

## PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Amsterdam, stadsdeel centrum  
Toezicht en Handhaving  
t.a.v. mevrouw [REDACTED]  
Amstel 1, 1000 AE AMSTERDAM

Gemeente  
Amsterdam  
28 JUNI 2019

Ontvangen

Tevens per email: [REDACTED]@amsterdam.nl

Amsterdam 21 juni 2019

Inzake [REDACTED] / advies

Advocaat mw. mr. [REDACTED]

Kenmerk VI/190419

Uw kenmerk [REDACTED]

E-mail [REDACTED]@vantill.nl

## HEROPENINGSVERZOEK

Geachte mevrouw [REDACTED],

Zoals telefonisch besproken op 18 juni jl. doe ik u hierbij namens cliënten, mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], een heropeningsverzoek toekomen.

Het verzoek heeft betrekking op de appartementen aan de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] ("de **Appartementen**").

Op 21 mei 2019 is aan cliënten een bestuursdwangmaatregel opgelegd, bestaande uit het afsluiten van onder andere de Appartementen gedurende drie maanden (beslissing met kenmerk [REDACTED], "het **Besluit**", bijgevoegd als **bijlage 1**). Blijkens het Besluit is het doel van de tijdelijke sluiting het gebruik van de Appartementen als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Cliënten zijn geschrokken van de constatering en van de opgelegde last onder bestuursdwang. Cliënten delen uw mening dat het van belang is dat de situatie in de Appartementen in overeenstemming met de desbetreffende wet- en regelgeving is. Reden waarom ik namens cliënten dit verzoek aan u stuur.

Cliënten zijn voornemens de Appartementen binnen afzienbare termijn te verkopen en zij hebben hiervoor al de nodige actie ondernomen. De actuele stand van zaken zal in het hiernavolgende worden toegelicht.

■■■■■■■■■■

Voor de beoogde verkoop van het appartement aan de ■■■■■■■■■■ hebben cliënten op 20 mei jl. - voordat het Besluit is genomen - contact gezocht met een makelaar. De makelaar, mevrouw ■■■■■ van makelaarskantoor Hoekstra en Van Eck, zou op donderdag 23 mei jl. om 10:00 uur 's ochtends langskomen (**bijlage 2**). Vanwege de onverwachte sluiting van het appartement heeft de heer ■■■■■ de afspraak moeten afzeggen (**bijlage 3**). Tijdens de geplande afspraak met de makelaar zou een gezamenlijke rondgang door het appartement worden gemaakt, zodat mevrouw ■■■■■ beeldmateriaal kon maken ten behoeve van de verkoop en om een inschatting van de verkoopprijs te maken. Vervolgens zou het appartement te koop kunnen worden aangeboden. Zo ver is het vooralsnog niet gekomen. Zodra het appartement weer geopend is, zullen cliënten dit ingezette traject weer vervolgen. Mevrouw ■■■■■ is op korte termijn beschikbaar voor een nieuwe afspraak (**bijlage 4**). Zolang het appartement gesloten is, kunnen cliënten helaas geen vervolgstappen zetten om het verkoopproces in gang te zetten.

Desgewenst is mevrouw ■■■■■ bereid het appartement zelf te bewonen totdat het appartement verkocht is, althans totdat een concrete koper in beeld is. Mevrouw ■■■■■ zou op korte termijn haar intrek kunnen nemen in het appartement. Zij is niet gebonden aan opzegtermijnen o.i.d. in haar huidige woonsituatie.

■■■■■■■■■■

De heer ■■■■■ heeft enige tijd geleden contact gezocht met mevrouw ■■■■■ van makelaarskantoor Hoekstra en Van Eck voor de beoogde verkoop van het appartement. Het appartement is getaxeerd en op 28 september jl. heeft de heer ■■■■■ de opdracht verstrekt aan voornoemde makelaar tot verkoop van het appartement (**bijlage 5**). Mevrouw ■■■■■ heeft het appartement de afgelopen maanden aangeboden binnen selecte kringen, onder andere aan investeerders (**bijlage 6**). Omdat dit vooralsnog niet tot succesvolle verkoop heeft geleid, zal het appartement binnenkort ook via Funda te koop worden aangeboden. Voordat het

appartement op Funda kan worden geplaatst, dient mevrouw [REDACTED] foto's, video's en brochures te maken (**bijlage 7**). Hiervoor is toegang tot het appartement noodzakelijk.

Heropening van het appartement zal niet leiden tot leegstaand, aangezien de heer [REDACTED] zelf in het appartement woont.

