

60730

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

Aan: Stadsdeel Oud-Zuid
Dagelijks Bestuur
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Amsterdam, 30 juli 2006

Betreft: Aansprakelijkheidsstelling schade 2eJan vd Heijdenstraat 89

Geacht Dagelijks Bestuur,

In de afgelopen jaren heb ik vele malen bezwaar gevoerd tegen de wijze waarop u met diverse aspecten rond de renovatie van het pand Jan van der Heijdenstraat 89 bent omgegaan.

Door uw handelen ben ik niet in staat geweest om het pand te renoveren. Dit heeft mij veel schade opgeleverd: directe schade in verband met alle kosten die ik gemaakt heb en indirecte schade doordat ik opbrengsten uit het gerenoveerde pand ben misgelopen.

De belangrijkste aspecten waarop mijn bezwaren zich richten betreffen de wijze waarop u bent omgegaan met het afvoeren van het adres van de zelfstandige woning op de eerste verdieping en uw systematische ontkenning van het feit dat het pand voor de renovatie geheel leeg moest zijn om de vloeren horizontaal te leggen. Verder ben ik van mening dat u het pand onbewoonbaar had moeten verklaren.

Door uw handelen heeft u het voor mij onmogelijk gemaakt dat ik de noodzakelijke en ingrijpende herstelwerkzaamheden kon uitvoeren, namelijk het herstel van de fundering en het horizontaal leggen van de vloeren.

Door de adresbeschikking waarin u op 18 oktober 1999, in strijd met de Algemene Plaatselijke Verordening, het adres van de zelfstandige woning op de eerste verdieping introk heeft de gebruiker van de bedrijfsruimte op de begane grond rechten verworven waardoor hij zonder vrijwillige medewerking niet meer uitgeplaatst kon worden. Op grond van de scheefstand van de vloeren op de eerste verdieping heeft hij huurverlaging aangevraagd en verkregen waardoor tevens zijn belang om niet mee te werken aan uitplaatsing aanzienlijk toenam.

Met betrekking tot de scheefstand van de vloeren heeft u zeer inconsequent gehandeld: het horizontaal leggen van de vloeren was een noodzakelijk onderdeel van de in 1999 geplande renovatie waarvoor ik subsidie kreeg, maar werd ten onrechte weggelaten in de aanschrijving van 2-12-2004.

U heeft hiermee wel consequent onjuist gehandeld door te blijven beweren dat de laatste overgebleven bewoner van mijn pand niet om technisch noodzakelijke redenen het pand al dan niet tijdelijk zou moeten verlaten om de vloeren horizontaal te leggen.

Bovendien is hier sprake van ongelijke behandeling met uw eigen panden 2^e JvdH87 en 95. Deze hebt u immers wel op 2 december 2004 aangeschreven op de scheefstand. U verklaarde ze daarmee onbewoonbaar zodat u vervolgens de panden met winst kon doorverkopen aan een projectontwikkelaar.

De afgelopen jaren heb ik mij op alle mogelijke manieren verweerd en heb ik al het mogelijke gedaan om de renovatie uit te voeren.

Momenteel lopen nog de volgende procedures:

1. Beroep bij de ABBC betreffende de aanschrijving (zitting op 11 augustus 2006);
2. Procedure bij de rechtbank betreffende de adresbeschikking en uw weigering om een adres toe te kennen aan de zelfstandige woning op de eerste verdieping. Naar verwachting zal deze zaak eind 2006 voorkomen.

De behandeling van de voorlopige voorziening rond de adresbeschikking op 23 september 2005 geeft interessante aanknopingspunten voor de bodemprocedure. Immers de rechter heeft het stadsdeel toen expliciet gevraagd of het bereid was terug te keren naar de bezwaarfase. Daartoe was het stadsdeel niet bereid.

Reeds in 2004 heb ik u gewezen op de geleden schade. Ik heb u toen het aanbod gedaan om deze te compenseren door verkoop van de stadsdeelpanden, conform de toezeggingen en suggestie die u hiervoor meermaals heeft gedaan. Op dit aanbod bent u niet ingegaan, terwijl de uitverkoren kopers van de panden nimmer aan de voorwaarden hebben voldaan of kunnen voldoen, omdat de panden in middels voor het zesvoudige hebben doorverkocht zonder ook maar een spijker in het hout te slaan.

Vooruitlopend op de zitting op 11 augustus van de ABBC en de bodemprocedure stel ik het stadsdeel aansprakelijk voor de schade die ik geleden heb. Deze schade bedraagt minimaal € 166.000 zijnde de kosten die ik door toedoen van het stadsdeel heb moeten maken zonder dat daar opbrengsten tegenover stonden. Voor de onderbouwing verwijs ik u naar de bijlage.

Ik vertrouw erop dat het stadsdeel tot afwikkeling van deze zaak wil komen. Vanzelfsprekend ben ik bereid om over bovenstaande zaken met u overleg te voeren. Ik verneem graag uw reactie.

Hoogachtend,



H. Bremer

Bijlage: Berekening schade per 31-12-04

Schatting schade per 31-12-04

De schade door het onmogelijk worden van de vernieuwbouw van 2eJvdH89 (situatie 2) wordt hieronder vergeleken met de situatie waarbij de vernieuwbouw volgens het plan van aanpak uit 1998 was uitgevoerd (situatie 1).

