

120109

1 Drs Ing H.Chr. Bremer
2 Hemonystraat 20-3
3 1074 BP Amsterdam
4 020-6719453 / 06-45494294
5 HansBremer@zonnet.nl

Aan: Stadsdeel Zuid
Dagelijks Bestuur
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Bezorgd aan de Bali
+email: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Amsterdam, 9 januari 2012

9
10 Geacht Dagelijks Bestuur,

11 **Betreft: Aanvulling 1 op bezwaarschrift Zuiver schadebesluit n.a.v.**
12 **aansprakelijkstelling 30 juli 2006**

13
14 **0.Inleiding:**

15 In oktober 1999 verwijderde het stadsdeel zonder kennisgeving en zonder voor beroep vatbaar
16 besluit in strijd met de APV de woning 2^e Jan van der Heijdenstraat 89-1 (verder 2eJvdH89-1) uit
17 het woningbestand.

18 Vervolgens weigerde het stadsdeel vele jaren om een besluit te nemen om weer een adres toe te
19 kennen aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping van 2eJvdH89.

20 Op 28 september 2007 oordeelde de Raad van State dat de woning op de eerste verdieping een
21 zelfstandige woning was en kende het met terugwerkende kracht weer het adres 2eJvdH89-1 toe
22 (zie bijlage 70928).

23
24 Door het verwijderen van 2eJvdH89-1 uit het woningbestand kon de Stedelijke Woningdienst
25 niet meer vaststellen dat de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 destijds onrechtmatig werd
26 bewoond. Verder kon de gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H een procedure aanvragen
27 bij de huurcommissie, omdat hij na de wijziging van de bestemming van 2eJvdH89-H van bedrijf
28 in bedrijf+woning stond ingeschreven in een object met een woonbestemming.

29
30 Tegen het stadsdeel en de gebruiker van de bedrijfsruimte zijn meer dan 20 procedures gevoerd.

31 Op 8 maart 2005 ging het deels gekraakte pand door brand verloren.

32 Reeds in 2002 heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van haar
33 handelen. De schade in de aansprakelijkstelling van 30 juli 2006 is geschat.

34 Destijds was besloten om de schade tot 31 december 2004 te specificeren, omdat er nog
35 procedures liepen over de schade na 31 december 2004.

36 Mede door de uitspraak van de bestuursrechter van 13 december 2011 lopen er nog steeds
37 procedures over de schade na 31 december 2004.

38
39 In deze aanvulling zijn alle relevante documenten opgenomen die tot nu toe in de
40 schadeprocedure zijn gebruikt.

41
42 **Verloop procedure:**

43 Op 30 juli 2006 (zie 60730) stuurde ik de aansprakelijkstelling voor de door mij geleden schade
44 tot schade tot 31 december 2004.

45 Op 31 juli 2006 (60731) stelde ik het stadsdeel aansprakelijk voor de schade die het stadsdeel
46 heeft veroorzaakt door een sloper zonder overleg en noodzaak werkzaamheden aan mijn pand te
47 laten verrichten en de voorgevel te slopen.

48 Op 1 augustus 2006 (60801) stuurde ik een voorstel om de schade door de sloop van de
49 voorgevel te compenseren.

50 Op 2 februari 2007 heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor alle overbodige kosten die ik
51 heb gemaakt en schade die ik heb geleden als gevolg van het onrechtmatig en onjuist handelen
52 door het stadsdeel voor en na 31 december 2004.

1 Op 2 februari 2007 heb ik het stadsdeel aangeschreven voor het betalen van de wettelijke rente
2 over de gelden schade (zie 70202).

3 Op 7 juli 2007 ging ik in beroep bij de bestuursrechter tegen een besluit van het stadsdeel om mij
4 45.052 Euro in rekening te brengen voor de “sloopkosten”.

5 Op 20 juli 2007 dreigde het stadsdeel mij met een incassoprocedure om mij de “sloopkosten” van
6 45.052 Euro te laten betalen. Om onnodige juridische kosten te besparen en een inbeslagname
7 van vermogensbestanddelen te voorkomen heb ik destijds onder protest betaald.

8 Op 29 augustus 2007 (70829) vernietigde de Raad van State het besluit van het stadsdeel om
9 geen adres toe te kennen aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping van 2eJvdH89 en
10 kende het met terugwerkende kracht weer het adres 2eJvdH89-1 toe aan de zelfstandige woning.

11 Op 23 december 2009 (91223) vernietigde de Raad van State het besluit van het stadsdeel om mij
12 kosten in rekening te brengen voor de sloopwerkzaamheden.

13 Op 5 maart 2010 (100305) stuurde ik een derde betalingsherinnering met het verzoek de ten
14 onrechte betaalde kosten voor de “sloopwerkzaamheden” terug te betalen.

15 Het stadsdeel weigerde op 8 maart 2010 (100308) de ten onrechte betaalde 45.052 Euro + rente
16 terug te betalen en nam 5 jaar na de brand (op 9 maart 2010) twee nieuwe besluiten om mij de
17 onnodig gemaakte kosten als nog in rekening te kunnen brengen.

18 Op 31 maart 2010 (zie 100331) heb ik het stadsdeel nogmaals aansprakelijk gesteld voor al de
19 door mij geleden schade als gevolg van het afvoeren van 2eJvdH89-1 en het nalaten van de
20 noodzakelijke handhaving om brandgevaar te voorkomen.

21 Op 3 juni 2010 sprak ik met het stadsdeel over de schadeclaim van 30 juli 2006.
22 Naar aanleiding van dit gesprek heeft het stadsdeel de schadeclaim voorgelegd aan het
23 Verzekeringsbedrijf Groot Amsterdam (VGA).

24 Hoewel ik niet precies weet welke informatie het stadsdeel aan VGA heeft verstrekt, ontving ik
25 op 5 oktober 2010 het advies van VGA en werd ik daarna twee weken in de gelegenheid gesteld
26 om te reageren op het advies (zie 101005 en 100929).

27

28 Op 12 oktober 2010 (zie 101012) heb ik gemeld dat ik mijn reactie in de volgende drie stukken
29 zou toelichten:

30 **1.een memo over de onderbouwing van de aansprakelijkstelling**

31 In mijn brief van 15 oktober 2010 (101015) en de bijbehorende memo van 20 juni 2010 (100620)
32 heb ik de gevolgen van het afvoeren van het adres op 15 oktober 1999 aangegeven.

33 **2. een overzicht van alle geleden schade en gemiste opbrengsten tot 31-12-04**

34 In mijn brief van 18 oktober 2010 (101018) heb ik een berekening van de schade gemaakt.
35 In de bijlagen (zie 100901 t/m 100903) zitten overzichten van de uitgaven en verplichtingen tot
36 31-12-2004 inclusief alle facturen en betalingsbewijzen.

37 **3. een overzicht van alle geleden schade en gemiste opbrengsten na 31-12-2004**

38 Aangezien er nog meerdere procedures liepen over de schade na 31-12-2004 en ik in mijn
39 brieven van 12, 15 en 18 oktober 2010 voorstellen voor een minnelijke schikking heb gedaan was
40 er geen aanleiding om een overzicht te maken van de schade na 31-12-2004, mede omdat die
41 schade ook nog niet kon (en nog steeds niet kan) worden vastgesteld.

42 Op verzoek van het stadsdeel (zie 101103) heb ik op 29 november 2010 een indicatie gegeven
43 van de kosten na 31-12-2004 (zie 101129).

44 Het stadsdeel stuurde mij op 4 februari 2011 vier documenten:

45 1.een zuiver schadebesluit op verzoek om schadevergoeding van 30 juli 2006 (110204a);
46 2.een zuiver schadebesluit op verzoek om schadevergoeding van 31 juli 2006 (110204b);
47 3.een begeleidend schrijven waarin het stadsdeel wilde af zien van mediation (110204c);
48 4.een advies van VGA (101217).

49

50 Op 12 maart 2011 (zie bijlage 110312) heb ik bezwaar gemaakt tegen het besluit op mijn verzoek
51 van 30 juli 2006 en heb ik uitstel gevraagd voor het indienen van het volledige bezwaarschrift tot
52 een maand na de uitspraak in procedure 10-1838.

1 Op 17 maart 2011 (110317) heeft het stadsdeel de behandeling van het bezwaarschrift
2 aangehouden tot vier weken na bekendmaking van de uitspraak door de Rechtbank in procedure
3 10-1838.

4 **Op 13 december 2011 (zie 111213) deed de rechtbank uitspraak.**

5 De bestuursrechter heeft het beroep ongegrond verklaard.

6 Ik ga in hoger beroep bij de Raad van State.

7 Dit is een extra argument om eerst de schade tot en met 31 december 2004 af te wikkelen zoals
8 reeds eerder door mij en VGA is voorgesteld.

9
10 Op 1 februari 2011 (zie bijlage 110204a) nam het stadsdeel het volgende besluit:

11 **“Het Dagelijks Bestuur komt dan ook tot de conclusie dat het Stadsdeel niet aansprakelijk**
12 **is voor de schade die u stelt te hebben geleden als gevolg van het uitblijven van de renovatie**
13 **van het pand en wijst uw verzoek om schadevergoeding af.”**

14 In uw besluit verwisselt u oorzaak en gevolg en noemt u de oorzaak niet.

15 Ik heb het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor de schade die ik onder andere heb geleden als
16 gevolg van het feit dat het stadsdeel in strijd met de APV de woning 2^e Jan van der Heijdenstraat
17 89-1 heeft laten verwijderen uit de gemeentelijke vastgoedregistratie.

18 Hierdoor kreeg ik niet het gehele pand tot mijn beschikking om de technisch noodzakelijke
19 renovatie wijze uit te kunnen voeren.

20 **Ik lees uw besluit als volgt: “Het Dagelijks Bestuur komt dan ook tot de conclusie dat het**
21 **Stadsdeel niet aansprakelijk is voor de schade die u stelt te hebben geleden en wijst uw**
22 **verzoek om schadevergoeding af.”**

23
24 In het besluit van 1 februari 2011 (zie 110204a) is niet ingegaan op het document van 15 oktober
25 1999 op grond waarvan het adres is afgevoerd.

26 Het stadsdeel komt steeds terug op de adresbeschikking van 18 oktober 1999.

27 Het adres is echter niet afgevoerd op grond van de adresbeschikking, maar op grond van het
28 onjuist opgestelde formulier van 15 oktober 1999 (zie 991015).

29
30 Hierna zal ik nogmaals de oorzaak van de schade en de schade verduidelijken.

31 In hoofdstuk 1 wordt aangegeven waarom het verwijderen van 2eJvdH89-1 uit het
32 woningbestand een **onrechtmatige gedraging is**.

33 In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waarom het verwijderen van 2eJvdH89-1 uit het
34 woningbestand een **onrechtmatige daad** is.

35 In hoofdstuk 3 worden voorbeelden gegeven van andere **“belemmeringen”** door het stadsdeel
36 waardoor de renovatie werd vertraagd of onmogelijk werd gemaakt.

37 Hoofdstuk 4 gaat in op de geleden schade als gevolg van de onrechtmatige daad en de
38 belemmeringen door het stadsdeeldeel.