[REDACTED]

Net als voor het appartement aan de [REDACTED] is mevrouw [REDACTED] ook voor het appartement aan de [REDACTED] als verkoopmakelaar ingeschakeld (**bijlage 8**). Dit appartement zal binnenkort ook via Funda te koop worden aangeboden, nu het hiervoor genoemde "interne traject" nog niet tot succesvolle verkoop heeft geleid. Ook voor dit appartement geldt dat mevrouw [REDACTED] eerst foto's, video's en brochures dient te maken, waarvoor toegang tot het appartement vereist is.

Heropening van het appartement zal niet leiden tot leegstand. De huurder die momenteel woonachtig is in het appartement vertrekt binnen afzienbare termijn uit het appartement (**bijlage 9**). Een direct familielid van de heer [REDACTED] kan op korte termijn haar intrek nemen in het appartement, totdat het appartement definitief verkocht is.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande zullen de Appartementen na heropening conform de huidige wet- en regelgeving gebruikt worden. Van een onveilige situatie noch van een illegale situatie zal sprake zijn. De door de gemeente geconstateerde situatie zal niet terugkeren, gezien de concrete verkoopplannen van cliënten. Desgewenst is mevrouw [REDACTED] bereid het appartement aan de [REDACTED] tijdelijk zelf te bewonen, totdat het appartement is verkocht. Een familielid kan tijdelijk in het appartement aan de [REDACTED] gaan wonen. Heropening van de Appartementen zal niet leiden tot leegstand.

Zolang de Appartementen gesloten zijn, kunnen cliënten geen vervolgstappen zetten met betrekking tot de verkoop. Dit belemmert hen aanzienlijk in hun financiële situatie. Cliënten zien zich geconfronteerd met dubbele lasten, die zij

nauwelijks kunnen dragen. Gezien de oververhitte woningmarkt in Amsterdam is dit het moment om de Appartementen te verkopen. Het verkopen van de Appartementen heeft ook te maken met hun privésfeer, aangezien cliënten geen affectieve relatie meer met elkaar hebben. Verkoop van de Appartementen ziet daarom ook op de afwikkeling in de relationele sfeer.

Cliënten verzoeken u tot heropening van de Appartementen over te gaan op de kortst mogelijke termijn.

Indien u nog vragen heeft, ben ik uiteraard bereid het standpunt van cliënten nader toe te lichten.

Hoogachtend,



**BIJLAGEN (9)**

**Bijlage 1:** besluit d.d. 21 mei 2019;

**Bijlage 2:** WhatsApp correspondentie d.d. 20 mei 2019 tussen mevrouw [redacted] en de heer [redacted];

**Bijlage 3:** WhatsApp correspondentie d.d. 21 mei 2019 tussen mevrouw [redacted] en de heer [redacted];

**Bijlage 4:** e-mail d.d. 20 juni 2019 van mevrouw [redacted] aan de heer [redacted];

**Bijlage 5:** opdracht tot dienstverlening d.d. 28 september 2019 tussen mevrouw [redacted] en de heer [redacted] terzake het appartement aan de [redacted];

**Bijlage 6:** e-mail d.d. 19 oktober 2018 van mevrouw [redacted] aan de heer [redacted];

**Bijlage 7:** e-mail d.d. 19 juni 2019 van mevrouw [redacted] aan de heer [redacted];

**Bijlage 8:** opdracht tot dienstverlening d.d. 28 september 2019 tussen mevrouw [redacted] en de heer [redacted] terzake het appartement aan de [redacted];

**Bijlage 9:** e-mail d.d. 20 juni 2019 van huurder aan de heer [redacted].

**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 1**



# Gemeente Amsterdam



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam



**Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)**

Aan:

Dhr. [redacted] en Mw. [redacted] (eigenaar)

Dhr. [redacted] (eigenaar)

Datum 21 mei 2019

Kenmerk [redacted]

Behandeld door Mevrouw [redacted]

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

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 mei 2019 hebben toezichhouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan de adressen [redacted]. Op deze adressen zijn toeristen aangetroffen in zeven logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op het adres [redacted] staat één persoon ingeschreven in de BRP. Op het adres [redacted] staat ook één persoon ingeschreven. Op het adres [redacted] staan vijf personen ingeschreven. Op het adres [redacted] staat één persoon ingeschreven.

