

120308

Correcties en opmerkingen van Drs Ing. H. Chr. Bremer op het verweerschrift van dhr. Nomden van 28 februari 2012 inzake bezwaarschrift tegen afwijzing schadeclaim schade sloop voorgevel 2eJvdH89

De niet vette tekst is de oorspronkelijke tekst van de heer Nomden en de vette tekst betreft correcties en opmerkingen van dhr 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.

Opm: Het bedrag van 15.560 Euro betreft een bedrag van 20.000 Euro voor de schade als gevolg van de sloop van de voorgevel min het bedrag van de opruimkosten die ik had moeten maken als ik de werkzaamheden in eigen beheer had uitgevoerd.

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

Pagina 2: verweerschrift 120228

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.

Opmerking:

De heer Nomden baseert zich op de verklaringen van inspecteur de Waal die aantoonbaar onjuist zijn.

Ik heb op 8 maart 2005 aangegeven dat ik alle noodzakelijke werkzaamheden in eigen beheer wilde doen. Inspecteur de Waal gaf toen aan dat ik de onderste twee bouwlagen aan de voor- en achterkant dicht moest timmeren zodat er geen onbevoegden in het pand konden komen.

Deze werkzaamheden heb ik op 8 maart verricht. Op of na 8 maart 2005 heb ik van het stadsdeel geen enkel ander verzoek gekregen om bepaalde werkzaamheden te verrichten.

Pas ruim 5 weken na de brand kreeg ik een op 14 april 2005 door het stadsdeel verzonden brief die nu wordt opgevat als een bestuursdwangbesluit.

Van dwang is echter nooit sprake geweest, omdat ik alle werkzaamheden die ik volgens het stadsdeel zo snel mogelijk heb uitgevoerd.

Er waren geen andere noodzakelijke voorzieningen nodig die ik moest verrichten anders dan het dichttimmeren van het pand.

De veiligheidsmaatregelen hebben betrekking hebben op de spoedontruiming van de bewoners. Ik heb ook aangeboden om met 4 man te helpen, maar dat was niet nodig. Ook Tijsterman heeft niet geholpen bij de spoedontruiming. Tijsterman heeft op 10 maart wel geholpen bij de spoedontruiming van de bewoners van 2eJvdH87 (zie bijlage 2 aansprakelijkstelling 60731).

Ik heb mij akkoord verklaard voor de reële kosten voor het plaatsen van de stempels. Ik was om 9.00 uur op 8 maart 2005 telefonisch onbereikbaar toen Ron de Waal een opdracht gaf aan Tijsterman. Aangezien ik toen niet bereikbaar was heb ik mij bereid verklaard de reële kosten te betalen voor het plaatsen van de stempels.

Als hij mij had gebeld had ik hem overigen kunnen uitleggen dat de stempels plaatsen op circa 1 meter van een draagmuur overbodig was. De Waal dacht namelijk dat de tussenmuren waren ingestort (25.000 kilo stenen), maar ik had deze reeds in 2003 verwijderd.

Het OM onderzoekt thans de mogelijke vervolging voor meined van inspecteur Ron de Waal op grond van zijn verklaringen onder ede bij de bestuursrechter (zie 120219 en 81016).

Verder verwijs ik naar mijn hoger beroepsschrift in zake 201200863 (zie 120221)

Op 20 januari 2010 heb ik het stadsdeel verzocht om het bedrag van de sloopkosten dat ik om beslaglegging te voorkomen heb betaald met de bijkomende rente van in totaal 53.285,69 Euro terug te betalen.

Van een dwangbevel van 53.285,29 Euro is nooit sprake geweest, omdat ik de kosten in 2007 reeds onder protest en in afwachting van de procedure van de bestuursrechter heb betaald.

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 (helemaal niet) 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.

Opmerking: Dat oordeelde de RvS niet. De RvS herhaalde in haar overwegingen een tekst uit de uitspraak van de rechtbank. De RvS vernietigde echter het besluit van 70605, omdat de enige werkzaamheid die volgens het stadsdeel noodzakelijk was voor de veiligheid voor de openbare de sloop van de voorgevel betrof. De gevel werd pas zonder noodzaak op het allerlaatste moment gesloopt (meer dan 2 weken na de brand).

Alle spoedeisende werkzaamheden in de eerste drie dagen zijn verricht door de salvagedienst, de brandweer en ik met mijn bouwteam (hulp bij spoedontruiming en dicht timmeren pand).

Verder verwijst ik naar mijn hoger beroepsschrift in zake 201200863 (zie 120221)

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.

