

Schade-overzicht onrechtmatige overheidsdaad afvoer 2eJvdH89-1 op 15 oktober 1999

130402

Schade ultimo 2004:

Door de verwijdering van 2eJvdH89-1 zonder voor beroepvatbaar besluit in strijd met de APV heeft het stadsdeel op zeer effectieve de bewoning van 2eJvdH89-1 gelegaliseerd en de renovatie van 2eJvdH89 onmogelijk gemaakt.

Alle schade tot ultimo 2004 is primair het gevolg van deze onrechtmatige overheidsdaad. De schade na 2004 is ook het gevolg van de weigering van het stadsdeel om mee te werken aan de ontruiming van de gekraakte bovenwoningen, omdat er geen deugdelijke gas- en elektrainstallatie aanwezig was (zie 40702 en 41202).

De schade ultimo 2004 betreft o.a.:

- juridische kosten voor procedures tegen het stadsdeel om de woning 2eJvdH89-1 weer te registreren (5.854,32 Euro);
- juridische procedures tegen de gebruiker van de bedrijfsruimte op de begane grond (2eJvdH89-H) en de bewoner van de zelfstandige woning (2eJvdH89-1) (30.442,60 Euro)
- juridische kosten om de krakers te ontruimen (11.904,20 Euro);
- kosten voor het uitplaatsen van alle bewoners van 2eJvdH89 (17.963,59 Euro);
- kosten voor bouwvergunningen, bodemonderzoek en funderingsplan (4.150,20 Euro);
- kosten voor het kaal slopen en verbouwings klaar maken van drie bovenste verdiepingen;
- gemiste huur inkomsten omdat de leeggekomen woningen onbewoonbaar moesten worden gemaakt op grond van het uitplaatsingscontract (15.000 Euro);
- gemiste opbrengst van de ontwikkeling van 2eJvdH89 (551.000 Euro);

De schade is op 30 juli 2006 geschat en in het schade-overzicht van 18 oktober 2010 gespecificeerd met facturen en betalingsbewijzen.

In 2006 was nog niet duidelijk dat de te realiseren winst op de renovatie van panden zoals 2eJvdH89 aanzienlijk zou zijn geweest dan waarvan in 2006 was uitgegaan.

De daadwerkelijk geleden schade ultimo 2004 bedroeg:

| | |
|---|--------------------------|
| a. Scenario 2 gemaakte kosten | + 224.051,57 |
| b.Scenario 1b netto verkoopopbrengst | + 551.000,- |
| c.Noodzakelijke kosten (1+2+6+9+14) | - 37.113,79 |
| Totale schade ultimo 2004 | + 737.937,78 Euro |

Ad c. Er zijn noodzakelijke kosten gemaakt die nodig waren voor de renovatie zelf. Dit betreft o.a. kosten voor het uitplaatsen van de bewoners, bouwvergunningen en de noodzakelijke sloopwerkzaamheden en het renovatie klaar maken.

Ad a. Het overgrote deel van de gemaakte kosten was onnodig als het stadsdeel de woning 2eJvdH89-1 niet had verwijderd uit het woningbestand. Dit zijn voornamelijk juridische kosten en gemiste huuropbrengsten, omdat de leeggekomen bovenwoningen direct onbewoonbaar gemaakt moesten worden van de SWD.

Ad b. De grootste post betreft de gemiste verkoopopbrengst. Indien de onderste 2 bouwlagen net zoals de drie bovenste verdiepingen in 2000 beschikbaar waren gekomen voor de renovatie had de renovatie van 2eJvdH89 ultimo 2002 afgerond kunnen zijn. Op grond van kostenoverzichten van vergelijkbare projecten en de verkoopprijzen had de verkoopopbrengst volgens de meest recente gegevens 551.000 Euro bedragen.

Alle bedragen zijn onderbouwd met facturen en betalingsbewijzen in de uitvoerige correspondentie met VGA en het stadsdeel in de periode september t/m november 2010. (zie 100901, 100902, 109003, 101012, 101015, 101018 en 101129).

Na de brand op 8 maart 2005 waren alle uitgaven in 1 keer waardeloos en was het niet meer mogelijk om de verkoopopbrengst te realiseren. Dit resulteerde in 737.937,78Euro schade.

Schade na 2004:

De schade na 2004 is nog niet goed vast te stellen, omdat er nog meerdere procedures lopen. Daarom is voorgesteld om eerst de schadeclaim van de schade tot ultimo 2004 af te wikkelen.