De eigenaar van het adres [redacted] is mevrouw [redacted]. De eigenaar van het adres [redacted] is de heer [redacted]. De eigenaren van de adressen [redacted] en [redacted] zijn mevrouw [redacted] en de heer [redacted].

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, 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, 2.97, 2.98, 2.99, 2.100, 2.111, 2.113, 2.114, 2.115, 6.1, 6.3, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 7.11, 7.12 en 7.16 Bouwbesluit en i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, gelasten wij Mevrouw [redacted], als eigenaar van het adres [redacted], de heer [redacted] als eigenaar van het adres [redacted] / en zowel de heer [redacted] als mevrouw [redacted] als eigenaren van de adressen [redacted] en [redacted] om het gebruik van dit adres als (logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

### **Bestuursdwang**

Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op deze adressen hebben wij de voordeuren van de adressen op 21 mei 2019, na 16:00 afgesloten, door de sloten 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 overtreeders 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 door te mailen naar [handhavingwonen@amsterdam.nl](mailto:handhavingwonen@amsterdam.nl)

### **Nadere toelichting**

#### Overtredingen

Er zijn toeristen aangetroffen op het bovengenoemde adres. Dit betekent dat er sprake is van twee overtredingen, namelijk:

- 1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
- 2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.

Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

#### Overtreder(s)

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

#### Aangetroffen situatie

Op het adres [redacted] is het jeugdhostel genaamd "[redacted]" gevestigd. Op 21 mei 2019 is geconstateerd dat de adressen [redacted] ook in het kader van het jeugdhostel "[redacted]" worden verhuurd aan toeristen.

#### Logiesverblijf (1) [redacted]

Op het adres [redacted] is op 20 mei 2019 één logiesverblijf aangetroffen, waarin 10 toeristen uit [redacted] aanwezig waren. 10.2.d en 10.2.g

[redacted] In dit logiesverblijf zijn elf slaapplekken aangetroffen.

*Logiesverblijf (2)*

Op het adres [redacted] is op 21 mei 2019 één logiesverblijf aangetroffen, waar drie groepen toeristen uit diverse landen aanwezig waren. De toezichthouders hebben aangetroffen twee toeristen uit [redacted], 10.2.d en 10.2.g  
twee toeristen uit [redacted], 10.2.d en 10.2.g  
Voorts verbleven vijf toeristen in het logiesverblijf, die ten tijde van het onderzoek niet aanwezig waren. 10.2.d en 10.2.g [redacted] beschikt over een badkamer met toilet. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In waren totaal tien toeristen aanwezig. In dit logiesverblijf zijn in totaal tien slaappleatsen aangetroffen.

*Logiesverblijven (3),(4)*

Het adres [redacted] bestaat feitelijk uit twee bouwlagen. Op het adres [redacted] zijn in totaal twee logiesverblijven aangetroffen. Op de eerste bouwlaag van het adres bevinden zich twee kamers. De kamers (logiesverblijven) worden aangeduid met de letters A en B. Op de eerste bouwlaag bevindt zich eveneens een trap, die leidt naar een kamer van een huurder en de gemeenschappelijke badkamer met toilet. De eigenaar [redacted] heeft ter plaatse verklaard dat 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Tijdens de controle zijn in kamer A (logiesverblijf 3) geen toeristen aangetroffen. In kamer B (logiesverblijf 4) verblijven twee toeristen uit [redacted]. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]. Op het adres [redacted] zijn in totaal vier slaappleatsen aangetroffen, verdeeld over twee logiesverblijven.

*Logiesverblijven (5), (6) en (7)*

Het adres [redacted] bestaat ook uit twee bouwlagen. Op de eerste bouwlaag van het adres bevindt zich de woonkamer met open keuken en een trap die leidt naar de tweede bouwlaag. In de woonkamer staat een gedemonteerd tweepersoonsbed (logiesverblijf 5). Op de advertentie op de website van [www.dutch.hostelworld.com](http://www.dutch.hostelworld.com) wordt hetzelfde tweepersoonsbed aangeboden. Op de tweede bouwlaag bevinden zich twee kamers die worden aangeduid met de letters C en D. Kamer C (logiesverblijf 6) beschikt over twee slaappleatsen. Ten tijde van het onderzoek zijn geen toeristen aangetroffen in kamer C. In kamer D (logiesverblijf 7) verblijven twee toeristen uit [redacted]. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]. Op het adres [redacted] zijn in totaal zes slaappleatsen, verdeeld over drie logiesverblijven, aangetroffen.