Opmerking: Aangezien de bewoners van 2eJvdH89-H en 2eJvdH89-1 pas op 10 en 11 maart hun spullen uit het pand hebben gehaald konden er nog geen werkzaamheden aan 2eJvdH89 worden verricht.

Bovendien heeft het hoofd handhaving bouwen en wonen mevrouw van de Vlucht-Smit verklaard dat er na 11 maart geen noodzakelijke voorzieningen aan 2eJvdH89 zijn verricht. (zie 100119).

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:

1. stempelwerk 1^e en 2^e verdiepingsvloer pand nr. 89 i.v.m. instortingsgevaar ten gevolge van puinophoping ten behoeve van het waarborgen van stabiliteit mandelige bouwmuren en spoedontruiming;

Opm: Er was geen instortingsgevaar ten gevolge van puinophoping, omdat Ron de Waal dacht ik reeds in 2003 de tussen muren had verwijderd.

De stempels stonden op minder dan een meter van een draagmuur, die minimaal 10 keer zoveel gewichtsbelasting kon opvangen.

In de eerste twee dagen is de gewichtsbelasting op de met stempels ondersteunde balken aanzienlijk afgenomen doordat het bluswater geleidelijk door de uitgezette natte vloer delen sijpelde. Van de brandweer heb ik vernomen dat er vlak na het blussen op sommige plaatsen wel 20cm water stond. Volgens de brandweer en mijn brandschade expert zou de gewichtsbelasting in enkele dagen halveren. De spoedontruiming van 2eJvdH89H en 2eJvdH89-1 vond pas plaats op 10 en 11 maart.

Ik ben op 8 maart 2005 met een timmerman meerdere keren door het pand gelopen om platen aan de achterkant van het pand te kunnen bevestigen.

Ron de Waal heeft vanaf de staat gekeken hoe wij het pand hebben dicht getimmerd aan de voorzijde, maar hij is niet met mij in het pand geweest.

Op de eerste dag waren nog niet alle stempels geplaatst. Ik heb toen wel kunnen zien dat de dikke balken (12cm breed en 31cm hoog) niet waren doorgezakt onder de belasting van de verzadigde houtskool en bluswater.

Van Ron de Waal heb ik ook vernomen dat de vriend van de bewoner van 2eJvdH89-1 wilde dat er stempels geplaatst werden, omdat hij dacht dat de tussen muur van gips was.

Het stempelwerk was derhalve alleen nodig voor schijnveiligheid.

2. het slopen van de bouwvallige schoorsteen,

Opm: Dit was niet noodzakelijk. De schoorsteen liep over de bovenste 2meter zeer schuin en was ondersteund door een houtenbalk die door de brand is bezweken. Hierdoor is de schoorsteen (circa 1200kg stenen) naar benedengestort. De rest van de schoorsteen is blijven staan, omdat deze was ingemetseld in de bouwmuur.

De schoorsteen hoefde helemaal niet gesloopt te worden en was volgens een op 21 maart 2005 nog aanwezig.

Tijsterman is pas op 21 maart 2005 begonnen met werkzaamheden aan mijn pand. Toen ik dit zag heb ik direct met het stadsdeel contact opgenomen. Ron de Waal was echter niet aanwezig en uiteindelijk heb ik pas op 22 of 23 maart gesproken over de werkzaamheden die Tijsterman aan mijn pand verrichtte. **Het Openbaar Ministerie doet op grond van geluidstapes en het verslag van de rechtbank onderzoek naar mogelijke meened door inspecteur de Waal.**

3. het slopen van de mandelige bouwmuren ter plaatse van de 5^e bouwlaag panden nummer 89 en 91 in verband met instortingsgevaar,

Opm: In mijn aansprakelijkstelling zit een foto waar uit blijkt dat deze werkzaamheden pas op 15 maart plaatsvonden op verzoek van de eigenaar van pand 2eJvH91. (zie60731 bijlage 3).

4. het treffen van alle noodzakelijke voorzieningen teneinde de veiligheid m.b.t. de belendingen van pand nr. 89 en de openbare ruimte te waarborgen.

Opm: alle noodzakelijke voorzieningen voor de veiligheid waren reeds op 11 maart 2005 verricht.

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.

Opm: Er was geen dwang want ik heb aangegeven dat ik alles in eigen beheer wilde doen. De sloop van de gevel was niet noodzakelijk.

Samengevat: In de eerste drie dagen zijn er geen noodzakelijke werkzaamheden verricht en volgens het hoofdhandhaving na 11 maart 2005 ook niet.

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

Pagina 3: verweerschrift 120228

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).