39 In hoofdstuk 5 doe ik een aantal verzoeken om de procedure af te ronden.

1 **Hoofdstuk 1: Onrechtmatige gedraging verwijdering 2eJvdH89-1**

2
3 Het meest essentiële standpunt van het stadsdeel (c.q. VGA) betreft het afvoeren van het adres
4 van de zelfstandige woning op de eerste verdieping van het pand 2eJvdH89.

5 Volgens het stadsdeel en VGA zou er geen sprake zijn van een onrechtmatige daad.

6
7 VGA schreef in haar advies van 17 december 2010 aan het stadsdeel:

8 “VGA blijft van mening dat het Stadsdeel niet onrechtmatig heeft gehandeld. Zowel het afvoeren
9 van de eerste etage uit het woningregister als het uitblijven van een aanschrijving op de
10 scheefstand kan niet als onrechtmatig handelen worden aangemerkt. Reeds om die reden kan van
11 aansprakelijkheid van het Stadsdeel geen sprake zijn.”

12
13 In het besluit van 1 februari 2011 (zie 110204a) schreef het stadsdeel:

14 **“Geen aansprakelijkheid**

15 **Het stadsdeel meent dat het niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de door u**
16 **gevorderde schade, omdat het niet onrechtmatig heeft gehandeld en geen sprake is van**
17 **causaal verband tussen de door u gestelde schade en het handelen van het stadsdeel.**

18 **Daarnaast is er geen sprake van schade en is deze schade niet onderbouwd.”**

19
20 Een onrechtmatige daad is een generiek rechtsfeit uit het Nederlandse burgerlijk recht.

21 Is de gedraging de dader toe te rekenen, dan wordt ook wel gesproken van een fout.

22 Het betreft een handelen of een nalaten waarmee iemand op onwettige of onbehoorlijke wijze een
23 ander schade toebrengt.

24 Uit de onrechtmatige daad vloeit een verbintenis voort: het recht van de schuldeiser op een
25 schadevergoeding, en de verplichting van de schuldenaar om deze te voldoen.

26 De rechtsbetrekking tussen schuldenaar en schuldeiser wordt in dit geval omschreven als
27 aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad.

28
29 Er ontstaat een plicht tot schadevergoeding als aan vijf voorwaarden is voldaan:

30 1.een onrechtmatige gedraging (doen of nalaten);

31 2.toerekenbaarheid van de daad aan de dader;

32 3.schade;

33 4.causaal verband tussen de daad en de schade;

34 5.relativiteit.

35
36 Ad1.

37 Artikel 6:162 BW typeert drie soorten onrechtmatige gedragingen:

38 1.een inbreuk op een recht of

39 2.een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of

40 3.een doen of nalaten in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk
41 verkeer betaamt.

42
43 Ad1.sub2 is van toepassing

44 Volgens artikel 8.8. lid 1 van de AVP **moet** het Dagelijks Bestuur een huisnummer toekennen
45 aan zelfstandige delen van gebouwen die zijn bestemd voor het woon- en/of werkverblijf van
46 personen.

1 Artikel 8.8 lid 1 van de APV luidt:

2 Op grond van artikel 8.8. lid 1 van de Algemeen Plaatselijke Verordening kan
3 het Dagelijks Bestuur aan een bouwwerk, gebouw (...) alsmede van delen van een
4 gebouw een nummer toekennen, met dien verstande dat in ieder geval een huisnummer
5 wordt gegeven aan gebouwen en zelfstandige delen van gebouwen die zijn bestemd
6 voor het woon- en/of werkverblijf van personen.

7
8 Volgens de raadpleging van het gemeentelijk woningbestand op 26 januari 1998 bestond het
9 pand 2eJvdH89 uit een bedrijfsruimte 2eJvdH89-H en drie zelfstandige bovenwoningen
10 2eJvdH89-1 t/m 2eJvd89-3 (zie 980126).

11 Van 4 januari 1985 tot 13 oktober 1999 stond dhr de Wild Propitius ingeschreven op de
12 zelfstandige woning 2eJvdH89-1 (zie 980126 en 990730).

13 Van 21 april 1962 tot 13 oktober 1999 hebben er altijd mensen gewoond en ingeschreven gestaan
14 (zie 991028).

15
16 Vanaf 30 juli 1999 waren alle bewoners van 2eJvdH89 op grond van een technisch noodzakelijke
17 renovatie stadsvernieuwingsurgent. Volgens het stadsdeel konden zij na de ingrijpende renovatie
18 niet meer terugkeren naar hun woning en daarom kregen zij een compensatievergoeding van de
19 gemeente (zie 990730 + 991221).

20 Op 15 oktober 1999 (twee dagen nadat dhr de Wild Propitius niet meer was ingeschreven op de
21 woning 2eJvdH89-1: zie 991028) werd de woning 2eJvdH89-1 verwijderd uit de gemeentelijke
22 vastgoedregistratie.

23 Dit gebeurde op grond van het document van 15 oktober 1999 (zie 991015).

24 Volgens dit document zou het nieuwe object 2eJvdH89-H zijn ontstaan door de samenvoeging
25 van 2eJvdH89-O (onderhuis) met 2eJvdH89-1.

26
27 Op 18 oktober 1999 (zie 991018) verstuurde het stadsdeel een adresbeschikking met de volgens
28 het stadsdeel "correcte adressering" van het pand. Volgens de adresbeschikking (blad 2) zou het
29 adres 2eJvdH89-1 voor 18 oktober 1999 niet hebben bestaan en daarna ook niet.

30 De adresbeschikking van 18 oktober 1999 werd met terugwerkende kracht ingevoerd tot 1
31 oktober 1999 toen dhr de Wild Propitius nog ingeschreven stond op het adres van de zelfstandige
32 woning 2eJvdH89-1.

33 Ik kon bezwaar maken tegen de adresbeschikking die echter alleen betrekking had op de
34 bestemmingswijziging van 2eJvdH89-H. De bestemming was volgens de adresbeschikking
35 veranderd van bedrijf in bedrijf + woning.

36
37 De woning 2JvdH89-1 is in oktober 1999 met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999
38 verwijderd uit het gemeentelijk woningbestand (zie 991028).

39 In mijn bezwaarschrift van 2 november 1999 (zie 991102) heb ik naast de bestemmingswijziging
40 ook bezwaar gemaakt tegen het verdwijnen van 2eJvdH89-1, omdat het adres van deze
41 zelfstandige woning niet stond vermeld in de adresbeschikking.

42 Op 13 januari 2000 (000113) besloot het stadsdeel dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk was.

43 Op 14 januari (000114) werd dit besluit door het stadsdeel gestuurd naar de bewoner van de
44 zelfstandige woning op de eerste verdieping (2eJvdH89-1) met als adres 2eJvdH89-H.

45 **Op 31 januari 2000 (000131) deed de bewoner van 2eJvdH89-1 een verzoek aan de**
46 **huurcommissie om de huur te verlagen van 2eJvdH89-H op grond van achterstallig**
47 **onderhoud.**

48 Dit verzoek was het eerste signaal dat de adresbeschikking van 18-10-1999 en het daaraan
49 voorafgaande verwijdering van het adres 2eJvdH89-1 naar aanleiding van de het door dhr
50 Molekamp opgestelde document van 15 oktober 1999 meer gevolgen had dan het plaatsen van
51 een nieuw huisnummer (van 8,8 cm hoog met in achtneming van NEN 1773 en 1774 enz.) op de
52 gevel zoals in de brief van 18 oktober 1999 stond vermeld.

1
2 Vanaf oktober 1999 verzocht ik het stadsdeel tientallen keren om aan de zelfstandige woning op
3 de eerste verdieping van 2eJvdH89 weer een adres toe te kennen.

4
5 Op 5 december 2001 (011205) oordeelde de RvS dat het stadsdeel de bestemming van het adres
6 2eJvdH89-H had mogen veranderen. In de overwegingen ging de RvS wel in op de vermeende
7 samenvoeging van 2eJvdH89-H met 2eJvdH89-1. De RvS schreef (zie 2.1):

8 **“Aan het in het leven roepen van rechtsgevolgen (zoals de samenvoeging van 2eJvdH89-H en**
9 **2eJvdH89-1) zal specifieke besluitvorming op grond van de Huisvestingswet vooraf dienen te**
10 **gaan met de daarbij behorende mogelijkheden van bezwaar (en beroep). ”**

11 Het stadsdeel deed niets met deze overweging in de uitspraak van de RvS.

12
13 Mijn bezwaar tegen de weigering van het stadsdeel van 21 oktober 2004 (41021) om een voor
14 beroep vatbaar besluit te nemen over de toekenning van een adres aan de zelfstandige woning op
15 de eerste verdieping van 2eJvdH89 werd uiteindelijk toch nog gegrond verklaard.

16 Na 3 jaar procederen oordeelde de RvS dat de zelfstandige woning op de eerste verdieping van
17 2eJvdH89 net zoals in 1999 een adres moest hebben (zie 70829).

18 De RvS kende aan het verblijfsobject op de eerste verdieping met terugwerkende kracht het
19 huisnummer 89-1 toe (zie 70829).

20 Met de toekenning van het adres 2eJvdH89-1 door de RvS kregen de onderste twee verdiepingen
21 weer net zoals voor 15 oktober 1999 twee aparte adressen (zie 991015).

22 De bedrijfsruimte op de begane grond had toen het adres 2eJvdH89-H.

23 De zelfstandige woning op de eerste verdieping had toen het adres 2eJvdH89-1 (Zie 980126).

24
25 **Volgens de indeling van het pand (zie 000907) was de woning op de eerste verdieping**
26 **een zelfstandige woning. De woning op de eerste verdieping is namelijk afsluitbaar,**
27 **heeft een eigen toegangsdeur, een toilet, een keuken en een wasmogelijkheid.**

28
29 Het stadsdeel heeft mij nimmer het document van 15 oktober 1999 verstrekt.

30 Twee jaar nadat het adres 2eJvdH89-1 was afgevoerd kreeg ik tijdens een gesprek met Bureau
31 Informatiemanagement twee documenten waaruit bleek dat 2eJvdH89-1 was verdwenen door
32 verbouw (zie 991015 + 991105).

33 Het stadsdeel heeft in oktober 1999 of daarna geen besluit genomen op grond waarvan 1 van de 2
34 adressen (2eJvdH89-H of 2eJvdH89-1) afgevoerd had mogen worden.

35 Aangezien er sinds oktober 1999 geen bouwkundige wijzigingen in de onderste twee bouwlagen
36 hebben plaats gevonden is hiermee aangetoond dat het stadsdeel het adres van de zelfstandige
37 woning in oktober 1999 onrechtmatig heeft verwijderd.

38 Op (of rond) 15 oktober 1999 is het adres derhalve zonder besluit afgevoerd, want op 29 augustus
39 2007 oordeelde de RvS dat de zelfstandige woning op de eerste verdieping van 2eJvdH89 een
40 adres moest hebben op grond van de APV.

41 **Het afvoeren van het adres 2eJvdH89-1 in oktober 1999 is derhalve te oormerken als een**
42 **onrechtmatige gedraging.**

1 **Hoofdstuk 2: Onrechtmatige daad Verwijdering 2eJvdH89-1**

2
3 Een onrechtmatige gedraging is een onrechtmatige daad als deze toerekenbaar is aan de dader
4 (zie ad2), als er schade is geleden (zie hoofdstukken 2 t/m 4), als er een causaal verband is tussen
5 de daad en de schade (zie hoofdstukken 2 t/m 4) en als er een relatie is tussen de daad en de
6 schade (zie hoofdstukken 2 t/m 4).

