PER TELEFAX 088-36 10284
Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Datum: 12 februari 2019
Inzake: **AANVULLING BEROEPSGRONDEN**
Uw kenmerk: **BRE 19/494**
Ons kenmerk:

Edelachtbaar college

Ondergetekende, mr. J.S. Pols, kantoorhoudende te Vogelenzang aan de Deken Zondaglaan 72, heeft in zijn hoedanigheid als gemachtigde van de vennootschap naar vreemd recht **DIVINE INVESTMENTS LIMITED** gevestigd in Ras al-Khaimah , Arabische Emiraten, en **RECREATIEPARK FORT ORANJE B.V.** gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, beroep ingesteld tegen het besluit op bezwaar van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van 18 december 2018 met kenmerk Z17-007213 waarmee de bezwaren tegen de kostenvaststellingsbesluiten van de beheersvergoeding van 27 november 2017, 20 februari 2018, 24 mei 2018 en 16 juli 2018 ongegrond zijn verklaard.

Appellant voert tegen dit besluit navolgende beroepsgronden aan:

Inleiding
Dit beroep richt zich tegen het kostenverhaal ter hoogte van € 4.904.300 als vergoeding voor het op grond van artikel 13b Woningwet gevoerde “beheer” van Fort Oranje. Verweerster komt in het besluit met grote stappen tot de conclusie dat de kosten redelijk en noodzakelijk waren. De aangevoerde bezwaren zijn daarmee zonder een steekhoudende argumentatie van tafel geveegd. Heikele punten in de aangevoerde bezwaren zijn zorgvuldig vermeden. Een daadwerkelijk debat over de verhaalbaarheid is dan ook nog niet gevoerd. Feit is dat het resultaat van anderhalf jaar “beheer” een onbruikbaar terrein met puin en bomen opgeleverd heeft waar alle eigendommen gesloopt en verdwenen zijn. Het in beheer genomen recreatiepark is daarmee verdwenen. Zoals hierna gemotiveerd aangevoerd zal worden, is de handelwijze van verweerster dusdanig rechtens onaanvaardbaar en onrechtmatig dat van enig kostenverhaal geen sprake kan zijn. Een beheerder die zich op deze wijze van zijn taak kwijt, verliest het recht op elk kostenverhaal en is zelfs schadeplichtig. Hierna zal eerst een toelichting gegeven worden op het toetsingskader en wat volgens de wetsgeschiedenis tot beheerkosten gerekend kan en mag worden. Daarna zal ingegaan worden welke activiteiten verweerster onder de noemer van “beheer” ontplooid heeft en welke kosten daarvoor in rekening gebracht zijn. Tot slot zal nog ingegaan worden op de bredere context van deze aanpak door verweerster waaruit volgt dat hier sprake is van misbruik van wettelijke instrumenten.

Feiten

1. Divine Investments Limted, hierna te noemen: “Divine”, is houdster van hypotheekrechten gevestigd op de onroerende zaken gelegen Fort Oranje is eigenaar van de voornoemde onroerende zaken en exploiteerde hier tot 23 juni 2017 een recreatiepark.

   Bijlage 1: beschikking Rechtbank Rotterdam 27 februari 2015
   Bijlage 2: exploit 15 juni 2017
   Bijlage 3: exploit 21 juni 2017

2. Tussen het verweerster en Fort Oranje bestaat al ruim tien jaar een conflict. De gemeente heeft sinds 2009 met behulp van het samenwerkingsverband binnen het RIEC (Taskforce Brabant-

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

Zeeland) als doel gesteld de sluiting van het recreatiepark te bewerkstelligen. De gemeente verwijt Fort Oranje onderdak te geven aan probleemgroepen en criminelen en onvoldoende zorg te dragen voor onderhoud en beheer. Fort Oranje daarentegen meent dat de vele handhavingsacties en sluitingsacties van de gemeente en RIEC-partners verantwoordelijk zijn voor de neergang van Fort Oranje. Ook is vast komen te staan dat vanuit verschillende gemeentes, waaronder Rotterdam en Den Haag probleemgevallen doorgestuurd zijn naar Fort Oranje. Verder heeft de Reclassering moeilijk plaatsbare ex-gedetineerden naar Fort Oranje verwezen.