Opm: Op grond van mijn bovenstaande opmerkingen lijkt dit voorstel niet goed onderbouwd. Het besluit kan nog door de RvS vernietigd worden.

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. **(Opm: de kosten van het herstellen?)**

Door het slopen van de voorgevel is, naar mening van Bremer, de waarde van het pand met €20.000 gedaald.

Opm: Nee. Het in oude stijl herstellen van de gevel heb ik op 31 juli 2006 (zie 60731) ingeschat op 20.000 Euro. De waardedaling van het pand was door de sloop van de voorgevel echter aanzienlijk meer dan 20.000 Euro, omdat er een specialist nodig was om de gevel weer in oorspronkelijke staat te herbouwen. Door de grote verzakking van de panden zijn de panden 2eJvdH85-99 aangeschreven en van 2005 tot 2008 zeer grondig verbouwd. Van de panden zijn alleen de bouwmuren en de voor- en achtergevel blijven staan.

Verder is alles nieuwbouw.

Hoewel mijn pand 2eJvdH89 op eigengrond stond waren er nauwelijks kopers voor het casco te vinden en heb ik het uiteindelijk voor 250.000 Euro minder moeten verkopen als het naburige pand 2eJvdH87 dat volgens de aanschrijvingen van het stadsdeel in een veel slechtere conditie verkeerde.

Bij brief van 1 augustus 2006 stelt Bremer de door hem geleden schade naar een bedrag van €15.560 bij.

Opm: Nee. Dit bedrag heeft betrekking op de schade (20.000) minus de kosten (4.440) die ik waarschijnlijk had moeten maken voor de opruimwerkzaamheden aan mijn pand.

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 leistenen dorpels, 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

Pagina 4: verweerschrift 120228

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.

Opm: Deze stelling is eenvoudig te weerleggen.

In de aansprakelijkstelling (60731) schreef ik dat het herstellen van de gevel circa 20.000 Euro zou kosten en de waarde vermindering net zo veel of meer zou bedragen.

Bij de opmerking bij punt 12 heb ik aangegeven dat de feitelijk waardevermindering op grond van verkoopprijs 250.000 Euro bedroeg.

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.

Opm: Dat is helemaal niet waar. De waarde van het pand is juist enorm toegenomen door de brand. Ook het bedrag van de schadeclaim van het onrechtmatige handelen is aanzienlijk afgenomen als gevolg van de brand. Op 31-12-2004 zat er een gebruiker in de onderste 2 bouwlagen die de renovatie onmogelijk maakte. Met behulp van het stadsdeel kon hij eisen dat de vloeren niet horizontaal hoefden te worden gelegd. De huur van de door het stadsdeel ""samengevoegde"" objecten 2eJvH89-H en 2eJvdH89-1 (totaal 170m2 met tuin in de Pijp) was op grond van een uitspraak van de Hoge Raad in 2004 met terugwerkende kracht tot 1999 verlaagd tot 220Euro per maand. Doordat de gebruiker de renovatie kon tegenhouden, kon ik ook de bovenwoningen niet renoveren. De bovenste drie verdiepingen waren ten tijde van de brand gekraakt door Poolse krakers die zonder dat ik daarvan op de hoogte was gesteld begin 2004 door Nuon waren afgesloten van energie door de energiemeters te verwijderen.

Op grond van de aanschrijving moest ik circa 500.000 Euro investeren, terwijl de enige betalende bewoner 220Euro huur in de maand betaalde en reeds 5 jaar lang de renovatie had tegen gehouden.

Mijn bouwdepot wat ik voor de renovatie beschikbaar had, was reeds grotendeels op gegaan aan juridische procedures en voorbereidende werkzaamheden. Destijds kon ik het pand verkopen voor 150.000 Euro minder dan mijn hypotheek en de reeds door mij gemaakte kosten.

Na de brand kreeg ik bijna elke dag wel een telefoontje met geïnteresseerden in het pand en bleek het casco aanzienlijk meer waard dan een pand met 1 huurder en een stel Poolse krakers die de renovatie onmogelijk maakten.

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.

Opm: Op 2 december 2004 schreef het stadsdeel de panden 2eJvdH87 t/m 95 aan. De meest extreem verwaarloosde panden die het stadsdeel toen reeds had verkocht aan een huizenhandelaar kregen de meest ingrijpende aanschrijving (dwangsom maximaal 400.000Euro) en mijn pand behoorde tot de panden met de minst ingrijpende aanschrijving (dwangsom maximaal 360.000 Euro).

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

schildenwerk niet in goede staat was, er geen ventilatieroosters waren aangebracht, de hijsbalkconstructie verrot was en de gevellijst was aangetast.

