

130218

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

Aan: Stadsdeel Zuid
Dagelijks Bestuur
Per email: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Amsterdam, 18 februari 2013

Geacht Dagelijks Bestuur,

Betreft: Aansprakelijkstelling benadeling Bremer bij verkoop 2eJvdH87+95

1.Inleiding

Met het pand 2^e Jan van der Heijdenstraat 89 (verder 2eJvdH89) is veel gepasseerd sinds 1999. Zonder volledig te zijn breng ik in herinnering:

- 1.Het afvoeren in oktober 1999 van de illegaal bewoonde zelfstandige woning 2eJvdH89-1;
- 2.Het benadelen van Bremer bij verkoop door het Stadsdeel van 2eJvdH87+95 in 2004;
- 3.De afwikkeling van de kosten als gevolg van de brand op 8 maart 2005 in 2eJvdH89.

2.Doel van deze brief

Aantonen dat Bremer door het Stadsdeel is benadeeld bij de verkoop van de panden in 2004, 2eJvdH87+95, destijds in eigendom van het Stadsdeel.

Het stadsdeel wilde destijds samen met 4 particuliere eigenaren de panden 2eJvdH87 t/m 95 grondig renoveren. Reeds in maart 1999 had de projectleider van het stadsdeel aangegeven of de particuliere eigenaren 2eJvdH87+95 van het stadsdeel wilde overnemen om te renoveren. Uit de bijgevoegde vijf brondocumenten blijkt, dat ik reeds op 14 april 1999 mijn interesse heb kenbaar gemaakt aan dhr H.Kuenen (Hoofd Grondzaken) en dhr R.Visser (hoofd handhaving Bouwen en Wonen) om de panden te kopen. De brief van 14 april 1999 was een reactie op het verzoek van de projectleider van het stadsvernieuwingsproject 2eJvdH85t/m95 om aan te geven of zij de panden van het stadsdeel wilden kopen om te renoveren.

Aangezien ik medio april 1999 reeds een vernieuwbouwplan had ingediend, was ik de eerste eigenaar die aan alle eisen voldeed.

In het schrijven d.d. 25 mei 1999 is de ontvangst van de brief van 14 april 1999 bevestigd, maar werd ook vermeld dat de gevraagde verkoopcondities nog niet geleverd konden worden. Aangezien het stadsdeel en 1 andere particuliere eigenaar geen vernieuwbouwplan maakten is het niet gekomen tot gezamenlijk funderingsherstel en werden de panden afzonderlijk gerenoveerd.

Drie particuliere eigenaren hebben in 1999 en 2000 vernieuwbouwplannen ingediend, terwijl het Stadsdeel daarna het overleg eenzijdig staakte.

Mijn brief aan het DB van 2 juli 2004 geeft een beschrijving van de situatie op dat moment, gevolgd door concreet bod van mijn kant op 3 juli 2004 (zie bijlagen 990414K, 990414V, 990525, 40702 en 40703).

3.Nadere toelichting

In 2001 en 2002 hebben de betrokken ambtenaren een verkenning gemaakt of de panden 2eJvdH87+95 ontwikkeld konden door de bewoners en of een woningbouwvereniging.

In die periode hebben de particuliere eigenaren niets van het stadsdeel vernomen en weigerde het stadsdeel de bewoners van de andere eigenaren door de Stedelijke Woningdienst te laten begeleiden naar vervangende woonruimte.

Begin 2003 constateerde het stadsdeel dat genoemde partijen niet geïnteresseerd waren om de panden te renoveren en besloot het Stadsdeel om de panden aan andere geïnteresseerden te

verkopen. Dit blijkt onder meer uit een interne notitie van 6 januari 2003, waarvan de strekking mij bekend is. Ondanks WOB-vragen weigert het Stadsdeel dit document aan mij te verstrekken. Hiertegen lopen nog een bezwaar- en beroepsprocedure.