7 **Ad2. toerekenbaarheid van de daad aan de dader**

8 De onrechtmatige gedraging is het stadsdeel toe te rekenen.

9 Het stadsdeel moet namelijk artikel 8.8. van de APV uitvoeren.

10 Het stadsdeel had het adres van de zelfstandige woning niet mogen verwijderen.

11 Nadat het stadsdeel de woning 2eJvdH89-1 uit het woningbestand had verwijderd had het
12 stadsdeel op mijn eerste verzoek weer een adres aan de zelfstandige woning moeten toekennen.
13
14

15 **Overige factoren ontstaan plicht schadevergoeding**

16 De overige drie factoren voor het ontstaan van de plicht tot schadevergoeding van de
17 onrechtmatige gedraging zijn met elkaar verweven. Ook de technische situatie van het pand
18 speelt een rol in de ontstane schade.

19 Zie bijlage 111221: Technische situatie en uitplaatsingsbemiddeling bewoners 2eJvdH89
20

21 **Gevolgen verwijderen adres 2eJvdH89-1**

22 De verwijdering van de zelfstandige onrechtmatig bewoonde woning 2eJvdH89-1 uit het
23 woningbestand had onder andere tot gevolg dat:

- 24 1.de stedelijke woningdienst (SWD) kon meer kon handhaven op onrechtmatige bewoning;
- 25 2.de onrechtmatige bewoner aanspraak kon maken op woninghuur voor 2eJvdH89-H;
- 26 3.de bedrijfsruimte niet meer kon worden afgesplitst van de bovenwoningen;

27
28 Door bovenstaande gevolgen kon de onrechtmatige bewoner in de woning 2eJvdH89-1 blijven
29 wonen en kreeg hij mogelijkheden om met succes het funderingsherstel en de technisch
30 noodzakelijke renovatie tegen te houden.

31 Hieronder zal worden aangegeven dat de gevolgen slechts mogelijk waren doordat het adres
32 2eJvdH89-1 was verwijderd uit het woningbestand.

Ad1.De SWD kon niet meer handhaven op onrechtmatige bewoning

Van 1985 tot 13 oktober 1999 stond dhr de Wild Propitius ingeschreven op de zelfstandige woning op de eerste verdieping 2eJvdH89-1 als hoofdbewoner.

Op 13 oktober 1999 schreef dhr de Wild Propitius zich uit (zie 991028).

Medio oktober 1999 werd de woning 2eJvdH89-1 met terugwerkende kracht verwijderd uit het woningbestand (zie 991015 en 991105 en 991205).

Wat was er gebeurd als 2eJvdH89-1 niet was verwijderd uit het woningbestand

Indien 2eJvdH89-1 niet was verwijderd had ik eind oktober 1999 een voordrachtsformulier van de SWD gekregen waarop ik moest aangeven wat er met de woning zou gebeuren.

De SWD stuurde dergelijke voordrachtsformulieren (zie voorbeeld bijlage 991032?) naar de eigenaren van woningen waarvan de hoofdbewoner zich had uitgeschreven als de eigenaar niet zelf binnen twee weken het voordrachtsformulier naar de SWD had gestuurd.

Op grond van het voordrachtsformulier zou de SWD besluiten of de SWD de distributiewoning zou claimen en toewijzen aan een huurder van de gemeentelijke wachtlijst of dat de eigenaar een huurder mocht voordragen.

In het geval 2eJvdH89-1 had ik de SWD moeten melden dat de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 bewoond werd door iemand die er niet stond ingeschreven en dat ik de woning moest renoveren

Ik had destijds bijna f 10.000,- aan de SWD betaald voor de uitplaatsing van alle bewoners.

De SWD kon daarom niet meewerken aan een eventuele aanvraag voor een woonvergunning voor de woning 2eJvdH89-1 door dhr Wildevuur.

De SWD had geen enkel argument om dhr Wildevuur te legaliseren als bewoner.

Dhr Wildevuur stond ingeschreven op 2eJvdH89-H (zie 991028) en dat object stond weliswaar geregistreerd als bedrijfsruimte, maar voldeed formeel ook aan de eisen van een woning.

De huurcommissie heeft de woning op 1 juli 2004 (40701) opgemeten en officieel vastgesteld dat het object op de begane grond en het object op de eerste verdieping beiden voldeden aan de eisen van een zelfstandige woning.

Aangezien dhr Wildevuur medio oktober 1999 reeds een object (2eJvdH89-H) dat voldeed aan de eisen van een zelfstandige woning bewoonde en daar stond ingeschreven, was het onmogelijk dat dhr Wildevuur ook nog een woonvergunning zou krijgen voor de zelfstandige woning

2eJvdH89-1.

Verder voldeed dhr Wildevuur niet aan de eisen van de SWD om de woning 2eJvdH89-1 te mogen bewonen. De woning mocht alleen worden verhuurd aan 2 of meer personen, omdat de woning een oppervlak had van meer dan 60m². Bovendien was het inkomen van dhr Wildevuur te hoog om voor de sociale huurwoning in aanmerking te komen.

Verder had ik met de SWD een uitplaatsingscontract (zie 990730 en 990809) waarin stond dat na leegkomst van de woning 2eJvdH89-1 zou overgaan tot verbetering/herstel volgens het goedgekeurde verbeteringsplan/de aanschrijving.

De woning op de eerste verdieping 2eJvdH89-1 werd medio oktober 1999 derhalve bewoond zonder woonvergunning en de SWD had hiertegen moeten optreden.

Naar alle waarschijnlijkheid had dhr Wildevuur een termijn gekregen om de woning 2eJvdH89-1 te verlaten.

Aangezien dhr Wildevuur 2eJvdH89-H gebruikte als bedrijfsruimte en de gebruiksovereenkomst april 2000 zou aflopen, had hij waarschijnlijk met versnelde spoed gebruik gemaakt van de uitplaatsingsbemiddeling door de SWD en de verhuiskostenvergoeding van het stadsdeel.

Aangezien de overige 3 bewoners van het pand in oktober 1999 hadden ingestemd met een definitieve uitplaatsing waren de mogelijkheden om op de begane grond van 2eJvdH89 te blijven wonen uiterst beperkt.

1 Medio 2000 hadden 3 van de 4 bewoners gebruik gemaakt van de uitplaatsingsbemiddeling en
2 had ik dhr Wildevuur desnoods via de rechter kunnen laten uitzetten op last van een dwangsom.
3 Samengevat: Als 2eJvdH89-1 niet was verwijderd uit het woningbestand had de SWD dhr
4 Wildevuur verzocht de woning te verlaten en had hij al dan niet met rechtelijke dwang voor april
5 2000 gebruik gemaakt van de uitplaatsingsbemiddeling door de SWD en de
6 verhuiskostenvergoeding van het stadsdeel.

8 **Wat gebeurde er doordat 2eJvdH89-1 was verwijderd uit het woningbestand**

9 Nadat de officiële bewoner van 2eJvdH89-1 zich op 13 oktober 1999 had uitgeschreven en het
10 stadsdeel de woning 2eJvdH89-1 met terugwerkende kracht had laten verwijderen uit
11 het woningbestand kon de SWD niet meer handhavend optreden tegen de onrechtmatige
12 bewoning van 2eJvdH89-1. De woning 2eJvdH89-1 bestond immers niet meer.

13 Ik kon de woning niet zelf leegmelden, omdat ik niet was geïnformeerd over het afvoeren van de
14 woning 2eJvdH89-1 vlak nadat de laatste bewoner dhr De Wild Propitius zich had uitgeschreven.
15 Vanaf medio 2000 woonde alleen dhr Wildevuur nog in het pand.

16 In 2000 heb ik uitvoerig contact gehad met de SWD over de onrechtmatige bewoning van de
17 woning op de eerste verdieping.

18 Ik kreeg alle historische gegevens van de bewoners van het pand 2eJvdH89 sinds 1980.

19 De SWD heeft destijds het pand onderzocht en geconstateerd dat dhr Wildevuur gebruik maakte
20 van de woning op de eerste verdieping waarvoor tot oktober 1999 een woonvergunning nodig
21 was.

22 De SWD was verbaasd over de wijziging van de registratie van 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1,
23 omdat op beide objecten altijd bewoners stonden ingeschreven. De SWD kon echter niet meer
24 handhaven, omdat 2eJvdH89-1 niet meer bestond. Op 15 februari 2001 schreef de SWD:

25 **“Onze afdeling Woningregistratie kan aan uw probleem, het besluit van het**
26 **stadsdeel om beide etages als een bedrijfswoning te benoemen, ook niets doen. Het**
27 **stadsdeel maakt een adresbeschikking. U dient zich derhalve tot het stadsdeel te**
28 **richten indien u het met dit besluit niet eens bent.” (zie 010215)**

29 Hoewel er nimmer een samenvoegingsvergunning is verstrekt voor de “samenvoeging” van
30 2eJvdH89-H met 2eJvdH89-1 was het sinds medio oktober 1999 onmogelijk om een persoon in
31 te schrijven op de zelfstandige woning 2eJvdH89-1. Althans in het woningregistratie systeem
32 stond bij 2eJvdH89-1:

33 **“LET OP: NIEMAND INBOEKEN IS SAMENGEVOEGD” (zie 991028).**

34 Samengevat: Doordat de woning 2eJvdH89-1 niet meer was geregistreerd in het woningbestand
35 kon de SWD niet meer handhaven op de onrechtmatige bewoning.

36 Dhr Wildevuur kon gebruik blijven maken van 2 objecten die beiden voldeden aan de eisen voor
37 een zelfstandige woning, terwijl hij geen enkele woonvergunning had.

38
39 Conclusie: Doordat 2eJvdH89-1 was afgevoerd kon de SWD niet meer handhavend optreden
40 tegen de onrechtmatige bewoning door dhr Wildevuur die in zijn eentje 2 objecten in gebruik had
41 die voldeden aan de eisen van een zelfstandige woning. Er is sprake van een causaal verband,
42 want als 2eJvdH89-1 nog bestond had de SWD wel moeten handhaven.

43 Vanaf het moment dat 2eJvdH89-1 was afgevoerd ontstond er schade doordat het gebruik van de
44 onderste twee verdiepingen niet door de SWD werd beëindigd en er andere procedures moesten
45 worden opgestart tegen de gebruiker.

Ad2.Onrechtmatige bewoner kon aanspraak maken op woninghuur voor 2eJvdH89-H

Op 13 oktober 1999 schreef de officiële bewoner van 2eJvdH89-1 dhr de Wild Propitius zich uit. Op grond van het document 991015 werd de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 verwijderd uit het woningbestand.

Met de adresbeschikking van 18 oktober 1999 werd de bestemming van 2eJvdH89-H veranderd van bedrijf in bedrijf+woning (991018).

Door het afvoeren van 2eJvdH89-1 en de bestemmingswijziging van 2eJvdH89-H van bedrijf in bedrijf+woning kreeg de onrechtmatige bewoner extra mogelijkheden om twee te bewonen objecten te blijven gebruiken.