3. Op 9 juni 2017 is door de burgemeester en wethouders van de gemeente een nieuw voornemen tot sluiting van het Recreatiepark Fort oranje aangezegd. Volgens het voorgenomen besluit wordt op 15 juli 2017 de gebruiksvergunning ingetrokken en dient de camping op 4 augustus 2017 te sluiten. Ten behoeve van deze sluiting zou een omvangrijk opvangplan opgesteld zijn zodat bewoners die zelf niet in staat zijn alternatieve opvang te regelen, ondergebracht kunnen worden. Deze mededelingen zijn door de burgemeester en wethouders op een groot opgezette persconferentie naar buiten gebracht. De burgemeester heeft bij deze gelegenheid verklaard dat het besluit sowieso definitief wordt en dat een zienswijze van appellanten daar geen verandering in zal brengen. De bewoners zijn middels een brief geïnformeerd over de voorgenomen sluiting. Ook zijn op Fort Oranje plakkaten met deze mededelingen aangebracht door de Gemeente Zundert.

   Bijlage 4: voornemen besluit 9 juni 2017
   Bijlage 5: brief bewoners 9 juni 2017

4. Fort Oranje heeft op 22 juni 2017 haar zienswijze gegeven. In deze zienswijze laat Fort Oranje weten zich neer te leggen bij het sluitingsbevel door geen rechtsmiddelen aan te zullen wenden tegen het voorgenomen besluit en op 3 juli 2017 zelf de sluiting ter hand te nemen. Fort Oranje heeft haar bewoners middels een brief geïnformeerd.

   Bijlage 6: zienswijze Fort Oranje
   Bijlage 7: brief bewoners

5. Op 22 juni 2017 heeft de burgemeester aan de bewoners een verklaring afgegeven dat het college overvallen is door de aankondiging van Fort Oranje dat gevolg gegeven wordt aan het voorgenomen sluitingsbevel. Zij heeft op dat moment aan de bewoners medegedeeld dat het beheer van de camping overgenomen zal worden om te voorkomen dat de bewoners op straat komen te staan.

   Bijlage 8: verklaring burgemeester

6. Op 23 juni 2017 is met een overmacht aan politie en gemeenteambtenaren de camping in bezit genomen. Aan Fort Oranje en aan Divine is een besluit uitgereikt dat de gemeente *het beheer van de camping heeft overgenomen.* Aan de middellijk bestuurders van Fort Oranje alsook aan de gevolmachtigde van Divine is daarnaast een besluit bekendgemaakt dat aan hen door de voorzitter van de Veiligheidsregio een gebiedsverbod is opgelegd. Fort Oranje en Divine hebben bezwaar aangetekend tegen de besluiten.

   Bijlage 9: besluit inbeheerneming en sluiting
   Bijlage 10: besluit gebiedsverbod
   Bijlage 11: bezwaargronden

7. Na de inbezitneming van Fort Oranje is de gemeente onmiddellijk begonnen met de volledige ontmanteling. De stacaravans zijn veld voor veld verwijderd en de infrastructuur is gesloopt. Divine en Fort Oranje hebben een kort geding aangespannen tegen de gemeente om te voorkomen dat de stacaravans, in eigendom van Fort Oranje, verplaatst en gesloopt worden.

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

Divine en Fort Oranje wijzen erop dat de voorliggende besluiten geen bevoegdheid geven voor deze handelwijze.

Bijlage 12: dagvaarding kort geding

8. De gemeente heeft zich verweerd met de stelling dat de overname in eerste instantie uitsluitend bedoeld was om de ergste misstanden aan te pakken en de camping stapsgewijs te sluiten en leeg te maken. Aanvankelijk zou het niet de bedoeling zijn geweest om alle stacaravans te verwijderen. Alleen de stacaravans die in dusdanig slechte staat verkeren dat deze onbewoonbaar moesten worden geacht, zouden worden verwijderd. Volgens de gemeente is daarna gebleken dat dit niet afdoende was en daarmee niet de bedreiging van de leefbaarheid en het gevaar voor de gezondheid en veiligheid zou kunnen worden weggenomen. Volgens de gemeente werd *elke stacaravan die het college in het kader van de sluiting leegmaakte, vrijwel direct weer opengebroken en opgevuld door ongewenste bewoners. (p. 28 verweer)*

Bijlage 12: verweer gemeente in kort geding 31 augustus 2017

9. In haar verweer heeft de gemeente de voorzieningenrechter voorgehouden dat voor het verplaatsen van de opstallen een zorgvuldige methode gehanteerd wordt door een deskundige transporteur. De stacaravans zouden volgens de gemeente voor de duur van de sluiting zorgvuldig opgeslagen worden op een apart terrein van sloperij Stolwijk te Breda. De vorderingen van Divine en Fort Oranje zijn op grond van dit verweer afgewezen.