Aansluitend op mijn interessemelding van 14 april 1999 en de bevestiging van de interesse op 25 mei 1999 had ik begin 2003 geïnformeerd moeten worden over het feit dat het stadsdeel de panden wilde verkopen met een verbeterplicht.

Zeker nadat het Stadsdeel vaart wilde maken met het project hadden ze bij mij kunnen aankloppen, omdat ik de eerste was die binnen het stadsvernieuwingsproject 2eJvdH85-95 een vernieuwingsplan en bouwaanvraag had ingediend.

4.Informatie uit WOB-dossier

Ter completering van mijn dossier heb ik op 6 maart 2012 WOB-vragen over de verkoop van de panden 2eJvdH87+95 gesteld.

Uit de op 20 juni 2012 verstrekte documenten blijkt het onzorgvuldig handelen van de betrokken ambtenaren en het falende toezicht door het bestuur.

Ambtenaren W.Kuiper en R.Vlasman van Stadsdeel Oud Zuid hebben in 2003 meerdere keren prijsgevoelige informatie verstrekt aan de twee uitverkoren huizenhandelaren.

Reeds voordat er een bouwvergunning was verstrekt en er nog niets aan de panden was gedaan werd ingestemd met de splitsing van de panden. De bewoners van de stadsdeelpanden werden op kosten van het stadsdeel uitgeplaatst of zelfs uitgekocht zodat de bevoorrechte koper van 2eJvdH87+95 de panden uiteindelijk leeg kon doorverkopen.

Vrijwel alle prijsgevoelige brieven over de verkoop zijn niet geregistreerd in het postregistratiesysteem en werden verstuurd zonder dat het DB was geïnformeerd.

De handelaren werden door de ambtenaren zeer goed geïnformeerd en kenden zelfs elkaars positie. Op 4 december 2004 stelde het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam de minimale verkoopprijs vast op 290.000 Euro. Op 17 december 2003 sprak ambtenaar W.Kuiper met beide huizenhandelaren. In aansluitende correspondentie hebben beide huizenhandelaren aangegeven, dat zij in vervolg op dat gesprek bereid waren om de erfpacht voor de panden te verwerven voor 290.000 Euro.

Om de problematiek van het gelijklopende bod op te heffen, heeft de afdeling grondzaken een inschrijvingsformulier opgesteld en naar hen beiden toegezonden (zie 40107P).

Zij moesten voor 16 januari 2004 reageren met een ingevuld inschrijvingsformulier (zie 40108P).

Op donderdag 15 januari 2004 om 17.28 stuurde Egon Weijnen een fax naar de heren Kuiper en Vlasman waarin hij eenzijdig bevestigde, dat was overeengekomen, dat hij pas op 19 januari de eindbieding hoefde te doen, omdat hij pas in de morgen van 15 januari 2004 de stukken van de gemeente over de bieding had ontvangen.

Een bevestiging van dit uitstel van de kant van het Stadsdeel is niet aanwezig en daarmee is de bieding na sluitdatum binnengekomen.

De datum op het betreffende inschrijvingsformulier wijkt af van de datum van verzenden. Samenvattend kan gesteld worden, dat de overeenkomst van de inschrijvingen frappant is en het prijsverschil minimaal. Het bod van Egon Weijnen was slechts 3% hoger dan het verder identieke bod van de andere huizenhandelaar.

Op 13 februari 2003 is de toekomstige erfpachter aangewezen door het DB.

Hieruit vloede de verplichting voort tot het indienen van een bouwaanvraag binnen 4 weken.

Op 15 maart 2004, de deadline van deze aanvraag, voldeed deze partij niet aan de gestelde inschrijvingsvoorwaarden en in het verstrekte WOB-dossier zit geen enkel document waaruit blijkt dat daar later wel aan is voldaan.

Wel is duidelijk dat enkele malen uitstel is gevraagd en dit verzoek werd gehonoreerd.