Gelet op de verklaringen van de heer [redacted], zijn rol met betrekking tot exploitatie, de aangetroffen toeristen op de bovenstaande adressen en de advertenties op [www.dutch.hostelworld.com](http://www.dutch.hostelworld.com) van [redacted] bestaat een onlosmakelijke samenhang met betrekking tot de exploitatie op de adressen [redacted]

Op basis van de constatering komen wij tot de conclusie dat op de bovengenoemde adressen zeven logiesverblijven zijn aangetroffen.

Samen vormen deze zeven logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal 31 slaappleatsen aanwezig. Bij de controle zijn 24 toeristen aangetroffen.

#### Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie

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, onvoldoende noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende en werd de beschermde vluchtroute geblokkeerd door opslag van dozen. 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 slaappleatsen.

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.

#### Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constatering 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 en de Woningwet 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 en de procedure kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht & Handhaving Wonen op het telefoonnummer 020-2514192.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein  
Hoofd Toezicht & Handhaving  
Wonen

## Bezwaar

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 algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum, directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE 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 onverwijld 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.



**Van Till Advocaten**

## **Bijlage 2**

15:45 ↗



[Redacted name]

laatst gez. vandaag om 15:44



Rustig daar 15:20

Gaan denk ik volgende week op  
funda

15:20

ma 20 mei

Hi [Redacted]! Alles goed? [Redacted]  
[Redacted] Was even weg met  
mijn gedachten. Nu eindelijk  
terug :) Is het mogelijk dat ik je nog  
een appartement laat zien?  
Woensdag middag liefst. [Redacted]  
[Redacted]. Ben benieuwd naar je  
advies. We kunnen dan ook even  
praten over [Redacted]. Groet,  
[Redacted]

09:50 ✓✓

Ha [Redacted] fijn om wat van je te  
horen!:) woensdag zit ik helaas  
helemaal vol. Ik zou wel morgen  
rond 1430 uur kunnen. Lukt dat  
voor jou?

09:59

Hi [Redacted], nee, dan heb ik mensen  
daar. Donderdag ochtend-middag?

10:40 ✓✓

Prima! Donderdag 0900 uur?

11:28



Mag dat 10 aub? :)



**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 3**

15:47 ↗



laatst gez. vandaag om 15:44



Mag dat 10 aub? :) 11:29 ✓✓

Geen probleem! Zie ik je dan 11:33

Ok, bedankt! 11:33 ✓✓

di 21 mei

Dag, [redacted]. Ik moet helaas Donderdag afzeggen. Wil je aub [redacted] voor 760K opnieuw afmelden? Wel redelijk toch? Anders bel me morgen. Bedankt. Groet, [redacted] 15:11 ✓✓

wo 22 mei

Ha [redacted], sorry ik was de hele dag buiten de deur en vergeten je te bellen 18:07

Ik zou zelf de vraagprijs op € 750.000,- zetten, ivm zoekgrens van 750.000 op Funda. Ik denk dat je hierdoor meer kijkers krijgt 18:08

Kun je je daarin vinden? 18:08

En wil je al een nieuwe datum inplannen voor [redacted]? 



**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 4**

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 21 juni 2019 08:43  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Re: [REDACTED]

Пользователь четверг, июня 20, 2019, 1:06 ПП написал [REDACTED]@hoekstraenvaneck.nl>:

Beste [REDACTED]

Hierbij bevestig ik dat wij eerder de opdracht tot dienstverlening hebben getekend voor [REDACTED].

Graag maak ik een afspraak om [REDACTED] te bezichtigen om zo een prijsindicatie te kunnen geven. Kun je aangeven wanneer dit voor jou schikt?

Hierna kunnen wij voor alle 3 de appartementen een afspraak inplannen voor fotografie en inmeten.

Als de fotograaf is geweest duurt het ongeveer 1 week voor dat de woningen op Funda zullen verschijnen.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]  
RMI

[REDACTED]@hoekstraenvaneck.nl

06- [REDACTED]

Amsterdam: Westeinde 10 H / 1017ZN / 020 624 12 14 / [www.hoekstraenvaneck.nl](http://www.hoekstraenvaneck.nl)



Van Till Advocaten

## **Bijlage 5**

Opdracht tot dienstverlening

te Amsterdam

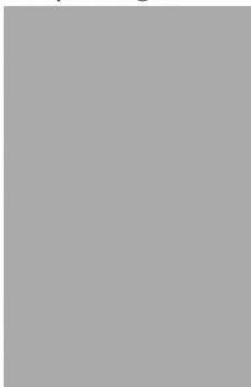
**HOEKSTRA EN VAN ECK.NL**  
MAKELAARS O.G. HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