Bijlage 13: vonnis 14 september 2017

10. Verweerster heeft in december 2017 de ontruiming van Fort Oranje afgerond. Alle stacaravans zijn verdwenen maar ook de infrastructuur is grotendeels ontmanteld. Aansluitingen bij de standplaatsen voor stroom en water zijn verwijderd en het riool en bestrating is zwaar beschadigd door het gebruik van zwaar materieel. Exploitatiemogelijkheden voor het terrein zijn in de door verweerster gecreëerde situatie afwezig.

11. Sedertdien houdt verweerster de grond onder zich, hetgeen voortduurt na het officiële einde van de sluiting op 22 juni 2018. Verweerster beroept zich hierbij op artikel 13b lid 8 sub c Woningwet, namelijk dat het beheer eerst eindigt indien de beheerkosten van ruim vijf miljoen euro zijn. Ook belemmert verweerster dat Divine en Fort Oranje de schade aan hun eigendommen opnemen. Verweerster laat zelfs de bestuurder dr. C. Engel en de gemachtigde van Divine door de politie aanhouden nadat zij het terrein betreden en acht uur lang in een politiecel vastzetten terwijl de bestuursrechter twee dagen eerder in een uitspraak heeft bevestigd dat Divine en Engel een zwaarwegend belang hebben om het terrein te betreden en te inspecteren.

Bijlage 14: uitspraak 30 november 2017
Bijlage 15: mediabericht 3 december 2017

12. Bij pogingen om de verwijderde stacaravans te inspecteren gaat het niet veel anders. Verweerster weigert toegang te verlenen tot het opslagterrein waar de eigendommen van Divine en Fort Oranje zich zouden bevinden.

Bijlage 16: e-mailverkeer met verzoek toestemming inspectie

13. Uiteindelijk krijgen Fort Oranje en Divine bij e-mail van 7 december 2018 bericht dat de stacaravans en andere van Fort Oranje verwijderde eigendommen niet opgeslagen zijn maar vernietigd. Daarmee, zo stelt verweerster, bestaat er geen belang meer voor een inspectie.

Bijlage 17: e-mail 7 december 2018

Kostenverhaal op Divine

14. Zonder enige deugdelijke motivering heeft verweerster de “beheerkosten” van ruim vijf miljoen euro bijna terloops ook neergelegd bij Divine. Verweerster beperkt haar verklaring tot het feit dat

Divine kort voorafgaande aan de sluiting het beheer van Fort Oranje heeft overgenomen. Daarmee zou Divine rechtsopvolger zijn van Fort Oranje. Hiermee wordt Divine terecht volgens verweerster aangeschreven voor de beheerkosten van vijf miljoen euro. In drie zinnen wordt gepoogd van Divine vijf miljoen euro te ontnemen.

15. Divine is echter hypotheekhouder en heeft letterlijk twee dagen voor de inbezitneming door verweerster het beheer van Fort Oranje middels het betekenen van een exploit overgenomen. Bij exploit van 21 juni 2017 is de inbeheerneming betekend bij Fort Oranje en verweerster.

16. Een hypotheekhouder kan echter niet beschouwd worden als een rechtsopvolger van de hypotheekgever. De inbeheerneming van de zaken waar een hypotheekrecht op rust, is een bevoegdheid van de hypotheekhouder om zijn zekerheden veilig te stellen. Het verhalen van kosten op de hypotheekhouder is niet verenigbaar met het wettelijke systeem. Zou de rechtbank menen dat een hypotheekhouder door een gemeente aangesproken kan worden voor de kosten van een inbeheerneming – zelfs indien deze twee dagen eerder heeft plaatsgevonden en de hypotheekhouder zelfs nog niet in staat is geweest zijn bevoegdheden uit te oefenen – dan legt dit een bom onder het gehele hypotheekrecht. Het risico van een hypotheekhouder beperkt zich dan niet meer tot de omvang van de verstrekte leningen.

