de Rechtspraak

Verzoekschrift

Geadresseerde

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Verzoek(st)er

Geslacht	[redacted]
Voorletters	
Achternaam	
Geboortedatum	
Adres	
Telefoonnummer	

Gegevens procedure

Soort verzoek	Om een voorlopige voorziening hangende bezwaar

Gegevens eerste beslissing

Bestuursorgaan	College van burgemeester en wethouders
Vestigingsplaats	Amsterdam
Datum eerste beslissing	12-8-2019
Kenmerk eerste beslissing	[redacted]

Het verzoek

Ik verzoek	Opheffen bestuursdwang en verwijderen sloten

Bijlage(n) 3

Beslissing

Bezwaar

Gronden

Datum: 20-8-2019

de Rechtspraak

Verzoekschrift

Handtekening

[redacted]

[redacted]

Amsterdam, 20 augustus 2019

Rechtbank Amsterdam
T.a.v. teams Bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Betreft: **aanvullende gronden verzoek tot voorlopige voorziening / Kenmerk:** [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand doe ik u de gronden toekomen met betrekking tot het verzoek tot een voorlopige voorziening wegens spoedeisend belang.

Werknemers van afdeling Toezicht en Handhaving hebben op 10 en 12 augustus 2019 appartementen aan de [redacted] bezocht. Tijdens hun bezoek hebben zij toeristen aangetroffen in beide appartementen. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een illegale logiesgebouw. Op 12 augustus 2019 heeft de gemeente de sloten veranderd waardoor er geen toegang meer mogelijk is naar de appartementen (**productie 1**).

In mijn bezwaarschrift heb ik uiteengezet dat deze activiteiten buiten mijn toezicht en zonder mijn goedkeuring of toestemming hebben plaatsgevonden (**productie 2**). Beide appartementen zijn door [redacted] aangekocht als belegging op 17 mei 2019 (**productie 3**). De levering heeft plaatsgevonden op 14 juni 2019 (**productie 4**). Na inspectie van het pand is gebleken dat er nog enkele gebreken zijn zoals de aansluiting van gas, water en elektra. De verkoper heeft de gebreken binnen twee weken hersteld waardoor ik pas op 1 juli 2019 in feite de appartementen geleverd heb gekregen.

In de week van 1 juli 2019 heb ik enkele klusjesmannen gevraagd om bepaalde werkzaamheden te verrichten in het pand. In dezelfde week is er in de avonduren lekkage ontstaan waardoor er wateroverlast is ontstaan bij beide appartementen en de winkel op de begane grond. Voor het oplossen van deze problemen heb ik een tweetal heren benaderd voor het verrichten van herstelwerkzaamheden.

Ondertussen heb ik huurders gevonden voor beide appartementen. Voor beide appartementen is er overeenstemming bereikt over de huursom, de huurperiode en de voorwaarden. Na de lekkage heb ik beide huurders gesproken en aangegeven dat de woningen niet op 1 augustus 2019 maar op 1 september 2019 ter beschikking gesteld kunnen worden. Huurders hebben dat geaccepteerd.

Samen met mijn gezin hebben wij onze vakantie ruim van te voren ingepland (**productie 5**). Wij zijn naar onze vakantiebestemming afgereisd op 15 juli 2019. Gedurende mijn vakantie ben ik op 9 augustus 2019 persoonlijk afgereisd naar [redacted] voor het uitdelen van voedselpakketten en kleding aan weeskinderen (**productie 6**). In de avond van 12 augustus 2019 werd ik telefonisch gebeld door een buurman met de mededeling dat er iets aan de hand was met de appartementen.

Het verschaffen van toegang tot de appartementen is zonder mijn instemming gebeurd. Ik krijg geen inhoudelijke informatie over degene die de advertentie op de website van Booking.com heeft geplaatst. Wel kom ik de naam van een van de klusjesmannen en zijn telefoonnummer tegen als ik de advertentie raadpleeg. Ik heb op geen enkele wijze voordeel gehad van het verhuur aan toeristen.

Ik ben sinds 19 augustus 2019 weer in Nederland. De gemeente heeft mijn bezwaar in behandeling genomen maar het ziet er naar uit dat het enige tijd in beslag gaat nemen totdat beide appartement opnieuw in gebruik genomen mogen worden. Door dit besluit word ik en de huurders benadeeld terwijl

wij op geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij deze ontwikkelingen. De huurders hebben hun huurovereenkomst bij hun vorige woning opgezegd en zijn in afwachting van de sleutels voor de appartementen [redacted] Op het moment dat de huurders intrekken kan er ook geen sprake meer zijn van een illegale logiesgebouw. Hiermee is volledig tegemoet gekomen aan de eis van verweerder.

Ik verzoek u om een voorlopige voorziening zodat de huurders per 1 september 2019 of kort daarna kunnen intrekken in de appartementen. Het besluit van verweerder is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Voorts verzoek ik u verweerder te veroordelen in de proceskosten.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet
[redacted]

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

[redacted]

T.a.v. [redacted]

[redacted]

Datum 12 augustus 2019
Kenmerk [redacted]
Behandeld door
Kadastrale aanduiding

Onderwerp **STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted] WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heer [redacted],

Op 10 augustus 2019 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, op 12 augustus 2019 samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland, een bezoek gebracht aan de adressen [redacted] Op beide adressen zijn toeristen aangetroffen in twee logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op de adressen staan geen personen ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP).

