

Drs Ing H.Chr. Bremer
Hemonystraat 20-3
1074 BP Amsterdam

100620

Amsterdam, 20 juni 2010

Memo schade 2eJan vd Heijdenstraat 89

Op 15 oktober 1999 verwijderde het stadsdeel zonder voor beroepvatbaar besluit de zelfstandige distributiewoning uit het woningregister van de gemeente.

Op 29 augustus 2007 oordeelde de Raad van State dat de woning een adres had moeten hebben en kende het aan de woning weer met terugwerkende kracht het adres 2^e Jan van der Heijdenstraat 89-1 toe.

De woning 2eJvdH89-1 werd destijds bewoond door iemand die er niet stond ingeschreven geen huurcontract voor de woning had en in verband met een stadsvernieuwingsproject zou moeten worden uitgeplaatst om technisch noodzakelijke redenen.

Op 17 juni 2010 verzocht de verzekeringsmaatschappij van het stadsdeel Zuid om een nader toelichting op de grondslag van een vordering op grond van de geleden schade.

Uit deze toelichting zou moeten blijken wat het stadsdeel exact wordt verweten en waaruit blijkt in welk opzicht het handelen c.q. nalaten van het stadsdeel heeft geleid tot de geleden schade.

Ik verwijt het stadsdeel het nemen van een onrechtmatig besluit, waardoor het onmogelijk werd om mijn pand te renoveren en te verbouwen tot multifunctionele praktijk met woning.

De exacte verwijten en de achtergrond zijn uitvoerig beschreven en omvat een dossier van circa 8 ordners met brieven, besluiten en juridische procedures. Alle stukken zijn in het bezit van het stadsdeel.

De schade tot 31 december 2004 is primair te herleiden tot 1 onrechtmatige daad van het stadsdeel. Andere besluiten en handelingen van het stadsdeel hebben de schade niet voorkomen, maar juist verergerd.

Aangezien hetgeen gepasseerd is niet meer rechtgezet kan worden en de ontstane schade in belangrijke mate het gevolg is **van 1 onrechtmatige daad** zal ik mij uit efficiëntie overwegingen nu beperken tot het belangrijkste verwijt dat resulteerde in een zeer aanzienlijke financiële schade.

De onrechtmatige daad betreft het afvoeren van de woning 2eJvdH89-1 uit het woningregister zonder voor beroepvatbaar besluit.

Het stadsdeel liet de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 op 15 oktober 1999 uit het woningregister verwijderen. Dit was precies twee dagen nadat de woninggerechtigde zich had uitgeschreven en vlak voordat de Stedelijke Woningdienst een leegstandsmelding zou krijgen.

De woning 2eJvdH89-1 werd destijds zonder woonvergunning en zonder huurovereenkomst woonruimte bewoond door de gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H die stadsvernieuwingurgent was in verband met een technisch noodzakelijke ingreep in het kader van het stadsvernieuwingsproject 2eJvdH85-99.

Korte omschrijving **onrechtmatige daad**

Op 26 januari 1998 stonden de onderste twee bouwlagen van het pand 2^e Jan van der Heijdenstraat 89 geregistreerd als twee aparte objecten, namelijk 2eJvdH89-H (bestemming bedrijfsruimte) en 2eJvdH89-1 (bestemming woning) (zie 980126).

Op 15 oktober 1999 liet stadsdeel Oud-Zuid de zelfstandige distributiewoning 2^e Jan van der Heijdenstraat 89-1 met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999 verwijderen uit het gemeentelijke woningbestand. Daarna heb ik het stadsdeel tientallen keren verzocht om de twee objecten weer apart te registreren met respectievelijk een bedrijfsbestemming en een woonbestemming.

Het stadsdeel voerde het adres 2eJvdH89-1 af op grond van een document waarop ten onrechte was vermeld dat de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H was samengevoegd met de woning 2eJvdH89-1 en dat er een verbouwing zou hebben plaatsgevonden (zie 991015). Aan dit document lag geen voor beroep vatbaar besluit ten grondslag. Tegen het afvoeren van het adres kon ik derhalve geen bezwaar maken.

Op 20 oktober 1999 ontving ik een adresbeschikking waartegen ik wel bezwaar kon maken. Deze adresbeschikking had echter alleen betrekking op de bestemming van 2eJvdH89-H die veranderde van bedrijfsruimte in bedrijf + woning.

