

100903

Kostenoverzicht extra gemaakte kosten 2eJvdH89

Door de onrechtmatige samenvoeging zijn juridische kosten gemaakt om de overeenkomst met de gebruiker van de bedrijfsruimte te beëindigen en de gebruiker te moveren om mee te werken aan het cascoherstel. Deze procedures hebben veel tijd gekost.

De leeggekomen woningen moesten volgens de uitplaatsingsvoorwaarden van de Stedelijke Woningdienst direct onbewoonbaar worden gemaakt en er moest direct met de renovatie worden begonnen.

Het pand was extreem verzakt. Van voor naar achter was de scheefstand 31cm en het pand was van 2000 tot 2005 plaatselijk meer dan 1cm per jaar gezakt.

De gebruiker van de bedrijfsruimte wilde de bedrijfsruimte pas beschikbaar stellen voor het noodzakelijke funderingsherstel nadat het gedeeltelijk gekraakte pand door brand verloren was gegaan.

In de brief van 30 juli 2006 is een opsomming met schattingen gemaakt van de kosten die zijn gemaakt om het pand te kunnen renoveren.

De geleden schade betreft de kosten die extra zijn gemaakt als gevolg van de samenvoeging plus verminderde inkomsten.

Hieronder worden de posten uit de brief van 30 juli 2006 en andere kosten gelinked aan de rekeningen/facturen en betalingsoverzichten uit bijlage 100901.

ad1. Uitplaatsing bewoners f 30.000 eind 1999 = 13.636 Euro

991224	9429,38	4500021	Sted. Woningdienst: uitplaatsing	J990823	G991228
991227	15000,-	934887586	Hoving: overname + Verhuiskosten	J991223	G991228
000315	1968,13	4500021	Sted. Woningdienst: uitplaatsing	J000112	G991228
000315	2983,40	934887586	Hoving: overname + stroom	J991223	G991228
000509	10000,-	1306184	De wild: overname +verhuiskosten	J000215	G000516
001108	100,-	xxxx	Baas Autoverhuur:verh 2eJvdH89-3	Jxxxxxx	G001114
001108	105,63	xxxx	Baas Autoverhuur:verh 2eJvdH89-3	Jxxxxxx	G001114
totaal 39586,54 = 17963,59Euro					

Het stadsdeel besloot in 1991 om de panden van de stadsvernieuwingslocatie 2eJvdH85 t/m 99 te slopen en eind 1995 kwam het stadsdeel hierop terug en werd besloten om samen met de particuliere eigenaren een renovatieplan te maken.

Het stadsdeel was eigenaar van de panden 2eJvdH87 en 2eJvdH95. Het stadsdeel gaf de particuliere eigenaren faciliteiten om de panden te kunnen renoveren en gaf aan de bewoners een verhuiskostenvergoeding van 8000 gulden als zij hun woning definitief verlieten (zie 990608).

Op 30 juli 1999 werden alle bewoners van 2eJvdH89 stadsvernieuwingsurgent op grond van een vernieuwbouwplan en de technisch noodzakelijke renovatie. De bewoners konden na de renovatie niet terug keren als huurder (zie 990730). Het pand was zeer ernstig verzakt en de vloeren moesten horizontaal worden gelegd. De vloeren waren voor meer dan 50% van het vloeroppervlak schever dan 2cm op een meter. (De huurcommissie verlaagt de huur tot 20% van de maximaal redelijke huur als de scheefstand in 1 vertrek schever is dan 15mm op een meter. In de jaren 2007 t/m 2009 zijn alle balklagen van de panden 2eJvdH87 t/m 2eJvdH95 geheel vervangen door stalen balken.)

Volgens het uitplaatsingscontract moest na leegkomst van een woning direct worden begonnen met de renovatie en moesten er maatregelen worden getroffen om clandestiene bewoning van de leeggekomen woning te voorkomen (zie 990809).

Na de projectbijeekomst van de 4 particuliere eigenaren met het stadsdeel van 20 mei 1999 heeft het stadsdeel niets meer van zich laten horen. De bewoners van de stadsdeelpanden en de panden van de drie andere particuliere eigenaren werden niet stadsvernieuwingsurgent, omdat er voor die panden geen vernieuwbouwplan was gemaakt.

