

Bezoekadres
De Mirandalaan 9
1079 PA Amsterdam

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



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

BV1-JZ

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Adviescommissie bezwaarschriften stadsdeel Zuid
de secretaris
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Datum	28 februari 2012
Uw kenmerk	2011-0088
Behandeld door	R. Nomden
Doorkiesnummer	020-2521465
Doorkiesfaxnummer	020-2521479
E-mail	R.Nomden@zuid.amsterdam.nl
Bijlage(n)	diverse
Onderwerp	bezwaarschrift van de heer Bremer

Geachte commissie,

I. Procedure

1. De heer Bremer (hierna: Bremer) heeft bij brief van 31 juli 2006 het Dagelijks Bestuur (hierna: DB) van het voormalig stadsdeel Oud-Zuid aansprakelijk gesteld voor het slopen van de gevel van het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89. Bij brief van 1 augustus 2006 vordert Bremer €15.560 van het DB.
2. Bij brief van 31 maart 2010 heeft Bremer verzocht om de schade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van het slopen van de voorgevel te vergoeden.
3. Bij besluit van 1 februari 2011, verzonden op 4 februari 2011, heeft het DB het verzoek om schadevergoeding afgewezen.
4. Tegen dit besluit heeft Bremer bij brief van 14 maart 2011 bezwaar gemaakt. De gronden van bezwaar zijn aangevuld bij brief van 10 januari 2012.

II. Inleiding

5. Bremer was eigenaar van het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 te Amsterdam. In de nacht van 7 op 8 maart 2005 heeft er brand gewoed in het pand. Bij bestuursdwangbesluit van 24 maart 2005 heeft het DB aan Bremer te kennen gegeven dat naar aanleiding van deze brand een gevaarlijke situatie was ontstaan, in verband waarmee het noodzakelijk was dat terstond

veiligheidsmaatregelen werden getroffen, dat op 8 maart 2005 om 09.00 uur mondeling opdracht aan het sloopbedrijf van Tijsterman is gegeven om de noodzakelijke voorzieningen te treffen en dat de aan de uitvoering verbonden kosten ten laste van Bremer zullen blijven. Bij dwangbevel zijn de kosten voor de uitvoering van de aanschrijving, te weten €53.285,29, ingevorderd.

6. Bij besluit van 5 juni 2007 heeft het DB het door Bremer daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit van 24 maart 2005 in stand gelaten onder aanvulling van de motivering. De rechtbank Amsterdam heeft het hiertegen gerichte beroep ongegrond verklaard.
7. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft het hoger beroep van de heer Bremer, gericht tegen de uitspraak van de rechtbank, gegrond verklaard. De Afdeling oordeelt dat de rechtbank terecht heeft overwogen dat in de ochtend van 8 maart 2005 de situatie dermate spoedeisend was dat zonder het gunnen van een begunstigingstermijn en het op schrift stellen van de bestuursdwangaanschrijving bestuursdwang kon worden toegepast en mondeling opdracht aan Tijsterman kon worden gegeven om maatregelen aan het pand en omliggende panden te treffen. De Afdeling oordeelt voorts dat het DB op 11 maart 2005, de dag waarop de mondelinge opdracht aan Tijsterman op schrift is gesteld, had moeten inzien dat de maatregelen aan het pand die op dat moment nog niet waren uitgevoerd geen dermate spoedeisend karakter hadden dat Bremer niet kon worden aangeschreven om binnen korte termijn zelf de noodzakelijke voorzieningen aan het pand te treffen.
8. Bij besluit van 23 februari 2010 heeft het DB met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling het bezwaar van Bremer wederom ongegrond verklaard. Het DB heeft in heroverweging besloten dat een aantal maatregelen die in de periode 8 t/m 10 maart 2005 zijn getroffen als spoedeisend moeten worden aangemerkt. Het betreft de volgende werkzaamheden: stempelwerk 1^e en 2^e verdiepingvloer pand nr. 89 i.v.m. instortingsgevaar ten gevolge van puinophoping ten behoeve van het waarborgen van stabiliteit mandelige bouwmuren en spoedontruiming; het slopen van de bouwvallige schoorsteen, het slopen van de mandelige bouwmuren ter plaatse van de 5^e bouwlaag panden nummer 89 en 91 in verband met instortingsgevaar, het treffen van alle noodzakelijke voorzieningen teneinde de veiligheid m.b.t. de belendingen van pand nr. 89 en de openbare ruimte te waarborgen. Nu pas na 11 maart 2005 met het slopen van de gevel is begonnen, en dit volgens de Afdeling niet spoedeisend was, ziet het besluit van 23 februari 2010 niet (meer) op het slopen van de gevel. Het DB heeft naar aanleiding hiervan een heroverweging gemaakt van de kosten die met deze bestuursdwangaanschrijving zijn gemoeid.
9. Bij brief van 23 februari 2010 heeft het DB Bremer tevens bericht over de kosten die met de bestuursdwangaanschrijving in heroverweging (het besluit van 23 februari 2010) zijn gemoeid. In de brief stelt het DB dat de heroverweging ertoe aanleiding geeft de kosten voor de in de beslissing genoemde spoedeisende maatregelen naar een bedrag van €8.406,67 bij te stellen. In deze brief stelt het

DB zich tevens op het standpunt dat het restant van het door Bremer reeds betaalde bedrag van €53.285, 29, te weten €44.879,02, niet aan Bremer zal worden gerestitueerd. Het DB stelt zich op het standpunt dat het een (tegen)vordering op Bremer heeft ter waarde van €44.879,02 vanwege zaakwaarneming (6:198 BW) danwel ongerechtvaardigde verrijking (6:212 BW).