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over. Gelet op deze omstandigheden, onze beginselplicht tot handhaving en onderstaande belangenafweging zien wij ons genoodzaakt om op te treden.

Besluit

Gelet op de motivering, zoals genoemd in dit besluit en de rapportages, gelasten wij [redacted] als eigenaar, de heer [redacted] als gebruiker en andere mogelijke gebruikers, als overtreders van geconstateerde op de adressen [redacted] om het gebruik van deze adressen als logiesgebouw/hotel/short stay appartement onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Wij wijzen in dit kader op artikel 125 Gemeentewet, artikel 5:21 en 5:31 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo i.s.m. artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht, artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam, artikel 1a en 1b Woningwet in samenhang met de artikelen 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.113, 2.114, 2.115, 6.1, 6.2, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 6.27, 6.31, 6.33, 6.35,6.36,7.11 en 7.12 Bouwbesluit

en artikel 7.1 van het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op beide adressen hebben wij de deuren van de logiesverblijven op 12 augustus 2019, na 16:30 uur afgesloten, door de sloten te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg
Dit besluit is een last onder bestuursdwang. De bestuursdwang (de afsluiting) duurt in beginsel drie maanden. U kunt een heropeningsverzoek doen. Wij beoordelen dit verzoek op basis van een te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Heropening kan plaatsvinden, indien wij het vertrouwen hebben dat de overtreders zich aan de regels houden, de rust is hersteld en de loop naar het illegale logiesgebouw/hotel is gestaakt.

Voor het maken van een afspraak om het plan van aanpak te bespreken, kunt u contact opnemen met de Gemeente Amsterdam afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het emailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

Nadere toelichting
Overtredingen
Er zijn toeristen aangetroffen op het bovengenoemde adres. Dit betekent dat er sprake is van drie overtredingen, namelijk:
1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3) Handelen in strijd met het bestemmingsplan.
Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

Overtreders
Wij zien naast de huurder en de gebruikers van de adressen ook de eigenaar als overtreder, omdat in de artikelen van de Woningwet, de Wabo en het bestemmingsplan het laten gebruiken van een deel van het gebouw in strijd met de voorschriften verboden is.

Aangetroffen situatie
Op 10 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam de woningen op het adres [redacted] bezocht.

[redacted]
In de woning is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders vijf toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In dit logiesverblijf zijn zes slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

In de woning op het adres [redacted] is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] tot 10 augustus 2019. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders zijn maandagochtend met de brandweer teruggegaan naar de logiesverblijven om de brandveiligheid te controleren.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf dezelfde groep toeristen aangetroffen als op 10 augustus 2019.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf een toerist uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Voor de adressen [redacted] wordt op de website booking.com reclame gemaakt onder de naam '[redacted]'.

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat dit logiesgebouw uit twee logiesverblijven bestaat met negen slaapplaatsen. Er zijn in totaal acht toeristen aangetroffen.

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat elke verdieping bestaat uit één logiesverblijf, dat wordt gebruikt als een logiesfunctie. Samen vormen deze twee logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal negen slaapplaatsen aanwezig. Bij de controles zijn in totaal negen toeristen aangetroffen.

<u>Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie</u>

In artikel 1a van de Woningwet staat dat een ieder alles moet doen dat in diens vermogen ligt om er voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat dan wel voortduurt. Bovendien is het, op grond van artikel 1b Woningwet, verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen, te houden, in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de (minimale) brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn gesteld om de veiligheid van personen te garanderen.

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is het voorkomen van slachtoffers (doden en gewonden). Het is daarbij belangrijk dat het gebouw veilig is en dat personen die tijdelijk in een gebouw verblijven, bij een beginnende brand tijdig worden gewaarschuwd, zodat zij veilig kunnen vluchten. Indien niet wordt voldaan aan de veiligheidseisen voor een logiesgebouw, is er sprake van een onveilige situatie.

In dit geval zijn er toeristen aangetroffen. Omdat deze personen hier tijdelijk verblijven is er, gelet op artikel 1.1 lid 2 Bouwbesluit, sprake van een logiesfunctie. Bij twee of meer logiesverblijven is er sprake van een logiesgebouw.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. De onveilige situatie wordt veroorzaakt, doordat er sprake is van meerdere ernstige overtredingen. Geconstateerd is dat

er geen brandmelding- en ontruimingsinstallatie, met doormelding naar de Brandweer aanwezig is, geen noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen blusmiddelen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over.

Geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo, artikel 2.2 Bor en artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam geldt er een vergunningplicht, indien er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan vier personen. De vergunningplicht geldt ook indien er toeristen zijn en meer dan vier slaapplaatsen.