Op de adresbeschikking stond niet vermeld dat de woning op de eerste verdieping zou worden verwijderd uit het woningbestand. Uit de adresbeschikking bleek dat de woning op de eerste verdieping simpelweg niet bestond.

Op 2 november 1999 (991102) heb ik bezwaar gemaakt tegen het afvoeren van het adres en de wijziging van de bestemming van 2eJvdH89-H.

Op 5 december 2001 schreef de Raad van State in haar uitspraak dat:

“Aan het in het leven roepen van rechtsgevolgen zoals een samenvoeging van 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1 en de woningonttrekking van 2eJvdH89-1 dient specifieke besluitvorming op grond van de Huisvestingswet vooraf te gaan met de daarbij behorende mogelijkheden van bezwaar (en beroep) (zie 11205).

Het stadsdeel heeft echter nimmer een besluit genomen om de woning 2eJvdH89-1 te onttrekken of samen te voegen met 2eJvdH89-H en heeft derhalve ook geen mogelijkheid van bezwaar en beroep aangeboden.

Het stadsdeel weigerde vervolgens vele keren om de zelfstandige woning op de eerste verdieping weer een adres toe te kennen en te registreren in het woningbestand en bood pas eind 2004 een mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de beroeps- en bezwaarschriftencommissie.

Op 29 augustus 2007 oordeelde de Raad van State dat de woning op de eerste verdieping van het pand 2^e Jan van der Heijdenstraat 89 een adres moest hebben en gaf het aan de woning met terugwerkende kracht weer het adres 2^e Jan van der Heijdenstraat 89-1 (zie 70829).

Het stadsdeel heeft de woning 2eJvdH89-1 dus onrechtmatig en zonder voor beroepvatbaar besluit verwijderd uit het woningbestand.

Korte omschrijving **relatie onrechtmatige daad en de gestelde schade**

Doordat er geen schriftelijke huurovereenkomst was voor het gebruik van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de daarboven gelegen woning 2eJvdH89-1 kon het afvoeren van de woning 2eJvdH89-1 in dit geval een groot effect hebben op het huurregime.

Sinds 1948 werd de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de daarboven gelegen zelfstandige woning 2eJvdH89-1 verhuurd onder het regime bedrijfshuur.

Historie huurregime onderste 2 bouwlagen

In 1995 werd de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H zonder toestemming van de eigenaar in gebruik genomen. De gebruiker dhr Wildevuur handelend onder de naam European Perfusion Service verzocht begin 1995 om de huur van de bedrijfsruimte te mogen overnemen van de vorige huurder van de bedrijfsruimte TV video center. De heer Wildevuur schreef in maart 2005 zijn bedrijf European Perfusion Service in bij de KvK op het adres 2eJvdH89-H en maakte sindsdien exact hetzelfde maandbedrag over als de vorige huurder van de bedrijfsruimte (zie 950330).

Sinds 1989 had TV Video Center een huurovereenkomst onder regime bedrijfshuur voor de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de daarboven gelegen woning 2eJvdH89-1. De huur kon om de 5 jaar worden opgezegd of gewijzigd.

Aangezien dhr Wildevuur de huurovereenkomst bedrijfsruimte op zijn verzoek had overgenomen en reeds 4 jaar de huurpenningen volgens de huurovereenkomst met TV Video Center had betaald voor de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de daarboven gelegen zelfstandige woning 2eJvdH89-1 was er tot 18 oktober 1999 geen discussie mogelijk over de status van de huurovereenkomst.

De huur van een bedrijfsruimte 2eJvdH89-1 en de daarboven gelegen zelfstandige woning 2eJvdH89-1 viel op grond van de totstandkoming van de overeenkomst en de bestemming van de bedrijfsruimte onder het regime bedrijfshuur.

Aangezien deze huurovereenkomst op verzoek van dhr Wildevuur h.o.d.n. European Perfusion Service was overgenomen vanaf 1 april 1995 was de huurovereenkomst opzegbaar per 1 april 2000.

Huurregime door afvoeren woning 2eJvdH89-1:

De woninggerechtigde van de zelfstandige woning op de eerste verdieping 2eJvdH89-1 was dhr de Wild Propitius (zie 980126).

Op 13 oktober 1999 schreef dhr de Wild Propitius zich uit van de woning 2eJvdH89-1 (zie 991028).

Op 15 oktober 1999 werd de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 op grond van een onjuist opgemaakt document (zie 991015) met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999 verwijderd uit het woningbestand. Doordat het stadsdeel had aangegeven dat de woning werd afgevoerd in verband met een verbouwing werd dit ook zo vermeld in het woningbestand van de gemeente (zie 991105 en 991205).