Toen ik de bewoners van mijn pand informeerde over de renovatie en de uitplaatsing hadden 2 van hen weerstand om te verhuizen. De gebruiker van de bedrijfsruimte weigerde alle medewerking. Mede door zijn initiatief werd het wijkcentrum geactiveerd en werden de bewoners van alle panden van 2eJvdH85 t/m 99 aangeraden om niet individueel te gaan praten over vervangende huisvesting (zie 991004 en 990923).

Door de stagnatie van de voortgang van het stadsdeel en de andere eigenaren moest ik extra energie stoppen om de bewoners te helpen aan andere huisvesting. Ik had er veel belang bij om de renovatie voor eind 2001 af te ronden, omdat de fiscale aftrekbaarheid van groot onderhoud eind 2001 zou eindigen.

In november 1999 wilde 2 van de 3 bewoners meewerken. In december 1999 kreeg de woninggerechtigde van 2eJvdH89-3 een woning via de Stedelijke Woningdienst toegewezen en kreeg hij een verhuiskostenvergoeding van het stadsdeel (zie 991221).

In april 2000 kreeg de woninggerechtigde van 2eJvdH89-1 een woning toegewezen. Mede door de tegenwerkende acties van het wijkcentrum en het stadsdeel heb ik meer energie moeten stoppen om de bewoners van 2eJvdH89-1 en 2eJvdH89-3 uit te plaatsen naar vervangende woonruimte. Ik heb de bewoners een extra verhuiskostenvergoeding gegeven en hen geholpen door mijn bouwteam in te zetten bij kleine verbouwingen en schilderwerkzaamheden in hun door de Stedelijke Woningdienst toegewezen woningen. Verder zijn de bewoners geholpen met hun verhuizing.

De betaalde en gefactureerde kosten voor de uitplaatsing van de bewoners waren eind 1999 minder dan het in de brief van 30 juli 2006 aangegeven bedrag van 30.000 gulden.

Eind 1999 waren echter reeds verplichtingen aangegaan die zijn opgenomen in het bedrag van 39586,54 gulden.

In het bedrag van 39586,54 gulden zit niet het bedrag van de tweede keer bemiddelingskosten voor de uitplaatsing van de gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89H en de zelfstandige woning 2eJvdH89-1.

In verband met het beëindigen van de aftrekbaarheid van de kosten voor grootonderhoud is geprobeerd om zo snel mogelijk met de renovatie te beginnen. Hiertoe hebben de bewoners een extra vergoeding gekregen voor het beschikbaar stellen van de deels onderverhuurde zolder en het zo snel mogelijk vrij van huur opleveren van hun woning.

ad2. Ontwerp van architect + aanvragen bouwvergunning f 10.000 = 4.545 Euro

000428	1500,-	3236454	Architect Hooysschuur 1e	J000420	G000516
000830	1500,-	3236454	Architect Hooysschuur 2 ^e	J000607	G000905
000830	1917,60	369796	PRS bodemonderzoek	J000613	G000905
001123	975,25	442532733	Pieters bouwtechniek	J000914	G001128
001220	3252,99	3236454	Architect Hooysschuur	J000920	G001227
totaal	9145,84				

De betaalde en gefactureerde kosten voor het ontwerp van de architect en het aanvragen van de bouwvergunning zijn iets lager dan het in de brief van 30 juli 2006 aangegeven bedrag van 10.000 gulden.

ad3. Uitplaatsingsvergoeding bewoner 2eJvdH89-1 2^e keer = 1.632 Euro

020425 1945,65 4500021 Stedelijke Woningdienst:plaatsingJ020425 Gxxxxxxx

Volgens een tussenvonnis van de Rechtbank eind 2001 inzake de beëindiging van de overeenkomst met de gebruiker van de bedrijfsruimte European Perfusion Service werd de procedure aangehouden, omdat de gebruiker van de bedrijfsruimte had toegezegd mee te willen werken aan het funderingsherstel en bereid was mee te werken aan de uitplaatsing. Het stadsdeel heeft toen de gebruiker voor de tweede keer in aanmerking laten komen voor uitplaatsingsbemiddeling door de Stedelijke Woningdienst. De gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89H weigerde ondanks aanbiedingen voor vervangende stallingsruimte voor de motorfietsen van derden die in de bedrijfsruimte stonden alle medewerking.