Een vergunning is noodzakelijk voor die situaties die gevaar op kunnen leveren door een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op de negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand. Indien uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een onveilige situatie dient de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.13 Wabo, geweigerd te worden. Voor dit adres is geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik verleend. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

Bestemmingsplan

De adressen [redacted] hebben in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, de bestemming Gemengd-1. Uit artikel 7.1 van dit bestemmingsplan blijkt dat hotels (horeca 5) niet zijn toegestaan op de onderhavige adressen. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven. Uit artikel 7.5.20 van dit bestemmingsplan blijkt dat short stay gebruik evenmin is toegestaan.

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van woningen, maar van strijdig gebruik en een overtreding. De overtreding is niet legaliseerbaar, omdat wij geen nieuwe hotels willen in dit gebied. Dit betekent dat er, naast de strijdigheid met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en de Wabo aspect brandveilig gebruik, ook sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze

Aangezien er sprake is van spoedeisende bestuursdwang zijn wij niet verplicht om een zienswijze te vragen. Een toezichthouder heeft echter op 12 augustus om 10:45 uur telefonisch gesproken met de heer [redacted] en gevraagd waarom dit adres als logiesgebouw/hotel wordt gebruikt. De heer [redacted] heeft verklaard dat er momenteel een verbouwing gaande is, dat hij de het pand in de gaten houdt en bezig is met klussen. Ook heeft hij verklaard dat hij niet de eigenaar is, dat de eigenaar op vakantie is en dat het de intentie is van de eigenaar om de woningen binnenkort te verhuren aan expats. Tevens heeft de heer [redacted] verklaard de eigenaar te gaan bellen en in de middag bij de sluiting aanwezig te zijn.

Wij merken hierover op dat de afsluiting niet wordt uitgesteld, omdat er sprake is van een onveilige situatie.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constateringen en conclusies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de toezichthouders van stadsdeel Centrum komen wij tot de conclusie dat er sprake is van diverse overtredingen, waarbij er sprake is van een gevaarlijke en onveilige situatie, waartegen onmiddellijk dient te worden opgetreden. In de belangenafweging hechten wij meer belang aan het algemene belang, de Wabo, Woningwet en het bestemmingsplan dan aan de belangen van de gebruikers en overtreders.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers

Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren.

Informatie over besluit in het gemeentelijke beperkingenregister en -registratie

Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Overige strijdigheden

De geconstateerde situatie kan ook in strijd zijn met de Huisvestingswet. Indien hier sprake van is, ontvangt u hier later nog bericht over. Indien één van de overtreders de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de sluiting van een onveilig logiesgebouw, kan een bestuurlijke boete Woningwet worden opgelegd aan deze overtreder.

Ten slotte wijzen wij u erop dat wij informatie uit dit besluit aan derden ter beschikking kunnen stellen. Het kan daarbij gaan om websites, waar u reclame maakt en/of andere mogelijke belanghebbenden.

Contact opnemen
Indien u vragen heeft over de uitvoering van dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het e-mailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaarclausule
Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het Juridisch Bureau, Postbus 483, 1000 AL Amsterdam. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste de naam, het adres en telefoonnummer van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, alsmede de gronden van het bezwaar. Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

Afsluiting [redacted] Amsterdam

[redacted]

Di 13-8-2019 20:14

Aan: Handhavingwonen@amsterdam.nl <Handhavingwonen@amsterdam.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Met veel verdriet en ontsteltenis heb ik kennis genomen van de ontwikkelingen met betrekking tot de recentelijk aangekochte appartementen aan de [redacted] met huisnummer [redacted] te Amsterdam. Uit uw onderzoek is gebleken dat er toeristen verblijven in beide appartementen en dat er daardoor sprake is van een onveilige situatie.

Ik ben gisteravond bericht door buren met de mededeling dat er iets gaande is met het pand en dat er veel personen in en uit lopen. Dit is op zich een hele rare gebeurtenis omdat het pand op 14 juni 2019 is gekocht van een vastgoedhandelaar, die beide appartementen grondig heeft gerenoveerd. De feitelijke levering van beide appartementen heeft plaatsgevonden op 1 juli 2019. Kort na de levering klaagde de eigenaar van de winkel op nummer [redacted] dat hij last had van lekkage en dat het waarschijnlijk afkomstig was van de appartementen boven hem. Ik heb de vorige eigenaar benaderd en het probleem voorgelegd aan hem. Hij is immers verantwoordelijk en aansprakelijk voor een deugdelijke levering.

De vorige eigenaar heeft mij klusjesmannen voorgesteld die enkele klussen voor hem hebben gedaan in het pand. Zij waren dus bekend met de bekabeling, radiatoren, ketels, aansluitingen, elektra, gas, etc. Dit leek mij een geheel logische stap en heb deze twee heren benaderd. Deze heren ken ik als [redacted] en [redacted]. Ik ken hen alleen bij hun voornaam. Zij zouden de watertoevoer en alle aansluitingen controleren en zo nodig herstelwerkzaamheden verrichten. Aangezien de gemeente de sloten heeft vervangen kan zij dit nagaan door te kijken naar de balken op de eerste verdieping en de derde verdieping. De balken zijn uitgezet en de verflaag staat niet meer zo netjes.