Wat was er gebeurd als 2eJvdH89-1 niet was verwijderd uit het woningbestand

De SWD had nadat dhr de Wild Propitius zich had uitgeschreven van 2eJvdH89-1 een onderzoek gedaan naar de status van de bewoner van 2eJvdH89-1 en hem gemoveerd om gebruik te maken van de uitplaatsingsbemiddeling die hem was geboden op grond van zijn “inschrijvingsduur” in de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H.

De bedrijfsruimte was vanaf 1 april 1995 verhuurd aan het bedrijf European Perfusion Service.

EPS had de bedrijfshuurovereenkomst met de vorige huurder van het bedrijfsobject overgenomen onder dezelfde condities tegen dezelfde huur.

Aangezien een huurovereenkomst bedrijfshuur na 5 jaar opgezegd kan worden en was opgezegd, had de bedrijfsruimte per april 2000 leeg opgeleverd moeten worden.

De heer Wildevuur had bij de Huurcommissie geen enkel resultaat kunnen bereiken, omdat er sprake was van een object met een bedrijfsbestemming 2eJvdH89-H en een zelfstandige woning 2eJvdH89-1 waar hij niet stond ingeschreven en waarvoor hij geen woonvergunning had.

Wat gebeurde er doordat 2eJvdH89-1 was verwijderd uit het woningbestand

Door het afvoeren van de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 uit het woningbestand kreeg de gebruiker van de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H een mogelijkheid om een procedure op te starten bij de huurcommissie.

De huurcommissie en de Arrondissementsrechtbank oordeelden dat de huur betrekking had op bedrijfshuur (zie 111222).

Doordat er sprake was van 1 object waarin een bedrijf was gevestigd en ook werd gewoon vernietigde de Hoge Raad de uitspraak van de rechtbank. Uiteindelijk oordeelde het Gerechtshof dat de gemengde huurovereenkomst betrekking had op woninghuur, omdat het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte ongeveer even groot waren (zie 111222).

Conclusie: Doordat 2eJvdH89-1 was afgevoerd en de bestemming van 2eJvdH89-H was veranderd kon de gebruiker van de bedrijfsruimte naar de huurcommissie, omdat er in het object 2eJvdH89-H mocht worden gewoond.

Vanaf het moment dat 2eJvdH89-1 was afgevoerd ontstond er schade doordat er extra procedures moesten worden gevoerd tegen de gebruiker van 2eJvdH89-H.

Door de uitspraak van het Gerechtshof kreeg de gebruiker van de twee onderste bouwlagen een niet meer opzegbare overeenkomst woninghuur en kon de gebruiker niet meer worden verplicht om mee te werken aan de technisch noodzakelijke door het stadsdeel verplichte ingrijpende renovatie.

Ad3.De bedrijfsruimte kon niet meer worden afgesplitst van de bovenwoningen

Doordat de SWD niet meer kon handhaven op onrechtmatige bewoning en de gebruiker van 2eJvdH89-H een procedure kon opstarten bij de Huurcommissie was de kans dat de gebruiksovereenkomst met de gebruiker beëindigd kon worden aanzienlijk verminderd. Er was echter nog een mogelijkheid om de gebruiksovereenkomst met de gebruiker van de twee objecten te beëindigen.

Wat gebeurde er nadat 2eJvdH89-1 verwijderd was uit het woningbestand

Als de bedrijfsruimte op de begane grond zou worden afgesplitst van de daarboven gelegen woningen, zou de bedrijfsruimte kunnen worden verkocht aan bij voorbeeld meneer de Vries. Meneer de Vries had dan met de gebruiker European Perfusion Service een nieuwe huurovereenkomst voor de afgesplitste bedrijfsruimte 2eJvdH89-H kunnen afdwingen via de rechter.

Tegelijkertijd had ik als eigenaar van de woning op de eerste verdieping 2eJvdH89-1 een nieuwe huurovereenkomst kunnen afdwingen via de rechter.

Tot 13 juli 2001 waren deze procedures zeer kansrijk, omdat toen volgens de uitspraak van de Huurcommissie voor het geheel bedrijfshuur van kracht was. Van 21 december 2001 tot 2 april 2004 waren de procedures nog kansrijker omdat toen volgens de uitspraak van de Arrondissementsrechtbank voor het geheel bedrijfshuur van kracht was (zie 111222).

Op 21 juli 2000 (000721) vroeg mijn notaris Prof. mr. J.C.R. van Reedt Dortland of de bedrijfsruimte mocht worden afgesplitst van de bovenwoningen.

Op 5 september 2000 (zie 00905) liet het stadsdeel weten dat er voor de samenvoeging een vergunning nodig was, omdat de begane grondverdieping van het pand was samengevoegd met de er bovengelegen woning en ook als woning werd gebruikt.

De afsplitsing mocht niet en er werd geen bezwaarmogelijkheid geboden.

Dit was een gemiste kans om de gevolgen van het afvoeren van 2eJvdH89-1 teniet te doen.

Aangezien de RvS (011205) schreef dat: **“Aan het in het leven roepen van rechtsgevolgen (zoals de samenvoeging van 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1) zal specifieke besluitvorming op grond van de Huisvestingswet vooraf dienen te gaan met de daarbij behorende mogelijkheden van bezwaar (en beroep).”** en dergelijke besluitvorming niet had plaatsgevonden verzocht mijn notaris nogmaals of de bedrijfsruimte mocht worden afgesplitst (011211).

Nadat was aangetoond dat de bedrijfsruimte sinds 1948 als zodanig in gebruik is geweest gaf het hoofd afdeling vergunningen toestemming om de bedrijfsruimte af te splitsen (zie 20417).

Volgens hoofd afdeling handhaving zou de begane grond en eerste verdieping slechts 1 verblijfsobject zijn met als bestemming bedrijf en woning. Het hoofd handhaving dhr Redband Visser trok de toestemming om de bedrijfsruimte te mogen afsplitsen weer in (zie 20506).

Wat was er gebeurd als 2eJvdH89-1 niet was verwijderd uit het woningbestand

Dan had de SWD de gebruiker uitgeplaatst en had de gebruiker niet bij de Huurcommissie een procedure kunnen opstarten over het huurregime.

De afsplitsing was dus niet nodig, maar als de bedrijfsruimte was afgesplitst was dit een extra argument om de gebruiker te moveren om gebruik te maken van de uitplaatsingsbemiddeling van de SDW.

Conclusie: Doordat volgens de afdeling handhaving de begane grond en eerste verdieping slechts 1 verblijfsobject zou zijn met bestemming bedrijf+woning kon ten onrechte niet gebruik worden gemaakt van het besluit van B&W van 19 januari 1999 nr. 98/5137 ROIB (zie 20417).

1 **Hoofdstuk 3: Andere “belemmeringen” renovatie 2eJvdH89**

2
3 **Naast het afvoeren van de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 heeft het Stadsdeel ook op**
4 **andere manieren de renovatie ”belemmerd”. Hiervan worden drie voorbeelden gegeven.**

5 6 **1.Bewonen bedrijfsruimte na funderingsherstel**

7 Reeds in mijn vernieuwbouwplan voor 2eJvdH89 van 15 juni 1999 heb ik aangegeven dat de
8 fundering zou worden vernieuwd en de vloeren horizontaal zouden worden gelegd.

9 Volgens de criteria van de huurcommissie waren de vloeren zo scheef dat er slechts een minimale
10 huur voor de woningen gevraagd kon worden (destijds 40%) van de maximaal redelijke huur.

11 Volgens de criteria van het handboek actief aanschrijven Amsterdam moest 2eJvdH89 worden
12 aangeschreven om de vloeren horizontaal te leggen (schever dan 2cm per meter).

13 Aangezien de balklagen moesten worden vervangen, moesten de woningen totaal worden
14 gesloopt. Daarna moesten weer nieuwe woningen worden gebouwd.

15 In dergelijke gevallen moesten alle bewoners aan het plan meewerken als 75% van de bewoners
16 met het plan instemde. Binnen een jaar hadden 3 van de 4 bewoners van 2eJvdH89 ingestemd met
17 de uitplaatsingsbemiddeling naar een andere woning door de SWD.

18 Van 2005 tot 2008 zijn alle woningen van de locatie 2eJvdH85t/m95 op een soortgelijke wijze of
19 nog grondiger gerenoveerd dan mijn vernieuwbouwplan uit 1999. Alle woningen werden luxe
20 appartementen in de koopsector. Tijdens de renovatie waren alle bewoners uitgeplaatst en geen
21 enkele bewoner van de panden 2eJvdH85t/m95 is teruggekeerd naar een gerenoveerde woning.

22 In 1998 was een stadsvernieuwingsproject gestart onder regie van het stadsdeel.

23 Ik was de eerste die een vernieuwbouwplan presenteerde op grond van de projectafspraken (zie
24 990608). De uitplaatsing leidde bij 1 van de gebruikers van mijn pand (dhr Wildevuur) tot
25 weerstand.

26 Het zou wel eens kunnen zijn dat medewerkers van de afdeling handhaving bouwen en wonen
27 dhr Wildevuur hebben geholpen. Ik noem de volgende twee voorbeelden waaruit dat opgemaakt
28 zou kunnen worden:

29 1.De ambtenaar die het document opstelde voor het afvoeren van 2eJvdH89-1 (991015) heeft mij
30 telefonisch meegedeeld dat hij het adres had afgevoerd, omdat ik anders mijn huurders er zou
31 kunnen uittrappen. (dit is zo letterlijk gezegd)

32 2.Dhr Wildevuur heeft van het stadsdeel bevestigd gekregen dat hij in het pand zou kunnen
33 blijven wonen tijdens de renovatie. Volgens het stadsdeel zou dhr Wildevuur de eerste verdieping
34 kunnen bewonen tijdens het funderingsherstel. Daarna zou hij op de begane grond kunnen gaan
35 wonen en zou de vloer van de eerste verdieping horizontaal gelegd kunnen worden. De juristen
36 van het stadsdeel vonden dit logisch. Het is echter onmogelijk om een 31cm verzakte balklaag
37 tussen twee verdiepingen horizontaal te leggen als 1 van beide verdiepingen wordt bewoond.

38 39 **2.Niet willen meewerken aan ontruiming brandgevaarlijk pand**

40 Doordat de onderste twee bouwlagen eind 2003 nog steeds in gebruik waren bij dhr Wildevuur
41 had het funderingsherstel nog niet kunnen plaatsvinden.

42 De bovenste drie verdiepingen waren reeds na leegkomst in overeenstemming met de
43 uitplaatsingsvoorwaarden van de SWD onbruikbaar gemaakt voor bewoning.

44 De stenen tussenmuren, alle wanden en plafonds en alle leidingen waren verwijderd.

45 Tussen de vloer op 2-hoog en het dak zaten alleen nog 2 houten verdiepingsvloeren.

46 Hoewel de ruimtes niet geschikt waren voor bewoning, werden de ruimtes in november 2003
47 gekraakt.

48 De politie wilde niet strafrechtelijk laten ontruimen, omdat de krakers alle aanwezige
49 gereedschappen en bouwmaterialen van mij en een aannemer hadden teruggegeven.

50 De rechter wilde niet civielrechtelijk laten ontruimen omdat er reeds een uitspraak lag uit 2002
51 waarin stond dat de krakers in het pand mochten blijven totdat de bedrijfsruimte vrijkwam voor
52 het funderingsherstel.

