

Algemene Bezwaar- en Beroepscommissie van  
Stadsdeel Zuid, Gemeente Amsterdam

## AANTEKENINGEN VAN MR. A.G. BEIJERING-BECK

### TEN BEHOEVE VAN DE HOORZITTING OP 23 MAART 2012

inzake:

De heer H.C. Bremer (**de heer Bremer**)  
Bezwaarde

tegen

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid (**het DB**),  
Verweerder  
Gemachtigde: mr. A.C. Beijering-Beck

Betreft:

Het bezwaarschrift van 12 maart 2012 tegen het zuiver schadebesluit van het DB van 1 februari 2011, inhoudende afwijzing van het verzoek om vergoeding van de schade die de heer Bremer stelt te hebben geleden als gevolg van de adresbeschikking van 18 oktober 1999 en andere belemmeringen van de renovatie van het pand van de heer Bremer aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat 89 te Amsterdam.

Geachte commissie,

#### **Inleiding**

1. Graag licht ik hierbij namens het DB de inhoud van het verweerschrift d.d. 2 maart 2012 toe en reageer ik op de aanvullende stukken die door de heer Bremer zijn ingediend bij brieven van 12 en 15 maart 2012.

#### **Omvang van het geschil**

2. In de eerste plaats hecht het DB er aan dat de omvang van het geschil helder wordt. In de nieuwe brieven stelt de heer Bremer dat onderhavige procedure alleen betrekking zou hebben op het verzoek om een zuiver schadebesluit te nemen van 30 juli 2006, waarin vergoeding van de schade over de periode tot en met 31 december 2004 is gevorderd. De heer Bremer heeft de aansprakelijkstelling van 30 juli 2006 herhaald bij brieven van 2 februari 2007 en 29 juli 2010. Volgens de heer Bremer zouden die brieven echter zien op de totale schade, dus ook de schade die na 31 december 2004 zou zijn geleden. Hij verzoekt het DB om nu alleen de aansprakelijkstelling van 30 juli 2006 te beoordelen.

3. Het DB benadrukt dat dit niet mogelijk en bovendien niet zinvol is. Het Nederlands recht kent een systeem van concrete schadevergoeding. Om die reden is het niet

mogelijk om de schade die door een bepaalde gedraging zou zijn ontstaan, te beoordelen over bepaalde perioden. Alleen de daadwerkelijk geleden schade (als daar al sprake van is) komt voor vergoeding in aanmerking. Nu zich na 31 december 2004 belangrijke gebeurtenissen hebben voorgedaan, zoals de brand en de verkoop van het pand, die de heer Bremer overigens ook zelf met zijn bezwaargronden en aanvullende stukken in het geschil heeft betrokken, kunnen die omstandigheden en de invloeden daarvan op de schade niet buiten beschouwing worden gelaten. Het DB houdt er dan ook aan vast dat de daadwerkelijke schade dient te worden beoordeeld. Dit is bovendien mogelijk, nu de relevante procedures inmiddels zijn afgerond. De procedure die nog loopt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State loopt ("de Afdeling"), staat los van de grondslagen voor schadevergoeding die in deze procedure ter discussie staan.

4. In de tweede plaats lijkt de heer Bremer in zijn brief van 12 maart 2012 wederom een nieuw verwijt te introduceren, dat verband houdt met de verkoop van de panden Tweede Jan van der Heijdenstraat 87 en 95. Dat verwijt is voor onderhavige procedure niet relevant. De verkoop van die panden staat geheel los van onderhavig geschil, zodat de reactie van het DB op het Wob-verzoek van de heer Bremer eveneens niet relevant is. Het DB gaat vandaag dan ook niet in op de verkoop van die twee panden.

5. Tot slot benadrukt het DB dat hetgeen de heer Bremer naar voren heeft gebracht over de heer De Waal eveneens niet relevant is. Nog afgezien van het feit dat het lopende procedures betreft, geldt dat niet valt in te zien dat uit de vervolging van de heer De Waal zou kunnen worden afgeleid dat het DB een verwijt zou kunnen worden gemaakt. Sterker, uit de grote hoeveelheid mails die door de heer Bremer is overgelegd kan juist worden afgeleid dat de heer De Waal, en daarmee het DB, nauw betrokken was bij de ontwikkelingen rondom het pand van de heer Bremer en ook serieus heeft onderzocht of handhavend optreden tegen de krakers mogelijk was.

### **Standpunt van het DB**

6. Het DB heeft in het verweerschrift helder verwoord waarom het verzoek om schadevergoeding van de heer Bremer naar zijn oordeel terecht is afgewezen. Het verweer van het DB komt er kort gezegd op neer dat:

a. Het DB niet onrechtmatig heeft gehandeld. De adresbeschikking van 18 oktober 1999 was niet onrechtmatig. Er was bovendien geen sprake van onttrekking of samenvoeging. Ook de andere verwijten die de heer Bremer het DB maakt in verband met de verdraging en het uiteindelijk uitblijven van de renovatie van het pand kunnen niet als onrechtmatige gedragingen worden aangemerkt.

b. Er geen sprake is van causaal verband:

- (i) De vertraging in de renovatie is primair ontstaan door het huurgeschil tussen de heer Bremer en de heer Wildevuur. Het DB stond daar buiten en kon daarop geen invloed uitoefenen.
- (ii) De wijziging van de bestemming van de begane grond en eerste etage heeft de heer Wildevuur geen extra huurbescherming gegeven.
- (iii) Ook indien het DB de heer Bremer wel zou hebben aangeschreven wegens scheefstand, was de heer Wildevuur niet gehouden het pand te verlaten.
- (iv) De brand is vermoedelijk door de krakers veroorzaakt. De schade als gevolg van de brand is in ieder geval niet aan het DB toe te rekenen. Op het DB rustte niet de verplichting om het pand te ontruimen.
- (v) De heer Bremer heeft zelf besloten het pand te verkopen en af te zien van renovatie.