10. Tegen de nieuwe beslissing op bezwaar, het besluit van het DB van 23 februari 2010, heeft Bremer beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft dit beroep bij uitspraak van 13 december 2011 ongegrond verklaard. Volgens de rechtbank heeft het DB op juiste wijze uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling. De rechtbank stelt vast dat het DB de kosten die zien op de spoedeisende maatregelen die in de periode van 8 tot en met 10 maart 2005 zijn getroffen bij dwangbevel van 8 april 2010 heeft in gevorderd bij Bremer. Over de hoogte en de redelijkheid van de gemaakte kosten kan en mag de bestuursrechter geen oordeel vellen, nu daarvoor de rechtsgang van het verzet bij de civiele rechter openstaat. De rechtbank kan daarom geen beoordeling geven van de gronden die Bremer daaromtrent heeft aangevoerd. In rechtsoverweging 3.4.3 stelt de rechter vast dat als Bremer een oordeel wenst over het standpunt van het DB een tegenvordering heeft op Bremer vanwege zaakwaarneming en ongerechtvaardigde verrijking, hij zich tot de civiele rechter dient te wenden.
11. Bremer heeft tegen de uitspraak van de rechtbank van 13 december 2011 hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak ingesteld. Dit beroep is nog niet bij de Afdeling behandeld.

III. Verzoek om schadevergoeding

12. Bremer heeft bij brief van 31 juli 2006 het DB aansprakelijk gesteld voor het slopen van de gevel van het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 89. Hij stelt dat het slopen van de voorgevel niet als noodvoorziening kan worden gezien omdat de voorgevel pas twee weken na de brand is gesloopt. Bremer stelt dat niet of onvoldoende is onderzocht of de verticale stabiliteit onvoldoende was. Naar de mening van Bremer is door het slopen van de gevel een blok van de meest beeldbepalende panden ernstig aangetast. Bremer schat de schade voor het herstellen van de gevel in soortgelijke bakstenen en leistenen dorpels op €20.000. Door het slopen van de voorgevel is, naar mening van Bremer, de waarde van het pand met €20.000 gedaald. Bij brief van 1 augustus 2006 stelt Bremer de door hem geleden schade naar een bedrag van €15.560 bij.
13. In de brief van 10 januari 2012 stelt Bremer dat uit de bijgevoegde foto's zou blijken dat de voorgevel volgens exact hetzelfde ontwerp is hersteld. De leistenedorpels, kozijnen en de bakstenen moesten speciaal worden gemaakt. Bremer berekent dat het herstel van de gevel €15.184 euro moet hebben gekost en verzoekt het stadsdeel dit bedrag te vergoeden.

IV. Verweer

14. Het DB stelt voorop dat het schadebesluit van 1 februari 2011, waartegen Bremer bezwaar heeft gemaakt, ziet op de schade vanwege de vermeende waardevermindering van het pand door het slopen van de beeldbepalende voorgevel. Door het slopen van de gevel zou een beeldbepalend blok ernstig zijn aangetast. Als gevolg van deze aantasting zou Bremer het pand voor een lager bedrag hebben kunnen verkopen.
15. Het DB brengt hier tegenin dat er geen causaal verband bestaat tussen het vermeende schadeveroorzakende handelen van het DB en de schade. De oorzaak van de vermeende schade (de waardedaling van het pand) is gelegen in de brand. Indien deze brand was uitgebleven dan zou het blok nog in oorspronkelijke staat zijn geweest. De oorspronkelijke staat van de voorgevel was deplorabel en reden voor het DB Bremer aan te schrijven de gevel te renoveren.
16. Bij besluit van 2 december 2004 heeft het DB Bremer een last onder dwangsom opgelegd om, onder meer, de voorgevel te renoveren. Uit het besluit blijkt dat de ramen ter plaatse van de 4^{de} bouwlaag ontbraken, de deuren beschadigd waren en bovendien onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten, het hang- en sluitwerk in slechte staat verkeerde, het schilderwerk niet in goede staat was, er geen ventilatieroosters waren aangebracht, de hijsbalkconstructie verrot was en de gevellijst was aangetast.
17. De waardedaling van het pand is volgens het DB veroorzaakt door de brand en niet door het slopen van de voorgevel. Ook zonder het slopen van de voorgevel had Bremer veel kosten moeten maken voor het renoveren ervan. Hiertoe was Bremer immers bij besluit van 2 december 2004 reeds aangeschreven. Hierbij komt dat Bremer op geen enkele wijze heeft onderbouwd dat hij in staat zou zijn geweest de voorgevel te "redden" na de brand, indien hij in de gelegenheid was gesteld de werkzaamheden zelf uit te voeren.
18. Bremer heeft het pand een jaar na de brand, op 11 april 2006, verkocht zonder het te renoveren. Bremer heeft dan ook geen kosten gemaakt in verband met renovatie van het pand. Reeds hierom dient het verzoek om schadevergoeding te worden afgewezen.
19. Daarbij komt dat Bremer de gevorderde schade niet heeft onderbouwd. In de aanvulling op het bezwaarschrift stelt Bremer €15.184 schade te hebben geleden. Onduidelijk is waarop dit bedrag ziet. Uit het kostenoverzicht blijkt dan ook geenszins dat het pand met €15.184 in waarde is gedaald door het slopen van de voorgevel. Bremer maakt, naar de mening van het DB, op geen enkele wijze aannemelijk dat het pand in waarde is gedaald. Hiertoe heeft hij geen gegevens overgelegd.
20. Hieraan voegt het DB toe dat het op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling, aan de verzoeker van een zuiver schadebesluit is om bij de aanvraag de