4.Procedures tegen onderhuurder 2eJvdH89-1 en Stadsdeel = 57.000 Euro

Op 15 oktober 1999 liet het stadsdeel de destijds illegaal bewoonde distributiewoning verwijderen uit het woningbestand. Na bijna 7 jaar oordeelde de Raad van State op 28 september 2007 dat de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 een apart object is en derhalve met terugwerkende kracht een apart adres moest hebben.

De bewoner van de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 stond niet op het adres 2eJvdH89-1 ingeschreven en beschikte niet over de benodigde woonvergunning en had geen huurovereenkomst voor de zelfstandige distributiewoning.

Door de samenvoeging kon de gebruiker van de bedrijfsruimte naar de huurcommissie om een procedure te starten voor onderhoudsgebreken voor 2eJvdH89-H, omdat hij stond ingeschreven op het adres van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H. Dit werd mogelijk doordat het stadsdeel met een adresbeschikking van 18 oktober 1999 aan het adres 2eJvdH89-H bestemming wonen + bedrijf had toegekend.

De bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 waren echter nimmer met een beschikking samengevoegd, zoals de Raad van State reeds op 5 december 2001 had vastgesteld.

De Huurcommissie oordeelde dat de huurovereenkomst met de heer Wildevuur h.o.d.n. European Perfusion Service viel onder regime bedrijfshuur, omdat hij de overeenkomst bedrijfshuur had overgenomen op het moment dat hij zijn bedrijf had ingeschreven op het adres 2eJvdH89-H en daarna exact dezelfde huur betaalde als de voorgaande huurder van de bedrijfsruimte. De Rechtbank oordeelde ook dat de huurovereenkomst viel onder regime bedrijfshuur.

Met behulp van de advocaat van de huurteams ging de gebruiker van de bedrijfsruimte naar de Hoge Raad. De Hoge Raad oordeelde dat het Gerechtshof op grond van onder andere het arrest Fuks Recourt moest toetsen of het gehuurde viel onder bedrijfshuur of woninghuur.

Aangezien de onderste twee bouwlagen ongeveer even groot waren, werd gekeken naar het huidige gebruik. Mede doordat Wildevuur zijn bedrijf niet meer uitoefende en de begane grond gebruikte als motorfietsenstalling van een motorclub was er geen sprake meer van een bedrijf. Door de illegale samenvoeging van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H met de distributiewoning 2eJvdH89-1 en het staken van de bedrijfsvoering van European Perfusion Service werd het zo mogelijk dat het huurregime veranderde van bedrijfshuur in woninghuur. De huur van beide objecten met een totaal gebruiksoppervlak van 172m² werd in 2004 met terugwerkende kracht tot januari 2000 verlaagd tot 250 Euro per maand, terwijl de bedrijfshuur bij aanvang overeenkomst in 1995 nog 441Euro per maand bedroeg.

Het totaal aan kosten voor de juridische procedures bedraagt 59697,08 Euro.

In dit bedrag zijn de kosten van alle juridische procedures opgenomen die zijn gestart voor de brand op 8 maart 2005.

De kosten na 31-12-2004 voor juridische adviezen die betrekking hebben op de illegale samenvoeging en de procedure tegen de gebruiker van de bedrijfsruimte bedragen circa 3000 Euro. **Zie verder kostenoverzicht advocaten 100902.**

ad5.Extra kosten splitsingsvergunning ivm onenigheid afd REO en vergunningen= 3.000Euro

021029	571,20	547217242	Mr.Nicolai	: EPS	J021111	G020806
021204	1430,96	449602	Boekel:	splitsing	J021122	G021112
030123	285,60	547217242	Mr.Nicolai	: EPS	J030114	G030204
040416	216,58	547217242	Mr.Nicolai	: EPS	J040410	G040302
050121	337,58	334492904	Boekel de Neree	: splitsing	Jxxxxxxx	G050215
totaal	2841,92			Euro		

In september 2000 verzocht notaris van Reedt Dortland in 2000 om de bedrijfsruimte van de bovenwoningen te splitsen, zodat de woning 2eJvdH89-1 weer apart geregistreerd zou moeten worden in het woningbestand.