1 In 2004 bleken de krakers met circa 100 houtenpallets weer wanden te hebben gemaakt.
2 Bovendien had het Nuon het gas en elektra van de krakers afgesloten in verband met diefstal van
3 energie door de krakers.

4 Ik heb meerdere keren verzocht aan het stadsdeel om mee te werken aan de ontruiming op grond
5 van de brandgevaarlijke situatie (zie o.a. 40702).

6 In de brief van 2 juli 2007 heb ik het stadsdeel voorgesteld om de twee panden van het stadsdeel
7 aan mij te verkopen, zodat ik de gebruiker van de onderste twee verdiepingen voor het
8 funderings- en cascoherstel tijdelijk kon uitplaatsen. Indien het stadsdeel daarop was ingegaan
9 zou ik het stadsdeel niet aansprakelijk stellen voor de schade als gevolg van het verwijderen van
10 2eJvdH89-1 uit het woningbestand (zie 40702).

11 Het stadsdeel accepteerde mijn compensatievoorstel niet en verkocht de panden voor een lager
12 bedrag aan een zich als projectontwikkelaar voordoende huizenhandelaar. De huizenhandelaar
13 deed 2 jaar niets met de panden en binnen 6 maanden nadat alle bewoners de panden hadden
14 verlaten werden de panden doorverkocht met een winst van 1,5 miljoen Euro.

15 Op schriftelijke vragen van de PvdA antwoordde het Dagelijks Bestuur een jaar na de brand (zie
16 60321): "In geval uit een inspectie van de afdeling HBW vast staat dat ten gevolge van het niet
17 functioneren dan wel afgesloten zijn van gas- en/of elektriciteitsinstallaties een onvoldoende
18 veiligheid aanwezig is, zal handhavend worden opgetreden, middels het staken van het gebruik
19 van de desbetreffende woning of het gebouw. In overleg met de Burgemeester zal dan direct tot
20 ontruiming worden overgegaan."

21 Het stadsdeel had het brandgevaarlijke woningen in 2eJvdH89 derhalve moeten ontruimen.

22 De inspecteur die verantwoordelijk was voor de handhaving en de aanschrijving van 2eJvdH89
23 was zelfs op de hoogte van het feit dat het Nuon in het bijzijn van de politie de gas- en
24 elektrameters had verwijderd. Dit is ten onrechte niet vermeld in de vooraanschrijving van 27 mei
25 2004. Het stadsdeel had dus moeten meewerken aan de ontruiming van de krakers.

26 Aangezien het stadsdeel dit heeft nagelaten is het stadsdeel aansprakelijk voor alle schade als
27 gevolg van de brand.

28

29 **3.Scheefstand geen criterium in aanschrijving**

30 Het pand 2eJvdH89 was extreem verzakt en zakte van 2000 tot 2005 plaatselijk meer dan een
31 centimeter per jaar. De fundering was bezweken en moest zo snel mogelijk worden vervangen.
32 Doordat ik niet de beschikking had over de begane grond, was dat onmogelijk.

33 In 2004 werden de panden 2eJvdH87 t/m 2eJvdH95 aangeschreven.

34 Volgens de aanschrijving moesten de vloeren van de panden van het stadsdeel 2eJvdH87+95
35 horizontaal gelegd worden. Mijn pand was nog schever dan de panden van het stadsdeel, maar in
36 de aanschrijving van 2eJvdH89 stond niet dat de vloeren horizontaal gelegd moesten worden.
37 Tegen de aanschrijving heb ik bezwaar gemaakt, omdat ook de vloeren van mijn pand op grond
38 van het handboek actief aanschrijven horizontaal gelegd moesten worden.

39 Door mij niet aan te schrijven op de scheve vloeren heeft het stadsdeel mij een mogelijkheid
40 ontnomen om de bedrijfsruimte leeg te krijgen voor het funderingsherstel.

41 De rechtbank heeft uiteindelijk mijn beroep tegen de aanschrijving ongegrond verklaard, omdat
42 de aanschrijving door het stadsdeel was ingetrokken en het pand door brand verloren was gegaan.

43

44 **Samenvatting: Uit bovenstaande voorbeelden blijkt dat het stadsdeel heeft nagelaten om de**
45 **schade door het verwijderen van 2eJvdH89-1 te beperken. Als het stadsdeel in was gegaan**
46 **op mijn verzoek van 2 juli 2004 om de krakers te laten ontruimen op grond van de**
47 **brandgevaarlijke situatie en de afwezigheid van gas en elektra had de brand op 8 maart**
48 **2005 verkomen kunnen worden.**

1 **Hoofdstuk 4: De geleden schade**

2
3 Alle geleden schade heeft een directe relatie met het afvoeren van de zelfstandige woning
4 2eJvdH89-1 uit het woningbestand.

5 Twee dagen nadat de officiële bewoner van 2eJvdH89-1 zich op 13 oktober 1999 had
6 uitgeschreven, werd de woning met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999 verwijderd uit het
7 gemeentelijke woningbestand. Hierdoor kon de Stedelijke WoningDienst geen
8 handhavingsonderzoek meer doen naar de onrechtmatige bewoning van de zelfstandige woning
9 op de eerste verdieping.

10 De voormalige onderhuurder van de woning op de eerste verdieping voldeed niet aan de eisen
11 van de SWD en kon geen woonvergunning voor 2eJvdH89-1 krijgen (zie Hoofdstuk 1).

12 Hij stond officieel ingeschreven op het adres 2eJvdH89-H waar ook gewoond kon worden en was
13 zelfs stadsvernieuwingsurgent op grond van zijn inschrijving op 2eJvdH89-H, omdat het pand
14 opnieuw moest worden gefundeerd en grondig moest worden gerenoveerd.

15 Aangezien de gebruiksovereenkomst van de gebruiker van 2eJvdH89-H (het bedrijf European
16 Perfusion Service van dhr Wildevuur) per april 2000 afliep, had dhr Wildevuur gebruik kunnen
17 maken van de uitplaatsingsbemiddeling van de SWD en de verhuiskostenvergoeding van het
18 stadsdeel.

19 Doordat er met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999 in 2eJvdH89-H mocht worden gewoond
20 en de woning 2eJvdH89-1 met terugwerkende kracht tot 1 oktober 1999 niet meer bestond kon de
21 gebruiker van de bedrijfsruimte gebruik maken van het feit dat hij stond ingeschreven op
22 2eJvdH89-H. Hierdoor kon hij een procedure opstarten bij de huurcommissie.

23 Als het adres 2eJvdH89-1 niet was afgevoerd (middels 991015) en de bestemming van
24 2eJvdH89-H niet was veranderd van bedrijf in bedrijf+woning (middels 991018) had dhr
25 Wildevuur gebruik kunnen maken van de uitplaatsingsbemiddeling van de SWD en de
26 verhuiskostenvergoeding van het stadsdeel.

27 Doordat het stadsdeel jarenlang weigerde om een besluit te nemen op mijn verzoeken om weer
28 een adres toe te kennen aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping heeft het tot 29
29 augustus 2007 (uitspraak RvS) geduurd voordat het bij het stadsdeel duidelijk was dat
30 2eJvdH89-1 in oktober 1999 ten onrechte was verwijderd uit het woningbestand.

31 ER IS sprake van een onrechtmatige gedraging (1).

32 Om te kunnen spreken van een onrechtmatige daad moet de onrechtmatige daad toerekenbaar
33 zijn. Het stadsdeel moet op grond van artikel 8.8. adressen toekennen aan zelfstandige woningen.

34 ER IS sprake van toerekenbaarheid (2).

35 Hoewel het op 29 augustus 2007 pas duidelijk was dat het stadsdeel zich onrechtmatig had
36 gedragen door 2eJvdH89-1 af te voeren, had ik het stadsdeel reeds op 30 juli 2006 aansprakelijk
37 gesteld voor de geleden schade (zie 60730).

38 ER IS sprake van schade (3).

39 In hoofdstuk 2 is voor drie belangrijke gevolgen van het verwijderen van de zelfstandige woning
40 2eJvdH89-1 aangegeven wat er was gebeurd als 2eJvdH89-1 wel en als 2eJvdH89-1 niet was
41 verwijderd uit het gemeentelijke woningbestand.

42 Dit is gedaan om te toetsen of de onrechtmatige gedraging een zogenaamde conditio sine qua non
43 was. Uit de voorbeelden blijkt dat er geen schade was als 2eJvdH89-1 niet was verwijderd en er
44 wel schade is geleden doordat 2eJvdH89-1 in oktober 1999 is verwijderd uit het woningbestand.

45 ER IS sprake van een causaal verband tussen de daad en de schade (4).

46 De geschonden norm strekt tot bescherming tegen schade zoals ik die als benadeelde heb
47 geleden. Het stadsdeel was verantwoordelijk voor het uitvoeren van de APV en ik heb alles
48 ondernomen (8 ordners met totaal 950 documenten) om het stadsdeel bewust te maken van het
49 feit dat het onjuist heeft gehandeld.

50 ER IS voldaan aan het relativiteitscriterium (5).

51 ER IS derhalve voldaan aan de 5 voorwaarden waaraan een onrechtmatige daad moet voldoen
52 voor de plicht tot schadevergoeding.

1 In de aansprakelijkstelling van de schade van 30 juli 2006 is een schatting gegeven van de
2 schade. Destijds is slechts een schatting gegeven, omdat toen nog niet zeker was dat de RvS zou
3 oordelen dat 2eJvdH89-1 een adres moest hebben.
4 Volgens de planning van het stadsdeel zou de renovatie 6 tot 9 maanden duren.
5 Als de onderste twee verdiepingen met 1 bewoner net zoals de andere verdiepingen met 3
6 bewoners medio 2000 leeg waren, had de renovatie in 2001 kunnen worden afgerond.
7 In het besluit van 1 februari 2011 (110204a) schrijft u:
8 “In uw brieven van 30 juli 2006 en 31 maart 2010 stelde u een bedrag van E 529.419 aan schade
9 te hebben geleden. Dit schadebedrag heeft u naar aanleiding van het verzoek om de schade te
10 onderbouwen, in uw brief van 18 oktober 2010 verhoogd naar E 737.937,38.
11 Vervolgens heeft u in uw brief van 29 november 2010 “E 116.000,- + PM.” gevorderd aan
12 schade over de periode 31 december 2004 tot heden.”
13 Dit wil ik graag verduidelijken.
14 In de brieven van 30 juli 2006 en 31 maart 2010 heb ik een schatting gegeven van de schade tot
15 31 december 2004.
16 Op uw verzoek heb ik u alle facturen doen toekomen en de schade exact berekend.
17 Op grond van exacte gegevens bleek mijn inschatting van de te realiseren netto verkoopopbrengst
18 te laag.
19 Verder heb ik ook de kosten van reeds voor eind 2004 gestarte juridische procedures in het
20 schadebedrag tot 31 december 2004 opgenomen. Deze kosten bedroegen totaal E 23671,13.
21 Zie bijlagen 100901, 100902 en 100903.
22 In het bedrag van de schade na 31 december 2004 zitten dus geen kosten meer voor de juridische
23 procedures tegen de gebruiker van 2eJvdH89-H die reeds in 2004 waren gestart.
24 Het schadebedrag tot 31 december 2004 waarvoor ik het stadsdeel op 30 juli 2006 aansprakelijk
25 heb gesteld is gespecificeerd in de documenten 101018, 101015, 101012, 100903, 109002,
26 100901 en 100620.
27 Op 2 februari 2007 heb ik het stadsdeel formeel aansprakelijk gesteld om over de geleden schade
28 ook de wettelijke rente te betalen.
29

