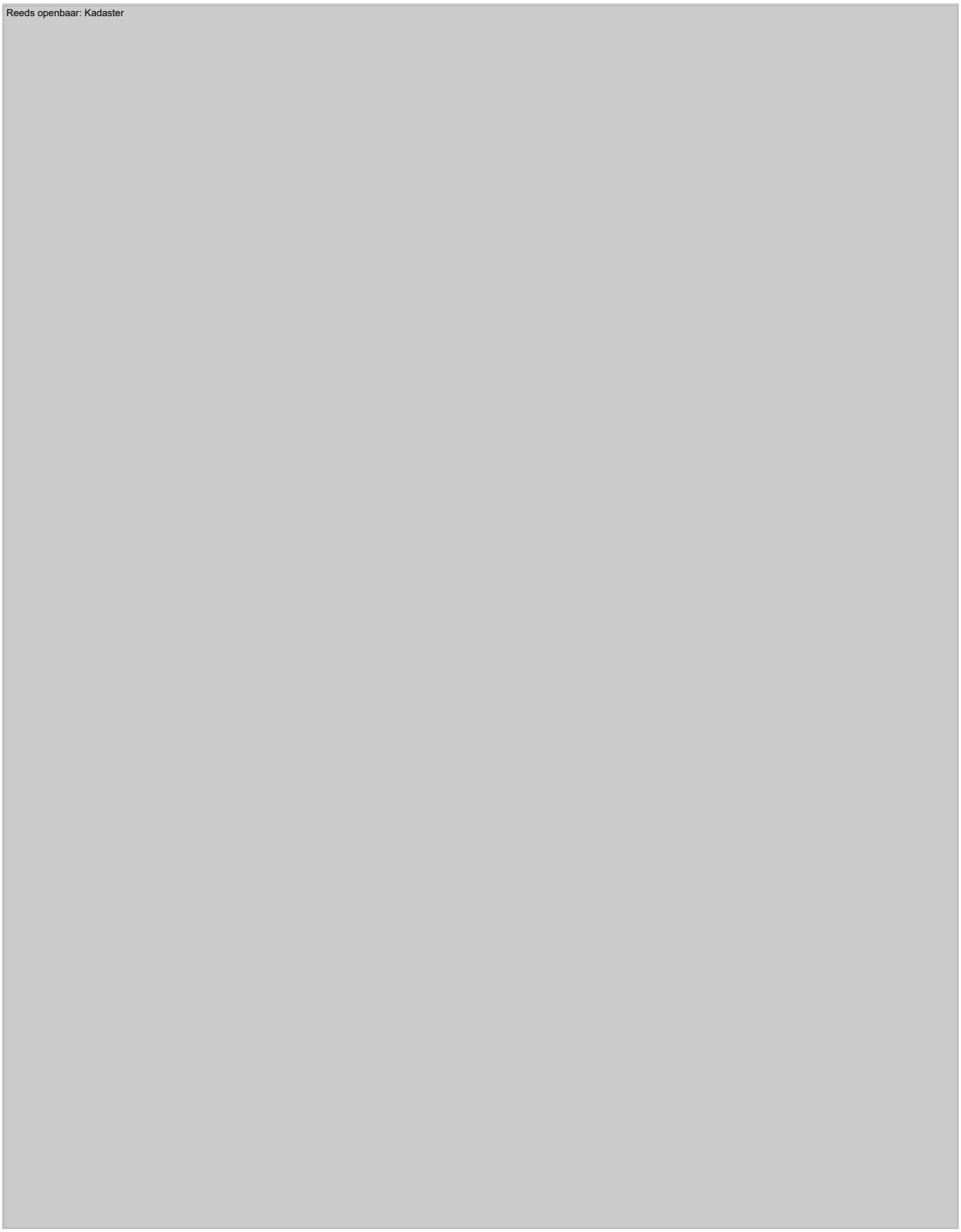

Reeds openbaar: Kadaster


Reeds openbaar: Kadaster

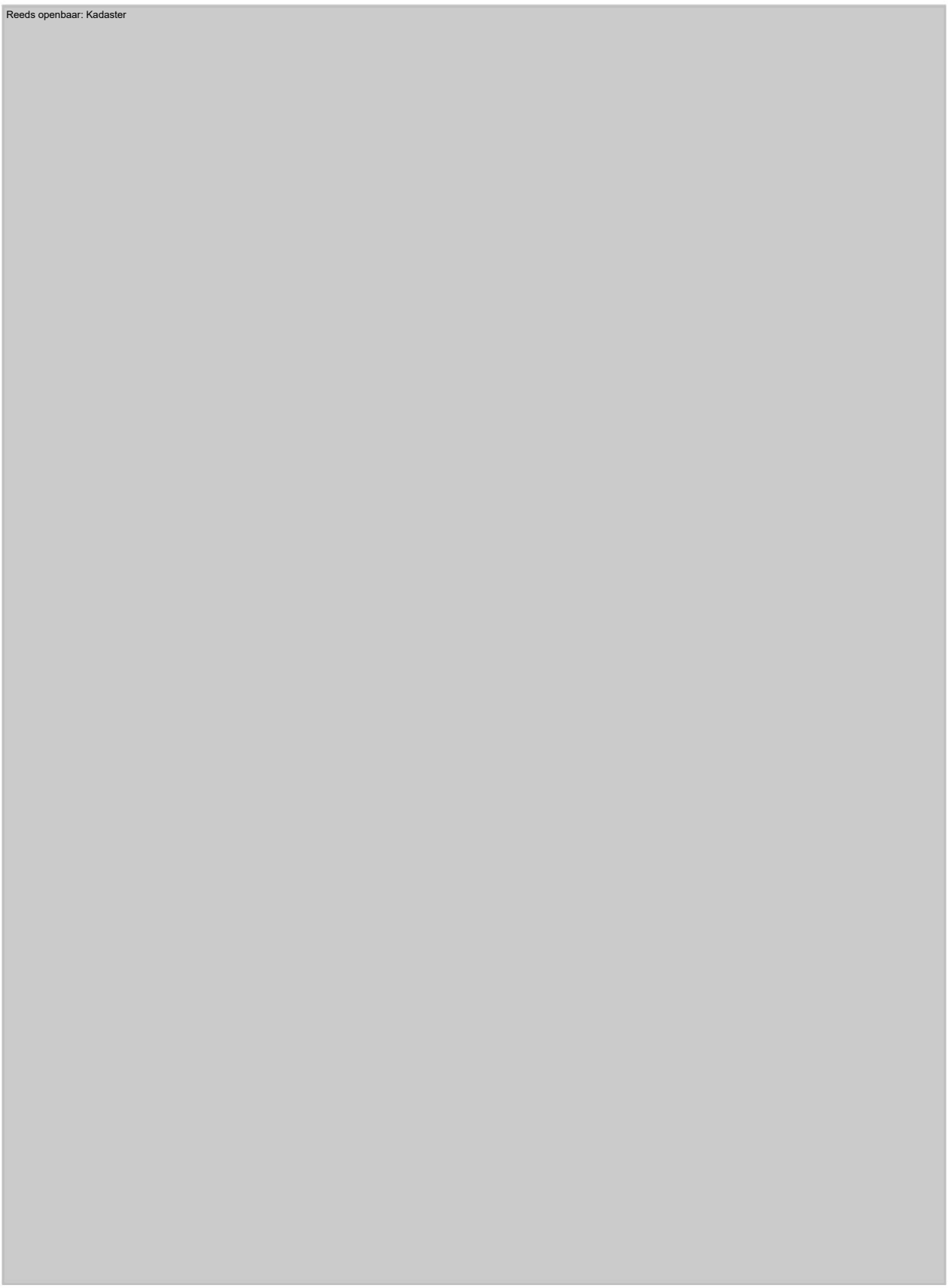
Reeds openbaar: Kadaster

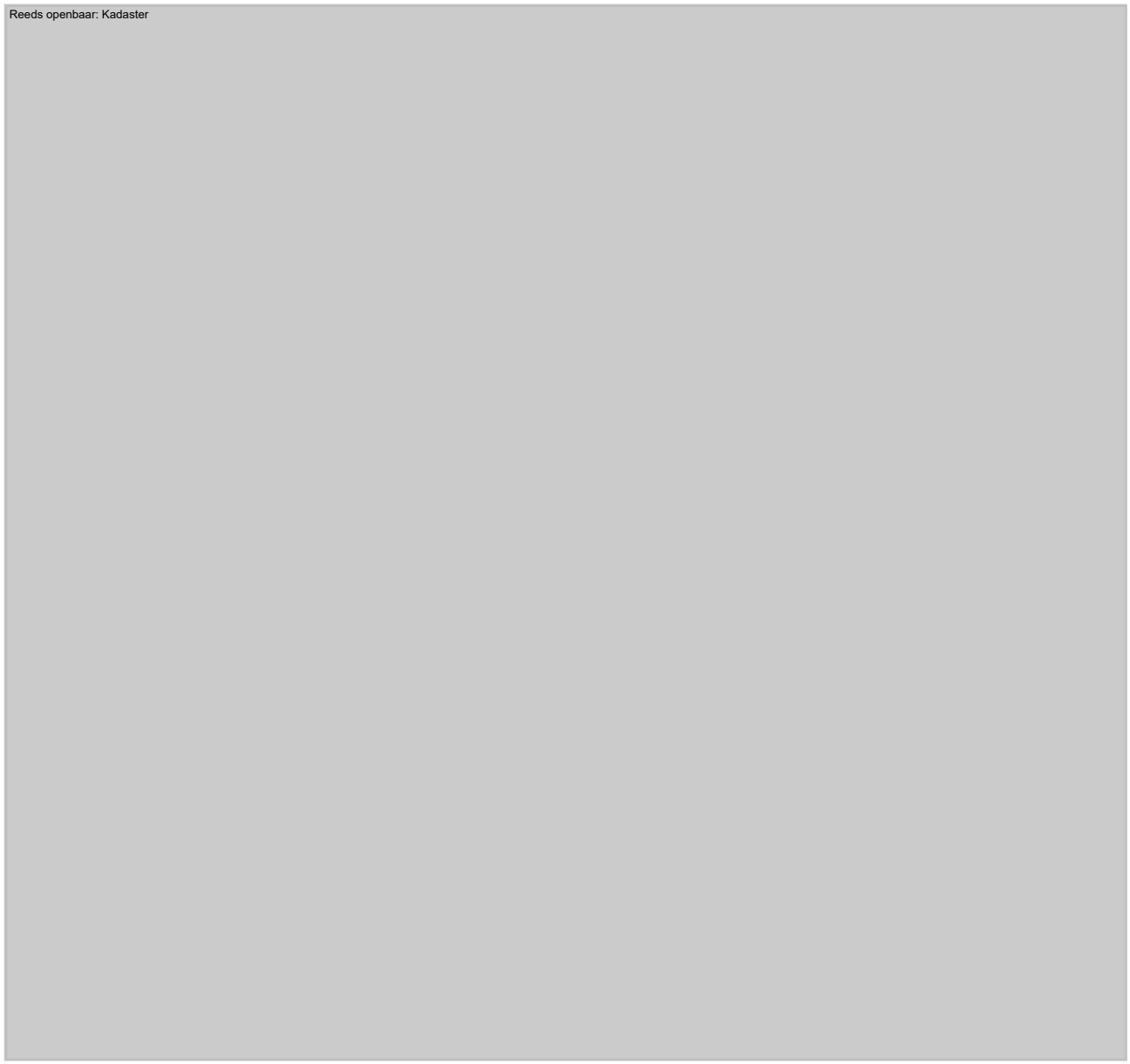

Reeds openbaar: Kadaster
5.1,2,e


Reeds openbaar: Kadaster


Reeds openbaar: Kadaster

Reeds openbaar: Kadaster




Reeds openbaar: Kadaster

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 5

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e < 5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 6 april 2020 13:00
Aan: Woningdelen Amsterdam | Info (info@woningdelenamsterdam.nl)
CC: 5.1,2,e @gmail.com
Onderwerp: Verzoek om aanvullende gegevens aanvraag omzettingsvergunning, 5.1,2,e 5.1,2,e
Bijlagen: Verzoek om aanvullende gegevens aanvraag omzettingsvergunning, 5.1,2,e Reeds openbaar: Kadaster .pdf

Geachte 5.1,2,e

Op 23 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om een omzettingsvergunning ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Reeds openbaar: Kadaster) te Amsterdam.

Aanvullende gegevens nodig
Uw aanvraag is niet volledig. De gegevens die u volgens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 moet aanleveren staan vermeld in de checklist (zie bijlage). Graag ontvangen wij van u alle gegevens. U moet al deze gegevens in één keer aanleveren vóór 18 mei 2020.

De beslistermijn wordt opgeschort omdat de aanvraag niet volledig is en er aanvullende gegevens nodig zijn. Het opschorten van de beslistermijn gaat in op de dag na het verzenden van deze brief. De beslistermijn is weer van toepassing vanaf de dag waarop wij de aanvullende gegevens hebben ontvangen.