Volgens de afdeling vergunningen mocht de bedrijfsruimte niet worden afgesplitst, omdat de beganegrondverdieping was samengevoegd met de erboven gelegen woning en ook als woning werd gebruikt (zie 00905).

De Raad van State schreef op 5 december 2001 dat er geen sprake was van samenvoeging, omdat daartoe geen besluit was genomen met mogelijkheden tot bezwaar en beroep.

Eind 2001 vroeg de notaris opnieuw of de bedrijfsruimte mocht worden afgesplitst.

De afdeling vergunningen gaf op 17 april 2002 toestemming om de bedrijfsruimte af te splitsen van de bovenwoningen (zie 20417).

De afdeling handhaving weigerde echter om een apart adres toe te kennen aan de bedrijfsruimte en de woning, omdat er een trap zat tussen de bedrijfsruimte en de woning. Het hoofd handhaving schreef een brief aan de notaris en de afdeling vergunningen dat het pand niet gesplitst zou kunnen worden in een appartement bestaande uit de bedrijfsruimte en een appartement met 3 woningen (zie 20506). (5 jaar later bleek dat het argument van het hoofd handhaving Redband Visser volgens de Raad van State niet relevant was voor de beoordeling of een object een adres moet hebben)

Op grond van het feit dat de afdeling vergunningen de brief van 17 april 2002 niet had ingetrokken en een advies van de bekende bestuursrecht advocaat Prof. Mr. Nicolai besloot de notaris om de twee onderste bouwlagen af te splitsen van de 2 bovenwoningen.

Twee jaar later verzocht een nieuw hoofd handhaving mij om de splitsing te veranderen in een bedrijfsappartement en een appartement met drie woningen. Naar aanleiding van dit verzoek is het pand begin 2005 gesplitst op de wijze die in 2000 niet mocht. Aangezien het Gerechtshof het huurregime van de “onrechtmatig door het stadsdeel samengevoegde” bedrijfsruimte met de zelfstandige woning op de eerste verdieping reeds in 2004 had vastgesteld op woninghuur kon de splitsing niet meer van nut zijn om het huurregime vast te stellen. Doordat het voormalige hoofd handhaving Redband Visser in 2002 een verkeerde interpretatie hanteerde van een zelfstandige woning in 2002 had de in 2004 door het stadsdeel afgedwongen afsplitsing in 2005 geen enkele zin meer. Door verkeerde besluiten van het stadsdeel had de splitsing geen nut meer.

Zowel Prof. Mr. Nicolai als notaris van Reedt Dortland hebben hun inspanningen verricht tegen de helft van de normale kosten. De kosten voor het heen en weer splitsen door de dwalingen van het stadsdeel bleef zo beperkt tot 2841,92 Euro.

ad6.Strippen bovenste 3 verdiepingen voorafgaande horizontaal leggen vloeren=12.000 Euro
Volgens het uitplaatsingscontract moest na leegkomst van een woning direct worden begonnen met de renovatie en moesten er direct maatregelen worden getroffen om clandestiene bewoning van de leeggekomen woning te voorkomen (zie 990809).

Door de slechte fundering en de extreme scheefstand van het pand, moest eerst de fundering worden vernieuwd en moesten daarna de balklagen horizontaal worden gelegd. Voorafgaande deze werkzaamheden moesten alle verdiepingen totaal worden leeg gesloopt.

Om een nog steeds onbekende reden wilde het stadsdeel op mijn verzoeken in de periode 1999 t/m 2004 niet verklaren dat de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de woning op de eerste verdieping 2eJvdH89-1 om technisch noodzakelijke redenen ontruimd moesten worden voor de renovatie.