Op 15 juli 2019 ben ik afgereisd naar mijn vakantieoord in [redacted]. Op 9/10 augustus 2019 heb ik vanuit Turkije de vliegtuig genomen naar [redacted] voor ontwikkelingshulp. In de avond van 12 augustus 2019 heb ik het vervelende bericht gekregen dat er iets mis is met de appartementen.

Ik heb op geen enkel moment een persoon of een bedrijf toestemming gegeven om namens mij of namens de eigenaar van de appartementen toeristen toegang te verschaffen tot de appartementen met het doel er te verblijven. Deze activiteiten hebben zich geheel afgespeeld gedurende mijn afwezigheid. Het was voor mij niet mogelijk kennis te nemen van verhuur aan toeristen of in te grijpen aangezien ik geen controle kon uitoefenen. De sleutels van de appartementen waren voor werklui in de bestemde sleutelkluisjes bij de voordeur geplaatst zodat zij in mijn afwezigheid de appartementen konden betreden.

Voor de volgende werkzaamheden hebben werklui de appartementen in juli/augustus 2019 betreden:
- Plaatsen van tapijt op de treden
- Schuren en lakken van de houten vloer
- Inrichten van de appartementen
- Schoonmaken na levering
- Verven van [redacted] na lekkage
- Bezorgingen door Mediamarkt, Coolblue en Blokker

Naar aanleiding van het telefoongesprek met de heer [redacted] van afdeling Handhaving Wonen heb ik telefonisch contact opgenomen met Airbnb en Booking.com. Bij Airbnb is er geen registratie bekend. Bij Booking.com zijn de appartementen geregistreerd door iemand anders waardoor ik geen inhoudelijke informatie heb gekregen. Wel heeft Booking.com onmiddellijk de advertentie gesloten zodat er geen nieuwe reserveringen geplaatst kunnen worden en gedupeerden ontstaan. Ze gaan het verder intern onderzoeken hoe iemand zonder mijn toestemming een advertentie kan plaatsen. In ieder geval staat vast dat ik geen enkel voordeel heb gehad aan de verhuur aan toeristen.

Deze kwestie is des te vervelend omdat er reeds afspraken zijn gemaakt met potentiële huurders over ingang van de huurperiode. Mevrouw [redacted] heeft appartement [redacted] bezichtigd en is akkoord met de voorwaarden. De heer [redacted] en zijn gezin hebben appartement [redacted] bezichtigd

en zijn er zeer enthousiast over. Aanvankelijk zouden de huurders in augustus 2019 intrekken. Door de lekkage hebben wij de ingang van de huurovereenkomst met één maand opgeschoven naar 1 september 2019. Helaas kan ik hen geen andere woonruimte aanbieden op het moment.

Aanstaande maandag 19 augustus 2019 ben ik weer in Nederland en bereikbaar voor een gesprek. Ik kan de koopakten overleggen waaruit blijkt dat de appartementen kort geleden zijn gekocht. Voorts kan ik tickets van 15 juli 2019, 9 augustus 2019 en 18 augustus 2019 toesturen. Aan de telefoon is mij te kennen gegeven dat de appartementen afgesloten worden voor drie maanden. Dit lijkt mij zeer onrechtvaardig gezien het bovenstaande. Het is mij nog niet eens bekend in welke staat ik de appartementen zal aantreffen. Ik ben zeer ontdaan door de huidige situatie. Daarnaast heb ik veel planten geplaatst in de appartementen en ik zou het behoorlijk vervelend vinden als zij komen te overlijden.

Ik begrijp dat de gemeente regels stelt en handhaaft maar ik word onevenredig getroffen door deze maatregel. Bij deze verzoek ik u af te wijken van de geldende regels vanwege deze bijzondere situatie. Het bedrijf staat ingeschreven op de [redacted] waardoor de post mij niet meer zal bereiken. Ik verzoek u alle stukken per e-mail naar [redacted]@outlook.com te verzenden of per post naar mijn privé adres: [redacted]
Telefonisch kunt u mij bereiken op het nummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KOOPAKTE

([redacted])

makelaar-verkoper:

makelaar-koper :

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **CAZZAR Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, Prinsengracht 697, postcode 1017 JV, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 64249670, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder: [redacted]

   telefoonnummer: [redacted]
   e-mailadres: [redacted]

   de gemelde besloten vennootschap hierna te noemen: **Verkoper**;

2. a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] statutair gevestigd te [redacted] ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] statutair gevestigd te [redacted] ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] welke laatstgemelde besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder: de heer [redacted], geboren te Amsterdam op [redacted] wonende te [redacted]

   telefoonnummer: [redacted]
   e-mailadres: [redacted]@gmail.com

   [redacted] hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

a. 1. Het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op [redacted] [redacted]

de eerste verdieping, plaatselijk bekend [redacted] **Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam,** [redacted] uitmakende een aandeel van tien/ vijfenveertigste (10/45ste) in de gemeenschap, bestaande uit de eigendom van het gebouw met ondergrond plaatselijk bekend [redacted] Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, [redacted] groot veertig centiare;

2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping en op de zolderverdieping, plaatselijk bekend [redacted] kadastraal bekend **gemeente Amsterdam,** [redacted] uitmakende een aandeel van twintig vijfenveertigste (20/45) in de onder 1 omschreven gemeenschap,
welk gebouw is aangewezen als rijksmonument als bedoeld in de Erfgoedwet;

tezamen hierna te noemen: **Verkochte**;

b. de in artikel 14 bedoelde, zich in of aan de Gebruikseenheid bevindende roerende zaak/zaken.

