

70222c

Pleitnota 0 Drs Ing H.Chr Bremer Zitting ABBC 22 februari 2007 Inleiding en kader voor de behandeling van de 2 zaken 2eJvdH89

Geachte commissie,
Vanochtend staan er 2 zaken over 2eJvdH89 op de agenda
Ik heb een korte toelichting op deze zaken.

Om verwarring te voorkomen wil ik u verzoeken om de zaken strikt gescheiden te behandelen.

Hiertoe wil ik eerst een algemene toelichting geven die voor beide zaken geldt.
Verder wil ik de zaken beperken door alleen de essentie te behandelen en er geen overbodige zaken bij te halen.

Bij het toekennen van het adres is het volgende van belang.
Het lijkt mij verstandig om te onderkennen dat er drie periodes zijn.

Periode 1. Tot 8 maart 2005

Op 8 augustus 2004 deed ik een verzoek om een adres toe te kennen aan de zelfstandige woning. Mijn bewaarschrift van 5 november 2004 werd voor beroep vatbaar verklaard. De ABBC adviseerde om een besluit te nemen om een adres toe te kennen, maar het stadsdeel deed dit niet.

De rechtbank heeft de behandeling van deze zaak terug verwezen en deze is nu op 22 februari 2007 weer aan de orde met het verzoek om nu wel een besluit te nemen om een adres toe te kennen.

Periode 2. Vanaf 8 maart 2005

Op 20 september 2005 heeft het stadsdeel zonder voorafgaande zienswijze een adresbeschikking opgesteld waarbij het pand met terugwerkende kracht tot 8 maart 2005 niet meer bestaat uit de bedrijfsruimte 89-Huis en de woningen 89-1, 89-2 en 89-3, maar uitsluitend uit 89-Huis. Het stadsdeel stuurde deze direct door naar de bestuursrechter ter behandeling op de zitting van 22 september 2005 over de voorlopige voorziening inzake mijn beroep tegen het besluit over het bezwaarschrift van 5 november 2004.

Het beroepsschrift d.d. 27 april 2006 over deze zaak ligt nog bij de bestuursrechter.

Periode 3. Na afronding van de herbouw

De panden in de locatie 2eJvdH87-95 worden momenteel herbouwd. Zodra de herbouw is afgerond zullen de panden wellicht nieuwe adressaanduidingen krijgen. Hoewel de panden 2eJvdH87 en 91 net zoals 2eJvdH89 sinds 8 maart 2005 onbewoonbaar waren, zijn de adressen van deze panden niet veranderd.

De behandeling die nu aan de orde is over mijn bezwaarschrift van 5 november 2004 over de weigering om een adres toe te kennen aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping gaat primair over de periode tot 8 maart 2005.

Het stadsdeel had in 2004 moeten besluiten om mijn verzoek te honoreren om aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping een adres toe te kennen.

Ik verzoek nu zoals ook de rechtbank vraagt om de situatie te beoordelen op het moment van het bezwaarschrift van 5 november 2004.

Toen had de woning op de eerste verdieping op grond van de APV een apart adres moeten hebben, omdat het een zelfstandige woning was met afsluitbare deuren, een toilet, een douche, een keuken en een eigen ingang van de openbare weg.

Wederom heb ik geconstateerd dat niet alle stukken ter inzage hebben gelegen. Ik heb dan ook twijfels of de commissieleden wel alle stukken hebben gekregen.

Net zoals tijdens de vorige zitting vind ik het jammer dat de betrokken ambtenaren afwezig zijn, waardoor u en ik geen vragen aan hen kunnen stellen.

Verder wil ik u attenderen op het feit dat het OM thans onderzoek doet naar het al dan niet onjuist opmaken van enkele documenten door bepaalde ambtenaren.

In deze verzoek ik u om extra aandacht te besteden aan het document van 15 oktober 1999 op grond waarvan het adres van de zelfstandige woning is afgevoerd. Op dit document staat dat er een verbouwing heeft plaats gevonden en dat er 2 objecten zijn samengevoegd. Kunt u dit op juistheid toetsen?

