



Gemeente Amsterdam
VGA Verzekeringen



Nr.: 2010/22739 Reg. dd: 22-12-2010

Afd: BV1-JZ

INKOMEND

Bezoekadres
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam

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

Afdeling schade/juridische zaken

Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid
T.a.v. afdeling juridische zaken
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Stadsdeel Zuid	
CLASS.	
101217_v	
MEDEBEH.	
TER BEHAND. AAN	BV1-JZ
DATUM ONTV.	02-10
BEHAND. GAAF	

Datum 17 december 2010
Ons dossiernummer 1054384/JKR
Uw kenmerk 2010/18981
Behandeld door Mevrouw mr. J.A. Krikke
Doorkiesnummer 020 - 2510533
E-mail jkrikke@vga.amsterdam.nl

Bijlage
Onderwerp Bremer / Stadsdeel Zuid

Geachte heer/mevrouw,

Zoals verzocht heb ik de door de heer Bremer toegezonden stukken van 12, 15, 18 oktober en 29 november 2010 bestudeerd en beoordeeld of de inhoud van deze stukken aanleiding vormt om van het eerdere advies van 29 september 2010 terug te komen.

Onrechtmatig handelen

Door de heer Bremer is een nadere toelichting gegeven op zijn vordering om de door hem gestelde schade te vergoeden. Een inhoudelijke reactie op het advies van VGA ontbreekt echter. Zo wordt niet toegelicht waarom het door VGA ingenomen standpunt ten aanzien van de positie van de huurder, de heer Wildevuur, onjuist zou zijn. Ook wordt niet toegelicht waarom de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet zou worden gerespecteerd. Om die reden ziet VGA geen aanleiding om van het advies van 29 september 2010, waarin is geconcludeerd dat gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid ("het Stadsdeel") niet aansprakelijk is voor de door de heer Bremer gestelde schade, terug te komen. VGA blijft van mening dat het Stadsdeel niet onrechtmatig heeft gehandeld. Zowel het afvoeren van de eerste etage uit het woningenregister als het uitblijven van een aanschrijving op de scheefstand kan niet als onrechtmatig handelen worden aangemerkt. Reeds om die reden kan van aansprakelijkheid van het Stadsdeel geen sprake zijn.

Schade

VGA constateerde in het advies van 29 september 2010 dat de schade door de heer Bremer niet was onderbouwd. De heer Bremer heeft in zijn brieven van 12, 15 en 18 oktober 2010 wel een onderbouwing van zijn schade gegeven, althans van de schade die hij tot 31 december 2004 stelt te hebben geleden. Daarnaast heeft de heer Bremer in zijn brief van 12 oktober 2010 volhard in zijn stelling dat voor de schadeberekening dient te worden uitgegaan van de datum 31 december 2004. VGA reageert hierop als volgt.

Peildatum 31 december 2004

In de eerste plaats blijft VGA van oordeel dat ten onrechte is uitgegaan van de datum 31 december 2004. Niet valt in te zien waarom deze datum als uitgangspunt zou moeten worden genomen voor de berekening van de schade. De enkele

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



omstandigheid dat de heer Bremer de schade in zijn eerste brief van 30 juli 2006 heeft berekend tot 31 december 2004, maakt niet dat de schade op dit moment ook aan de hand van die datum zou moeten worden berekend.

Ons schadevergoedingsrecht kent een systeem van concrete schadevergoeding. Om die reden kan niet worden uitgegaan van een fictief moment. Op basis van het systeem van concrete schadevergoeding dient de vergelijking te worden gemaakt tussen de situatie zonder het vermeend onrechtmatig handelen van het Stadsdeel en de situatie waarin wel sprake zou zijn van onrechtmatig handelen. Om die reden dient de vergelijking te worden gemaakt tussen de situatie waarin de heer Bremer het pand in 2001 zou hebben gerenoveerd en kort daarna zou hebben verkocht en de werkelijke situatie, te weten de verkoop van het niet gerenoveerde en deels afgebrande pand op 11 april 2006 voor een bedrag van € 665.000,-. De heer Bremer heeft deze vergelijking ten onrechte niet gemaakt, waardoor bovendien de daadwerkelijke verkoopprijs van het pand ten onrechte buiten beschouwing blijft.

