[redacted]

Van: [redacted]@vankoutrik.nl>
Verzonden: vrijdag 6 juli 2018 18:32
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: zienswijze [redacted] [D181890_I3695912]
Bijlagen: 0813_001.pdf

Tevens per email verzonden:
handhavingwonen@amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Amsterdam, 6 juli 2018

Inzake : [redacted] / airbnb
Dossier : D181890
Uw ref. : [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Tot mij wendde zich de heer [redacted] met het verzoek zijn belangen te behartigen terzake het voornemen boeteoplegging en tot het voornemen opleggen van een dwangsom. Middels dit schrijven maak ik namens cliënt zijn zienswijze kenbaar ter zake beide beslissingen, hem per aparte brief toegezonden maar onder vermelding van hetzelfde kenmerk [redacted]

Client wordt verweten zonder vergunning woonruimte te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Daarvoor worden de volgende redenen aangevoerd.

1. Er is sprake van hotelmatig gebruik van de woning
2. Er zijn geen aanwijzingen van permanente bewoning
3. Er is sprake van onrechtmatige verhuur door cliënt

Dat zou blijken onder andere uit de navolgende constateringen

4. In de woning zijn 5 [redacted] toeristen aangetroffen
5. [redacted] 10.2.d en 10.2.g
6. [redacted] 10.2.d en 10.2.g

Ad1)
Er is geen sprake van hotelmatig gebruik van de woning. Cliënt heeft de woning recentelijk aangekocht. Het koopcontract d.d. 18 augustus 2017 gaat hierbij als **bijlage 1**. Hij is een [redacted] expat die vanwege zijn werk wisselend in [redacted] en in Amsterdam verblijft. Hij heeft zijn hoofdverblijfplaats in Amsterdam maar verblijft ook regelmatig in [redacted]. Cliënt verhuurt met inachtneming van de Huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn appartement regelmatig aan toeristen. Om die reden heeft hij de woning zoveel mogelijk ontdaan van persoonlijke bezittingen. Hij heeft zijn persoonlijke eigendommen verder opgeslagen onder zijn bed in de slaapkamer. Blijkens het rapport heeft men kennelijk niet onder het bed gekeken waar hij zijn spullen in boxen bewaart, ofwel heeft men verzuimd dat in de rapportage op te nemen. Dat hij wel degelijk de woning zelf bewoont blijkt ook wel uit het feit dat er decoratieve persoonlijke bezittingen op de foto's zijn waar te nemen (een professionele Airbnb zou voor onpersoonlijke neutralere decoratie hebben gekozen) alsmede ook uit de aanwezigheid van grote planten. Het is algemeen bekend dat professionele hotels of vakantieverhuurders geen planten plaatsen omdat die intensieve verzorging nodig hebben nu ze anders dood gaan. Er is dus ten onrechte aangenomen dat aanwijzingen van permanente bewoning ontbreken. Cliënt is wel degelijk hoofdbewoner van de woning.

Ad2) Ten onrechte is geconstateerd dat er geen aanwijzingen zijn van hoofdbewoning door cliënt. Cliënt heeft zich middels een email d.d. 10 oktober 2017 ingeschreven in het Gemeentelijke basis register te Amsterdam. Een afschrift van de verzonden email alsmede de bijbehorende bijlage “change of adres registration” gaat hierbij als **bijlage 2**. Cliënt staat niet elders ingeschreven en beschikt niet over een ander woonadres in Nederland. Blijkens de koopakte was hij voorheen ook reeds woonachtig in Amsterdam aan de [redacted] Dat staat ook onder punt 5 van het registratieformulier GBA vermeld. Tijdens zijn sollicitatieprocedure heeft hij tijdelijk weer even gewoond in [redacted] totdat hij een nieuwe baan en een nieuwe woning had gevonden in Amsterdam. Cliënt is werkzaam voor een bedrijf met als uitvalsbasis Amsterdam. Een bevestiging van zijn hoofdverblijf in Nederland is dat hij zijn loonstroken ontvangt geadresseerd aan het adres van zijn hoofdverblijf, zijnde [redacted] Een kopie van zijn salarisspecificatie heb ik thans niet voorhanden, doch zal zo spoedig mogelijk worden nagezonden.

Dat cliënt niet voorkomt in de basisregistratie moet dus op een fout berusten. Bovendien is een ontbreken van de inschrijving slechts een vermoeden dat er geen sprake is van hoofdbewoning, deze wordt hierbij weerlegd nu cliënt aantoont zich wel te hebben ingeschreven. Dat cliënt door omwonenden weinig wordt gezien doet daar niets aan af. Cliënt werkt full-time en is erg op zichzelf. Ook is hij veelvuldig in het buitenland. Het is dus goed mogelijk dat hij niet vaak wordt gezien. Bovendien is hij pas recent eigenaar en is het algemeen bekend dat buren in Amsterdam soms jaren naast elkaar kunnen wonen zonder elkaar te kennen.