gegevens en bescheiden te verschaffen die nodig zijn om de schade te kunnen vaststellen. Indien dit wordt nagelaten, dient de aanvrager uiterlijk in het kader van de bezwaarschriftprocedure het relevante bewijs van de schade over te leggen aan het bestuursorgaan, zodat deze hierover een standpunt kan innemen.¹ Het DB stelt op basis van het bezwaarschrift vast dat Bremer niet aan dit vereiste heeft voldaan. Hij heeft noch in zijn aanvraag, noch in zijn bezwaarschrift een onderbouwing gegeven van de gevorderde schade, zodat zijn verzoek om toekenning van schadevergoeding terecht is afgewezen.

21. Bremer merkt tevens op dat hij schade heeft geleden vanwege het niet deugdelijk slopen van het pand. Hij stelt dat hij "nog nooit zo'n domme actie heeft gezien als het slopen van de voorgevel van 2eJvdH89". Voor zover Bremer stelt schade te hebben geleden door het volgens hem ondeugdelijk slopen van de gevel, merkt het DB het volgende op. De grondslag van deze vordering betreft feitelijk handelen als gevolg van het uitvoering geven aan het bestuursdwangbesluit. Het gaat immers om het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden door het sloopbedrijf van Tijsterman. Schade vanwege het vermeende ondeugdelijk slopen van de voorgevel dient Bremer bij de civiele rechter te claimen. Immers, over de schade die door feitelijk handelen zou zijn ontstaan kan geen zuiver schadebesluit worden genomen. Het DB wijst er echter reeds nu op dat dit handelen van Tijsterman betreft en geen handelen van het DB. Aangezien artikel 6:171 BW niet van toepassing is op de overheid, kan Bremer alleen Tijsterman zelf aanspreken voor vergoeding van de schade die hij zou hebben geleden als gevolg van de wijze waarop hij de werkzaamheden heeft verricht.
22. Indien Bremer de hoogte en de redelijkheid van de kosten voor het slopen van de gevel ter discussie wil stellen dient hij een procedure bij de civiele rechter te starten. De rechtbank heeft dit reeds vastgesteld in de procedure (10/1838) naar aanleiding van de nieuwe beslissing op het bezwaar. De rechtbank stelt in rechtsoverweging 3.4.3 van de uitspraak: "ter informatie van partijen wijst de rechtbank op brief van 23 februari 2010 waarin verweerder aan eiser heeft bevestigd dat de resterende kosten voor deze overige maatregelen niet meer langs publiekrechtelijke weg kunnen worden teruggevorderd. Verweerder heeft zijn standpunt dat hij een (tegen)vordering heeft op eiser op grond van zaakwaarneming, althans ongerechtvaardigde verrijking nader toegelicht. Indien eiser een rechtelijk oordeel omtrent dit standpunt van verweerder wenst, zal hij zich tot de civiele rechter dienen te wenden".
23. Indien Bremer het niet eens is met het standpunt van het DB dat het het bedrag van €44.879,02 niet restitueert vanwege zaakwaarneming danwel ongerechtvaardigde verrijking dient hij dus een procedure bij de civiele rechter aanhangig te maken. Immers, het voorwerp van geschil, i.c. zaakwaarneming danwel ongerechtvaardigde verrijking, bepaalt dat uitsluitend de civiele rechter bevoegd is van dat geschil kennis te nemen (HR 31 december 1915, NJ 1916,

¹ Zie ABRvS 23 juli 2003, JB 2003, 258, ABRvS 13 juni 2007, JB 2007, 147 en ABRvS 5 maart 2008, JB 2008, 96.

407 Guldemond/ Noordwijkerhout). In de brief van 23 februari 2010 heeft het DB uiteengezet waarom zij van mening is dat de kosten die het DB vanaf 11 maart 2005 (waaronder het slopen van de gevel) in het kader van zaakwaarneming heeft gemaakt, niet aan Bremer restitueert.

V. Conclusie

Het DB verzoekt u, gezien het bovenstaande, te adviseren het bezwaarschrift van de heer Bremer ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned above the name R. Nomden.

R. Nomden

