

Bezoekadres
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam

Postbus 58032
1040 HA Amsterdam
Telefoon 020 2510500
Fax 020 2510599
www.vga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
VGA Verzekeringen

Afdeling schade/juridische zaken

100929



Nr.: 2010/17385 Reg. dd: 1-10-2010

Afd: BV1 - JZ INKOMEND

Datum 29 september 2010
Ons dossiernummer 1054384/JKR
Uw kenmerk Onbekend
Behandeld door Mevrouw mr. J.A. Krikke
Doorkiesnummer 020 - 2510533
E-mail jkrikke@vga.amsterdam.nl

Bijlage

Onderwerp Stadsdeel Zuid / Bremer

Stadsdeel Zuid v/h Oud Zuid
T.a.v. mr. G. Janssen
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Stadsdeel Zuid			
CLASS.			
VIA	DATUM PARAAF	TER BEHAND. AAN	MEDEBELL.
		BV1-JZ	DATUM ONTV.

Geachte heer Janssen,

Enige tijd geleden heeft u de aansprakelijkstelling van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid ("het Stadsdeel"), door de heer H.C. Bremer bij VGA in behandeling gegeven. Na bestudering van de door het Stadsdeel en de heer Bremer toegezonden stukken, voorzie ik u hierbij van het standpunt van VGA ten aanzien van de aansprakelijkstelling van de heer Bremer.

De heer Bremer verwijt het Stadsdeel dat zij de woning op de eerste etage van het pand aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 te Amsterdam heeft afgevoerd uit het woningregister ~~zonder daarvoor een voor beroep vatbaar besluit te nemen~~. Voorts verwijt de heer Bremer het Stadsdeel dat hij niet is aangeschreven op de scheefstand in het betreffende pand. Als gevolg van deze omstandigheden stelt de heer Bremer dat de huurder die op dat moment de begane grond huurde (de heer Wildevuur) niet kon worden uitgezet en hij om die reden niet kon beginnen met de voorgenomen renovatie van het pand. Als gevolg daarvan stelt de heer Bremer een bedrag van € 529.419,- aan schade te hebben geleden.

Geen aansprakelijkheid

VGA meent dat het Stadsdeel niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de door de heer Bremer gevorderde schade omdat zij niet onrechtmatig heeft gehandeld en geen sprake is van causaal verband tussen de door de heer Bremer gestelde schade en het handelen van het Stadsdeel. Daarnaast is er geen sprake van schade en is deze schade niet onderbouwd. VGA licht dit als volgt toe.

De afvoer van de eerste etage uit het woningregister

De heer Bremer stelt in de eerste plaats dat het Stadsdeel de eerste etage ten onrechte zonder besluit uit het woningregister heeft onttrokken. Volgens de heer Bremer had de samenvoeging van de begane grond en eerste etage, dan wel de onttrekking van de eerste etage uit het woningregister, moeten plaatsvinden door middel van een besluit. Dit is onjuist. Van onttrekking in de zin van artikel 30 lid 1 sub a Huisvestingswet ("Hvw") is in dit geval geen sprake, omdat het Stadsdeel slechts heeft vastgesteld dat de eerste etage en begane grond tezamen feitelijk de bestemming "wonen + bedrijven" hadden. Met die feitelijke vaststelling werd er

KvK nummer 33126367
BTW nummer NL0078.84.758.B01
WFT vergunningnummer 12000460

Postbankrekeningnr. 4500193 t.n.v. NV Verz Bedr Groot Amsterdam
ING bankrekeningnr. 663978718 t.n.v. NV Verz Bedr Groot Amsterdam



geen woonruimte aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Ook was geen sprake van samenvoeging in de zin van artikel 30 lid 1 sub b Hww. De begane grond had immers een bedrijfsbestemming zodat samenvoeging met een andere *woonruimte* niet heeft plaatsgevonden.

De adresbeschikking van 18 oktober 1999 bevatte slechts de vaststelling van de bestaande feitelijke en juridische situatie, zoals ook vastgesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("de Afdeling"). Iets anders is door het Stadsdeel ook niet beoogd. Het verwijt dat de heer Bremer het Stadsdeel maakt is derhalve niet juist. Het Stadsdeel was dan ook niet gehouden om deze vaststelling te laten plaatsvinden door middel van een besluit.

De omstandigheid dat de Afdeling in haar uitspraak van 29 augustus 2007 met terugwerkende kracht per 14 juni 2005 aan de eerste etage een huisnummer heeft toegekend, maakt het voorgaande niet anders. Uit die uitspraak kan slechts worden afgeleid dat de eerste etage vanaf 14 juni 2005 als een zelfstandig verblijfsobject kon worden aangemerkt. Daarmee is niet gezegd dat het Stadsdeel in 1999 ten onrechte zonder besluit de woning op de eerste etage zou hebben afgevoerd uit het woningregister. Van onrechtmatig handelen aan de zijde van het Stadsdeel is dan ook geen sprake.