30 **Hoofdstuk 5: Verzoeken behandeling schadeprocedure**

- 31
32 **1. Ik verzoek u in uw een verweerschrift aan te geven dat u bereid bent de gespecificeerde**
33 **schade van E 737.937,38 (+rente) te vergoeden;**
34 **2. Indien u niet bereid bent alle geleden schade te vergoeden verzoek ik u aan te geven welke**
35 **schade u wel bereid bent te vergoeden;**
36 **3. Ik verzoek u in uw een verweerschrift aan te geven of u de aansprakelijkheid voor uw**
37 **onrechtmatige gedragingen aanvaardt;**
38 **4. Indien u niet bereid bent alle geleden schade te vergoeden verzoek ik u aan te geven dat u**
39 **bereid bent om de schade middels mediation vast te stellen.**
40 **5. Ik verzoek u drie weken voor de zitting van de bezwaarcommissie mij uw verweerschrift**
41 **te doen toekomen.**

42
43 **Indien u vragen heeft over deze aanvulling of de bijlagen verzoek ik u met mij contact op te**
44 **nemen.**

45 **Hoogachtend,**



46 **Drs. Ing. HChr. Bremer**

47 Lijst met bijlagen: 2 pagina's

1 **Bijlagen:**
2 111223 Afsplitsing bedrijfsruimte van bovenwoningen
3 111222 Huurprocedures tegen onrechtmatige bewoner 2eJvdH89-1
4 111221 Technisch situatie en uitplaatsingsbemiddeling bewoners 2eJvdH89
5 111214a S>B Verzoek aanvulling gronden
6 111213 Rechtbank uitspraak 10-1838: Beroep sloopkosten ongegrond
7 111025 Inspecteur Ron de Waal wordt vervolgd voor fraude en omkoping
8 110317A S>B Aanhouding behandeling bezwaarschrift tot 4 weken na uitspraak 10/1838
9 110312 B>S Bezwaarschrift schadebesluit schadevergoeding 2eJvdH89
10 110204a S>B zuiver schadebesluit op verzoek om schadevergoeding d.d. 30 juli 2006
11 110204b S>B zuiver schadebesluit slopen voorgevel zonder overleg en noodzaak
12 110204c S>B afwijzing verzoek om mediation
13 101217v VGA>S advies voor stadsdeel
14 101201 S>B antwoord wordt uitgesteld tot 16 januari 2010
15 101129 B>S schade na 31-12-2004
16 101103 S>B overzicht schade vanaf 31-12-2004 + verlenging antwoord tot 16-12-2010
17 101020 S>B Ontvangstbevestiging brief 12okt2011: binnen 4 weken een reactie
18 101018 B>S overzicht schade als gevolg van onrechtmatig handelen 2eJvdH89
19 101015 B>S oorzaak schade + memo 100620
20 101012 B>S Reactie op brief 101005
21 101005 S>B Wij geven u 2 weken om reactie op advies kenbaar te maken
22 100929 VGA>S Advies voor stadsdeel
23 100923v VGA>B
24 100903 memo kostenoverzicht gemaakte extra kosten 2eJvdH89
25 100902 memo overzicht advocatenkosten tot 31-12-04 -> 59.697,08 Euro
26 100901 memo overzicht facturen en betalingsbewijzen (+ 80 bijlagen)
27 100804 VGA>B ontvangstbevestiging en gaat eerst tot 31 augustus op vakantie
28 100729 B>VGA ongeveer tekst memo 10620
29 100620 B: Memo oorzaak + schade
30 100617 VGA>B verzoek informatie over verwijt + oorzaak schade
31 **100615 SD>Rechtbank procedure 10/1838 heeft relatie met Schadeclaim**
32 100423 S>B stand van zaken aansprakelijkstelling 30 juli 2006 wordt thans bestudeerd
33 100331 B>S Vernietiging RvS besluit 5 juni 2007 “sloopkosten” 2eJvdH89
34 100308 S>B Nieuwe beslissing over sloopkosten + weigering betaling
35 100305 B>S Betalingsherinnering terugbetaling sloopkosten nav uitspraak RvS 91223
36 **91223 UITSPRAAK RvS: Besluit sloopkosten wordt vernietigd**
37 **090923 Prijzen appartementen Amsterdam 1999-2010**
38 071107 Kratz&Polak Resolve: OP 8 maart waren er geen spoedeisende werkzaamheden
39 070829 UITSPRAAK RvS: 2eJvdH89-1 krijgt met terugwerkende kracht adres 2eJvdH89-1
40 070301 Einde benoemingstermijn Bremer bij Huurcommissie
41 70202 B>S Aansprakelijkstelling alle schades 2eJvdH89
42 70101B Renovatie: Alle balken 2eJvdH87 en 2eJvdH89 en 2eJvdH91 vervangen stalen balken
43 60801 B>S Verrekening sloopkosten 2eJvdH89
44 **60731 B>S Aansprakelijkstelling Slopen gevel 2eJvdH89**
45 60730 B>S Aansprakelijkstelling schade 2eJvdH89
46 60321 S: Burgemeester had 2eJvdH89 moeten ontruimen ogv afwezigheid electra (zie 40702)
47 051120 Koopsommenoverzicht 2eJvdH85 uit Kadaster
48 050930 2eJvdH85-1 te koop voor 224.000Euro op Funda
49 050805 Aanvraag bouwvergunning 2eJvdH91+93
50 050320 Pand 2eJvdH89 is meer verzakt dan panden van stadsdeel
51 050112 Onderzoek HuurCommissie: Vloer meer dan 2cm per meter verzakt > Huurverlaging
52 050111 Splitsingsakte: Bedrijfsruimte begane grond afgesplitst van 3 bovenwoningen

1 041202A Panden stadsdeel kunnen pas gerenoveerd worden als deze leeg en onverhuurd zijn
2 041021 S>B Stadsdeel weigert een beroep vatbaar besluit te nemen voor toekenning adres 89-1
3 040703 B>S Bremer biedt 210.000 Euro per pand van het stadsdeel ter compensatie
4 040702 B>S Elektra afgesloten en ontruiming noodzakelijk ivm brandgevaarlijke situatie
5 040701 Puntentelling HC 2eJvdH89-H 89 punten en 2eJvdH89-1 94punten
6 **40504 Stadsdeel eist dat Bedrijfsruimte wordt afgesplitst**
7 040401 GH toetst Fuks/Recourt: bedrijfsdeel ongeveer even groot als woondeel dus woninghuur
8 040209R Stadsdeel dreigt notaris met aangifte OM + aanklacht bij notariële broederschap
9 031003 UITSPRAAK HR: Er moet getoetst worden op Fuks/Recourt
10
11 020828 UITSPRAAK RB: Bedrijfshuur omdat huurovereenkomst is overgenomen
12 020506 S>B volgens hoofdhandhaving handelt afd. Vergunningen onjuist
13 020419 B>S verzoek om adres voor woning op eerste verdieping ivm afsplitsing bedrijf
14 020417 S>B bedrijfsruimte mag worden afgesplitst van bovenwoningen
15 020128 Wildevuur SV-urgent, krijgt verhuiskostenvergoeding en huur na renovatie niet.v.toepassing
16 011221 PROCESVERBAAL RB: gebruiker 2eJvdH89-1 mag met SV-urgentie 6 mnd zoeken
17 011211 Tweede verzoek notaris om bedrijfsruimte te mogen afsplitsen
18 011205 UITSPRAAK RvS: 2eJvdH89-1 mocht niet worden afgevoerd zonder besluit
19 010306 UITSPRAAK HC: **bedrijfshuur**
20 010215 SWD handhaving op illegaal bewoning 2eJvdH89-1 kan niet meer (woning weg!!)
21 010116 Plan van Aanpak 2eJvdH 85-95
22
23 000907 Plattegrond bedrijfruimte 2eJvdH89-H en woning 2eJvdH89-1
24 000905 Afwijzing Eerste verzoek notaris om bedrijfsruimte te mogen afsplitsen
25 000721 Eerste verzoek notaris om bedrijfsruimte te mogen afsplitsen
26 000327 Voorstel verbetering Stadsdeelpanden 2eJvdH87+95
27 000131 Bewoner zelfstandige woning 2eJvdH89-1 vraagt huurverlaging voor 2eJvdH89H
28 000114 Bewoner 2eJvdH89-1 krijgt besluit over bezwaar tegen adresbeschikking Bremer
29 000113 Stadsdeel verklaart bezwaar Bremer tegen adresbeschikking niet-ontvankelijk
30
31 991221 Huurder 2eJvdH89-3 krijgt verhuiskostenvergoeding van stadsdeel
32 991205 Woning 2eJvdH89-1 op 1 oktober 1999 afgevoerd ivm Verbouw
33 991105 2eJvdH89-1 verdwenen door verbouw
34 991102 B>S Bezwaarschrift verwijdering woning 2eJvdH89-1 en bestemmingswijziging H
35 991032? Voorbeeld Meldings- voordrachtformulier SWD als 2eJvdH89-1 niet was afgevoerd
36 991028 Registratie bewoning 2eJvdH89-1 : LET OP: NIEMAND INB.IS SAMENGEV.
37 991018 S>B Adresbeschikking 2eJvdH89: 2eJvdH89-1 weg bestemmingswijziging 2eJvdH89H
38 991015 Document op grond waarvan 2eJvdH89-1 is afgevoerd
39 991004 Wijkcentrum roept huurders op om samen te werken en klachten te melden
40 990923 Wildevuur h.o.d.n. EPService wil dat huurders bovenwoningen niet afzonderlijk praten
41 990809 Uitplaatsingscontract: Na leegkomst direct beginnen met verbeteringsplan
42 990730 Bewoners van 2eJvdH89-H, 2eJvdH89-1 en 2eJvdH89-3 door SWD uitgeplaatst
43 990608 bewoners krijgen verhuiskostenvergoeding van 8000 gulden
44
45 980126 2eJvdH89-H = bedrijfruimte en 2eJvdH89-1 = woning van Dhr de Wild Propitius
46 950330 European Perfusion Service wordt bij KvK geregistreerd op 2eJvdH89-H
47 901001 Onderhuurovereenkomst woning 2eJvdH89-1 tussen Mesman en W.Wildevuur

111223

111223: Afsplitsing bedrijfsruimte van bovenwoningen

Na de actie van het stadsdeel werd gesuggereerd dat de onderste 2 bouwlagen 1 verhuurbaar object zou zijn en kon de bedrijfsruimte moeilijker worden afgesplitst.

In Amsterdam mag een bedrijfsruimte van de bovenliggende woningen worden afgesplitst, zodat de bedrijfsruimte afzonderlijk van de bovenwoningen kan worden verkocht. Deze splitsing had gebruikt kunnen worden om twee afzonderlijke huurovereenkomsten af te dwingen met de gebruiker van de bedrijfsruimte op de begane grond en de zelfstandige woning op de eerste verdieping (Dhr Wildevuur en zijn bedrijf European Perfusion Service).

