

Drs Ing H. Chr. Bremer
Hemonystraat 20-3
1074BP Amsterdam
020-6719453
HansBremer@zonnet.nl

Aan: STADSDEEL ZUID
T.a.v.: het Dagelijks Bestuur
Burgerweeshuispad 301
1076 HR Amsterdam

Amsterdam, 18 oktober 2010

Geacht college,

Betreft: overzicht schade als gevolg onrechtmatig handelen 2eJvdHeijdenstr 89

Hierbij doe ik u toekomen een toelichting op de totale schade ultimo 2004 zoals ik in mijn brief van 12 oktober j.l. heb aangekondigd.

Op 15 oktober heb ik u een memo doen toekomen met de honorering van het verzoek van Verzekeringsbedrijf Amsterdam om een nadere toelichting op de grondslag van mijn vordering, waaruit blijkt wat ik het stadsdeel exact verwijt en waaruit voorts blijkt in welk opzicht het handelen c.q. nalaten van het stadsdeel heeft geleid tot de gestelde schade.

De memo die ik u op 15 oktober stuurde betreft een toelichting op de grondslag van de vordering en in dit schrijven wordt de schade door uw onrechtmatig handelen gespecificeerd met facturen en rekeningoverzichten van de in mijn brief van 30 juli 2006 gemaakte schatting van de schade.

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

De totale schade ultimo 2004 betreft de gemaakte kosten om de vernieuwbouw mogelijk te maken en gemiste huurderiving (a) plus de gemiste verkoopwinst (b) minus de uitgaven die noodzakelijk waren voor de vernieuwbouw (c).

Ad a. Scenario 2 gemaakte kosten

In de brief van 30 juli 2006 is een opsomming 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.

Bijlage 100901 bevat een overzicht van alle gemaakte kosten met verwijzingen naar de rekeningen/facturen en betalingsoverzichten.

Bijlage 100903 bevat een toelichting op de gemaakte kosten met een verwijzing naar de opsomming in de brief van 30 juli 2006.

Het bedrag van de gemaakte kosten is hoger dan het bedrag dat genoemd is in de brief van 30 juni 2006.

Dit komt onder andere doordat in de brief van 30 juli 2006 het daadwerkelijke verlies is vermeld (de ontvangen huur is dan een opbrengst).

Bij de daadwerkelijke schade is uitgegaan van de extra kosten die gemaakt zijn om de renovatie mogelijk te maken en de lagere huurinkomsten, omdat de bovenwoningen waren gekraakt en de huur van de bedrijfsruimte was verlaagd.

Toen het pand op 8 maart 2005 door brand verloren ging waren de meeste andere panden van de stadsvernieuwingslocatie nog bewoond.

Als ik sinds 1999 ook niet was begonnen met de renovatie en het stadsdeel de onderste twee bouwlagen niet had samengevoegd had ik aanzienlijk meer huur ontvangen en geen kosten gemaakt.

De totale schade door gemaakte kosten en gemiste inkomsten bedraagt:
224.051,57 Euro (zie bijlagen 100901 en 100903).

Ad b. Bruto Verkoopopbrengst

In de brief van 30 juli 2006 is op pagina 4 aangegeven wat de opbrengst bij verkoop was geweest indien de bedrijfsruimte en de woning op de eerste verdieping niet waren samengevoegd en het pand 2eJvdH89 net zoals de naastgelegen panden 2eJvdH87+91 was verbouwd en verkocht als appartementen.

Hierbij is aangenomen dat:

1. de waarde van het pand niet is verminderd;
2. de kosten van de vernieuwbouw overeenkomt met de naastgelegen panden;
3. de verkoopopbrengst overeenkomt met de naastgelegen panden.

ad1.Waarde 2eJvdH89 ultimo 2004

In de brief van 30 juli 2006 is de bruto opbrengst aangegeven van 430.000 euro.

Hierbij is er vanuit gegaan dat de waarde van het pand gelijk is gebleven.

Dat is echter niet het geval want door de samenvoeging van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H met de woning 2eJvdH89-1 ontstond na 4 jaar procederen een andere huurrelatie waardoor de huur niet meer kon worden opgezegd en de huurprijs structureel werd verlaagd.

Ultimo 2004 werden de 2 verdiepingen van totaal 172m² gebruikt door 1 persoon die slechts 250Euro huur per maand hoefde te betalen en om dit zo te houden groot belang had dat er niets met het pand gebeurde, terwijl de overige drie verdiepingen werden bewoond door krakers.

De huuropbrengsten waren aanzienlijk lager dan de hypotheeklasten en vaste kosten.