17. Wat hier verder ook van zij: uit niets blijkt dat het de bedoeling van de wetgever is om de hypotheekhouder aansprakelijk te stellen voor beheerkosten. Hier zij overigens nog opgemerkt dat, indien deze bevoegdheid uitgeoefend wordt op een wijze die strookt met de geest en letter van de wet, dit mogelijk niet onredelijk hoeft te zijn. In het geval van een serieus gevoerd beheer wordt het onderpand immers ook meer waard en heeft de hypotheekhouder een voordeel daarvan. In onderhavig geval kan daar geen sprake van zijn. De besluiten jegens Divine kunnen geen stand houden en dienen vernietigd te worden.

Toetsingskader beheerkosten

18. Alvorens in te gaan op de door verweerster in rekening gebrachte kosten, zal eerst het toetsingskader vastgesteld worden. Welke kosten mogen op grond van artikel 13b Woningwet bij de eigenaar in rekening gebracht worden? Welke basis biedt het besluit van 27 februari 2018?

Artikel 13b Woningwet bepaalt het volgende:

Artikel 13b

(1) Onder beheer wordt in dit artikel verstaan <u>het aan derden in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein, het innen van de huurpenningen namens de eigenaar of degene die tot ingebruikgeving bevoegd was alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot dat gebouw, open erf of terrein die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een eigenaar behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.</u>

(2) Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar of uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein, verplichten om het gebouw, open erf of terrein in beheer te geven aan het bevoegd gezag, aan een persoon die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, of aan een op dat terrein werkzame instelling, dan wel in gebruik te geven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van een sluiting als bedoeld in onderdeel b het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken, indien:

> ***<u>a.</u>*** *ter zake van een overtreding van <u>artikel 1a</u> of <u>artikel 1b</u> die naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, een opgelegde last onder dwangsom niet heeft geleid tot het ongedaan maken of beëindigen van die overtreding, of*
> ***<u>b.</u>*** *het gebouw, open erf of terrein op grond van artikel 17, dan wel het gebouw op grond van artikel 174a van de Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet of artikel 13b van de Opiumwet is gesloten.*

(3) Het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de uitvoering van de verplichting een gebouw, open erf of terrein in beheer of gebruik te geven, bedoeld in het tweede lid.

(4) <u>Indien het gebouw, open erf of terrein noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen behoeft om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen, kan het bevoegd gezag besluiten, al dan niet gelijktijdig met het besluit, bedoeld in het tweede lid, dat degene aan wie het beheer is</u>

gegeven binnen een bepaalde termijn die voorzieningen of aanpassingen uitvoert. De uitvoering van deze voorzieningen of aanpassingen geschiedt op kosten van degene tot wie het in het tweede lid bedoelde besluit is gericht.

(5) Het is degene tot wie een besluit als bedoeld in het tweede lid is gericht, verboden gedurende de termijn waarvoor een gebouw, open erf of terrein in beheer is gegeven beheershandelingen te verrichten.

(6) Degene aan wie het beheer is gegeven, stelt na overleg met degene tot wie het in het tweede lid bedoelde besluit is gericht, de huurprijs vast op een bedrag dat redelijk is in het economische verkeer en voldoet aan de voor de betreffende huurprijs geldende wettelijke regels.

(7) Indien degene ten aanzien van wie een beheermaatregel als bedoeld in het tweede lid van kracht is artikel 1a of 1b overtreedt ten aanzien van een ander gebouw, open erf of terrein dan waarvoor de maatregel is opgelegd, en die overtreding gaat naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, kan het bevoegd gezag diegene ten aanzien van dat andere gebouw, open erf of terrein een beheermaatregel als bedoeld in het tweede lid opleggen.

(8) Het bevoegd gezag beëindigt het beheer

***a.** zodra de overtreding van artikel 1a of artikel 1b en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of veiligheid naar zijn oordeel zijn beëindigd;*

***b.** indien van toepassing, de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in het vierde lid, zijn getroffen, en*

***c.** de beheervergoeding, bedoeld in artikel 14, tweede lid, en de verschuldigde kosten voor het treffen van de voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in het vierde lid, zijn voldaan.*

19. De kern van het beheer volgens dit artikel is dus;
    - het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein aan derden;
    - het innen van huren namens de eigenaar.

    Deze bepalingen kunnen uitsluitend begrepen worden als *de exploitatie* ter hand te nemen of voortzetten. Het beheer in de zin van dit artikel ziet dus *op de exploitatie van het terrein, open erf of gebouw.*

20. Ook de overige bepalingen van dit artikel maken duidelijk dat de *exploitatie* de kern van de beheertaak is. Dat daarnaast het besluit genomen kan worden om de beheerder op te dragen om *noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen te treffen om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te dienen,* onderstreept deze visie.