1.Eerste verzoek tot afsplitsing bedrijfsruimte 5 september 2000

Namens mij verzocht notaris van Reedt Dortland op 21 juli 2000 (zie 000721) of de bedrijfsruimte mocht worden afgesplitst van de bovenliggende woningen.

Op 5 september 2000 (zie 00905) liet het stadsdeel weten dat er voor de samenvoeging een vergunning nodig was, omdat de begane grondverdieping van het pand was samengevoegd met de er bovengelegen woning en ook als woning werd gebruikt.

De afsplitsing mocht niet.

Op 5 december 2001 schreef de RvS (zie 11205):

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

Aangezien dergelijke besluitvorming niet had plaatsgevonden waren 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1 dus niet samengevoegd tot 1 object.

Er is namelijk nooit een samenvoegingsvergunning verstrekt, want er is in oktober 1999 ‘gewoon’ gedaan als of de zelfstandige woning op 1-hoog niet bestond en de eerste verdieping reeds bij de begane grond hoorde. Door de afsplitsing van de bedrijfsruimte had dit duidelijk geworden, omdat de woning op de eerste verdieping voldeed aan de criteria van een zelfstandige woning.

2.Tweede verzoek tot afsplitsing bedrijfsruimte 11 december 2001

Op grond van de uitspraak van de RvS vroeg mijn notaris op 11 december 2001 wederom of de bedrijfsruimte mocht worden afgesplitst van de bovenliggende woningen (zie 011211).

De afdeling vergunningen van het stadsdeel verzocht om bewijsmateriaal voor het gebruik van de bedrijfsruimte.

Op grond van onderzoek uit het gemeentearchief en door de vorige eigenaar verstrekte documenten kon ik aantonen dat de bedrijfsruimte van 1938 tot de bestemmingsplanwijziging in 1993 werd gebruikt als bedrijfsruimte. Op grond daarvan stemde de afdeling vergunningen in met de afsplitsing van de bedrijfsruimte (zie 20417).

Op mijn verzoek (zie 20419) om weer een adres toe te kennen aan de zelfstandige woning antwoordde dhr Redband Visser (voormalig hoofd Handhaving Bouwen en Wonen) dat ik onjuiste informatie zou hebben verstrekt en dat de bedrijfsruimte daarom niet mocht worden afgesplitst (zie 20506).

Volgens de afdeling vergunningen mocht de bedrijfsruimte 2eJvdH89H worden afgesplitst van de bovenwoningen, maar volgens de afdeling vergunningen hoorde de zelfstandige woning bij de bedrijfsruimte en daarom mocht de bedrijfsruimte niet worden afgesplitst.

De afdeling vergunningen en handhaving BWT waren het dus duidelijk niet met elkaar eens.

1 Op grond van de tegenstrijdige berichtgeving van de afdeling vergunningen en de afdeling
2 handhaving heb ik twee topjuristen advies gevraagd.
3 Prof. Dr. Mr. Nicolai adviseerde Prof. Mr. van Reedt Dortland van Boekel de Neree om
4 2eJvdH89-H af te splitsen van de twee bovenliggende bovenwoningen. Aangezien de afdeling
5 vergunningen gaat over de verstrekking van vergunningen en de afdeling handhaving over de
6 uitvoering mocht volgens het advies de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H worden afgesplitst van de
7 bovenliggende woningen en omdat de afdeling handhaving had vastgesteld dat de woning op de
8 eerste verdieping hoorde mochten de onderste twee bouwlagen worden afgesplitst van de twee
9 bovenliggende woningen. Te meer daar de afdeling vergunningen na 6 maanden niet was
10 teruggekomen op de toestemming van 17 april 2002.
11 De splitsing op grond van het advies vond plaats op 28 november 2002.
12 In november 2003 werd deze splitsing door de toenmalige krakers aangewend als argument om
13 de woningen 2eJvdH89-2+3+zolder te kraken in verband met een illegale splitsing.
14 In 2004 werden ik en mijn notaris door het stadsdeel onder dwang van aangifte bij het OM en de
15 notariële broederschap bedreigd om de splitsing ongedaan te maken (zie 40209R).

16 **3.Verzoek tot afsplitsing bedrijfsruimte door het stadsdeel 4 mei 2004**

17 Op 4 mei 2004 schreef het stadsdeel nogmaals dat de afsplitsing van 2eJvdH89-H van de twee
18 bovenliggende woningen ongedaan moest worden gemaakt. Verdere schreef het stadsdeel dat ik
19 ook alleen de bedrijfsruimte kon afsplitsen van de bovenwoningen als de situatie van de woning
20 op de eerste verdieping (bel-etage) zou worden aangepast zodat het een zelfstandige woning
21 wordt. Daarvoor zou dan wel een vereiste bouwvergunning moeten worden aangevraagd.

22 Op 4 mei 2004 (zie 40504) verzocht het stadsdeel mij om de bedrijfsruimte af te splitsen van de
23 drie daarboven gelegen woningen.

24 Eind 2004 kwam er een nieuwe hoofd inspecteur Bouw- en Woningtoezicht en hoefde er geen
25 bouwvergunning meer worden aangevraagd om de bedrijfsruimte van de 3 bovengelegen
26 woningen af te splitsen.

27 Hoewel de aanpassing van de splitsing voor mij weinig zin meer had, is op 11 januari 2005 de
28 bedrijfsruimte afgesplitst van de 3 bovenliggende zelfstandige woningen (zie 50111).

29 Indien het stadsdeel had ingestemd met mijn verzoek van 21 juli 2000 om de bedrijfsruimte af te
30 splitsen van de bovenliggende woningen was de bedrijfsruimte reeds in 2000 afgesplitst van de
31 bovenliggende woningen.

32 Hierdoor had de bedrijfsruimte verkocht kunnen worden en had de koper van dit appartement een
33 nieuwe huurovereenkomst kunnen afdwingen met de gebruiker (European Perfusion Service) van
34 de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H.

35 De bewoner van de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 had de woning uitgezet kunnen worden,
36 omdat hij niet voldeed aan de eisen om de woning te mogen bewonen op grond van gezinsgrootte
37 en inkomen.

38 De splitsing conform mijn eerste verzoek in 2000 had in 2005 echter geen enkele zin meer, omdat
39 door een uitspraak van de Hoge Raad het huurregime van het object bestaande uit de voormalige
40 bedrijfsruimte en de zelfstandige illegaal bewoonde distributiewoning was aangemerkt als
41 huurregime woninghuur.
42
43
44
45
46

111222

111222: Huurprocedures tegen onrechtmatige bewoner 2eJvdH89-1

Door de verwijdering van de zelfstandige woning op de eerste verdieping uit het gemeentelijke woningbestand kreeg de gebruiker de mogelijkheid om te procederen over het huurregime.

Op 2 november 1999 (zie 991102) maakte ik voor het eerst bezwaar tegen de verwijdering van het adres 2eJvdH89-1, omdat het adres van de zelfstandige woning niet stond vermeld op de adresbeschikking.

Op 13 januari 2000 (000113) werd dit bezwaarschrift door het stadsdeel niet-ontvankelijk verklaard.

Op 14 januari (000114) werd dit besluit door het stadsdeel gestuurd naar de bewoner van de zelfstandige woning op de eerste verdieping (2eJvdH89-1) met als adres 2eJvdH89-H.

Huurcommissie

Op 31 januari 2000 (000131) deed de bewoner van 2eJvdH89-1 een verzoek aan de huurcommissie om de huur te verlagen van 2eJvdH89-H op grond van achterstallig onderhoud.

De procedure had nooit opgestart kunnen worden als de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 nog juist was geregistreerd en de bestemming van 2eJvdH89-H niet was gewijzigd met de adresbeschikking van 18 oktober 1999.

Ik verwijs naar de volgende documenten:

980126: 2eJvdH89-H is bedrijfsruimte en 2eJvdH-1 is woning

991015: 2eJvdH89-1 wordt samengevoegd met 2eJvdH89-O en krijgt adres 2eJvdH89-H

991018: De bestemming van 2eJvdH89-H wordt geregistreerd als bedrijf + woning

Op 6 maart 2001 (zie 10306) oordeelde de Huurcommissie dat dhr Wildevuur niet ontvankelijk was, omdat de huurovereenkomst tussen mij en dhr Wildevuur betrekking had op **bedrijfshuur**.

De huurcommissie nam dit besluit, omdat dhr Wildevuur voor aanvang van de huurovereenkomst in 1995 de vorige eigenaar had verzocht of hij de huurovereenkomst bedrijfsruimte van de vorige huurder van de bedrijfsruimte mocht overnemen.

Voor aanvang van de huurovereenkomst had dhr Wildevuur op 30 maart 1995 zijn bedrijf European Perfusion Service laten registreren op het adres 2eJvdH89-H (zie 950330).

Kantonrechter

Dhr Wildevuur ging in beroep bij de kantonrechter.

De advocaat van dhr Wildevuur kon handig gebruik maken van het argument dat hem door het stadsdeel was aangeboden.

Volgens het stadsdeel was 2eJvdH89-H een object met de bestemming bedrijf + woning.

Ik heb vele jaren (zie 70301) namens Aedes (vereniging van woningcorporaties) in de huurcommissie gezeten en ben stellig van mening dat niet de bestemming van een object maar het ontstaan van de huurovereenkomst relevanter is voor het bepalen van het huurregime als de huurovereenkomst niet (voldoende) (schriftelijk) is overeengekomen.

In elke woning mag een bedrijf worden uitgeoefend, mits het grootste vloeroppervlak gebruikt wordt om te wonen. Een administrateur of een thuiskapster mag een deel van een huurwoning gebruiken zonder dat de verhuurder de huur kan baseren op grond van een huurovereenkomst bedrijfsruimte.

Voor twijfel gevallen is het arrest Fuks/Recourt van belang. De heer Fuks huurde een woning aan de Stadionweg van Recourt en begon een tandartspraktijk in de woning die hij had gehuurd onder het regime woonruimte. Toen Recourt daar achter kwam eiste hij een hogere huur, omdat Fuks zijn woning was gaan gebruiken als bedrijfsruimte.

1 Na jaren procederen tussen de tandarts en zijn verhuurder ontstond het arrest Fuks/Recourt.

2 De essentie van dit arrest, dat ziet op die gevallen waarin sprake is van een gemengde
3 huurovereenkomst en de vraag welk rechtstelsel dan moet prevaleren is: “ Het ligt voor de hand en
4 strookt met een wetstoepassing die recht doet wedervaren aan het dwingende karakter van de
5 HPW en van de regeling vervat in art. 7A:1623a-1623o, om het gehuurde slechts dan niet geheel
6 als woonruimte aan te merken indien, het mede in aanmerking genomen de inrichting en hetgeen
7 partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een ander doel dan voor
8 bewoning in gebruik is (vgl. HR 24 nov. 1972, NJ 1973, 93); bij deze afweging komt in het
9 bijzonder betekenis toe aan het vloeroppervlak en het aantal vertrekken.”

10 Nadat het stadsdeel op 15 oktober 1999 (991015) de zelfstandige woning 2eJvdH89-1 uit het
11 gemeentelijke woningregister had verwijderd en het niet meer mogelijk was om op het adres
12 2eJvdH89-1 in te schrijven (Let op: niemand inboeken is samengevoegd 991028) en de door het
13 stadsdeel gewijzigde status van 2eJvdH89-H van bedrijf naar bedrijf+woning (991018) was er
14 een mogelijkheid ontstaan om gebruik te maken van het arrest Fuks/Recourt.

