

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301
1076 HR Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Recht, Middelen & Mensen
Juridische zaken

110204a

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

AANGETEKEND

De heer drs. ing. H.C. Bremer
Hemonystraat 20-3
1074 BP AMSTERDAM

VERZONDEN 04 FEB. 2011

Datum 1 februari 2011
Behandeld door afdeling Juridische Zaken
Onderwerp Zuiver schadebesluit op verzoek om schadevergoeding d.d. 30 juli 2006, herhaald bij brieven van 31 maart 2010 en 29 juli 2010

Geachte heer Bremer,

In reactie op uw brief van 30 juli 2006, herhaald bij brieven van 31 maart 2010 en 29 juli 2010, en de toelichting daarop bij brieven van 12, 15, 18 oktober 2010 en 29 november 2010, berichten wij u als volgt.

Verzoek

In uw brief van 29 juli 2010 hebt u verzocht om een reactie op uw aansprakelijkstelling van gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid ("het Stadsdeel"), die dateert van 30 juli 2006 en is herhaald bij brief van 31 maart 2010. U verwijt het Stadsdeel dat het de woning op de eerste etage van het pand aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 te Amsterdam heeft afgevoerd uit het woningregister zonder daarvoor een voor beroep vatbaar besluit te nemen. Voorts verwijt u het Stadsdeel dat u niet bent aangeschreven op de scheefstand in het betreffende pand. Als gevolg van deze omstandigheden stelt u dat de huurder die op dat moment de begane grond huurde (de heer Wildevuur) niet kon worden uitgezet en u om die reden niet kon beginnen met de voorgenomen renovatie van het pand. In uw brieven van 30 juli 2006 en 31 maart 2010 stelde u een bedrag van € 529.419 aan schade te hebben geleden. Dit schadebedrag heeft u naar aanleiding van het verzoek van het Stadsdeel om uw schade te onderbouwen, in uw brief van 18 oktober 2010 verhoogd naar € 737.937,78. Vervolgens heeft u in uw brief van 29 november 2010 "€ 116.000,- + P.M." gevorderd aan schade over de periode 31 december 2004 tot heden.

Geen aansprakelijkheid

Het Stadsdeel meent dat het niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de door u gevorderde schade omdat het niet onrechtmatig heeft gehandeld en geen sprake is van causaal verband tussen de door u gestelde schade en het handelen van het Stadsdeel. Daarnaast is er geen sprake van schade en is deze schade niet onderbouwd.

De afvoer van de eerste etage uit het woningregister

U stelt in de eerste plaats dat het Stadsdeel de eerste etage ten onrechte zonder besluit uit het woningregister heeft onttrokken. Volgens u had de samenvoeging van de begane

grond en eerste etage, dan wel de onttrekking van de eerste etage uit het woningregister, moeten plaatsvinden door middel van een besluit. Dit is onjuist. Van onttrekking in de zin van artikel 30 lid 1 sub a Huisvestingswet ("Hvw") is in dit geval geen sprake, omdat het Stadsdeel slechts heeft vastgesteld dat de eerste etage en begane grond tezamen feitelijk de bestemming "wonen + bedrijven" hadden. Met die feitelijke vaststelling werd er geen woonruimte aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Ook was geen sprake van samenvoeging in de zin van artikel 30 lid 1 sub b Hvw. De begane grond had immers een bedrijfsbestemming, zodat samenvoeging met een andere *woonruimte* niet heeft plaatsgevonden.

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

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

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

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

Geen aanschrijving op scheefstand

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

Bovendien is niet voldaan aan het relativiteitsvereiste, nu de opgelegde last onder dwangsom niet strekte ter bescherming van u als aangeschreven partij, noch de door u geleden schade. U bent immers zelf verantwoordelijk voor het in juiste staat houden van uw pand. Ook om die reden kan aansprakelijkheid aan de zijde van het Stadsdeel geen sprake zijn.

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

Schade

Daarnaast geldt dat de door u gestelde schade hoe dan ook niet voor vergoeding in aanmerking komt.

In de eerste plaats hebt u in uw schadeberekening ten onrechte de datum 31 december 2004 als peildatum gehanteerd. Niet valt in te zien waarom de schade tot deze datum dient te worden berekend. Uit de omstandigheid dat u in uw verzoek om schadevergoeding van 30 juli 2006 de schade hebt berekend tot 31 december 2004, maakt niet dat het voordeel dat u na die datum heeft genoten buiten beschouwing kan blijven. Ons schadevergoedingsrecht kent het systeem van concrete schadevergoeding. Om die reden kan niet worden uitgegaan van een fictief moment dat is gebaseerd op het moment waarop u de schadeberekening hebt opgesteld. Slechts de daadwerkelijke schade komt voor vergoeding in aanmerking, indien het Stadsdeel aansprakelijk zou zijn voor de door u gestelde schade. Er dient dan ook een 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 u 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 € 665.000,-. Door deze vergelijking niet te maken en 31 december 2004 als

peildatum te hanteren, wordt ten onrechte de genoemde verkoopprijs buiten toepassing gelaten.