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:
zevenhonderd drieënvijftig duizend euro (€ 753.000,00).

De koopprijs bedraagt voor de onder b. bedoelde zaken:
Nihil;

In totaal beloopt de koopprijs derhalve:
zevenhonderd drieënvijftig duizend euro (€ 753.000,00).

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw**:
het hiervoor onder a. bedoelde gebouw met grond en toebehoren;
2. **Gebruikseenheid**:
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft;
3. **Gemeenschappelijke gedeelten**:
die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte(n) van (wijziging) splitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
4. **Koop:**
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
5. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name

[redacted] [redacted]

van de hierna onder 8. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij Kwaliteitsrekening (Derdengelden rekening):
1. ABN AMRO Bank, IBAN: NL58 ABNA 0468 2926 24, BIC: ABNANL2A
2. ING Bank IBAN: NL74 INGB 0667 5386 23, BIC: INGBNL2A

6. **Leveringsakte:**
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 8. te noemen notaris;
7. **Leveringsdatum**
de datum als bedoeld in artikel 9;
8. **Notaris**
Mr [redacted] dan wel diens waarnemer of een andere notaris verbonden aan
Notariaat Elise Visser
Sophialaan 17
1075 BL Amsterdam
Tel: 020-3051140
Email: info@notariaatelisevisser.nl;
9. **Vereniging:**
de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

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 en 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.
2. De door de Vereniging of haar administratief beheerder eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.
3. 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 (Wbr), is voor rekening van Koper.

[redacted]

[redacted]

4. 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 het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
   Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.
5. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting verschuldigd is.

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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
b. Tot op heden zijn ten aanzien van de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten van overheidswege geen voorzieningen 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 Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
e. Het Gebouw is heden opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988.
   Het Gebouw is heden door de gemeente of provincie niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd gemeentelijk of provinciaal monument.
f. Met betrekking tot de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
g. De zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten 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. De Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken zal/ zullen bij het

[redacted]

[redacted]

ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

j. De Gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen alsdan vrij zijn van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen.

k. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.

l. Het reglement van de Vereniging luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op 30 december 2016 verleden voor mr. [redacted] notaris te Amsterdam.
Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning.
~~Het huishoudelijk reglement luidt zoals dit voor het laatst is vastgesteld op--~~

Het adres van de Vereniging is Prinsengracht 697 te 1017 JV Amsterdam.
De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door verkoper en de heer [redacted] (geen actieve vereniging)

m. De Vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten, belastingen en heffingen ter zake het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.
De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

n. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

o. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, dan eventueel vermeld in de aankomsttitel.

p. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, dan eventueel vermeld in de aankomsttitel.

q. Er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd, dan eventueel vermeld in de aankomsttitel.

r. Er zijn geen andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, dan eventueel vermeld in de aankomsttitel.

s. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.

t. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **8 mei 2019**, zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
1. Besluit op Basis van Monumentenwet 1988 (in onderzoek) / betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vermeld in stuk: 72869/ nummer 00136, ingeschreven op 29 maart 2018.
2. Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestigingswet 2014/ betrokken gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk 3851 ingeschreven op 1 januari 2010.

u. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar **2019** is EUR p.m.

[redacted]

[redacted]

De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar **2019** zijn de volgende:
- onroerendezaakbelasting per jaar EUR p.m.
- waterschapslasten e.d. per jaar EUR p.m.
- rioolrecht (aansluitrecht) per jaar EUR 131,12

De overige lasten met betrekking tot het Verkochte zijn:
- voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per maand EUR ....., waarin niet begrepen voorschot op stookkosten;

v. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

w. De Wet verbetering functioneren VvE's is sinds 1 januari 2018 van kracht. Dat betekent dat VvE's nu wettelijk verplicht zijn om meer geld te sparen. Dat kan op basis van een MJOP, of op basis van een percentage van de herbouwwaarde. Het gevolg voor veel appartementseigenaren zal zijn dat hun maandelijkse bijdrage (ook wel VvE servicekosten genoemd) zullen stijgen.
Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging met betrekking tot het Gebouw, zulks tegen brandschade en op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij voor voldoende.
Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte door middel van Verkopers inboedelverzekering.

x. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

y. Op het Verkochte, de Gemeenschappelijke gedeelten en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

z. Het Gebouw en de Gebruikseenheid zijn heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.
De Gebruikseenheid heeft aansluiting op de infrastructuur van het telefoon- en kabeltelevisienet en het Gebouw heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

aa. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als belegging.

ab. Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en Verkoper zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de Leveringsakte ook niet aanvragen, aangezien het Verkochte een monument betreft en derhalve niet verplicht is.