Daarnaast bestaat geen causaal verband tussen de door de heer Bremer gestelde schade en het vermeende onrechtmatig handelen. De reden voor de vertraging in de renovatie is primair gelegen in het conflict dat de heer Bremer had met de heer Wildevuur. De schade die als gevolg daarvan is ontstaan is niet aan het Stadsdeel toe te rekenen. De heer Bremer heeft overigens ook niet onderbouwd, laat staan bewezen, dat de vertraging is ontstaan als gevolg van de besluiten van 18 oktober 1999 of 21 oktober 2004.

Bovendien is het standpunt van de heer Bremer dat de heer Wildevuur als gevolg van de adresbeschikking legaal huurde en vanaf dat moment huurbescherming genoot, onjuist. De wijziging van de publiekrechtelijke bestemming van een pand is niet van invloed op de relatie tussen huurder en verhuurder. De feitelijke situatie en de wil van partijen is bepalend voor de vraag of sprake was van een huurovereenkomst. Nu de heer Wildevuur als huurder reeds jarenlang aanwezig was in het betreffende pand en daarvoor ook gebruiksvergoeding betaalde, was reeds lang voor de adresbeschikking sprake van een huurovereenkomst. De heer Wildevuur genoot derhalve hoe dan ook huurbescherming, ongeacht de inhoud van de adresbeschikking. Ook om die reden ontbreekt causaal verband. Daarbij komt dat de heer Bremer uiteindelijk zelf heeft besloten om niet tot renovatie over te gaan, terwijl dit na het vertrek van de heer Wildevuur half maart 2005 alsnog mogelijk was.

Geen aanschrijving op scheefstand

De heer Bremer stelt in de tweede plaats dat het Stadsdeel onrechtmatig zou hebben gehandeld door hem in de last onder dwangsom van 2 december 2004 niet aan te schrijven op de scheefstand die volgens hem op dat moment aanwezig was. Ook dit is niet juist. Het besluit van 2 december 2004 waarbij de last onder dwangsom is opgelegd is bij besluit van 2 december 2005 ingetrokken, wegens de brand die op 8 maart 2005 had plaatsgevonden. Het Stadsdeel heeft vervolgens geen nieuwe last onder dwangsom opgelegd waarin de heer Bremer alsnog is aangeschreven voor de scheefstand. Daarnaast heeft de Afdeling in haar uitspraak van 9 juli 2008 eveneens niet overwogen dat het Stadsdeel wel tot aanschrijving had moeten overgaan. VGA stelt dan ook vast dat het Stadsdeel niet was gehouden om de heer Bremer aan te schrijven op de gestelde scheefstand, zodat van onrechtmatig handelen geen sprake is.

Bovendien is niet voldaan aan het relativiteitsvereiste, nu de opgelegde last onder dwangsom niet strekte ter bescherming van de heer Bremer als aangeschreven partij, noch de door hem geleden schade. De heer Bremer is immers zelf

verantwoordelijk voor het in juiste staat houden van zijn pand. Ook om die reden kan van aansprakelijkheid aan de zijde van het Stadsdeel geen sprake zijn.

Voorts geldt ook ten aanzien van dit tweede verwijt dat geen sprake is van causaal verband. Indien het Stadsdeel de heer Bremer wel had aangeschreven op de scheefstand, dan was de heer Wildevuur alsnog niet genoodzaakt geweest om het pand te verlaten, omdat het mogelijk was om ten tijde van het herstel van de scheefstand op een andere verdieping binnen het pand te verblijven. Kortom, ook indien het Stadsdeel de heer Bremer wel had aangeschreven, dan was het alsnog niet mogelijk om de heer Wildevuur uit het pand te zetten.

Schade

Tot slot geldt dat de door de heer Bremer gestelde schade hoe dan ook niet voor vergoeding in aanmerking komt. In de eerste plaats is de gestelde schade op geen enkele wijze onderbouwd met stukken. De door de heer Bremer genoemde bedragen zijn slechts gebaseerd op schattingen en eigen berekeningen.

In de tweede plaats valt niet in te zien waarom voor de schadeberekening is uitgegaan van de datum 31 december 2004. Door deze datum als peildatum te hanteren blijft de daadwerkelijke verkoop van het pand op 11 april 2006 ten onrechte buiten beschouwing. Hierdoor is ook geen rekening gehouden met de verkoopprijs van het pand van € 665.000,--. Opgemerkt zij overigens dat de heer Bremer ten onrechte de waarde van het pand als schade aanmerkt. Deze kan echter niet als schade worden aangemerkt, nu daar een vermogensobject tegenover staat. Daarbij komt dat de gevorderde kosten op geen enkele wijze verband houden met de verwijten die de heer Bremer het Stadsdeel maakt. Niet valt in te zien dat het Stadsdeel de kosten van bijvoorbeeld de kraakactie en de huurgeschillen met de huurders van de heer Bremer voor haar rekening zou moeten nemen.

Gelet op het voorgaande concludeert VGA dat het Stadsdeel niet aansprakelijk is voor de schade die de heer Bremer stelt te hebben geleden als gevolg van het uitblijven van de renovatie van het pand. VGA stelt zich dan ook op het standpunt dat het verzoek om schadevergoeding van de heer Bremer dient te worden afgewezen.

Met vriendelijke groet,

N.V. Verzekeringsbedrijf Groot Amsterdam

J.A. Krikke