Door de samenvoeging in 1999 was de waarde van 2eJvdH89 ultimo 2004 lager dan voor de samenvoeging van de bedrijfsruimte met de illegaal bewoonde woning.

Om de bruto opbrengst van de vernieuwbouw te kunnen berekenen is gemakshalve in de berekening uitgegaan van de situatie dat het pand tussen 1999 en ultimo 2004 niet in waarde zou zijn gedaald.

ad2. Kosten vernieuwbouw

De kosten van de vernieuwbouw zijn af te leiden uit een rapport van het stadsdeel.

Volgens het voorstel van het stadsdeel was het uitgangspunt van het stadsdeel dat de bewoners van haar 2 panden 2eJvdH87+95 moesten worden uitgeplaatst om met name technische redenen in relatie tot het noodzakelijke ingreepniveau.

Het stadsdeel heeft de bewoners ook daadwerkelijk uitgeplaatst en de panden daarna verkocht aan een ontwikkelaar (zie bijlage 000327 pagina 9).

Volgens het rapport werden alle kosten om de panden 2eJvdH87+95 te kunnen verkopen begroot op f 759305,- (= euro E344.735) per pand. In dit bedrag was opgenomen de aanneemsom vernieuwbouwniveau, BTW, uitplaatsingskosten, projectmanagement, aansluitkosten, verkoopkosten enz, enz.

Het stadsdeel ging destijds uit van een opbrengst van f 356865 per pand en f 412830 voor de uitgifte van de grond bij een verkoopprijs van f 5500/m².

Op 27 maart 2000 ging het stadsdeel derhalve uit van een winst per pand van totaal f769695 (= E349.272).

Volgens het rapport 000327 van het stadsdeel was de renovatie van de panden de enige oplossing, omdat het blijven verhuren van de panden slechts kon door hoge subsidies van het stadsdeel c.q. de gemeente.

Het stadsdeel begrootte alle kosten per pand op 27 maart 2000 op E344.735.

Op 5 augustus 2005 werd een bouwaanvraag ingediend voor de panden

2eJvdH91+93 van een projectontwikkelaar. Volgens de bouwaanvraag bedroegen de

kosten E350.000 ex (E 416.500 incl btw) voor een totale vernieuwbouw waarbij met een kelder en dakopbouw 100m2 extra vloeroppervlak werd gerealiseerd (zie 50805).

Aangezien 2eJvdH89 in tegenstelling tot 2eJvdH87+95 een uitbouw heeft van circa 20m2 had de vernieuwbouw van 2eJvdH89 waarschijnlijk meer gekost dan de E344.735 van 2eJvdH87 van het stadsdeel en aanzienlijk minder dan de E416.500 van 2eJvdH91. De schatting van E445.000 voor de vernieuwbouw van 2eJvdH89 is derhalve uiterst ruim.

Ad3. verkoopopbrengst

Het stadsdeel ging in de nota 000327 uit van een verkoopprijs van f 5500/m2. Sinds 1999 zijn de verkoopprijzen van appartementen aanzienlijk gestegen (zie 90923).

Van 2003 tot medio 2004 is het pand 2eJvdH85 op vernieuwourniveau gerenoveerd. Volgens het kadaster zijn de appartementen van 2eJvdH85 verkocht voor totaal E1244.000 (zie 51120).

De gerealiseerde verkoopprijs van 2eJvdH85-1 was E3000/m2 (E210.000 voor 70m2: zie 50930 + 51120). De verkoopprijs was derhalve ruim 20% hoger dan de door het stadsdeel verwachte verkoopprijs van f 5500/m2 (= E2496/m2).

De ontwikkelaar van 2eJvdH85 kocht het pand op 2 november 2001 en begon met de vernieuwbouw in 2003.

Indien de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en de woning 2eJvdH89-1 niet was samengevoegd was de overeenkomst van de bedrijfsruimte per 1 april 2000 beëindigd en had in 2000 nog begonnen kunnen worden met het funderingsherstel en vernieuwbouw van het pand.

De renovatie van 2eJvdH89 had derhalve eind 2001 afgerond kunnen worden. Eind 2001 was er net een piek in de Amsterdamse Appartementenprijzen (zie 90923).

De in de brief van 30 juli 2006 vermelde prijs van 2800 Euro/m2 is derhalve zeer laag ingeschat.

Bij een meer reële schatting van de bouwkosten van 400.000 Euro en van de verkoopprijs van E3000/m2 zou de verkoopopbrengst bedragen $430.000 + (445.000 - 400.000) = 475.000$ Euro.