VGA concludeert dan ook dat indien al sprake zou zijn van onrechtmatig handelen en causaal verband – hetgeen volgens VGA niet het geval is – de schade hoe dan ook niet kan worden beoordeeld aan de hand van de door de heer Bremer genoemde datum, maar dient te worden beoordeeld op basis van de daadwerkelijke situatie zoals deze op dit moment is.

Schadeposten

Ook de door de heer Bremer overgelegde stukken geven geen aanleiding om op de inhoud van het advies van 29 september 2010 terug te komen. Een groot aantal stukken heeft betrekking op de posten die niet voor vergoeding in aanmerking komen, zoals de kosten die zouden zijn gemaakt voor het huurgeschil met de heer Wildevuur, de conflicten met de krakers en onenigheid met de afdeling REO en vergunningen. Deze posten houden geen verband met het vermeende onrechtmatig handelen van het Stadsdeel en komen om die reden niet voor vergoeding in aanmerking.

In de brief van 29 november 2010 vordert de heer Bremer een post van € 54.000,- voor ten onrechte betaalde kosten aan het Stadsdeel. Deze post is op geen enkele wijze toegelicht, laat staan onderbouwd. Om die reden moet worden aangenomen dat ook deze post geen verband houdt met het verweten onrechtmatig handelen.

Gemiste verkoopopbrengst

De gemiste verkoopopbrengst van € 551.000,-, die de heer Bremer stelt te hebben ontvangen indien het pand zou zijn gerenoveerd en vervolgens verkocht, is onvoldoende onderbouwd. Uit de enkele verwijzing naar de verkoopprijs van een nabijgelegen pand blijkt nog niet dat het pand van de heer Bremer na renovatie voor dezelfde prijs zou zijn verkocht. Dit geldt ook ten aanzien van de renovatiekosten die op de gestelde verkoopprijs na renovatie in mindering zijn gebracht. Uit de omstandigheid dat de renovatie van andere panden voor de door de heer Bremer genoemde bedragen zijn verbouwd, volgt nog niet dat ook zijn pand voor dit bedrag had moeten worden gerenoveerd. Daarnaast blijft de heer Bremer ten onrechte de vermeende waarde van het pand als schade aanmerken, terwijl daar een vermogensbestanddeel tegenover staat. De heer Bremer heeft op het standpunt van VGA, dat deze waarde niet als schade kan worden aangemerkt, in zijn brieven geen inhoudelijke reactie gegeven.

In de brief van 29 november 2010 vordert de heer Bremer bovendien gemiste opbrengst in verband met "de weigering van het hoogste bod". Deze schadepost is eveneens op geen enkele wijze toegelicht, noch onderbouwd. De heer Bremer heeft zelfs niet aangegeven uit welk bedrag deze schade zou bestaan. Om die reden is onduidelijk waar deze vordering op is gebaseerd, laat staan of deze schade op enige wijze verband houdt met het verweten onrechtmatig handelen. De gestelde schade komt echter hoe dan ook niet voor vergoeding in aanmerking, gelet op het hiervoor besproken schadevergoedingssysteem. Voor de beoordeling van de schade dient immers een vergelijking te worden gemaakt tussen de verkoopprijs die

zou zijn ontvangen indien zich geen (vermeende) onrechtmatige handeling had voorgedaan en de werkelijke verkoopprijs. Indien overigens zou blijken dat de heer Bremer een hoog bod heeft afgewezen, dan zou het verschil tussen dit hoge bod en de werkelijke verkoopprijs in het licht van de op hem rustende schadebeperkingsplicht op de gestelde schade in mindering worden gebracht.