Na de brand in 2005 werden alle panden 2eJvdH87 t/m 95 met uitzondering van de muren gesloopt en voorzien van stalen balken en nieuwe verdiepingsvloeren om weer te voldoen aan de eisen van scheefstand. Dat het stadsdeel weigerde om te verklaren dat de bewoners om technisch noodzakelijke redenen moesten worden uitgeplaatst was dan ook gebaseerd op willekeur en tegenwerking.

Direct nadat de woningen van 2eJvdH89 leegkwamen zijn alle tussenwanden en plafonds verwijderd.

Nadat de woningen in 2002 werden gekraakt en weer ontruimd op last van de Officier van Justitie is met de buurtregisseur afgestemd dat de woningen ook ontdaan zouden worden van alle gas- en elektraleidingen en de meedragende tussenmuren.

De sloopwerkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd tussen 2000 en 2003 en hebben totaal 15.000 Euro gekost.

In het kostenoverzicht zitten girobetalingen aan Bouwmaat, Gamma, vdMeulen, Praxis, Nuon, Borent en Stadsdeel Reiniging voor totaal $9205,52/2,20371 + 1178,14 = 5355,42$ Euro. Hiervan wordt 2000 euro toegerekend aan energiediefstal door de krakers en het afvoeren van huisraad, dode honden en emmers met stront ed van de krakers.

De overige 3355,42 Euro wordt toegerekend aan de kosten voor gereedschappen en het afvoeren van bouw- en sloopafval.

De resterende kosten ad 11644,58Euro voor de sloopwerkzaamheden betreft inhuur van arbeid en eigen werkzaamheden. Dit bedrag is in het kostenoverzicht opgenomen met de datum 1-11-2003.

ad7.Kosten vernielingen en diefstal krakers 31-3-02 t/m 31-9-02 = 15.000 Euro

Op zondag 31 maart 2002 werden de bovenwoningen gekraakt. De woningen waren kaal gesloopt en in feite onbewoonbaar. Mede omdat er 2 dagen voor de kraakactie nog in het pand was gewerkt, werden de woningen bij de volgende ontruimingsronde door de ME ontruimd. De bovenwoningen stonden leeg omdat de fundering nog niet kon worden vernieuwd voor het horizontaal leggen van de vloeren. Aangezien er vlak voor de kraakactie nog in het pand werd gewerkt, was er veel materiaal en gereedschap. Volgens aangifte 2002083130 bedroeg de schade aan verdwenen materialen en gereedschap 2700 euro. Dit bedrag is vermeld in het kostenoverzicht met de datum 31 maart 2002.

De krakers hebben in 6 maanden veel aan het pand vernield. De drie nog authentieke marmeren schouwen in de woningen waren uit frustratie van de ontruiming kapot geslagen. Hetzelfde gold voor de meeste ruiten, authentieke trapleuningen en paneeldeuren.

De schade die de 30 krakers die in het pand woonden hebben aangericht is begroot op 5500 euro. Dit bedrag is vermeld in het kostenoverzicht met de datum 30 september 2002.

De resterende schade door de krakers is vermeld onder juridische kosten die reeds in het kostenoverzicht zijn verwerkt.

ad8.kosten afvoer troep en gesloopte elementen = 2.000 Euro

Deze kosten zijn reeds vermeld in het kostenoverzicht (zie ad 6).

ad9.Verwijderen tussenmuren $(6,20 \times 12,90 \times 0,24) = 19,2$ m³ stenen = 3.000 Euro

Dit bedrag is samengevoegd met ad6 sloopkosten en is derhalve ook niet opgenomen in het kostenoverzicht (zie 100901).

ad10.schilderwerkzaamheden eind september 2003 = 1.000 Euro

Vlak voordat het pand voor de tweede keer werd gekraakt werd de voorgevel geschilderd. Ondanks deze werkzaamheden wilde de officier van justitie het pand niet meer laten ontruimen. De rechter wilde ook niet ontruimen, omdat eerst de fundering moest worden vernieuwd voor het cascoherstel.