Wanneer de gegevens niet volledig of te laat worden aangeleverd, kunnen wij uw aanvraag buiten behandeling laten op basis van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 6

Tekst van de regeling

Intitulé

Huisvestingsverordening 2016

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- In deze verordening wordt verstaan onder:
- a.
  Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, te huur wordt aangeboden;
- b.
  Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c.
  Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- d.
  Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.4.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e.
  Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f.
  Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g.
  COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- h.
  Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio Amsterdam;
- i.
  DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j.
  Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k.
  Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend.
- l.
  Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- m.
  Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- n.
  Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- o.
  Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingsstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p.
  Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend, teneinde de maximale huurprijsgrens vast te stellen;
- q.
  Indicatie: een beoordeling van de mate van medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- r.

Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;

- s.
  Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
- t.
  Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- u.
  Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- v.
  Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot de leeftijd van 28 jaar;
- w.
  Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- x.
  Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- y.
  Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- z.
  Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.6.4, derde lid;
- aa.
  Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;
- bb.
  Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.6.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- cc.
  Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.4.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- dd.
  Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.6.8, tweede lid;
- ee.
  Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- ff.
  Promovendus: degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- gg.
  Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.4.8;
- hh.
  Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- ii.
  Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- jj.
  Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- kk.
  Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- ll.
  Student: een volwassene die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- mm.

Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
    - i.
      in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
    - ii.
      die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- nn.
  Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
- oo.
  SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.6.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
- pp.
  Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- qq.
  Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;
- rr.
  Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- ss.
  Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte;
- tt.
  Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
- uu.
  Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- vv.
  Wet: de Huisvestingswet 2014;
- ww.
  Woningmarktregio: de woningmarktregio gevormd door de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang;
- xx.
  Woning: zelfstandige woonruimte;
- yy.
  Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- zz.
  Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- aaa.
  Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder d van de wet;
- bbb.
  Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
- ccc.
  Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- ddd.
  Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- eee.
  Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- fff.

Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;

- ggg.
  Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.6.3, derde lid en artikel 2.6.4;
- hhh.
  Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3, eerste lid.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1

- 1.
  Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen:
  - a.
    alle zelfstandige woonruimte met een met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
  - b.
    alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;
  - c.
    alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
  - d.
    alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.
- 2.
  Complexen opgenomen in bijlage 1 worden niet als woonruimte in de zin van artikel 21 van de wet aangewezen.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

- 1.
  De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet:
  - a.
    anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of
  - b.
    anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd, mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.
- 2.
  Onder eigenaar in het eerste lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatie, die in de woning zijn hoofdverblijf heeft.
- 3.
  Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
  - a.
    de woonruimte, indien gehuurd, een rekenhuur heeft boven de liberalisatiegrens;
  - b.
    de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en
  - c.
    waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
- 4.
  Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
  - a.
    de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
  - b.
    de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
  - c.
    aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
  - d.
    de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
- 5.
  Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
  - a.
    de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
  - b.
    vakantieverhuur maximaal 60 dagen per jaar plaatsvindt;
  - c.
    aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;

- d.
  geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
- e.
  de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

- 6.
  Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1 mm.
- 7.
  De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.
- 8.
  Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woningen, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken, samengevoegd, omgezet te houden of een tot twee of meer verbouwde woningen in die verbouwde staat te laten.

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

- 1.
  De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
- 2.
  De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

- Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
- a.
  naam en adres van de eigenaar;
- b.
  de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c.
  de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d.
  de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e.
  de huurpunten van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f.
  in geval van samenvoeging: de naam van de huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimte;
- g.
  de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

- Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
- a.
  één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b.
  een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c.
  Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

- 1.
  Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

- 2.
  Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

- De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:
- a.
  de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel en
- b.
  de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
- c.
  de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

- 1.
  Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
  - a.
    naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
  - b.
    naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
  - c.
    het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
  - d.
    en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- 2.
  Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

- Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden:
- a.
  het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
- b.
  de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
- c.
  een samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360,- wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
- d.
  de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200;
- e.
  een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont;
- f.
  bij omzetting een gemeenschappelijk verblijfsruimte aanwezig is;
- g.
  bij omzetting wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen normen voor geluidsisolatie;
- h.

bij omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten beheer plaats vindt door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;

- i.
  van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen, zijn maxi-maal 25% van de woonruimten omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
- j.
  van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door meerdere trappenhuizen zijn maximaal 25% van de woonruimten per verdieping omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
- k.
  door omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten wordt het stadsdeelpercentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers waar de om te zetten woonruimte zich bevindt, niet lager dan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers;
- l.
  bij woningvorming tot een zelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 18 m2;
- m.
  bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m2;
- n.
  de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
- o.
  geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

- Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken:
- a.
  indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b.
  indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c.
  indien niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- d.
  in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking

- 1.
  Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
- 2.
  Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
- 3.
  Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking toepassing geven aan artikel 3.2.3 en 3.3.3.