## Opdracht tot dienstverlening

Geslacht  
Voornamen  
Tussenvoegsels  
Achternaam  
Postcode  
Straat  
Huisnummer  
Woonplaats  
E-mailadres  
Telefoon thuis  
Telefoon mobiel  
Burgerlijke staat

### De opdrachtgever



- Gehuwd (gemeenschap van goederen)*  
 *Gehuwd (huwelijkse voorwaarden)*  
 *Geregistreerd partnerschap*  
 *Ongehuwd*  
 *Ongehuwd samenwonend*  
 *Weduwe / Weduwnaar*


Type legitimatie  
Geboortedatum  
Documentnummer  
Datum uitgifte  
Plaats uitgifte

### Rijbewijs



19-10-2017

Amsterdam

De opdrachtgever heeft op 28-9-2018 aan *Hoekstra & van Eck Makelaardij BV*, verder te noemen *Hoekstra & van Eck* een door deze aanvaarde opdracht verstrekt tot het verlenen van diensten bij de Verkoop van het object gelegen aan de  te Amsterdam

## Kadastrale gegevens

---

## Courtage

---

Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en *Hoekstra & van Eck* het volgende overeengekomen:

De door opdrachtgever verschuldigde courtage bedraagt **10.2.g** van de gerealiseerde verkoopprijs, exclusief kosten zoals genoemd in artikel 1.

## Algemene Voorwaarden

---

Op deze opdracht zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en *Hoekstra & van Eck* omschreven. De opdrachtgever verklaart dat de tekst van bovengenoemde uitgaven voor of bij het verstrekken van deze opdracht aan hem ter hand is gesteld.

## Uitgangspunten opdracht

---

1. Tenzij uit doorhalingen anders blijkt, stemt de opdrachtgever ermee in dat:
  - a. *Hoekstra & van Eck* de opdracht, eventueel met foto's tekeningen e.d. ter kennis brengt van collega's en derden en dat deze gegevens worden opgenomen in gidsen en andere overzichten waaronder Funda. De gegevens m.b.t. deze opdracht tot dienstverlening worden door *Hoekstra & van Eck* opgenomen in het centrale NVM uitwisselingssysteem t.b.v. de uitwisseling, statistische doeleinden en onderzoek;  
 Opdrachtgever stelt er geen prijs op aanverwante berichten via e-mail te ontvangen
  - b. De notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan *Hoekstra & van Eck* een exemplaar van het concept van die notariële akte en de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de opdrachtgever op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent;
  - c. Voor zover hij zijn eigendomspapieren aan *Hoekstra & van Eck* ter hand heeft gesteld deze bij het tot stand komen van de overeenkomst via de notaris aan de koper ter beschikking worden gesteld.
  - d. *Hoekstra & van Eck* naast de overeengekomen courtage eenmalig kosten in rekening brengt ten behoeve van de opstart van de opdracht. De werkzaamheden en producten die u hiervoor ontvangt zijn opgenomen in de bijlage Opstart opdracht. Deze kosten bedragen:  
- 10.2.g [redacted] welke de opdrachtgever achteraf betaalt;
  - e. Aanvullende promotiemiddelen en advertenties in overleg met *Hoekstra & van Eck* ingezet kunnen worden. *Hoekstra & van Eck* heeft de keuze de kosten hiervan direct via de leverancier van het promotiemiddel of advertentie in rekening te brengen bij de opdrachtgever of de kosten tijdens het transport door de notaris uit de verkoopprijs aan *Hoekstra & van Eck* te laten betalen. *Hoekstra & van Eck* kan er ook voor kiezen de kosten tussentijds aan de opdrachtgever in rekening brengen.
2. Het object is te aanvaarden per: InOverleg  leeg  verhuurd.
3. De vraagprijs is bepaald op € 500000 zegge VIJFHONDERDDUIZEND EURO  v.o.n.  k.k.
4. Met betrekking tot het intrekken van de opdracht zijn partijen het volgende overeengekomen:
  - a. Opdrachtgever kan te allen tijde de opdracht intrekken. Er zullen geen intrekingskosten bij de opdrachtgever in rekening worden gebracht naast de kosten voor de opstart van de opdracht zoals genoemd in artikel 1d.
  - b. *Hoekstra & van Eck* heeft het recht te besluiten tot beëindiging van de opdracht, indien de opdrachtgever de opdracht ernstig belemmert of er sprake is van gewichtige redenen.