21. Het doel van deze bevoegdheid is volgens de Kamerstukken volgende". (p.5 Nota naar aanleiding van Verslag 2013-2014, 33978)

    > *"Het onderhavige wetsvoorstel in verband met het handhavingsinstrumentarium heeft als doel om de handhaafbaarheid en de naleving van de regels ten aanzien van het bouwen, slopen, gebruiken en de staat van bouwwerken, open erven en terreinen te verbeteren"*

22. De semantische uitleg van het begrip "beheren" laat eveneens weinig ruimte voor een al te wijde interpretatie van handelingen die onder beheer verstaan kunnen worden. In woordenboeken worden verschillende definities gegeven voor de betekenis van "*Beheer".* Deze definities hebben met elkaar gemeen dat het doel van het beheer is de *instandhouding* van het eigendom van anderen of de administratieve handelingen waardoor een vermogen en de vruchten daarvan in stand blijven. In de Van Dale betekent "*beheer*" *het verantwoordelijk zijn en zorgdragen voor het handhaven of bereiken van een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau van het beheerde object of de beheerde functie."*

23. Een beheerder hoort iemands eigendom dus in stand te houden dan wel naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen. Dit sluit aan bij de betekenis die de wetgever gehanteerd heeft bij de behandeling van dit wetsvoorstel. In de Kamerstukken is namelijk toegelicht welke werkzaamheden van een beheerder zoals bedoeld in artikel 13b Woningwet verwacht mogen worden;

    > *"De nieuwe beheerder zal het gebouw op de juiste wijze moeten verhuren, dus veilig en conform de voorschriften, en indien nodig herstelwerkzaamheden of aanpassingen aan het gebouw moeten laten uitvoeren." (P. 11 MvT)*

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

> *"Als het gebouw, open erf of terrein noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen nodig heeft om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen kan de gemeente tevens besluiten dat de beheerder die voorzieningen treft of die aanpassingen doet. Dit geschiedt op kosten van de eigenaar. Het gaat daarbij uitsluitend om herstel naar een ordentelijk gebruiksniveau in overeenstemming met de wet- en regelgeving, niet om verfraaiingen. Indien een beheerder meer voorzieningen treft dan de noodzakelijke voorzieningen, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de beheerder. " (p.21 Nota naar aanleiding van Verslag 2013-2014, 33978)*

24. Samengevat biedt de wet de volgende criteria waaraan de in rekening te brengen kosten die voor het beheer ex artikel 13b Woningwet moeten voldoen: .

    - Het moet gaan om kosten die met de exploitatie samenhangen
    - Daarnaast kunnen kosten in rekening gebracht worden voor *noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen die nodig zijn om weer op een redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen.* Het gaat hier om herstel *naar een ordentelijk gebruiksniveau in overeenstemming met de wet- en regelgeving.*
    - *Worden meer voorzieningen getroffen dan noodzakelijk, dan blijven de kosten rekening van de beheerder.*

25. Hierna zal ingegaan worden op de activiteiten die verweerster op grond van deze bevoegdheid heeft ontplooid en die geleid hebben tot een kostenpost voor de eigenaar van ruim vijf miljoen euro.

Inbeheername door overmachtsituatie

26. Verweerster heeft haar bevoegdheden op grond van artikel 13b Woningwet gebruikt om Fort Oranje te sluiten en integraal te ontmantelen. Het gebruik van de bevoegdheid tot inbeheerneming verantwoordt verweerster in haar besluit van 21 februari 2018 als volgt (p. 16):

    "Het overnemen van het beheer is een discretionaire bevoegdheid. Uit het voornemen tot het sluiten van Camping Fort Oranje van 9 juni 2017 blijkt dat het college in eerste instantie niet tot het overnemen van het beheer over wilde gaan. De sluiting zou oorspronkelijk ingaan op 4 augustus 2017. Het was de bedoeling dat de herhuisvesting van de bewoners stapsgewijs zou gaan. Daarvoor was ook een opvangplan opgesteld. De exploitant maakte op 22 juni 2017 ineens, en voor het college onverwachts, bekend dat hij de exploitatie van Camping Fort Oranje ging staken met ingang van 3 juli 2017. De exploitant gaf aan dat met ingang van 3 juli 2017 iedereen dan het terrein verlaten moet hebben, dat er hekken om het terrein worden geplaatst en dat de water- en stroomvoorziening gestaakt zou worden. Hierdoor was een stapsgewijze herhuisvesting niet mogelijk en zouden alle bewoners binnen tien dagen op straat komen te staan. De commissie is van mening dat door dit besluit van de exploitant het college geen andere keuze had dan het overnemen van het beheer van de camping, althans dat het overnemen van het beheer redelijk was. Dit voldoet aan de eisen van proportionaliteit en redelijkheid."