Verder vraag ik u te kijken naar het meningsverschil tussen de afdeling vergunningen en de afdeling Handhaving bouwen en wonen dat tot uitdrukking komt in de brieven van 17 april en 6 mei 2002.

Ik verzoek u de zaken strikt gescheiden te behandelen en wil u voorstellen om te beginnen met het adres van de zelfstandige woning.

Het afvoeren van het adres cq de samenvoeging van de onderste 2 bouwlagen heeft immers de uitplaatsing van de onderhuurder van de zelfstandige woning zeer ernstig belemmerd.

Als de stedelijke woningdienst in oktober 1999 de bewoning van de distributiewoning 2eJvdH89-1 had kunnen toetsen, had ik het pand reeds in 2001 kunnen renoveren en was de behandeling van de zaak over de sloop van de gevel overbodig geweest.

Niet alleen ik heb belang bij de juiste registratie van de onderste 2 bouwlagen van het pand tussen de periode 1-10-99 tot 8 maart 2005 en daarna, maar vooral ook het stadsdeel.

Hoe eerder het stadsdeel erkent (of een rechtelijke instantie bepaalt) dat het adres van de zelfstandige woning in oktober 1999 ten onrechte is afgevoerd cq de onderste 2 bouwlagen zonder vergunning zijn samengevoegd des te lager de uiteindelijke kosten voor de gemeenschap.

In oktober 1999 heeft een oud wethouder wonen van het stadsdeel mij geadviseerd om precies bij te houden welke kosten ik moest maken als gevolg van het afvoeren van het adres (de samenvoeging) zonder dat daartoe een grond aanwezig was.

Pleitnota 2Drs Ing H.Chr Bremer Zitting ABBC 22 februari 2007 Inzake Sloop zonder toestemming

Geachte commissie,

In mijn toelichting van 10 februari heb ik uiteen gezet dat:

- 1.De opdracht van het stadsdeel geheel buiten mij om is gegaan
- 2.Ik de noodzakelijke werkzaamheden in overleg heb gedaan met mijn bouwteam
- 3.De sloper zonder toestemming bewijsmateriaal heeft verwijderd
- 4.De onnodige sloop van de karakteristieke voorgevel veel schade heeft veroorzaakt
- 5.Het stadsdeel aansprakelijk is gesteld voor de schade

Aan de hand van mijn toelichting van 10 februari wil ik enkele punten toelichten.

1.De spoedeisendheid van de verrichte handelingen

Op 14 juli 2006 heeft de buurtregisseur in opdracht van de officier van justitie een proces-verbaal opgesteld.

Op de datum van de brand 8 maart staat:

3.15 uur brand meester

Bouw en woningtoezicht tp, Ron de Waal, 065380267. Zal later op de ochtend onderzoek doen. Geen sprake van instortingsgevaar.

Afzetting blijft gehandhaafd tot 9.30 uur.

Ook uit het verslag van inspecteur de Waal (50324) blijkt dat de handelingen niet spoedeisend waren. In zijn verslag staat o.a.: geen indicatie bezwijken gevels.

Op grond van deze beschrijving blijkt dat het stadsdeel niet direct had hoeven in te grijpen door reeds op 8 maart om 9.00 uur een mondelinge opdracht te geven zonder enkele vorm van overleg.

CONCLUSIE:

Het betrof geen spoedeisend geval, als bedoeld in artikel 26, lid 1 van de Woningwet zoals het stadsdeel schrijft op 13 mei (bijna 2 maanden nadat de sloopwerkzaamheden waren verricht).

Het stadsdeel had de werkzaamheden dan ook nooit zonder enkele vorm van overleg mogen uitbesteden aan een sloopbedrijf.

2.Het in de gelegenheid stellen om de handelingen zelf te doen

Volgens het verslag van inspecteur de Waal heeft hij op 8 maart om 9.00 uur een blanco opdracht verstrekt aan Tijsterman BV (sloopwerken en asbestverwijdering).