5. Iedere aansprakelijkheid van *Hoekstra & van Eck* wordt beperkt tot de in rekening gebrachte courtage.
6. Opdrachtgever wenst vrijblijvend informatie te krijgen met betrekking tot:  
 Hypotheken  Woonadviesgesprek  Verzekeringen
7. De aan opdrachtgever bekende bijzonderheden en/of gebreken van/aan het object zijn door opdrachtgever vermeld in de NVM Vragenlijst welke een onlosmakelijk geheel vormt met deze opdracht tot dienstverlening.
8. De gegevens van opdrachtgever worden door Hoekstra & van Eck en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.
9. Opdrachtgever is bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energie- en watermaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energie- en/of waterleverantie.

Bijzonderheden: 10.2.g

De opdrachtgever,

Opdrachtnemer,

28-9-2018

28-9-2018

Handtekening opdrachtgever voor ontvangst Algemene Consumentenvoorwaarden NVM:



Opdrachtgever

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM  
Lijst Opstart opdracht  
Privacyverklaring NVM  
Kadastrale tekening en recherche (indien aanwezig)  
Informatie energielabel

## Lijst Opstart opdracht

---

- Startpakket fotografie SOO Media Makelaarsnetwerk
- Pinterest
- Startpakket fotografie SOO Media
- Themapagina's
- Inmeten door professioneel bouwkundige
- VR tour door woning voor website en Cardboard
- Google Vindbaarheid
- ISSUU
- Professionele fotoreportage
- Plattegronden (2d), opmaak tekening
- Verkoper vertelt
- Funda.nl
- Prijsadvies
- Onderhandeling
- Koopovereenkomst
- Bezichtiging onbepert
- Transport bij notaris
- Digitaal klantendossier + Verkopersapp 24/7
- RelatieBeheerSysteem
- Live chat
- Woning aanbieden aan zoekers/ inschrijvers website
- Verzekeringscheck
- Presentatiepakket Funda
- Funda, plaatsing floorplanner
- Funda, plaatsing 360 foto. Enkel of virtuele tour (1 jaar)
- Funda, plaatsing Digitale brochure
- Funda, plaatsing Video (1 jaar)
- Mobiele applicatie Emozo
- Te Koop bord/ v-bord
- Juridische afhandeling
- 360-panorama/ 3D tour
- Woningpresentaties in diverse etalages
- Kadastrale recherche/ kaart
- Twitter
- Facebook (standaard bericht)
- Jaap.nl
- Lokale sites
- Hoekstraenvaneck.nl
- Hendriks.nl
- Buurtinfo gemeente bij presentatie website
- Wikipedia bij presentatie website
- Digitale brochure op website
- Video bij presentatie website
- Open Huis maandelijks
- You Tube kanaal
- Brochure 12 pagina
- Film

**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 6**

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 21 juni 2019 08:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Advies / verkoop [REDACTED] te Amsterdam / [REDACTED]

----- Пересылаемое сообщение -----

**От:** "[REDACTED]@hoekstraenvaneck.nl" <[REDACTED]@hoekstraenvaneck.nl>  
**Кому:** [REDACTED]  
**Отправлено:** 19 октября 2018 г., 12:02:53 GMT+2  
**Тема:** Advies / [REDACTED] te Amsterdam

Beste heer [REDACTED],

Bedankt voor het prettige gesprek van vorige week. Het lijkt mij een mooie opdracht om te mogen uitvoeren en ik hoor dan ook graag of u zich in de offerte kunt vinden.

Mijn advies is om de appartementen eerst aan een paar investeerders aan te bieden om het zo exclusief aan hen aan te bieden. Mocht het gewenste bedrag hier niet uitkomen, dan kunt u altijd nog adverteren op Funda.

Uiteraard kom ik ook graag bij het andere appartement langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling. In geval van verkoop van meerdere appartementen via ons kantoor, kan ik uiteraard ook korting op onze courtage in rekening brengen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Fijne dag. Hartelijke groet,

[REDACTED]  
Hoekstra & van Eck Amsterdam Centrum  
020 624 12 14  
amsterdam@hoekstraenvaneck.nl



**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 7**

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 19 juni 2019 17:15  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: [REDACTED]

---

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Wednesday, June 19, 2019 9:31 AM  
**To:** [REDACTED]  
**Subject:** FW: Re: Foto's [REDACTED]

Ha [REDACTED]

Dank voor de foto's.  
Ik denk dat deze een goed beeld geven van het appartement, maar de kwaliteit lijkt mij, als ik dat mag zeggen, wat lager dan onze foto's.  
Het lijkt mij daarom een goed idee om toch opnieuw foto's te laten maken van het appartement.