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

[redacted] [redacted]

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 Gebouw,

   waaruit blijkt dat het Gebouw 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 Gebouw (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
c. Het is hem niet bekend dat zich in het Gebouw asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van Verkoper
Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van de Gebruikseenheid 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 Gebouw is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw 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 Gebouw 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.
f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

[redacted] [redacted]

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:
- taxatierapporten.

c. Hij is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als volgt: belegging.

Ontbindende voorwaarde(n)
Artikel 7

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

a. Koper niet uiterlijk op 10-06-2019 een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht erkende geldverstrekkende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van 75% van de koopprijs onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende en geldverstrekkende instellingen gebruikelijk zijn en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste twee afwijzingen van twee hiervoor bedoelde erkende en geldverstrekkende instellingen, aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden; en/of

b. het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren 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 een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en).

[redacted]

[redacted]

Waarborg
Artikel 8

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

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulks uiterlijk op .....**2019** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

nvt

Levering
Artikel 9

De Leveringsakte zal worden verleden op ....10/6/2019...., of zoveel eerder ~~of later~~ als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

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 Gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers
Artikel 11

1. Koper/Verkoper/Koper en Verkoper geeft/geven wel/geen opdracht aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift/ uittreksel van dit koopcontract 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/ Verkoper/ ~~Koper en Verkoper, ieder voor de helft.~~

[redacted]

[redacted]

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid
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.

Bedenktijd
Artikel 13

~~n.v.t.~~

Roerende zaken
Artikel 14

~~De in de Koop begrepen roerende zaken zijn:~~

[redacted]

[redacted]

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting
Artikel 1

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, dat/die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte en/of het Gebouw 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. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging. Verkoper zal het bestuur van de Vereniging opdracht geven om aan de Notaris een schriftelijke opgave te doen toekomen van het aandeel van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen per de datum van ondertekening van de Leveringsakte, alsmede van hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Vereniging schuldig is.
3. 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;
   c. de Vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de Gebruikseenheid, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit koopcontract te verstrekken.
4. Voor zover de Gebruikseenheid blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
   Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende de Gebruikseenheid eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is

[redacted] [redacted]

het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
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.

5. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de verdere omschrijving van het Verkochte 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.

6. 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.

7. De aflevering (feitelijke levering) van de Gebruikseenheid alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid 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 de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.
Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.

8. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.

9. 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 casu quo de Gebruikseenheid 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.

[redacted]

[redacted]

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.

10. 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 geeft Koper volmacht om bij de Vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Indien en zolang het Verkochte niet via de Vereniging verzekerd is, is Verkoper verplicht voor zijn rekening het Verkochte 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 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 de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten 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 de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke

[redacted]

[redacted]

gedeelten zal (doen) herstellen in de toestand waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond(en) 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 de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten 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 de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten 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 Verkochte in de (beschadigde) staat waarin de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zich bevindt/bevinden, 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

[redacted]

[redacted]

Leveringsakte nader te omschrijven.

2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.
   Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te onderwerpen.
4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening
Artikel IV

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, 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. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
3. 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.
4. 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, alsmede de betaling van de nota's van de Vereniging, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van

[redacted] [redacted]

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.

5. 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 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.

6. 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 4 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.

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

8. 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

[redacted]

[redacted]

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 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

[redacted]

[redacted]

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 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.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

[redacted]

[redacted]

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 5 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.

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;

[redacted]

[redacted]

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.
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.

Ondertekend te Amsterdam op 17-05-2019

[redacted]

Verkoper: [redacted]

Koper: [redacted]

Notaris: [redacted]

kadaster

Postbus 668, 7300 AR Apeldoorn

Datum
1 augustus 2019

Onderwerp
Kennisgeving wijziging rechten

Contactgegevens
Klantcontactcenter
088-183 22 00

Registratienummer
KG105071688

Blad
1 van 2

[redacted]

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat de gegevens van meerdere appartementsrechten zijn gewijzigd in de Basisregistratie Kadaster en u rechthebbende (eigenaar/gebruiker) bent. Het Kadaster beheert informatie op het gebied van onroerende zaken en legt vast wie recht heeft op welk perceel of appartementsrecht. Het gaat hierbij om kadastrale gegevens zoals eigendom, de grenzen van een perceel, de grootte en de bijbehorende rechten.

Wat moet u doen?
Op 17 juni 2019 is een akte/stuk ingeschreven in de openbare registers in deel [redacted]
Hieronder vindt u de gewijzigde gegevens. Ik vraag u de onderstaande gegevens te controleren. U vindt de informatie in het hiervoor gemelde stuk, bijvoorbeeld een notariële akte. Het is in uw belang dat de rechten goed geregistreerd staan.

Uw recht	
Eigendom (recht van)	
Kadastrale aanduiding	**Uw aandeel**
[redacted]	1/1
	1/1

Is de bovenstaande informatie juist? Dan hoeft u niets te doen. Ik adviseer u deze brief te bewaren bij uw eigendomspapieren.