Ik was 8 maart 2005 tot circa 4 uur aanwezig bij het pand. Dezelfde ochtend heb ik tot 9.30 uur telefonisch zaken geregeld met o.a. de politie en verzekeringmaatschappij.

Om circa 9.30 uur was ik weer ter plaatse en heb ik gevraagd aan inspecteur de Waal wat er moest gebeuren. Daarbij heb ik expliciet aangegeven dat ik alles in eigenbeheer wilde doen en dat ik daar per direct een bouwteam voor beschikbaar had.

Het enige wat ik kon doen was het ontoegankelijk maken van de eerste twee bouwlagen. Dit heb ik ook daadwerkelijk in eigen beheer gedaan zodra ik er bij kon.

Ik heb s' middags opdracht gegeven om daarvoor materiaal te halen en heb vanaf circa 4 uur de raam- en deuropeningen met mijn team dichtgemaakt (zie 60801 bijlage 7). Hoewel de panden 87+91 niet te betreden waren, heeft mijn team ook geholpen met het dichtmaken van de beganegrond van het buurpand 2eJvdH91.

Verder kan ik niet anders dan constateren dat het stadsdeel zonder mij te raadplegen en te informeren op 8 maart om 9 uur een vrijbrief heeft geven aan de firma Tijsterman om zonder werkomschrijving aan de slag te gaan.

Pas nadat de werkzaamheden waren verricht kreeg ik een werkomschrijving met de mededeling dat de aan de uitvoering verbonden kosten voor mijn rekening zouden komen (50414).

In de brief van 14 april staat dat er reeds op 11 maart een werkomschrijving schriftelijk zou zijn bevestigd door sloper Tijsterman.

Deze werkomschrijving is nooit met mij besproken.

Ik heb op 8 maart en vlak daarna duidelijk aan inspecteur de Waal te kennen gegeven dat er niets aan mijn pand mocht worden gedaan voordat ik daar toe zou besluiten.

Inspecteur de Waal heeft wel gevraagd of ik een opdracht wilde verstrekken. Dit heb ik nadrukkelijk afgewezen.

Inspecteur de Waal zou vragen of zijn baas dhr Paap met mij contact wou opnemen om te paken over een opdracht. De heer Paap heeft mij nimmer te woord willen staan. Ik heb aantoonbaar meerdere keren de heer Paap proberen te bereiken. Tot op heden heb ik de heer Paap nooit bereid gevonden om met mij te praten. (Zie brief 50520.)

CONCLUSIE:

Het feit dat het stadsdeel blijkbaar reeds op 11 maart met de sloper een werkomschrijving had afgestemd waarbij in tegenstelling met mijn afspraken met inspecteur de Waal toch werkzaamheden aan mijn pand zouden worden verricht toont aan dat het stadsdeel zeer slecht heeft gecommuniceerd.

3.Noodzakelijkheid van de verrichte werkzaamheden

Het stadsdeel en Tijsterman hebben geen enkele specificatie gegeven aan wie de verschillende activiteiten in rekening gebracht zouden worden en voor welk bedrag. Per punt van de werkomschrijving zal ik aangeven of de werkzaamheden noodzakelijk en/of zinvol waren en aan wie de kosten zouden moeten worden toegerekend.

1.Stempelwerk 1^e + 2^e verdiepingsvloer pand 2eJvdH nr. 89 i.v.m. instortingsgevaar t.g.v. puinophoping t.b.v. waarborgen stabiliteit mandelige bouwmuren en spoedontruiming;

Het grootste instortingsgevaar was op het moment dat tijdens de brand de bovenste 5 meter van de schoorstenen naar beneden storten.

De schoorstenen op de zolder stonden schuin en werden ondersteund door houten balken. Doordat deze zijn verbrand, zijn de schoorstenen vanaf de vloer van de zolder naar beneden gestort op de vloer van de 2^e verdieping. Hierdoor is brand ontstaan op de tweede verdieping.

Bij de brand is minimaal 60m³ bluswater gebruikt. Om 3.15 uur was de brand meester.