Ik hoor graag of je je hierin kunt vinden.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]  
RMT

[REDACTED]@hoekstraenvaneck.nl

06- [REDACTED]

Amsterdam: Westeinde 10 H / 1017ZN / 020 624 12 14 / [www.hoekstraenvaneck.nl](http://www.hoekstraenvaneck.nl)



2019-04-01 13:58 GMT+02:00

Mvgr,  
[REDACTED]

**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 8**

Opdracht tot dienstverlening

te Amsterdam

**HOEKSTRA EN VAN ECK.NL**  
MAKELAARS O.G. HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



## Opdracht tot dienstverlening

	De opdrachtgever
Geslacht	
Voornamen	
Tussenvoegsels	
Achternaam	
Postcode	
Straat	
Huisnummer	
Woonplaats	
E-mailadres	
Telefoon thuis	
Telefoon mobiel	
Burgerlijke staat	<input type="checkbox"/> <i>Gehuwd (gemeenschap van goederen)</i> <input type="checkbox"/> <i>Gehuwd (huwelijkse voorwaarden)</i> <input type="checkbox"/> <i>Geregistreerd partnerschap</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Ongehuwd</i> <input type="checkbox"/> <i>Ongehuwd samenwonend</i> <input type="checkbox"/> <i>Weduwe / Weduwnaar</i>
Type legitimatie	IDKaart
Geboortedatum	
Documentnummer	
Datum uitgifte	19-10-2017
Plaats uitgifte	Amsterdam

## Aanvullende belanghebbenden

• [redacted] te Amsterdam (Eigenaar)  
De opdrachtgever heeft op 28-9-2018 aan *Hoekstra & van Eck Makelaardij BV*, verder te noemen *Hoekstra & van Eck* een door deze aanvaarde opdracht verstrekt tot het verlenen van diensten bij de Verkoop van het object gelegen aan de [redacted] te Amsterdam

## Kadastrale gegevens

---

## Courtage

---

Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en *Hoekstra & van Eck* het volgende overeengekomen:

De door opdrachtgever verschuldigde courtage bedraagt **10.2.g** van de gerealiseerde verkoopprijs, exclusief kosten zoals genoemd in artikel 1.

## Algemene Voorwaarden

---

Op deze opdracht zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en *Hoekstra & van Eck* omschreven. De opdrachtgever verklaart dat de tekst van bovengenoemde uitgaven voor of bij het verstrekken van deze opdracht aan hem ter hand is gesteld.

## Uitgangspunten opdracht

---

1. Tenzij uit doorhalingen anders blijkt, stemt de opdrachtgever ermee in dat:
  - a. *Hoekstra & van Eck* de opdracht, eventueel met foto's tekeningen e.d. ter kennis brengt van collega's en derden en dat deze gegevens worden opgenomen in gidsen en andere overzichten waaronder Funda. De gegevens m.b.t. deze opdracht tot dienstverlening worden door *Hoekstra & van Eck* opgenomen in het centrale NVM uitwisselingssysteem t.b.v. de uitwisseling, statistische doeleinden en onderzoek;  
 Opdrachtgever stelt er geen prijs op aanverwante berichten via e-mail te ontvangen
  - b. De notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan *Hoekstra & van Eck* een exemplaar van het concept van die notariële akte en de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de opdrachtgever op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent;
  - c. Voor zover hij zijn eigendomsstukken aan *Hoekstra & van Eck* ter hand heeft gesteld deze bij het tot stand komen van de overeenkomst via de notaris aan de koper ter beschikking worden gesteld.
  - d. *Hoekstra & van Eck* naast de overeengekomen courtage eenmalig kosten in rekening brengt ten behoeve van de opstart van de opdracht. De werkzaamheden en producten die u hiervoor ontvangt zijn opgenomen in de bijlage Opstart opdracht. Deze kosten bedragen:  
- 10.2.g [redacted] welke de opdrachtgever achteraf betaalt;
  - e. Aanvullende promotiemiddelen en advertenties in overleg met *Hoekstra & van Eck* ingezet kunnen worden. *Hoekstra & van Eck* heeft de keuze de kosten hiervan direct via de leverancier van het promotiemiddel of advertentie in rekening te brengen bij de opdrachtgever of de kosten tijdens het transport door de notaris uit de verkoopprijs aan *Hoekstra & van Eck* te laten betalen. *Hoekstra & van Eck* kan er ook voor kiezen de kosten tussentijds aan de opdrachtgever in rekening brengen.
2. Het object is te aanvaarden per: InOverleg  leeg  verhuurd.
3. De vraagprijs is bepaald op € 385000 zegge DRIEHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO  v.o.n.  k.k.
4. Met betrekking tot het intrekken van de opdracht zijn partijen het volgende overeengekomen:
  - a. Opdrachtgever kan te allen tijde de opdracht intrekken. Er zullen geen intrekingskosten bij de opdrachtgever in rekening worden gebracht naast de kosten voor de opstart van de opdracht zoals genoemd in artikel 1d.
  - b. *Hoekstra & van Eck* heeft het recht te besluiten tot beëindiging van de opdracht, indien de opdrachtgever de opdracht ernstig belemmert of er sprake is van gewichtige redenen.