De opbrengsten en kosten zijn ter vergelijking gekapitaliseerd per 31 december 2004. De kosten als gevolg van de brand op 8 maart 2005 zijn hierin dus niet meegenomen.
Situatie 1: Optimale situatie medio 2000 pand leeg en eind 2001 gerenoveerd
Situatie 2: per ultimo 2004 alleen kosten gemaakt

Situatie 1:

Optimale situatie medio 2000 pand leeg en eind 2001 vernieuwbouw volgens bouwvergunning 6-11-2000 gereed.

Uitgaven:

2. Uitplaatsing bewoners f 30.000
 3. Bouwvergunning f 10.000
 4. Verbouwing f 860.000
 5. Bouwregie f 60.000
 6. Uren H. Bremer f 20.000
 7. Overige kosten vergunningen / makelaar e.d f 50.000
- Totaal uitgaven = f 980.000 = 444.704 Euro

De vernieuwbouw vraagt derhalve een netto investering van € 444.704 afgerond. € 445.000.

Waarde pand per 1-7-1999

f 500.000 = 227.000 Euro

Situatie 1a:

Verhuur bedrijfsappartement als multifunctionele medische praktijkruimte en bewoning bovenste appartement.

Uitgaven

Lasten (onderhoud, verzekering en hypotheekrente): 3 jaar à 28.000 Euro = 84.000 Euro

Opbrengsten

Huuropbrengst bedrijfs/woonruimte 210m²: 3jaar à 24.000 Euro = 72.000 Euro

Huurwaarde eigenwoning 140m²: 3 jaar à 12.000 Euro = 36.000 Euro

***De netto huuropbrengst van 1-1-2002 t/m 31-12-2004 bedraagt derhalve:
72.000 + 36.000 – 84.000 = 24.000 Euro***

Waardevermeerdering pand:

Opbrengst bij hypothetische verkoop laatste kwartaal 2001 in lege staat:

350m² x 2.900 Euro/m² = 1.015.000 Euro

Waarde in verhuurde staat: 70% van 1.015.000 = 701.500 Euro

Situatie 1b:

Verkoop pand na vernieuwbouw eind 2001.

Opbrengsten

Opbrengst bij verkoop laatste kwartaal 2001: 350m² x 2800 Euro/m² = 980.000 Euro

Gekapitaliseerd bedrag verkoopwaarde per ultimo 2004: Rente 3 jaar à 4%: 1.102.367 Euro,

De gekapitaliseerde opbrengst bij verkoop bedraagt

derhalve afgerond 1.102.000 Euro

Overzicht opbrengst bij verhuur en verkoop, per ultimo 2004

	Scenario 1a (verhuur)	Scenario 1b (verkoop)
Aanschaf pand	- 227.000	- 227.000
Investering vernieuwbouw netto	-445.000	-445.000
Huuropbrengst netto	+ 24.000	
Waarde pand in verhuurde staat	+ 701.500	
Opbrengst verkoop		+ 1.102.000
Bruto opbrengst	+53.500	+ 430.000
	+”gebruiksgenot”	

Situatie 2:

Feitelijke situatie alleen kosten gemaakt

Uitgaven:

1. Uitplaatsing bewoners f 30.000 eind 1999 = 13.636 Euro

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

3. Uitplaatsingsvergoeding bewoner 2e JvdH89-1 2^e keer = 1.632 Euro

4. Procedures tegen onderhuurder 2e JvdH89-1 en Stadsdeel = 57.000 Euro

5. Extra kosten splitsingsvergunningen ivm onenigheid afd REO en vergunningen = 3.000 Euro

6. Strippen bovenste 3 verdiepingen voorafgaande horizontaal leggen vloeren = 12.000 Euro

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

8. Kosten afvoer troep en gesloopte elementen = 2.000 Euro

9. Verwijderen tussenwanden (6,20x12,90x0,24)=19,2 m³ stenen = 3.000 Euro

10. Schilderwerkzaamheden eind september 2003 = 1.000 Euro

11. Vermiste gereedschappen en bouwmaterialen kraakactie 3-11-03 = 2.000 Euro

12. Veroordeling Huurcommissie terugbetaling huur ivm scheefstand 4 jaar x 2700 = 10.800 Euro

13. Besteding uren Bremer 1 dag/week sinds 20-10-99: 5 jaar x 6.000 Euro = 30.000 Euro

14. Hypotheekrente 5 jaar 540 x 12 = 32.400 Euro

Totaal uitgaven 188.013 Euro

Opbrengsten: Huur 5 jaar à 2.400 Euro = 12.000 Euro

De werkelijk kosten minus de opbrengsten bedragen per ultimo 2004

derhalve: 188.013 – 12.000 = € 166.013 afgerond € 166.000.

Overzicht opbrengst bij verhuur, verkoop en werkelijke gemaakte kosten ultimo 2004

	Scenario 1a (verhuur)	Scenario 1b (verkoop)	Scenario2 (werkelijk)
Aanschaf pand	- 227.000	- 227.000	n.v.t.
Investering vernieuwbouw netto	- 445.000	- 445.000	
Huuropbrengst netto	+ 24.000		
Waarde pand in verhuurde staat	+ 701.500		
Werkelijke kosten – opbrengsten			- 166.000
Opbrengst verkoop		+ 1.102.000	n.v.t.
Totaal	+53.500 +gebruiksgenot	+ 430.000	-166.000 +ellende