15 Op 13 juli 2001 maakte de kantonrechter gebruik van het feit dat de zelfstandige woning niet
16 meer bestond en dat er op het adres 2eJvdH89-H mocht worden gewoond en dhr Wildevuur stond
17 ingeschreven op 2eJvdH89-H.

18 De kantonrechter oordeelde dat er sprake was van **woninghuur** voor beide verdiepingen en
19 omdat de huurcommissie reeds had vastgesteld dat er sprake was van achterstallig onderhoud
20 besloot de kantonrechter dat de huur van de twee verdiepingen werd verlaagd van f 971,21 tot
21 225 Euro per maand.

22 Reeds in 2001 heb ik het stadsdeel geïnformeerd dat het verwijderen van het adres van de
23 zelfstandige woning op de eerste verdieping (2eJvdH89-1) op grond van het arrest Fuks/Recourt
24 een grote invloed had op het huurregime van de oorspronkelijk onrechtmatige bewoner van de
25 eerste verdieping.

26

27 **Rechtbank**

28 Tegen de uitspraak van de kantonrechter ben ik in beroep gegaan bij de Rechtbank.

29 Tijdens de zitting bij de rechtbank heeft dhr Wildevuur toegegeven dat hij de huur van de
30 bedrijfsruimte alleen mocht overnemen als hij een bedrijf in de bedrijfsruimte zou vestigen.

31 Daarmee erkende hij dat hij een huurovereenkomst bedrijfsruimte was aangegaan.

32 Naar aanleiding van deze bekentenis heeft dhr Wildevuur zich bereid verklaard om 6 maanden te
33 zoeken naar vervangende woonruimte en een ruimte voor zijn motorfietsen.

34 Deze afspraak werd vastgeld in het procesverbaal van de zitting bij de rechtbank van 21
35 december 2001 (zie 011221).

36 Op 28 januari 2002 werd dhr Wildevuur voor de tweede keer stadsvernieuwingsurgent en kwam
37 hij bovendien in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van het stadsdeel als hij de te
38 renoveren woning en bedrijfsruimte zou verlaten (90730 + 20128).

39 Na 6 maanden bleek dat dhr Wildevuur geen enkele poging had ondernomen om vervangende
40 woonruimte te vinden, terwijl ik wel vervangende ruimte had aangeboden voor de motorfietsen
41 die in de bedrijfsruimte waren gestald.

42 De rechtbank oordeelde op 28 augustus 2002 dat de huurovereenkomst voor de twee
43 verdiepingen viel onder het regime **bedrijfshuur**, omdat uit alle relevante correspondentie bleek
44 dat dhr Wildevuur in 1995 een huurovereenkomst bedrijfsruimte had afgesloten (zie 020828).

45

46 **Hoge Raad**

47 Vervolgens ging dhr Wildevuur naar de Hoge Raad.

48 De Hoge Raad heeft op 3 oktober 2003 de uitspraak van de Rechtbank vernietigd en verwezen
49 naar het Hof van Amsterdam. Het Gerechtshof moest op grond van het Arrest Fuks/Recourt
50 toetsen of het bedrijfsgedeelte groter was dan het woongedeelte (zie 031003).

1 Volgens de Hoge Raad had de huurovereenkomst kenmerken van huur en verhuur van
2 woonruimte en daarnaast van niet onder het regime van art. 7A:1624 (oud) BW vallende huur en
3 verhuur van bedrijfsruimte. De Hoge Raad schreef onder 3.3.2:

4 “Bij een zodanige overeenkomst dient het gehuurde dan niet in zijn geheel als
5 woonruimte te worden aangemerkt indien het, mede in aanmerking genomen de inrichting
6 en hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een
7 ander doel dan voor bewoning in gebruik is, bij welke afweging in het bijzonder betekenis
8 toekomt aan het vloeroppervlak en het aantal vertrekken (HR 5 november 1993, nr. 8224,
9 NJ 1994, 228).”

10 Als de zelfstandige woning op eerste verdieping nog juist was opgenomen in het
11 gemeentekadaster met het adres 2eJvdH89-1 of naar aanleiding van de uitspraak van de RvS van
12 5 december 2001 weer juist had geregistreerd had de Hoge Raad deze uitspraak nooit kunnen
13 doen.

14 Als de objecten nog afzonderlijk waren geregistreerd had de Hoge Raad hoogst waarschijnlijk
15 geoordeeld dat er sprake was een overeenkomst bedrijfshuur voor beide zelfstandige objecten of
16 eventueel dat er sprake was van een overeenkomst bedrijfshuur voor de bedrijfsruimte 2eJvdH89-
17 H en een huurovereenkomst woninghuur voor de zelfstandige woning op de eerste verdieping.

18 **Gerechtshof Amsterdam**

19 Tijdens de procedure ging het in feite alleen over de toetsing aan de hand van het arrest
20 Fuks/Recourt. Hoewel ik reeds tekeningen had meegenomen naar de zitting mochten beide
21 partijen nog een keer tekeningen naar het Gerechtshof opsturen.

22 Het vloeroppervlak van de bedrijfsruimte op de begane grond was gelijk aan de ruimte tussen de
23 bouwmuren, omdat het gehele oppervlakte was te betreden.

24 Het vloeroppervlak van de woning op de eerste verdieping was kleiner, omdat er circa 8m² van
25 het vloeroppervlak afging voor de trap naar de andere verdiepingen.

26
27
28 De advocaat van dhr Wildevuur wist echter op grond van precisie metingen tot op cm² per
29 vertrek aan te tonen dat het vloeroppervlak van de zelfstandige woning groter was dan het
30 vloeroppervlak van de bedrijfsruimte.

31 Het Gerechtshof constateerde dat beide partijen een andere visie hadden over het ontstaan van de
32 huurovereenkomst en schreef verder (zie 40401 onder 3.3):

33 “Van belang is dan dat de vloeroppervlakten van de bedrijfsruimte op de begane grond en
34 de woonruimte op de eerste verdieping vrijwel even groot zijn, waardoor op grond van de
35 bedoeling van partijen en de inrichting van het gehuurde niet kan worden gezegd dat het
36 gehuurde in overwegende mate voor een ander doel in gebruik was dan woonruimte”

37 Op grond van deze vaststelling werd de beschikking van de kantonrechter van 6 juli 2001
38 bekrachtigd en ging de huur van de bedrijfsruimte en de zelfstandige woning met terugwerkende
39 kracht tot 31 januari 2000 omlaag naar 225,- Euro per maand.

40 Een maand na de uitspraak van het Gerechtshof werd ik door het stadsdeel in de gelegenheid
41 gesteld om de bedrijfsruimte alsnog af te splitsen van de bovenwoningen als ik de situatie van de
42 woning op de eerste verdieping (bel-etage) zodanig zou aanpassen dat het een zelfstandige
43 woning werd. Daarvoor was echter een (nog aan te vragen) bouwvergunning vereist (zie 40504).
44 Een halfjaar later bleek de bouwvergunning voor de splitsing niet nodig en kon de bedrijfsruimte
45 van de bovenwoningen worden afgesplitst (zie 50111).

111221

111221: Technische situatie en uitplaatsingsbemiddeling bewoners 2eJvdH89

In 1991 besloot stadsdeel de Pijp om de panden van de locatie 2eJvdH85-2eJvdH99 te slopen, omdat de panden zodanig waren verzakt dat het niet meer rendabel zou zijn om de panden te renoveren. In 1995 besloot het stadsdeel dat de panden niet hoefden te worden gesloopt, omdat de eigenaren de panden wilden renoveren.

Vanaf eind 1998 tot eind 1999 werd overleg gevoerd tussen de eigenaren van zes panden en het stadsdeel. Twee panden waren in het bezit van het stadsdeel zelf.

Naar aanleiding van het overleg tussen de eigenaren stelde het stadsdeel een document op met de faciliteiten voor het project (zie 990608).

Voor het pand 2eJvdH89 werd als eerste een vernieuwbouwplan opgesteld.

Op grond van dit plan zou het pand opnieuw gefundeerd worden en zouden de balklagen horizontaal worden gelegd en zouden er compleet nieuwe woningen worden gebouwd.

In feite zouden alleen de gevels en het dak behouden blijven.

Voor de ingreep moesten de bewoners en het bedrijf worden uitgeplaatst.

De bewoners werden vanaf juli 1999 (990730) stadsvernieuwingsurgent en zouden een verhuiskosten vergoeding krijgen van het stadsdeel zodra zij het pand hadden verlaten.

In 2004 zijn de panden aangeschreven.

De bewoners van de panden van het stadsdeel 2eJvdH87 en 2eJvdH95 moesten hun woning definitief verlaten, omdat de fundering moest worden vernieuwd en alle verdiepingsvloeren horizontaal moesten worden gelegd (zie 41202A).

De verdiepingsvloeren van 2eJvdH89 waren nog extremer verzakt (zie 50320). De vloeren waren zo scheef dat er volgens de criteria van de huurcommissie maar 40% van de maximaal redelijke huur gevraagd kon worden (zie 10306 en 50112) totdat de vloeren horizontaal waren gelegd.

Doordat de scheefstand van 2eJvdH89 meer was dan 2cm per meter moest het pand worden aangeschreven om de vloeren horizontaal te leggen. Voor het horizontaal leggen of vervangen van de verdiepingsvloeren, moesten alle bewoners het pand verlaten.

In 2006 werden alle houtenbalklagen van de panden 2eJvdH87 t/m 2eJvdH95 vervangen door stalen balken (zie foto 70101B).

Rond 2000 kregen bewoners van een woning die werd gesloopt en/of zeer ingrijpend moest worden gerenoveerd de stadsvernieuwingsstatus. Hierdoor kregen zij vrijwel altijd binnen een jaar een veel betere woning en konden zij met de vergoeding van de gemeente ruimschoots de verhuizing en de stoffering van de nieuwe woning betalen.

Het funderingsherstel en de renovatie van 2eJvdH89 kon medio 1999 starten zodra het pand daartoe beschikbaar was. Aanvankelijk wilden de heren Hoving (2eJvdH89-3) en Wildevuur (2eJvdH89-H) niet meewerken aan de renovatie (zie 990923 en 991004).

De heer Hoving maakte echter als eerste gebruik van de uitplaatsingsbemiddeling (zie 991221).

Drie van de vier bewoners van 2eJvdH89 maakten binnen een jaar gebruik van de uitplaatsingsbemiddeling van de Stedelijke WoningDienst.

Nadat de woningen leeg kwamen, mochten deze niet meer worden verhuurd.

In het uitplaatsingscontract met de SWD was onder andere het volgende overeengekomen:

Opdrachtgever zal na leegkomst van de woning overgaan tot verbetering/herstel volgens het goedgekeurd verbeteringsplan en tijdig maatregelen treffen om clandestiene bewoning van de leeg gekomen woning te voorkomen. (zie 990809 voor uitplaatsingscontact).

Er moest dus direct worden begonnen met het goedgekeurde verbeteringsplan.

De renovatie kon aanvangen zodra de bedrijfsruimte 2eJvdH89-H door dhr Wildevuur (handelend onder de naam European Perfusion Service) beschikbaar werd gesteld voor het funderingsherstel.