Opm: Mijn pand behoorde tot de panden met de minst ingrijpende aanschrijving en alle ramen van de panden 2eJvdH97 t/m 2eJvdH95 moesten worden vervangen en zijn vervangen door totaal nieuwe ramen. (zie aanschrijvingen + oplegnotitie van 2 december 2004)

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.

Opm: Het stadsdeel heeft op geen enkele wijze aangetoond dat de gevel gesloopt moest worden.

Toen ik op 8 maart 2005 aan inspecteur de Waal vroeg welke werkzaamheden ik moest doen gaf hij aan dat ik alleen het pand moest dichttimmeren.

De coördinator van de Salvagedienst heeft mij bevestigd dat er bij zijn vertrek op 8 maart 2005 geen instortingsgevaar van de gevels was en dat alle bewoners veilig waren. Hij is een bouwkundig ingenieur met naar ik van hem heb vernomen 25 jaar ervaring in de coördinatie bij branden.

Ook de door mij ingeschakelde brandschade experts van Krantz & Polak Resolve hebben mij destijds laten weten dat alles stabiel was en er niet spoedeisend en/of noodzakelijk iets aan het pand moest gebeuren.

Zelfs inspecteur de Waal schrijft in zijn verslag van de brand op 8 maart (openbaar gemaakt veel later) : geen indicatie bezwijken gevels (zie 50324).

Ik en alle andere betrokken deskundigen hebben niet vastgesteld dat de voorgevel instabiel was of gestabiliseerd moest worden.

Tijsterman en willicht anderen hadden er belang bij dat er veel werk was aan de panden in de 2eJvdH. Tijsterman mocht hoge uurlonen in rekening brengen en heeft gerommeld met zijn declaraties. Er blijkt meer dan 30 ton dakleer te zijn afgevoerd voor 115 Euro per ton, terwijl er maximaal 500 kg dakleer op mijn pand lag. Volgens mijn brandschade expert zou het dakleer bovendien vrijwel volledig zijn verbrand.

Ik ben 30 jaar geleden afgestudeerd al bouwkundig ingenieur met specialisatie constructietechniek. Op grond van het dossier blijkt dat alleen inspecteur Ron de Waal met Tijsterman heeft gecommuniceerd. In een telefoongesprek van 23 maart 2005 heeft Ron de Waal erkend dat hij nog nooit iets met brand te maken had gehad en hij niet wist of ik iets moest betalen (zie 50223).

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.

Opm: Ik verzoek dhr Nomden dat op de zitting te bewijzen.

Reeds hierom dient het verzoek om schadevergoeding te worden afgewezen.

Opm: Ik heb 5 jaar lang alles gedaan aan het pand wat mogelijk was.

Ik was de eerste eigenaar die met een vernieuwingsplan kwam, omdat ik in 2000-2001 nog gebruik wilde maken van rente-aftrek voor woningverbetering. Mijn bewoners werden reeds in juli 1999 stadsvernieuwingsurgent en 3 van de 4 bewoners zijn naar alle tevredenheid in 1999 en 2000 verhuisd naar een

betere woning die ik zelfs naar hun wens heb verbeterd.

Op grond van het uitplaatsingscontract met de stedelijke woningdienst moest ik direct met de renovatie beginnen. Tot 2008 was het niet mogelijk om een woning op tijdelijke basis te verhuren zoals nu wel het geval was.

De woningen moesten onbewoonbaar worden gemaakt.

Doordat de gebruiker van de bedrijfsruimte vanaf 15 oktober 1999 ook de destijds illegaal bewoonde woning op de eerste verdieping kon bewonen, omdat de woning zonder besluit en zonder kennisgeving was afgevoerd uit het gemeentelijke woningregister werd 2eJvdH89 voor mij een nachtmerrie.

Dat de heer Nomden dit niet weet bevreedt mij. Ook van de extreem hoge kosten die ik heb gemaakt zou hij op de hoogte moeten zijn als hij het dossier goed had gelezen.

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.

Opm: De onderbouwing op pagina 5 onderaan van document 120110 is veel vollediger dan de rekening van dhr Tijsterman.

Er was geen enkele noodzaak om de gevel te slopen.

Volgens alle door mij geraadpleegde deskundigen was er geen noodzaak om de gevel te slopen.

De Raad van State heeft het besluit om de kosten bij mij in rekening te brengen vernietigd, omdat niet is aangetoond dat de werkzaamheden noodzakelijk waren en ik niet ben verzocht om de werkzaamheden uit te voeren.