Samengevat:

Indien de onderste bouwlagen niet door het stadsdeel waren samengevoegd had het pand gerenoveerd kunnen worden en hadden de appartementen verkocht kunnen worden. De verbouwkosten zijn relatief hoog ingeschat en de verkoopopbrengst is relatief laag in geschat.

Ad c. Noodzakelijke kosten

Door de samenvoeging was het niet mogelijk om het pand te renoveren en te verkopen. De kosten die zijn gemaakt waren voor een deel ook noodzakelijk voor de renovatie. Dit betreft de volgende zaken uit de brief van 30 juli 2006:

	Schatting 41231	Bijlagen/100901+3
1. uitplaatsing bewoners	13663	17963,59
2. ontwerp architect	4545	4150,20
6. strippen bovenste verdiepingen	12000	12000,-
9. verwijderen tussen wanden	3000	3000,-
14. hypotheekrente	nvt	nvt
Totaal	33208	37113,79

In de toelichting is aangegeven en beargumenteerd dat de betaalde hypotheekrente altijd had moeten worden betaald en derhalve niet thuis hoort in de geleden schade. Dit is ook onjuist vermeld in de brief van 30 juli 2006, de brief van 29 juli 2010 aan VGA en memo 100620 die ik u op 15 oktober j.l. deed toekomen.

Samenvatting:

Uit het overzicht van de kosten 100901 en de daarbij behorende toelichting 100903 blijkt dat de schatting van de schade zoals die onder andere is vermeld in de aansprakelijkstellingsbrief van 30 juli 2006 zeer conservatief is.

Op grond van alle facturen en betalingsbewijzen en voortschrijdend inzicht blijkt dat de gemaakte kosten en gemiste inkomsten totaal E224.051,57 bedragen.

De te realiseren opbrengst van de verkoop van appartementen zou E551.000 bedragen.

De betaalde kosten voor noodzakelijke werkzaamheden bevatte ten onrechte de betaalde hypotheek rente en bedragen niet meer dan E37113,79.

De op 30 juli 2006 geprognosticeerde + daadwerkelijke schade ultimo 2004 bedraagt:

a. Scenario 2 gemaakte kosten	+166.000 euro -> + 224.051,57
b.Scenario 1b netto verkoopopbrengst	+430.000 euro -> + 551.000,-
c.Noodzakelijke kosten (1+2+6+9+14)	- 66.581 euro -> - 37.113,79
Totale schade ultimo 2004	+529.419 euro -> + 737.937,78 Euro

Voorstel:

Indien u de op 30 juli 2006 getaxeerde schade van 529.419 Euro (+rente) betaalt voor 31-12-2010 ben ik uit coulance bereid om genoeg te nemen met de geprognosticeerde schade + rente en ben ik bereid om af te zien van de schade als gevolg van het niet honoreren van mijn verzoek van 2 juli 2004 om de krakers te ontruimen op grond van het ontbreken van een elektrische installatie op de gekraakte verdiepingen.

Verzoek1:

Ik verzoek u binnen twee weken een besluit te nemen over de betaling van 529.419 Euro + rente voor 31-12-2010 of mij aanvullende vragen te stellen.

Met vriendelijke groet,



Drs Ing. H.C. Bremer

Bijlagen:

100903 Toelichting op gemaakte kosten in relatie brief van 30 juli 2006.

100902 Overzicht advocatenkosten

100901 Overzicht van alle gemaakte kosten met verwijzing naar rekeningen/facturen

In dit document wordt verwezen naar de **80 bijgevoegde facturen en rekeningoverzichten**

090923 Prijzen appartementen Amsterdam 1999-2010

051120 Koopsommenoverzicht 2eJvdH85 uit Kadaster

050930 2eJvdH85-1 te koop voor 224.000Euro op funda

050805 Aanvraag bouwvergunning 2eJvdH91+93

020506 Volgens afdeling Handhaving is de Bedrijfsruimte samengevoegd met woning

020417 Van afdeling vergunningen mag Bedrijfsruimte worden afgesplitst

010116 Plan van Aanpak 2eJvdH 85-95

000905 Stadsdeel weigert bedrijfsruimte af te splitsen ivm samenvoeging

000327 Voorstel verbetering Stadsdeelpanden 2eJvdH87+95

991221 Huurder 2eJvdH89-3 krijgt verhuiskostenvergoeding van stadsdeel

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

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

990809 uitplaatingscontact: direct beginnen + clandestiene bewoning voorkomen

990730 bewoners worden uitgeplaatst ivm technische noodzaak

990608 bewoners krijgen verhuiskostenvergoeding van 8000 gulden