c. Er is niet voldaan aan het relativiteitsvereiste in de zin van artikel 6:163 BW.

d. De vorderingen, voor zover deze zijn gebaseerd op de verwijten dat het DB de krakers had moeten ontruimen en reeds in 1999 de heer Bremer hadden moeten aanschrijven wegens scheefstand, zijn verjaard. Daarnaast betreffen die verwijten feitelijk handelen van het DB waarover geen zuiver schadebesluit kan worden genomen.

e. niet is gebleken van voor vergoeding in aanmerking komende schade. De heer Bremer heeft de gevorderde schade onvoldoende onderbouwd. Bovendien houdt hij ten onrechte vast aan het standpunt dat de verkoop van het pand voor een prijs van maar liefst € 665.000,- buiten beschouwing zou moeten blijven.

### **Reactie op aanvullende stukken**

7. De inhoud van de aanvullende brieven van de heer Bremer maakt het voorgaande niet anders. De brieven vormen geen aanleiding om van deze standpunten terug te komen. Zij vormen een herhaling van zetten en hebben bovendien voornamelijk betrekking op de feiten en niet zozeer op de juridische standpunten van het DB.

8. Het DB acht het niet zinvol om op alle punten die door de heer Bremer in zijn reactie op het verweerschrift naar voren zijn gebracht, afzonderlijk in te gaan. Uit het verweerschrift blijkt volgens het DB voldoende wat het standpunt ten aanzien van die punten is. Het DB beperkt zich daarom tot een aantal volstrekt onjuiste uitgangspunten van de heer Bremer.

9. In de eerste plaats benadrukt het DB dat de heer Wildevuur, anders dan de heer Bremer stelt, niet diende te beschikken over een woonvergunning in de zin van artikel 60 Woningwet (oud) (zie 3.2.17 van het verweerschrift). Het ontbreken van een dergelijke vergunning was dan ook geen reden om handhavend op te treden tegen de heer Wildevuur. Er was derhalve geen sprake van "onrechtmatige bewoning" zoals de heer Bremer stelt.

10. In de tweede plaats bestond de tussenkomst van SDW slechts uit bemiddeling voor uitplaatsing van de huurders van de heer Bremer. Het DB en de SDW waren niet gehouden om de heer Wildevuur uit te plaatsen. De heer Wildevuur heeft het aanbod dat hem in dat kader is gedaan afgewezen, waarna het DB niet langer betrokkenheid had bij het geschil tussen de heer Bremer en de heer Wildevuur.

11. In de derde plaats heeft de Afdeling in 2007 niet vastgesteld dat de eerste verdieping in 1999 al als een zelfstandige woning diende te worden aangemerkt. De afdeling heeft slechts overwogen dat was komen vast te staan dat er op 14 juni 2005 sprake was van een afzonderlijke toegangsdeur, waaruit volgde dat op dat moment de eerste etage een zelfstandige woning was. Nog afgezien van het feit dat uit de uitspraak van de Afdeling niet blijkt dat de tekeningen bij de bouwvergunning van 2000 bij de beoordeling door de Afdeling zijn betrokken, geldt dat die tekeningen vanzelfsprekend niet relevant konden zijn voor de beoordeling van de vraag of er in 2005 sprake was van een zelfstandige woning. Die tekeningen zagen immers op de plannen van de heer Bremer en niet op de feitelijke situatie ten tijde van de beslissing op bezwaar. Bovendien was de toegangsdeur naar de eerste verdieping - anders dan de heer Bremer stelt - weldegelijk enkele jaren verwijderd (zie 3.2.20 van het verweerschrift). Juist om die reden heeft het DB in 1999 het adres gewijzigd. De Afdeling heeft ook bevestigd dat het DB daarmee slechts de feitelijke situatie heeft vastgesteld en niet zelfstandig wijzigingen heeft aangebracht in de juridische situatie.

12. In dit verband merkt het DB eveneens op dat de heer Bremer in zijn reactie op het verweerschrift ten onrechte stelt dat hij in de "adresbeschikking" van 18 juni 1999 door het DB in de gelegenheid is gesteld om bezwaar te maken, waarna tot aan de Afdeling een procedure over die "beschikking" is gevoerd. Onder de brief van 18 juni 1999 is echter geen rechtsmiddelclausule opgenomen.

13. Tot slot benadrukt het DB dat het aan de heer Bremer als eisende partij is, om bewijs over te leggen die zijn vordering onderbouwen. Dit geldt uiteraard ten aanzien van de gevorderde schade, maar ook ten aanzien van de verschillende vereisten voor aansprakelijkheid van het DB en de vermeende verplichting tot schadevergoeding. Zo is het aan de heer Bremer om aan te tonen dat de heer Wildevuur een onrechtmatige bewoner was en op het DB een verplichting rustte om tegen de heer Wildevuur op te treden.

14. Op het DB rust geen bewijslast. De heer Bremer heeft het DB dan ook geheel ten onrechte een aantal "bewijsopdrachten" opgelegd. Het DB acht zich derhalve niet gehouden om op die opdrachten in te gaan.

### **Conclusie**

15. Op grond van het voorgaande meent het DB dat de door de heer Bremer gemaakte bezwaren ongegrond zijn.