5. Iedere aansprakelijkheid van *Hoekstra & van Eck* wordt beperkt tot de in rekening gebrachte courtage.
6. Opdrachtgever wenst vrijblijvend informatie te krijgen met betrekking tot:  
 Hypotheken  Woonadviesgesprek  Verzekeringen
7. De aan opdrachtgever bekende bijzonderheden en/of gebreken van/aan het object zijn door opdrachtgever vermeld in de NVM Vragenlijst welke een onlosmakelijk geheel vormt met deze opdracht tot dienstverlening.
8. De gegevens van opdrachtgever worden door Hoekstra & van Eck en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.
9. Opdrachtgever is bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energie- en watermaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energie- en/of waterleverantie.

Bijzonderheden: 10.2.g

De opdrachtgever,

Opdrachtnemer,

28-9-2018

28-9-2018

Handtekening opdrachtgever voor ontvangst Algemene Consumentenvoorwaarden NVM:

Opdrachtgever

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM  
Lijst Opstart opdracht  
Privacyverklaring NVM  
Kadastrale tekening en recherche (indien aanwezig)  
Informatie energielabel

## Lijst Opstart opdracht

---

- Startpakket fotografie SOO Media Makelaarsnetwerk
- Pinterest
- Startpakket fotografie SOO Media
- Themapagina's
- Inmeten door professioneel bouwkundige
- VR tour door woning voor website en Cardboard
- Google Vindbaarheid
- ISSUU
- Professionele fotoreportage
- Plattegronden (2d), opmaak tekening
- Verkoper vertelt
- Funda.nl
- Prijsadvies
- Onderhandeling
- Koopovereenkomst
- Bezichtiging onbeperkt
- Transport bij notaris
- Digitaal klantendossier + Verkopersapp 24/7
- RelatieBeheerSysteem
- Live chat
- Woning aanbieden aan zoekers/ inschrijvers website
- Verzekeringscheck
- Presentatiepakket Funda
- Funda, plaatsing floorplanner
- Funda, plaatsing 360 foto. Enkel of virtuele tour (1 jaar)
- Funda, plaatsing Digitale brochure
- Funda, plaatsing Video (1 jaar)
- Mobiele applicatie Emozo
- Te Koop bord/ v-bord
- Juridische afhandeling
- 360-panorama/ 3D tour
- Woningpresentaties in diverse etalages
- Kadastrale recherche/ kaart
- Twitter
- Facebook (standaard bericht)
- Jaap.nl
- Lokale sites
- Hoekstraenvaneck.nl
- Hendriks.nl
- Buurtinfo gemeente bij presentatie website
- Wikipedia bij presentatie website
- Digitale brochure op website
- Video bij presentatie website
- Open Huis maandelijks
- You Tube kanaal
- Brochure 12 pagina
- Film

**Van Till Advocaten**

# **Bijlage 9**

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 21 juni 2019 08:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Tenancy Resignation / [REDACTED]

Пользователь четверг, июня 20, 2019, 12:21 ДП написал [REDACTED]

Dear [REDACTED]

As agreed I will be moving out of the apartment as of July 16th 2019

Regards  
[REDACTED]

VAN TILL advocaten

IV - BEDRIJFSVOLGENS

25 JUNI 2019

INGEKOMEN



Reference: 190419

Piece(s): 1

Route:

**304**

**AANGETEKENDEPOST.NL**



6591-20319549

GA NAAR AANGETEKENDEPOST.NL EN VUL UW GEGEVENS IN.