Er is niet gebleken dat cliënt de toegestane maximale termijn voor verhuur van 60 dagen heeft overschreden. Hij heeft zich gehouden aan de regelgeving voor particuliere verhuur. Dat buren geklaagd hebben over overlast valt te betreuren, cliënt heeft aangegeven de overlast in de toekomst te voorkomen.
Cliënt stelt tenslotte dat hij de woning niet heeft verhuurd aan 5 toeristen. Hij adverteert de ruimte als beschikbaar voor 4 personen. Dat de toeristen kennelijk die norm overschreden hebben is niet aan hem te verwijten. Kennelijk hebben zij gemeend dat een kind extra meenemen was toegestaan. Er zijn twee slaapkamers met in totaal 4 slaapplaatsen. De slaapbank in de woonkamer staat er uitsluitend voor persoonlijk gebruik.

Ad3)
Er is geen sprake van onrechtmatige verhuur.
1. hij is de hoofdbewoner van het huis en woont daar ook (ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Amsterdam).
2. hij huurt de woning af en toe: maximaal 60 dagen (overnachtingen) per kalenderjaar.
3. hij verhuur de woning aan maximaal 4 personen tegelijkertijd.
4. er is geen sprake van een sociale huurwoning die eigendom is van een woningcorporatie

Cliënt stelt dat er geen aanleiding is voor het opleggen van een boete noch bestuursdwang. Hij heeft in afwachting van het verdere verloop van de procedure de vakantieverhuur gestaakt. Indien de gemeente in het gelijk wordt gesteld zal hij de verhuur gestaakt houden. Voor bestuursdwang bestaat geen noodzaak.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE 1

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT

Model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2017). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s) — Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper

Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:
Paspoortnummer:

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

B. Koper(s) — Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon:

Betreft: Amsterdam

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s):

~~koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~
~~**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.~~
~~De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.~~
~~Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.~~
~~Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.~~
~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~
~~**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.~~

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik
6.1. De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:
a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;
b. de akte van splitsing;
c. het reglement;
d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht.
Verkoper heeft van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.
Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **geen bijzonderheden bekend bij verkoper**.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning**
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.
Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.
Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.
Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.
6.4.1. Aan verkoper is **niet bekend** ~~of/Aan koper is~~ bekend dat* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel/~~**geen*** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/ of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **n.v.t.**
6.4.3. Aan verkoper is **niet bekend** ~~of/Aan koper is~~ bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
6.4.4. Aan verkoper is **niet bekend** ~~of/Aan koper is~~ bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.
6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

Betreft: [redacted] Amsterdam

Paraaf verkoper(s): [redacted]

Paraaf koper(s): [redacted]

6.7.1. Aan verkoper is **niet bekend** ~~of/Aan koper is~~ bekend dat* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
6.7.2. Aan verkoper is ~~bekend of/~~**Aan koper** is bekend dat* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
a. ~~als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;~~
b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel/~~**niet*** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.
6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: **n.v.t.**
6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/ of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken
7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:
- **n.v.t.**
-
7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.
7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:
a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet

geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.
7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de juridische overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.
In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons
De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van **datum juridische levering**.
De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. De verrekening van de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of het reglement zullen voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde vve-begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: **zie documenten VVE**.
Deze verrekeningen vinden gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen van overheidswege ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid
Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:
a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de juridische overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Opstalverzekering
Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

artikel 12 Reglement/ Akte van splitsing
Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.
Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars
13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de juridische overdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van **n.o.t.g.** vormde genoemd aandeel op **n.o.t.g.** een bedrag van € **wordt berekend bij notariele overdracht**.
13.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
13.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper **niets bekend**~~/het volgende bekend~~*:
.....
13.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper verplicht zich om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.
Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper ~~wel/~~**niet*** om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan **n.v.t.** namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

artikel 14 Ingebrekestelling/ Ontbinding
14.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende

verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

14.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

14.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

14.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De

boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 15 Woonplaats
Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 16 Registratie koopovereenkomst
Partijen geven de notaris hiermee ~~wel~~/**niet*** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **n.v.t.**
De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van ~~koper/verkoper~~*.

artikel 17 Identiteit partijen
Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 18 Ontbindende voorwaarden
18.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:
a. op **04 september 2017** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **€ 352.000,--** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen, ~~zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ..... zegge ....., of een rentepercentage niet hoger dan ..... , bij de volgende hypotheekvorm: .....~~
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of
~~b. op **n.v.t.** koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.~~
~~**18.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien:~~
~~a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of~~
~~b. uiterlijk op ..... de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om de onroerende zaak zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.~~

18.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.
Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. ~~In aanvulling hierop/In afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': .....~~ Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 19 Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 20 Schriftelijke vastlegging
20.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.
20.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **eerste** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de

tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 21 Nederlands recht
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 22 Bijlagen
Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- ontvangstbevestiging;

artikel 23 Nadere afspraken
Koper en verkoper zijn overeengekomen dat verkoper tot en met uiterlijk 04 september 2017 deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst kan ontbinden indien er geen passende financiering is verkregen voor de de door hem aangekochte woning aan de [redacted] Amsterdam. Indien verkoper de ontbinding wenst in te roepen dient dit op dezelfde manier te geschieden zoals omschreven in art. 18.3 van deze koopovereenkomst.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