Het hoofd van de afdeling Handhaving bouwen en Wonen heeft zelfs bevestigd dat reeds op 11 maart 2005 alle noodzakelijke voorzieningen waren getroffen teneinde de veiligheid m.b.t. de belendingen van pand nr 89 en de openbare ruimte te waarborgen.

Tot op heden heeft geen enkele brandschade expert, bouwkundige of ambtenaar aangetoond waarom de authentieke gevel van 2eJvdH89 gesloopt had moeten worden.

Ik heb experts ingehuurd maar het stadsdeel heeft een sloper gewoon zijn gang laten gaan voor eigen gewin.

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.

Opm: Op pagina 5 onderaan staat van mijn aanvulling 1 staat de onderbouwing van de kosten die het herstel van de onnoodzakelijke sloop in opdracht van het stadsdeel zou hebben gekost.

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 Pagina 5: verweerschrift 120228

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. (Zie voetnoot)

Opm: Dit geldt waarschijnlijk niet voor gevallen waarbij de werkzaamheden niet noodzakelijk waren en een aanzienlijke schade hebben veroorzaakt.

De RvS heeft reeds vastgesteld dat de werkzaamheden na 10 maart 2005 niet spoedeisend en niet noodzakelijk waren en heeft daarom het besluit om de kosten in rekening te brengen vernietigd.

De schade is duidelijk en goed ingeschat op grond van redelijkheid en billijkheid.

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.

Opm: Ik heb een zo reëel mogelijke schatting gegeven naar eerlijkheid en billijkheid zonder winstoogmerk voor het herbouwen van 42m² authentiek metselwerk van bakstenen die speciaal gemaakt moesten worden.

Als het stadsdeel mijn schatting niet reëel vindt zou het stadsdeel een offerte moeten vragen aan bedrijf dat een vergelijkbare gevel wil slopen.

Vervolgens zou het stadsdeel een offerte moeten vragen om de gevel weer in exact de oorspronkelijke staat te herstellen.

De optelsom van de twee offertes zijn aanmerkelijk hoger zijn dan €15.184.

Zonder enige noodzaak is de gevel van 2eJvdH89 gesloopt en uiteindelijk moest de gevel weer op exact dezelfde wijze worden herbouwd. Daarvoor zijn heel gespecialiseerde bedrijven nodig en die zijn schaars. De aannemer die het pand uiteindelijk heeft ontwikkeld had een metselvakman van 68 jaar die authentieke gevels exact kon namaken.

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.

Opm: De RvS heeft reeds geoordeeld dat de werkzaamheden na 10 maart 2005 niet spoedeisend en noodzakelijk waren.

Inspecteur de waal heeft zelf aangegeven dat hij geen ervaring had met brandschades en wist niet hoe dit verrekend zou worden. Op mijn verzoek op 8 maart kon hij allen maar aangeven dat ik het pand moest dichttimmeren.

Van dwang is nooit sprake geweest. Pas drie weken na de werkzaamheden ontving ik een brief waaruit zou moeten blijken dat ik bijvoorbeeld mijn voorgevel had moeten slopen.

Dat is lariekoek. Als inspecteur de Waal mij had opgedragen om de voorgevel te slopen had ik direct met het stadsdeel contact opgenomen.

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.

Opm: Wellicht komt de RvS tot een ander conclusie (zie 120221).

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".

Opm: De uitspraak in zake 10/1838 kan ook nog worden vernietigd door de RvS en heeft niet betrekking op geleden schade als gevolg van de werkzaamheden die zonder toestemming en zonder noodzaak zijn verricht.

23. Indien Bremer het niet eens is met het standpunt van het DB dat het bedrag van €44.879,02 niet restitueert vanwege zaakwaarneming dan wel ongerechtvaardigde verrijking dient hij dus een procedure bij de civiele rechter aanhangig te maken.

Opm: Dit bezwaarschrift heeft helemaal geen betrekking op €44.879,02, maar op de schade als gevolg van de onnoodzakelijke sloop van een deel van de voorgevel zonder kennisgeving vooraf en zonder toestemming.

Immers, het voorwerp van geschil, i.c. zaakwaarneming dan wel ongerechtvaardigde verrijking, bepaalt dat uitsluitend de civiele rechter bevoegd is van dat geschil kennis te nemen (HR 31 december 1915, NJ 1916,

Voetnoot pagina 5: Zie ABRvS 23 juli 2003, *JB* 2003, 258, ABRvS 13 juni 2007, *JB* 2007, 147 en ABRvS 5 maart 2008, *JB* 2008, 96.

Pagina 6: verweerschrift 120228

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.

Opm: Over de houdbaarheid van dit besluit zal de RvS nog een oordeel vellen (zie 120221).

V. Conclusie

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