Op dat moment ruste er naar schatting 12.000 kg met water verzadigde houtskoolresten op de 2^e verdiepingsvloer.

Om 9.30 uur stoomde er nog steeds water uit vloer. (kaliber tropische regenbui)

Op het moment dat de stempels werden geplaatst (na 11 uur) was waarschijnlijk de helft van het water door de vloer van de 2^e verdieping naar beneden gesijpeld.

Van een spoedontruiming was overigens helemaal geen sprake. De ontruiming vond pas plaats 3 dagen na de brand, omdat de gebruiker van de bedrijfsruimte en de zelfstandige woning daar geen toestemming voor gaf. Hij verbleef in Afrika. De eerste drie dagen moesten de onderste 2 bouwlagen hermetisch afgesloten blijven in opdracht van de politie. De gebruikers van de bedrijfsruimte en de zelfstandige woning begonnen pas drie dagen na de brand met de ontruiming.

Kosten voor het plaatsen van de stempels hadden in rekening gebracht kunnen worden bij inboedelverzekering.

3.verankeren balklagen 3^e, 4^e en 5^e verdiepingsvloeren panden nr. 87 en 91 teneinde stabiliteit van de met nr. 89 mandelige bouwmuren te waarborgen (3^e, 4^e, 5^e verdiepingsvloeren en kap nr. 89 verbrand)

De 5^e verdiepingsvloer heeft nooit bestaan.

Als dit al noodzakelijk was geweest, moesten de kosten natuurlijk geheel te laste gebracht worden van de panden 87 en 91.

Van het pand nr. 89 bestaat sinds 8 maart 2005 volgens een beschikking van het stadsdeel alleen nog de bedrijfsruimte op de begane grond en de zelfstandige woning op de eerste verdieping. Zie beschikking d.d. 20 september 2005: Adresbeschikking met terugwerkende kracht tot 8 maart 2005.

4.slopen bouwvallige schoorstenen

De schoorstenen op de zolder stonden schuin en werden ondersteund door houten balken. Doordat de balken zijn verbrand, zijn de schoorstenen vanaf de vloer van de zolder naar beneden gestort op de vloer van de 2^e verdieping.

De rest van de schoorstenen was in verband gemetseld met de bouwmuur. Van instortingsgevaar of bouwvalligheid was dan ook zeker geen sprake. De stenen moesten kapotgeslagen worden om de schoorstenen te slopen.

Er was geen enkele aanleiding om de schoorstenen te laten slopen onder het mom van spoedeisende noodloop. Kosten ten laste van stadsdeel.

5.slopen balkon 4^e bouwlaag nr. 89 i.v.m. instortingsgevaar

Er was natuurlijk geen noodzaak om dit door Tijsterman te laten doen zonder mij daarin te kennen. Kosten voor stadsdeel, omdat dit zonder mijn toestemming is gedaan.

6.slopen mandelige bouwmuur t.p.v. 5^e bouwlaag panden nr. 89 en 91 i.v.m. instortingsgevaar

Totaal overbodig en in opdracht gedaan van eigenaar nr 91. Deze wilde de hele locatie slopen en zo veel mogelijk van zijn pand laten slopen om zo veel mogelijk te claimen bij de verzekeringsmaatschappij. Eigenaar nr. 91 heeft mede hierdoor 150.000 Euro gekregen van de verzekeringsmaatschappij.

Het stadsdeel heeft op 20 september 2005 de woningen boven de zelfstandige woning op 1-hoog met terugwerkende kracht tot 8 maart 2005 afgevoerd uit de vastgoedregistratie. Hiermee erkent het stadsdeel dat boven het plafond van de woning op de eerste verdieping het pand ophoud. Het pand bestond volgens de adresbeschikking immers alleen nog uit de bedrijfsruimte en de zelfstandige woning op de eerste verdieping. Het is dan niet reëel om de kosten voor de stabiliteit voor de naast gelegen panden toe te rekenen aan 2eJvdH89.

Kosten geheel ten laste van pand nr 91.

7.slopen kap + goten pand nr. 91 i.v.m. instortingsgevaar;

Kosten voor pand nr 91.