Op 22 juli 2004 ging het DB zelfs akkoord met de uitgifte in erfpacht van 2eJvdH87+95.

Op 22 juli 2004 voldeed Sandstenen Projecten BV (van eigenaar E.Weijen) echter nog steeds niet aan de inschrijvingsvoorwaarden. In de inleiding tot het besluit om akkoord te gaan met de uitgifte in erfpacht van 2eJvdH87+95 staat namelijk:

“Met de erfpachter is overeengekomen dat de aanvragen bouwvergunning tot vernieuwbouw van beide opstallen uiterlijk op 1 augustus 2004 zullen zijn ingediend, en dat de erfpachter vervolgens z.s.m. na ingangsdatum van betreffende erfpachtrechten zal starten met de vernieuwbouw en funderingsherstel.” (zie 40722).

Zoals op de eerste pagina (doel van deze brief) reeds aangegeven heb ik op 3 juli 2004 (zie 40703) een hoger bod uitgebracht onder acceptatie van de voorwaarden tot renovatie. Hierbij aangetekend dat het bedrag groot 420.000,- Euro de opstallen betrof en dat de bieding van Sandstenen Projecten uitsluitend betrekking had op de afkoop van de erfpacht voor 50 jaar.

Ter toelichting:

Ik hield rekening met een erfpacht voor een periode van 15 jaar.

Uit WOB-dossier blijkt, dat het bod om de erfpacht voor 50 jaar af te kopen aanzienlijk lager was dan het gangbare afkoopbedrag van de erfpacht voor koopwoningen. De destijds gangbare afkooperfpacht voor 2 panden met koopwoningen van in totaal 750m² was circa $750 \times 3500 \times 0,25 = 656.250$ Euro. Het bod om uitsluitend de erfpacht af te kopen voor slechts 375.000 was derhalve circa 280.000 Euro lager dan de gangbare afkoop erfpacht. Dat bij de verkoop was uitgegaan van het feit dat de waarde van de opstallen nihil was is helemaal vreemd, want destijds brachten dergelijke panden op erfpacht in geheel verhuurde staat op de huizenveiling minimaal 400.000 Euro op.

Conclusie: Hoewel Sandstenen Projecten nog niet eens aan de inschrijvingsvoorwaarden voldeed en bij het stadsdeel bekend was dat ik als eerste geïnteresseerde in de panden een aanzienlijk hoger bedrag had geboden ging het stadsdeel toch akkoord met de uitgifte in erfpacht aan Sandstenen Projecten BV. Hierdoor liep het Stadsdeel direct 700.000 Euro mis. (420.000 Euro voor de opstallen en 280.000 Euro gemiste erfpacht)

Sandstenen Projecten BV (lees E. Weijnen) verkreeg de erfpacht van 2eJvdH87+95 op 17 oktober 2005 van het stadsdeel voor 375.000 Euro en verkocht de panden binnen 6 maanden door aan DPN Beheer BV op 11 april 2006 met een winst van 1.500.000 Euro, terwijl nog steeds niet aan de inschrijvingsvoorwaarden was voldaan. Huizenhandelaar E. Weijnen werd dus in 6 maanden 1.500.000 Euro rijker zonder iets aan de panden te doen.

PS: De voor de verkoop verantwoordelijke ambtenaar W.Kuiper heeft bij een reorganisatie in 2006 zijn baan bij stadsdeel Oud Zuid verloren. Tegen de uit zijn functie gezette ambtenaar Ron de Waal die verantwoordelijk was voor de aanschrijving van de panden 2eJvdH87t/m95 en de uitplaatsing van de bewoners van de panden 2eJvdH87+95 van het stadsdeel loopt reeds 6 jaar een strafzaak in verband met omkoping en fraude. Op 8 maart 2013 is er een finale zitting voor de rechtbank.

5.Claim en samenhang met andere zaken

Zaken als het afvoeren van de zelfstandige woning van 2eJvdH89-1 (die illegaal werd bewoond) en de gevolgen van de brand op 8 maart 2005 in 2eJvdH89 worden in herinnering gebracht om de totaal geleden schade niet uit oog te verliezen.