Advocaatkosten en bestede uren

Ten aanzien van de gevorderde advocaatkosten wordt opgemerkt dat ook deze grotendeels verband houden met de hiervoor genoemde omstandigheden, zoals de conflicten met de krakers en het huurgeschil, welke omstandigheden niet in causaal verband staan tot het vermeend onrechtmatig handelen. Om die reden komen deze advocaatkosten hoe dan ook niet voor vergoeding in aanmerking. De overige advocaatkosten houden verband met de bestuursrechtelijke procedures, waarop de artikelen 7:15 en 8:75 Awb van toepassing zijn. Deze bepalingen geven een exclusieve mogelijkheid voor vergoeding van de kosten gemaakt in een bestuursrechtelijke procedure, berekend tegen een forfaitair bedrag. Het is niet mogelijk om op grond van artikel 6:162 BW vergoeding te vorderen van de werkelijk gemaakte proceskosten.

Ook de door de heer Bremer bestede uren komen niet voor vergoeding in aanmerking. In de eerste plaats is het onaannemelijk, dat de heer Bremer gedurende vijf jaar een dag per week heeft besteed aan de geschillen die zouden zijn ontstaan als gevolg van het vermeende onrechtmatig handelen van het Stadsdeel. In de tweede plaats komen de uren die zouden zijn besteed aan de huurgeschillen en de geschillen met de krakers wegens het ontbreken van causaal verband niet voor vergoeding in aanmerking. In de derde plaats heeft de heer Bremer de waarde van de uren (€ 6.000,- per jaar) op geen enkele wijze onderbouwd. Deze uren komen bovendien slechts voor vergoeding in aanmerking indien zou blijken dat deze uren zonder onrechtmatig handelen van het Stadsdeel winstgevend zouden zijn ingezet. Dit volgt echter niet uit de overgelegde stukken.

Huuropbrengsten

Daarnaast komen de door de heer Bremer gevorderde gemiste huuropbrengsten niet voor vergoeding in aanmerking. De heer Bremer was immers voornemens om gedurende die periode het pand te renoveren. Indien het vermeend onrechtmatig handelen zou zijn uitgebleven, dan zou de heer Bremer in de jaren 2000 en 2001 het pand hebben gerenoveerd en had hij het pand ook niet kunnen verhuren. De heer Bremer zou derhalve in die jaren hoe dan ook geen huur ontvangen. In 2002 zou hij het pand – naar eigen zeggen – hebben verkocht. De heer Bremer zou derhalve in de jaren vanaf 2002 geen huuropbrengsten hebben gegenereerd. De omstandigheid dat de huurder een ander huurregime kon afdwingen, waardoor hij een lagere huur verschuldigd was staat los van het vermeend onrechtmatig handelen van het Stadsdeel. Zoals besproken in het advies van 29 september 2010, was de wijziging van de publiekrechtelijke bestemming van de eerste etage niet bepalend voor de vraag of er al dan niet sprake was van een huurcontract. Ook de (gestelde) gemiste huuropbrengsten komen derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.

Overige kosten

De renovatiekosten, schilderwerkzaamheden en de kosten voor het uitplaatsen van de huurders in 1999 zijn eveneens niet voldoende onderbouwd. Bovendien staan deze niet in causaal verband tot het vermeende onrechtmatig handelen van het Stadsdeel. Deze kosten zouden immers ook zijn gemaakt indien de renovatie van het pand wel was voortgezet. De omstandigheid dat de heer Bremer heeft afgezien van de voortzetting van de renovatie komt niet voor rekening van het Stadsdeel. De omstandigheid dat de huurder niet bereid was mee te werken aan de uitplaatsing waardoor een tweede uitplaatsingsvergoeding diende te worden betaald staat eveneens niet in causaal verband met het vermeend onrechtmatig handelen van het Stadsdeel.

Tot slot geldt dat, nu er geen schade voor vergoeding in aanmerking komt, er ook geen ruimte is voor vergoeding van wettelijke rente.

Conclusie

Nu een inhoudelijke reactie op het advies van VGA ontbreekt en de door de heer Bremer gevorderde schadeposten bij gebrek aan causaal verband en onderbouwing niet voor vergoedingen in aanmerking komen, handhaaft VGA het standpunt dat het Stadsdeel niet aansprakelijk is voor de door de heer Bremer gestelde schade. Het verzoek om schadevergoeding van de heer Bremer dient om die reden te worden afgewezen.

Met vriendelijke groet,

N.V. Verzekeringsbedrijf Groot Amsterdam

J.A. Krikke