De verrichte werkzaamheden waren achteraf nutteloos en de krakers hebben een deel van de schildersspullen achter gehouden.

De schade bedraagt totaal 1000Euro en is in het kostenoverzicht vermeld met de datum 30 september 2003 (zie 100901).

ad11.vermiste gereedschappen en bouwmaterialen kraakactie 3-11-03 = 2.000 Euro
Op zondag 3 november 2003 werd het pand voor de tweede keer gekraakt. De krakers hebben een deel van de aanwezige gereedschappen en materialen teruggegeven.

In het pand waren aanwezig twee nieuwe velux dakramen in doos, spullen van een loodgieter, touw en blok een opvouwbare aluminium lader en diverse andere gereedschappen voor totaal circa 2000 Euro. Totale waarde circa 2000 Euro. Dit bedrag is in het kostenoverzicht vermeld met de datum 3 november 2003 (zie 100901).

ad12.Veroordeling Huurcommissie terugbetaling huur ivm scheefstand $4jrx2700=10.800$ Euro
Op 1 april 2004 vernietigde het Gerechtshof Amsterdam de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, waardoor de overeenkomst van het samengevoegde object bedrijfsruimte 2eJvdH89-H + zelfstandige woning 2eJvdH89-1 werd beoordeeld als woninghuur.

Hierdoor werd de door de rechtbank vernietigde uitspraak van de kantonrechter weer bekrachtigd. De huur werd met terugwerkende kracht verlaagd van destijds 441,62 Euro naar 250,27 Euro per maand voor de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de woning 2eJvdH89-1 samen. Het verschil van de betaalde huur met de te betalen huur na de uitspraak van het gerechtshof is verrekend in diverse procedures die gevoerd zijn tegen advocaat Meijerink van de huurteams. Na de uitspraak van het Gerechtshof is aan Meijerink totaal 14640,91 Euro betaald. Dit betreft de terugbetaling van 10.800 Euro huur en proceskostenveroordelingen.

Van 1 april 2004 tot 31 december 2004 betaalde de voormalige gebruiker van de bedrijfsruimte 250,27Euro huur voor de bedrijfsruimte en de woning samen, terwijl hij daarvoor 441,62 Euro betaalde. Het verschil $9 \times (441,62 - 250,27)$ ad 1722,15 Euro is in het kostenoverzicht vermeld met de datum 31 december 2004 (zie 100901).

ad13.Besteding uren Bremer 1 dag/week sinds 20-10-99: 5 jaar x 6.000 Euro = 30.000 Euro
Sinds de adresbeschikking en het afvoeren van het adres ben ik soms fulltime bezig geweest met het procederen tegen de voormalige gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en het stadsdeel. Verder ben ik gedwongen om mij te verdiepen in bestuursrecht en huurrecht.

Hierdoor bleef de inzet van advocaten beperkt tot het huidige bedrag.

De procedures tegen het stadsdeel heb ik voor het overgrote deel zelf gedaan.

In totaal zijn er 28 procedures gevoerd. De correspondentie met het stadsdeel omvat 8 ordners en de juridische procedures met de gebruiker van de bedrijfsruimte omvat totaal 4 ordners.

Voor het voeren van procedures en andere werkzaamheden in verband met de renovatie van het pand 2eJvdH89-H heb ik gemiddeld 40 uur per maand besteed.

Voor deze tijdsbesteding heb ik 500Euro per maand opgenomen in het kostenoverzicht.

De bedragen zijn in het kostenoverzicht opgenomen met de datum 31 december (zie 100901).

ad14.Hypotheekrente 5 jaar $540 \times 12 = 32.400$ Euro > minder huur huuropbrengsten

De hypotheekrente hoort niet in het overzicht thuis, omdat dit geen extra kosten zijn die toegerekend kunnen worden aan de onrechtmatige daad.

De hypotheekrente was echter ook verschuldigd als de bedrijfsruimte en de woningen niet deel uit maakten van het stadsvernieuwingsproject, maar gewoon verhuurd bleven.

Hiervoor in de plaats komen de lagere en gemiste huurinkomsten.