8.slopen scheidingswanden 5^e bouwlaag pand nr. 91 i.v.m. instortingsgevaar (asbesthoudende bekleding!);

Totaal overbodig en in opdracht gedaan van eigenaar nr 91.

Deze wilde de hele locatie slopen en zo veel mogelijk van zijn pand laten slopen om zo veel mogelijk te claimen bij de verzekeringsmaatschappij.

Eigenaar nr. 91 heeft mede hierdoor 150.000 Euro gekregen van de verzekeringsmaatschappij.

Kosten pand nr 91.

9.waterdicht maken kap pand nr. 93 t.p.v. met 91 mandelige bouwmuur en regelen van hemelwaterafvoer;

Kosten voor pand nr 91.

10. waterdicht maken kap pand nr. 87 t.p.v. met 89 mandelige bouwmuur en regelen van hemelwaterafvoer;

Stadsdeel dakgoot. Volgens de bewoner van het pand 2eJvdH87 van het stadsdeel was dit de eerste keer dat het stadsdeel iets aan het pand deed. De goot was volgens hem al lek zo lang hij er woonde (15 jaar). Het pand van het stadsdeel was reeds meer dan 10 jaar een zogenaamd wind- en waterdicht pand (de bewoners mochten er wonen tegen een lage huur circa 150Euro onder de conditie dat het stadsdeel alleen het zeer noodzakelijke onderhoud zou doen en dat de bewoners verder geen eisen konden stellen.

Ik kan aantonen dat het stadsdeel jaren daarvoor weigerde om mee te betalen aan de reparatie van een gezamenlijk goot. Nadat de bewoners waren vertrokken wilde het stadsdeel pas in het pand investeren. (op mijn kosten). Kosten natuurlijk geheel voor stadsdeel (eigenaar nr 87)

11. het treffen van alle noodzakelijke voorzieningen teneinde de veiligheid m.b.t. de belendingen van pand nr. 89 en de openbare ruimte te waarborgen.

Dit was het enige dat Bremer volgens inspecteur de Waal moest doen. Dit heeft Bremer nog op 8 maart in eigen beheer gedaan.

Kosten reeds betaald door Bremer.

2. slopen voorgevel pand nr. 89 tot aan borstwering 3^e bouwlaag i.v.m. instortingsgevaar (verankering ontbreekt en de combinatie van bluswater en hitte heeft metselwerk ernstig verzwakt). Het stadsdeel heeft deze activiteit als allerlaatste laten verrichten.

De muren zaten zeer goed ingemetseld met de naburige panden.

Om de karakteristieke voorgevel van siermetselwerk opgebouwde gevel te slopen was zwaar materiaal nodig. (zie foto 4 bij verrekeningsvoorstel d.d. 1 augustus 2006 : 60801).

De noodzaak van de sloop van de gevel is niet aangetoond en de gevel had voor aanzienlijk minder kosten behouden kunnen blijven. (houtskelet + aanbrengen verankeringen)

Van de aannemer die de voorgevel weer in de oude vorm heeft opgemetseld heb ik vernomen dat dit circa 24.000 Euro heeft gekost.

Op grond van foto 4 bij het voorstel van de verrekening van de sloopkosten blijkt duidelijk dat de stenen nog muur vastzaten. Verder blijkt dat de raamkozijnen op de tweede verdieping nauwelijks door brand zijn aangetast. Zelfs op de bovenkant van de raamkozijnen is nog verf zichtbaar.

De sloop van de gevel was de duurste oplossing en heeft als nadeel dat de verwijderde stenen tegen hoge kosten weer exact opgemetseld moesten worden.

Het stadsdeel is hiervoor aansprakelijk gesteld.

4. De hoogte van de kosten

Doordat het stadsdeel op 8 maart om 9.00 uur een blanco opdracht heeft verstrekt, kon de sloper het project zo duur mogelijk maken. Het stadsdeel heeft nauwelijks getoetst of de werkzaamheden wel nodig waren en is zonder enkele vorm van overleg akkoord gegaan de zeer gepeperde rekening.