Wat moet u doen als u denkt dat de informatie niet klopt?
Als u denkt dat de informatie niet klopt, kunt u dit via een bezwaarschrift aan het Kadaster laten weten. U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen op www.kadaster.nl/kennisgeving. Dit bezwaarschrift ondertekent u met DigiD. Beschikt u niet over DigiD? Dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar:

Het Kadaster
Postbus 668
7300 AR Apeldoorn

Het bezwaarschrift moet uiterlijk zes weken na de datum bovenaan deze brief door het Kadaster zijn ontvangen. Vergeet niet om in het bezwaarschrift uw registratienummer te vermelden. Het registratienummer vindt u bovenaan deze brief.

2049 - 1/1 6071311

Fwd: Turkish Airlines - Online Ticket - Information Message

[redacted]

Di 20-8-2019 09:48

Aan: [redacted] <[redacted]@outlook.com>

Outlook voor Android downloaden

From: [redacted]
Sent: Monday, January 28, 2019 10:18:14 AM
To: [redacted]
Subject: FW: Turkish Airlines - Online Ticket - Information Message

---

Van: onlineticket@thy.com <onlineticket@thy.com>
Verzonden: zaterdag 26 januari 2019 21:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Turkish Airlines - Online Ticket - Information Message

[redacted]

Your E-ticket has been issued. We wish you a pleasant flight with Turkish Airlines.

Summary

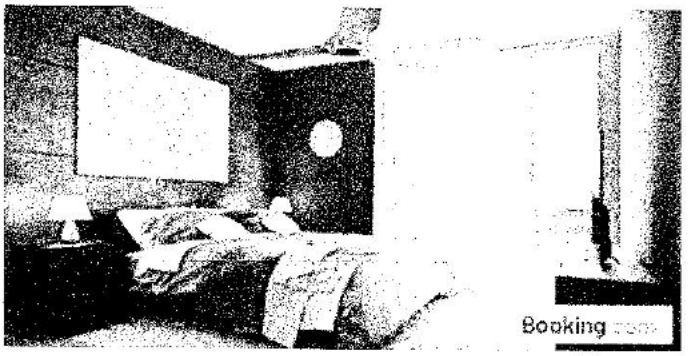
Transaction date: Saturday, January 26, 2019, 07:04 PM
(Istanbul Local Time)

Booking Reference







OUTBOUND TRIP

Amsterdam - Istanbul on Monday 15 Jul 2019

Economy Class

REISSUE	REFUND / CANCELLATION	BAGGAGE ALLOWANCE	MILES TO BE EARNED FOR MILES&SMILES MEMBERS
With 50 EUR penalty With 150 EUR penalty - (In the case of a no-show)	With 100 EUR penalty charge	30 kg Cabin Baggage : 1 piece X 8 kg	1384 Bonus Miles 0 Status Miles

The fare rules of the most restrictive flight are valid for cancellations and refund processes.

The flights on your ticket must be used in sequence. If you do not board any of the flights on your ticket, the remaining flights will be automatically canceled, including your return flights.

Duration
3h 30m

Amsterdam (AMS) **11:20**

15:50 Istanbul (IST)

TK1952 Turkish Airlines A333-300 Economy Class (S)	**11:20 AM** **Amsterdam (Netherlands)** Amsterdam Schiphol Airport	**3:50 PM** **Istanbul (Turkey)** Ataturk Airport	**3h 30m**

INBOUND TRIP

Istanbul - Amsterdam on Sunday 18 Aug 2019

Economy Class

REISSUE	REFUND / CANCELLATION	BAGGAGE ALLOWANCE	MILES TO BE EARNED FOR MILES&SMILES MEMBERS
With 50 EUR penalty With 150 EUR penalty - (In the case of a no-show)	With 100 EUR penalty charge	30 kg Cabin Baggage : 1 piece X 8 kg	1384 Bonus Miles 0 Status Miles

The fare rules of the most restrictive flight are valid for cancellations and refund processes.

The flights on your ticket must be used in sequence. If you do not board any of the flights on your ticket, the remaining flights will be automatically canceled, including your return flights.

Duration
3h 25m

Istanbul (IST) **15:05** — **17:30** Amsterdam (AMS)

TK1953 Turkish Airlines B777-300ER Economy Class (S)	**3:05 PM** **Istanbul (Turkey)** Ataturk Airport	**5:30 PM** **Amsterdam (Netherlands)** Amsterdam Schiphol Airport	**3h 25m**

Total price

EUR 1.720,44

Turkish Airlines reserves the right to change rules regarding ticket changes and refunds.

[redacted] [redacted] [redacted]

Passengers	Seat	Meals	Special Assistance
[redacted] Ticket no 2352371987914	**Turkish Airlines** Turkish Airlines	**TK538979084**	**CLASSIC** You will earn 2768 Miles from this trip.

[redacted]
Ticket no
2352371987815

None -

Join Miles&Smiles
Earn 1384 Miles from this flight.

[redacted]
Ticket no
2352371987816

None -

Join Miles&Smiles
Earn 1384 Miles from this flight.

[redacted]
Ticket no
2352371987817

None -

Join Miles&Smiles
Earn 1384 Miles from this flight.