Volgens het bewoningsoverzicht van de objecten 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1 van 28 oktober 1999 blijkt dat de woninggerechtigde van 2eJvdH89-1 zich op 13 oktober had uitgeschreven en dat het op 28 oktober 1999 niet meer mogelijk was om een persoon als bewoner van 2eJvdH89-1 in te schrijven. Volgens het bewoningsoverzicht werden baliemedewerkers geattendeerd met de opmerking "LET OP: NIEMAND INB. IS SAMENGEV." (zie 991028).

Doordat het stadsdeel de woning 2eJvdH89-1 zonder voor beroepvatbaar besluit met terugwerkende kracht afvoerde ontstond er een geheel nieuwe situatie.

Doordat de woning 2eJvdH89-1 niet meer bestond kon de Stedelijke Woningdienst namelijk niet meer constateren dat de woning 2eJvdH89-1 zonder woonvergunning, huurcontractwoonruimte en zonder inschrijving werd bewoond. De eigenaar van European Perfusion Service stond volgens het GBA op 15 oktober 1999 ingeschreven op het adres van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H.

Doordat het stadsdeel op 18 oktober 1999 de bestemming van 2eJvdH89-H middels een adresbeschikking had veranderd van bedrijf in bedrijf+woning, mocht er sindsdien ook in de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H worden gewoond.

Doordat de bedrijfsruimte door het stadsdeel onrechtmatig was samengevoegd met de woning en de heer Wildevuur langer dan 2 jaar op de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H stond ingeschreven, woonde hij sindsdien legaal volgens de criteria van de toenmalige Stedelijke Woningdienst.

Hierdoor kreeg de heer Wildevuur de mogelijkheid om zich te beroepen op de regels voor woninghuur en kon hij naar de huurcommissie om huurverlaging aan te vragen op grond van onderhoudsklachten.

In mijn brief van 30 juli 2006 (zie 60730) heb ik beschreven welke schade ik heb geleden als gevolg van het afvoeren van het adres 2eJvdH89-1 en vele andere vormen van tegenwerking bij de renovatie van 2eJvdH89.

Pas op 28 augustus 2007 oordeelde de Raad van State dat de zelfstandige woning op de eerste verdieping van 2eJvdH89 op grond van de APV met terugwerkende kracht weer een adres moest hebben.

Het afvoeren van het adres 2eJvdH89-1 was dus een onrechtmatige daad.

Op 30 juli 2006 is de schade ultimo 2004 begroot op 596.000 euro.

Hiervan moeten de gemaakte kosten van "scenario 2" die noodzakelijk waren voor de vernieuwbouw worden afgetrokken.

Ultimo 2004 bedroeg de schade derhalve:

Scenario 1b netto opbrengst verkoop	+430.000 euro
Scenario 2 gemaakte kosten	+166.000 euro
Noodzakelijke kosten (1+2+6+9+14)	<u>- 66.581 euro</u>
Totale schade ultimo 2004	+529.419 euro

Op 2 februari 2007 heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor alle schade als gevolg van het onrechtmatig handelen en heb ik het stadsdeel de betaling van de wettelijke rente aangezegd.

Amsterdam, 20 juni 2010



Drs Ing. H.C. Bremer

Bijlagen:

- 950330 European Perfusion Service wordt bij KvK geregistreerd op 2eJvdH89-H
- 980126 Registratie + bestemming + woninggerechtigden 2eJvdH89 per 26 jan 1998
- 991015 Document: 2eJvdH89-O + 2eJvdH89-1 samengevoegd tot 2eJvdH89-H
- 991028 2eJvdH89-1 LET OP: NIEMAND INB.IS SAMENGEV.
- 991102 Bezwaarschrift tegen verdwijnen 1-hoog + bestemmingswijziging
- 991105 2eJvdH89-1 verdwenen door verbouw
- 991205 Woning 2eJvdH89-1 op 1 oktober 1999 afgevoerd ivm Verbouw
- 011205 Uitspraak Raad van State: voor samenvoegen/onttrekken is besluit nodig
- 060730 Aansprakelijkstelling schade 2eJvdH89
- 070202 Aansprakelijkstelling alle schades 2eJvdH89 + rente
- 070829 RvS geeft zelfstandige woning met terugwerkende kracht adres 2eJvdH89-1