De huur van de bedrijfsruimte kon niet kon worden opgezegd of verhoogd doordat de gebruiker van de bedrijfsruimte een andere huurregime kon afdwingen via het doorlopen van alle mogelijke rechtelijke instanties.

De gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H had een huurovereenkomst overgenomen per 1 april 1995, die na 5 jaar kon worden opgezegd of waarvan de huur op voordracht van de verhuurder kon worden herzien.

De huurwaarde was destijds getaxeerd op f 2400 / maand (=1089,34 Euro).

Per 1 april 2000 had de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H met de woning op de woning 2eJvdH89-1 dus een (f 2400 – oorspronkelijke huur van f 973,20 =) f 1426,80 (= 647,61 Euro) hogere huur kunnen opbrengen.

In 2000 had de bedrijfsruimte f 4533,29 meer huur kunnen opbrengen.

In 2001 en de volgende jaren had de bedrijfsruimte f 17121,60 (7771,35 euro) meer huur kunnen opbrengen.

In maart 2000 kreeg de bewoner op de tweede verdieping door de stedelijke Woningdienst een nieuwe woning toegewezen. In april 2000 betaalde hij de laatste huur van f 616,20.

Daarna moest volgens het uitplaatsingscontract direct met de renovatie worden begonnen.

Als van te voren bekend had geweest dat het stadsdeel de onderste twee bouwlagen zou samenvoegen en op andere manieren de renovatie onmogelijk zou maken, had ik geen kosten gemaakt om de bewoner door de Stedelijke Woningdienst te laten uitplaatsen.

Dan had ik van 1 mei 2000 tot 31 december 2004 voor de woning huur ontvangen.

De huur had in die periode verhoogd kunnen worden met totaal 14,2%.

Als de woningen verhuurd beleven waren er echter ook kosten geweest voor onderhoud.

In het kostenoverzicht worden de extra onderhoudskosten gelijk gesteld met het totaal van de jaarlijkse huurverhogingen van in totaal 14,2%.

De gemiste huur over 2000 voor de woning 2eJvdH89-2 bedraagt f 616,20 x 8 = f 4929,60.

In de jaren daarna bedraagt de gemiste huur f 616,20 x 12 = f 7394,40 (=3356,25 Euro).

De bewoner van de derde verdieping kreeg reeds in december 1999 een nieuwbouwwoning toegewezen, maar die werd pas in augustus 2000 opgeleverd.

De laatst betaalde huur voor 2eJvdH89-3 dateert van augustus 2000 en bedroeg f 813,70.

De gemiste huur over 2000 voor de woning 2eJvdH89-3 bedraagt f 813,70 x 4 = f 3254,80.

In de jaren daarna bedraagt de gemiste huur f 813,70 x 12 = f 9660,80 (= 4430,34 Euro).

De gemiste huren staan in het kostenoverzicht met de datum 31 december (zie 100901).

In onderstaalde tabel staan per jaar de gemaakte kosten en de gemiste inkomsten.

Jaar	bedrag	totaal
1999	12833,65	12833,65
2000	27333,41	40167,06
2001	35444,55	75611,06
2002	47580,61	123191,67
2003	45415,09	168606,76
2004	31773,68	200380,44
verpl	23671,13	224051,57

Bijlagen:

990608 bewoners krijgen verhuiskostenvergoeding van 8000 gulden

990730 bewoners worden uitgeplaatst ivm technische noodzaak

990809 uitplaatsingscontact: direct beginnen + clandestiene bewoning voorkomen

990923 Wildevuur h.o.d.n. wil dat huurders bovenwoningen niet persoonlijk praten

991004 Wijkcentrum roept huurders op om samen te werken en klachten te melden

991221 Huurder 2eJvdH89-3 krijgt verhuiskostenvergoeding van stadsdeel

000905 Stadsdeel weigert bedrijfsruimte af te splitsen ivm samenvoeging

020417 Van afdeling vergunningen mag Bedrijfsruimte worden afgesplitst

020506 Volgens afdeling Handhaving is de Bedrijfsruimte samengevoegd met woning

100902 Overzicht advocatenkosten