[redacted]
Ticket no
2352371987814

Baggage allowance
30 KG maximum

Baggage allowance
30 KG maximum

[redacted]
Ticket no
2352371987815

Baggage allowance
30 KG maximum

Baggage allowance
30 KG maximum

[redacted]
Ticket no
2352371987816

Baggage allowance
30 KG maximum

Baggage allowance
30 KG maximum

[redacted]
Ticket no
2352371987817

Baggage allowance
30 KG maximum

Baggage allowance
30 KG maximum

Carry-on baggage allowance

Calculate excess baggage charge

All passengers

Business Class

Excess baggage

1 piece + 1 personal item

1 extra piece of baggage

calculator

Maximum weight for a single piece of carry-on baggage: 8 kg. Maximum dimensions of hand baggage: 55x40x23 cm
Maximum dimensions of carry-on baggage: 55x40x23 cm

The total cost of your ticket has been collected with the payment method you chose at checkout.
Contact our nearest sales office to receive documents containing your invoice and e-ticket information.
If you purchase travel insurance, your policy will be sent with your ticket within 24 hours.
When paying with credit card, cardholders must confirm that they will make the credit card available for presentation with a valid government ID (Passport, birth certificate, driver's license, marriage certificate, etc.) before the flight to either our sale offices or at the check-in counters. the card will also have to be present after any changes or cancellations/refunds. Self check-in is not allowed for processes in which you must present your credit card. If the card you pay with is a virtual card then please bring the credit card connected with the virtual card with you.
You must have all documents required for flight (passports, visas, ID, etc.) with you at all times.
Visas for the country to which you're traveling and other documents are the responsibility of the passenger. Turkish Airlines is not responsible for checking that the passenger has the necessary documents. For more detailed information, please click here.
Online check-in is available 24 hours before your flight.
For international flights you must be at the airport no later than 2 hours before the flight's scheduled departure time. Baggage check-in must be completed at least 60 minutes before the schedule departure time.
For domestic flights you must be at the airport no later than 1 hour before the flight's scheduled departure time. Baggage check-in must be completed at least 45 minutes before the schedule departure time.
Because Turkish Airlines is based in Turkey, credit cards that do not belong to a Turkish bank may result in additional transaction fees. Please contact your bank for further information.

When planning when to arrive at the airport, please take into consideration the time it will take to pay baggage fees if you exceed the baggage allowance.
Passengers who have not arrived at the gate before the boarding time has ended, including those who've printed boarding passes online, will not be accepted on board.
Due to operational reasons, special assistance requests such as wheelchair assistance must be made at least 48 hours before your flight. Special meal requests must be made at least 24 hours before your flight. For more

detailed information please click here.
For some connecting flights, passengers continue their trip from different airports in the same city. For example, some London-Tehran flights flight through Istanbul by arriving at Sabiha Gökçen International Airport and departing from Istanbul Atatürk Airport. Passenger approval is required in these cases, and all transfer between airports, including baggage transfer, is the responsibility of the passenger.
For baggage rules on flights departing/arriving in the United States for all Turkish Airlines or codeshare flights, please click here.
To learn about all the services and travel conditions for passengers with special status, please click here.
For visa information regarding flights connecting in Canada, please click here.
For more detailed information regarding flights without a baggage allowance, please click here.
For more detailed information regarding flights with at least one stop in Saudi Arabia, please click here.
Remember that carry-on baggage must not exceed the maximum dimensions allowed. For more detailed information, please visit our carry-on baggage page.
Due to operational reasons, the type of aircraft planned for this flight may be changed.
Turkish Airlines cannot be held responsible for the late receipt of your e-mail due to technical issues.
This e-mail may contain proprietary and confidential information. The information contained in this e-mail may not be disclosed, distributed or delivered to anyone other than the names written on the e-mail.
If you think that you have received this email in error, please contact the sender. Delete the message and any attachments enclosed.

Any questions?

For more information click.

www.turkishairlines.com

Türk Hava Yolları AO
Türk Hava Yolları A.O. Genel Müdürlük Binası, Atatürk Havalimanı 34149 Yeşilköy/İstanbul
Mersis No: 0876004746400017

Your Trip

Booking ref.	[illegible]	[illegible]	
Document issue	[illegible]		
Date			

Traveler	[illegible]	Agency	BALCI REIZEN Ruysdaelsnan 43 EINDHOVEN
		Telephone	[illegible]
		Email	info@balcireizen.nl

Date	City	Service	From/To	Class
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Economy
Wed 14 August	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Economy


TERUGBETALING VAN
€25,- OP EEN FLESJE PARFUM VAN UW KEUZE
ik wil ervan profiteren!

Friday 09 August 2019

[illegible] Turkish Airlines [illegible]

Departure	09 August 23:00	[illegible]	
Arrival	[illegible]	[illegible]	
Stop	[illegible]	[illegible]	

[illegible]

[illegible] 14 August 2019

[illegible] Turkish Airlines TK 537

Departure	[illegible]	[illegible]	
Arrival	[illegible]	[illegible]	
Stop	[illegible]	[illegible]	

[illegible]

Ticket details

[illegible]

Ruslogical Information

[illegible]

Airline Booking Reference(s)

[illegible]

[illegible]