In de tweede plaats geldt dat de door u gevorderde schadeposten niet voor vergoeding in aanmerking komen omdat deze niet in causaal verband staan tot het vermeende onrechtmatig handelen van het Stadsdeel of onvoldoende zijn onderbouwd. In uw brief van 29 november 2010 spreekt u overigens ook zelf van "globale geschatte schade".

De schadeposten die betrekking hebben op het huurgeschil met de heer Wildevuur, de conflicten met de krakers en onenigheid met de afdeling REO en vergunningen komen niet voor vergoeding in aanmerking omdat deze geen verband houden met het vermeend onrechtmatig handelen van het Stadsdeel. Deze gebeurtenissen staan niet in causaal verband met de afvoer van de eerste etage uit het woningregister of het uitblijven van een aanschrijving op de scheefstand. Deze schadeposten komen reeds om die reden niet voor vergoeding in aanmerking.

In de brief van 29 november 2010 vordert u 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.

De advocaatkosten houden grotendeels verband 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 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. Op grond van deze artikelen wordt een forfaitair bedrag aan proceskosten vergoed. Er is geen plaats voor aanvullende vergoeding van deze kosten op grond van onrechtmatige daad.

U vordert naast de hiervoor besproken advocaatkosten de uren die door uzelf aan de procedures zouden zijn besteed. In de eerste plaats acht het Stadsdeel het onaannemelijk, dat u 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 u 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 winstgevend zouden zijn ingezet. Dit volgt echter niet uit de door u verstrekte gegevens. Ook deze schadepost komt om die reden niet voor vergoeding in aanmerking.

De gemiste huuropbrengsten komen niet voor vergoeding in aanmerking omdat u deze inkomsten ook niet zou hebben ontvangen indien het vermeende onrechtmatig handelen was uitgebleven. In die situatie zou u het pand gedurende de jaren 2001 en 2002 renoveren en had u het pand ook niet kunnen verhuren. U stelt dat u vervolgens

voornemens was het pand in 2002 te verkopen. U zou derhalve ook geen huuropbrengsten over de daaropvolgende jaren hebben ontvangen. De omstandigheid dat de heer Wildevuur een ander huurregime kon afdwingen, waardoor hij een lagere huur verschuldigd was staat los van het vermeend onrechtmatig handelen van het Stadsdeel, nu dit huurregime niet als gevolg van de wijziging van de publiekrechtelijke bestemming is gewijzigd. Ook de (gestelde) gemiste huuropbrengsten komen derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.

De gemiste verkoopopbrengst van € 551.000,-, die u 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 uw pand 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 de renovatie van andere panden voor de door u genoemde bedragen zijn verbouwd, volgt nog niet dat ook uw pand voor dit bedrag had moeten worden gerenoveerd. Daarnaast merkt u ten onrechte de vermeende waarde van het pand als schade aan, terwijl daar een vermogensbestanddeel tegenover staat.

In de brief van 29 november 2010 vordert u bovendien gemiste opbrengst in verband met "de weigering van het hoogste bod". Deze schadepost is eveneens op geen enkele wijze toegelicht, noch onderbouwd. U hebt zelfs niet aangegeven uit welk bedrag deze schade zou bestaan. Ons is om die reden 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 een vergelijking te worden gemaakt tussen de verkoopprijs die zou zijn ontvangen indien zich geen (vermeende) onrechtmatige handeling had voorgedaan en de werkelijke verkoopprijs.

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 met het vermeende onrechtmatig handelen van het Stadsdeel. Deze kosten zouden immers ook zijn gemaakt indien u de renovatie van het pand wel had voortgezet. De omstandigheid dat u hebt afgezien van de voortzetting van de renovatie komt voor uw eigen rekening. 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.

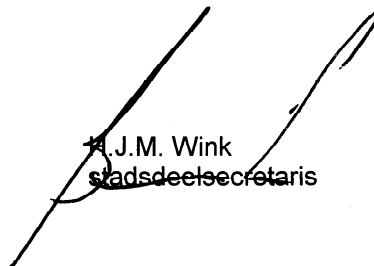
Tot slot geldt dat, nu er geen schade voor vergoeding in aanmerking komt, er ook geen ruimte is voor vergoeding van wettelijke rente.

Besluit

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

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid,


P.P.J. Slettenhaar
voorzitter


A.J.M. Wink
stadsdeelsecretaris

Degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken kan hiertegen binnen zes weken na verzending een bezwaarschrift indienen bij het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid, postbus 74019, 1070 BA Amsterdam. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan de indiener van het bezwaarschrift om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. Op grond van artikel 7:1a. lid 1 Awb kan de indiener in het bezwaarschrift het bestuursorgaan verzoeken in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de administratieve rechter.