Op 30 juli 2006 (zie bijlage 60730) heb ik het stadsdeel aansprakelijk gesteld voor de financiële schade als gevolg van het in oktober 1999 door het stadsdeel verwijderen van de illegaal bewoonde woning 2eJvdH89-1 uit het woningbestand en alle andere schade als gevolg van het niet nakomen van afspraken en de onjuiste handelswijze van stadsdeel bij de

renovatie van mijn pand 2eJvdH89. In bovenstaande tekst is aangegeven, dat het niet nakomen van afspraken en onjuist handelen eveneens van toepassing is op de verkoop van de panden van het Stadsdeel.

Op 2 februari 2007 (zie 70202) heb ik het stadsdeel een geactualiseerde aansprakelijkstelling doen toekomen voor alle geleden en nog te leiden schades als gevolg van het verwijderen van de woning 2eJvdH89-1 uit het woningbestand en het door het stadsdeel onmogelijk maken van de renovatie en de schade van de brand voor zover deze niet is vergoed door de verzekeringsmaatschappij.

Naar aanleiding van uw verzoek van 3 november 2010 heb ik op 29 november 2010 (zie 101129) aangegeven, dat de schade als gevolg van de gemiste opbrengst in verband met het weigeren van het hoogste bod op de panden 2eJvdH87+95 nog niet was vast te stellen.

Nadat het stadsdeel mij alle beschikbare documenten op enkele na naar aanleiding van mijn WOB-verzoeken heeft verstrekt is de schade wel te bepalen.

6.Schade als gevolg van de gemiste opbrengst in verband met hoogste bod op 2eJvdH87+95

Vast staat dat het Stadsdeel vanaf medio april 1999 op de hoogte was van mijn interesse in de panden (zie 990414K en 990525).

Vast staat dat Sandstenen Projecten op 22 juli 2004 nog niet voldeed aan de inschrijvingsvoorwaarden en dat het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel derhalve niet akkoord had mogen gaan met de uitgifte in erfpacht aan Sandstenen Projecten. (zie 40722)

Vast staat dat ik op 3 juli 2004 een aanzienlijk hoger bod deed dan Sandstenen Projecten en daarbij zelfs het Stadsdeel vrijwaarde van de schade als gevolg van verwijderen van de illegaal bewoonde distributiewoning in oktober 1999.

Vast staat dat ik in juli 2004 reeds 5 jaar beschikte over een vernieuwbouwplan en een bouwvergunning voor een identiek pand.

Het stadsdeel had derhalve geen argumenten mijn aanzienlijk hogere bod te negeren.

Uitgaande van het feit dat het stadsdeel wist dat ik geïnteresseerd was in de panden, had ik ook in de gelegenheid gesteld moeten worden om mee te doen aan de inschrijving.

Als ik begin 2004 in de gelegenheid was gesteld om te bieden op de afkoop van de erfpacht voor 50 jaar had ik zeker een veel hoger bedrag geboden dan de 2 uitverkoren huizenhandelaren die op de twee panden mochten bieden.

De schade als gevolg van de gemiste opbrengst is echter niet eenduidig vast te stellen.

De volgende varianten zijn denkbaar.

1.Schade is verkoopwinst Weijnen = 1.500.000 Euro

2.Schade 1.500.000 – Bod Bremer 420.000 – Extra afkoop erfpacht 280.000 = 800.000 Euro

Deze bedragen kunnen nog verminderd worden met:

3.Kosten tijdsbesteding en varia Weijnen ter verkrijging akkoord besluit circa 100.000 Euro

4.Waardestijging 16jan2004 t/m 17okt2005 volgens NVM $10,3/227,0 \times 1,5 \text{mln} = 68.000 \text{Euro}$

5.Volgens het antwoord op schriftelijke vragen van VOZ (zie 40921) zou het stadsdeel meedelen in een eventueel te behalen winst door de erfpachter bij verkoop van de te realiseren koopappartementen. Uit het WOB-dossier blijkt echter dat er nog geen geld terug is gestort aan het stadsdeel voor de winstdeling. De uiteindelijke schade is nog afhankelijk van het deel van de verkoopwinst van de huizenhandelaar dat het stadsdeel eventueel heeft ontvangen.