[redacted]

Koper(s)
[redacted]
naam: [redacted]
plaats: Amsterdam
datum: 18 augsutus 2017

Betreft [redacted] Amsterdam

Paraaf verkoper(s): [redacted]

Paraaf koper(s): [redacted]

OneDrive Aanmelden Account maken
Openen Delen Afdrukken Toevoegen aan mijn gedeelde lijst Downloaden Insluiten Versiegeschiedenis 1 van 1

betreffende ontbindende voorwaarde spreke is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.
Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling van verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. ~~In aanvulling hierop (afwijzing hiervan) komen partijen overeen dat koper de/het volgende stukken dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':~~ [illegible]. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 19 Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 20 Schriftelijke vastlegging
20.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.
20.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **eerste** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de

Betreft: [redacted] Amsterdam

Paraaf verkoper(s): [redacted] Paraaf koper(s):

NVM

tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 21 Nederlands recht
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 22 Bijlagen
Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- ontvangstbevestiging;

artikel 23 Nadere afspraken
Koper en verkoper zijn overeengekomen dat verkoper tot en met uiterlijk 04 september 2017 deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst kan ontbinden indien er geen passende financiering is verkregen voor de de door hem aangekochte woning aan de [redacted] Amsterdam. Indien verkoper de ontbinding wenst in te roepen dient dit op dezelfde manier te geschieden zoals omschreven in art. 18.3 van deze koopovereenkomst.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

[redacted]

Koper(s):

naam: [redacted]
plaats: Amsterdam
datum: 18 augustus 2017

Betreft: [redacted] Amsterdam

Paraaf verkoper(s): [redacted] Paraaf koper(s):

BIJLAGE 2

Gmail [redacted]

New purchase registration

1 message

[redacted] 10 October 2017 at 22:48

To: online.dienstverlening@amsterdam.nl

Hi there,

Please find attached a form for registering at an apartment I just purchased in Amsterdam.

Included

- Form from amsterdam.com website
- My passport
- Apartment purchase agreement

Many thanks,

[redacted]

3 attachments

[redacted] **assport_[redacted].JPG**
006K

EC address registrationform A.pdf
603K

Koopovereenkoms[redacted]_Final.pdf
6119K

Change of Address declaration

amsterdam

Please indicate where you are moving:
See also: comment at 'former address'

☑ Amsterdam ☐ Amstelveen ☐ Almere ☐ Diemen ☐ Haarlemmermeer ☐ Hilversum ☐ Velsen
☐ Haarlem ☐ Other*

** if other; please specify:*

1. Personal details & former address

Surname | Sex

First name(s)

Date of birth | Place of birth

Burger service-nummer (BSN) None

Civil status

Email address

Telephone number

Former address:

Street | House number

Postcode | City/Town

2. New address

Date of change of address 1 8 - 0 9 - 2 0 1 7

Please note: PO boxes not permitted

New address:

Street | House number

Postcode | City/Town Amsterdam

3. Declaration also applies to

Please list all other persons moving to the new address with you

Please mention all family members that will be moving to the same address with you, such as your partner and/or children. Adult co-occupants who will move to a different address or or have moved from from a different address must complete a separate form.

Surname	First name(s)	Date of birth	Place of birth	*Burger service-nummer* (BSN)	Sex	
						☐ spouse
					☐ M ☐ F	☐ registered partner ☐ step-/foster) children
						☐ spouse
					☐ M ☐ F	☐ registered partner ☐ step-/foster) children
						☐ spouse
					☐ M ☐ F	☐ registered partner ☐ step-/foster) children
						☐ spouse
					☐ M ☐ F	☐ registered partner ☐ step-/foster) children

4. Principal occupant

- If you are the principal occupant, please enclose a copy of the tenancy agreement or the purchase deed stating that you are the lawful tenant/owner.
- The undersigned hereby gives permission to the person(s) listed in question 1 and 3 to live at his/her address.

Are you the principal occupant at the new address?

■ Yes ▶ please continue with question 5
□ No ▼please have the principal occupant complete the details below

Surname [redacted] Sex [redacted]

First name(s) [redacted]

Date of birth [redacted] Place of birth [redacted]

Burger service-nummer (BSN) None

Date 18-09-2017 Signature [redacted]

5. Additional information

Please provide any relevant additional information

I was previously at [redacted] until 18 April 2017 (I then moved back to [redacted] for a bit). Please ensure I'm also no longer registered at that address.

6. Signature

Please enclose a clear copy of each signee's ID or passport.

Date 18-09-2017 Your signature [redacted]

Signature(s) of adults moving to the new address with you

7. Return addresses

Please return this form by post to the municipality to which you are moving

Amsterdam
Postbus 2752
1000 CT Amsterdam

Amstelveen
Postbus 4
1180 BA Amstelveen

Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Diemen
Postbus 191
1110 AD Diemen

Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Other
Please send this form to the PO box of the respective municipality.