5. De verdeling van de kosten

De eerste 12 dagen heeft de sloper alleen gewerkt aan de panden 87 en 91.

Pas op het aller laatste moment (de laatste 2 dagen) werd in het geniep de voorgevel gesloopt en werd ook nog tegen alle afspraken in het mogelijke bewijsmateriaal afgevoerd.

Het afvoeren van de houtskoolresten en ander afval op de vloer van de 2^e verdieping stond overigens helemaal niet in de werkopdracht.

Het stadsdeel heeft op 20 september 2005 de woningen boven de zelfstandige woning op 1-hoog met terugwerkende kracht tot 8 maart 2005 afgevoerd uit de vastgoedregistratie. Hiermee erkent het stadsdeel dat boven het plafond van de woning op de eerste verdieping niets meer aanwezig was. Het is dan ook niet reëel om de kosten voor de stabiliteit voor de naast gelegen panden toe te rekenen aan 2eJvdH89.

De nota van Tijsterman aan dhr Paap bevat geen enkele specificatie. Er wordt op geen enkele wijze verklaard waarom de kosten aan de 2 bouwlagen van mijn pand nr 89 meer zouden moeten kosten dan de kosten aan pand nr 91 waar aanzienlijk veel meer is gedaan.

Het is dan ook onmogelijk om aan te geven wat ik voor de door Tijsterman verrichte werkzaamheden over zou hebben gehad. Ik ben er wel van overtuigd dat ik deze werkzaamheden voor aanzienlijk minder had kunnen doen. Ik heb een aannemer zelden zo inefficiënt zien werken.

6. Verwijdering bewijsmateriaal en belemmering onderzoek

Het sloopbedrijf heeft de eerste 12 dagen uitsluitend gewerkt aan de buurpanden. De laatste 2 dagen werden in tegenspraak met de werkschrijving alle houtskoolresten en afval en gebruiksvoorwerpen van de gebruikers afgevoerd. Hierdoor is hoogstwaarschijnlijk bewijsmateriaal verloren gegaan. Hiervoor is nadrukkelijk geen toestemming gegeven en deze opruimwerkzaamheden waren zeker niet zo spoedeisend dat dit in opdracht van het stadsdeel moest worden gedaan. Kosten voor rekening stadsdeel.

7. Sloop voorgevel

Op 31 juli 2006 heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van de onrechtmatige sloop van de voorgevel (zie bijlage 60731). Voor de sloop heb ik nimmer toestemming gegeven (zie 50520).

De gevel werd gesloopt 15 dagen na de brand.

De eerste 2 weken is uitsluitend gewerkt aan het verankeren van de overigens niet instortingsgevoelige bouwmuren en sloopwerkzaamheden en asbestverwijdering in opdracht van de eigenaar van pand 2eJvdH91.

Ik heb destijds aangifte willen doen van diefstal van metalen en in het bijzonder de muurankers. Onder het dreigement dat ik aangifte zou doen, heb ik toen de authentieke gietijzeren muurankers mogen meenemen. Anders hadden de slopers van Tijsterman ze dood leuk verkocht als oud ijzer.

Kosten voor rekening stadsdeel.

8. Verrekening sloopkosten

Het stadsdeel heeft de sloop van de voorgevel gedaan zonder mijn toestemming en zonder dat daartoe een noodzaak aanwezig was.

Volgens bij gevoegde foto (70107) blijkt dat de voorgevel precies hetzelfde moest worden herbouwd. Op 31 juli 2006 heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor de overbodige sloop van de karakteristieke voorgevel (60731). Op grond van de informatie van de aannemer bedragen de kosten meer dan de door mij geschatte kosten van 20.000 Euro. Uit coulance ben ik bereid mijn voorgestelde verrekening van de sloopkosten van 1 augustus 2006 te handhaven (60801).

Ik verzoek de Commissie het Dagelijks Bestuur te adviseren om aan mij de schade door de sloop van de voorgevel te vergoeden.

Ik verwijs hierbij naar mijn brief van 1 augustus 2006.