Los van de gemiste opbrengst is er reeds sprake van gemaakte kosten die vergoed zouden moeten worden, omdat ik kosten heb gemaakt om op de panden te bieden, onderzoek te doen, WOB-verzoeken in te dienen om informatie over de verkoop te verkrijgen en kosten voor advies van derden. De kosten die hiermee gemoeid zijn schat ik op 10.000 Euro.

De gemiste opbrengst en de gemaakte kosten in verband negeren van mijn interesse in en het bod op de panden ligt derhalve tussen de 10.000 en 810.000 Euro.

Ik ga er vanuit dat de schade die het Stadsdeel zou moeten vergoeden veel dichterbij de 10.000 dan de 810.000 Euro ligt.

Ik wil voorstellen dat het schadebedrag in overleg wordt vastgesteld en zonodig wordt bepaald met een arbitrageprocedure.

7.Verzoek

Ik verzoek het onderdeel verkoop 2eJvdH87+95 separaat te behandelen van de overige schadeclaims.

Ik verzoek het stadsdeel binnen 4 weken aan te geven of het bereid is de door mij geleden schade te vergoeden en zo ja welk bedrag het stadsdeel bereid is te vergoeden ter compensatie van mijn schade als gevolg van het negeren van mijn interesse in de panden en het weigeren van mijn bod, terwijl een bevooroordeelde huizenhandelaar de panden kreeg, terwijl deze niet aan de inschrijfvoorwaarden voldeed.

Ingeval u akkoord gaat met een arbitrageprocedure ligt het overigens voor de hand de totale claim in één keer af te handelen.

Ik ben graag bereid om een mondelinge toelichting te geven.

Hoogachtend,



Drs Ing. H.Chr. Bremer

Bijlagen: (alle bijlagen die niet in het bezit zijn van het stadsdeel zijn bijgevoegd).

120620 S>B Beslissing op WOB-verzoek + WOB-dossier (bijlagen in bezit stadsdeel)

101129 B>S Overzicht geclaimde schade na 31-12-2004

70202 B>S Aansprakelijkstelling alle schades 2eJvdH89 + wettelijke rente

60730 B>S Aansprakelijkstelling schade 2eJvdH89

60411 Kadaster: Weijnen Vastgoed BV verkoopt 2 panden met elk 750.00 Euro winst

40921 S>VOZ Antwoord vragen VOZ> Stadsdeel deelt in de winst

40722 DB-Besluit akkoord uitgifte erfpacht 2eJvdH87+95 Sandstenen Projecten BV

40703 B>S Bod Bremer op panden 2eJvdH87+95 van 420.000Euro + afkoop erfpacht

40702 B>S Compensatie voorstel schade als gevolg van onrechtmatige daad stadsdeel

40118P Niet geregistreerde bieding Weijnen 375.000 Euro 2 dagen na 16 januari 2004

40115P Weijnen geeft aan dat hij uitstel heeft gekregen tot 19 januari

40115K Geregistreerde bieding van Kaizen voor 16 januari van 362.000 Euro

40108 Biedingsformulier met minimumprijs voor 2 aangemelde bidders

40107P S>P Sandstenen Projecten krijgt gelegenheid te bieden tot 16 januari

990525 SD>B Verkoopcondities zijn nog niet vastgesteld

990414V B>S hoofd Ruimtelijke Ordening Wonen kopie brief verkoopcondities

990414K B>S Verzoek aan hoofd Grondzaken om verkoopcondities 2eJvdH87+95