27. Uit deze motivering blijkt dus dat het beheer niet genomen is om het terrein te exploiteren of de gebreken Woningwet te herstellen, maar om te voorkomen dat de eigenaar de camping zou sluiten en er dan geen mogelijkheid was de bewoners stapsgewijs te herhuisvesten. Verweerster wilde dus voorkomen dat de eigenaar gevolg gaf aan het voorgenomen sluitingsbesluit. Hiermee staat vast dat er nooit een intentie was om tot een beheer van Fort Oranje te komen in de zin van artikel 13b Woningwet. Het verhalen van beheerkosten op de eigenaar is hiermee in beginsel al uitgesloten.

28. Overigens, zoals blijkt uit de feitenweergave hiervoor, is er zowel in het voorgenomen besluit van 9 juni 2017 als in de communicatie naar de bewoners toe geen enkele sprake van stapsgewijze herhuisvesting. Er is mededeling gedaan dat er vanaf 4 augustus 2017 niemand op het terrein mocht verblijven, met uitzondering van de stacaravans die op eigen grond staan. De sluiting door de eigenaar kan dan ook nauwelijks onverwachts zijn geweest.

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

29. Een aanzienlijk deel van de bij Divine en Fort Oranje in rekening gebrachte beheerkosten ziet op activiteiten die samenhangen met het na de sluiting voortzetten van de bewoning en gebruik van Fort Oranje en de beveiliging in verband met de gefaseerde ontruiming.

30. Deze activiteiten kunnen op generlei wijze als beheerhandelingen beschouwd worden en hebben met exploitatie niets te maken. Verweerster beroept zich in haar motivering feitelijk op een overmachtssituatie. De voorzieningenrechter neemt in het vonnis van 14 september 2017 (zie bijlage 13) een voorschot op de mogelijkheid dat de wijze waarop het beheer uitgeoefend is onrechtmatig is jegens Divine en Fort Oranje doch wijst op de mogelijkheid dat dit gerechtvaardigd kan zijn door zwaarwegende maatschappelijke belangen. De voorzieningenrechter wijst in dit verband op artikel 6:168 BW, met de opmerking dat verweerster daarmee wel schadeplichtig blijft.

31. Verweerster heeft de keuze gemaakt tegen de wil van de eigenaar ervoor te zorgen dat de bewoners ook na de door de eigenaar aangezegde sluiting op 4 juli 2017 op Fort Oranje konden verblijven. De vraag is hoe verweerster in dit geval kan rechtvaardigen om de kosten op een burger te verhalen. Een rechtsgrond hiertoe ontbreekt. Temeer daar in het op 9 juni 2017 aangekondigde besluit geen sprake is van een besluit tot inbeheerneming of voortzetten van bewoning na de sluiting. Appellanten hebben juist gehandeld door gevolg te geven aan de aanzegging. De aankondiging van de sluiting door de eigenaar kon daarmee niet als een verrassing komen.

32. De handelwijze waarbij een overheid ineens een andere bevoegdheid inroept om te voorkomen dat gevolg gegeven wordt aan een voorgenomen besluit, is redelijk uniek. Het zij herhaald: een overheid geeft aan de eigenaar een kennisgeving van een voornemen van een besluit met een lastgeving tot sluiting. Vervolgens geeft de eigenaar gevolg aan de voorgenomen lastgeving en reageert diezelfde overheid met een ander niet aangezegd besluit om de sluiting te voorkomen(!). Een overheid die op deze wijze handelt, bewijst zichzelf als onbetrouwbaar. Verweerster heeft door onzorgvuldig en willekeurig handelen zelf een noodsituatie gecreëerd. De mogelijkheid om met appellanten in gesprek te gaan is kennelijk nooit overwogen.

33. Alle kosten die voortvloeien uit het handhaven van de mogelijkheid tot bewoning van Fort Oranje na de onmiddellijke sluiting op 23 juni 2017 dienen voor rekening te blijven van verweerster. Elke rechtsgrond voor kostenverhaal ontbreekt. De kosten hiervoor dienen dan ook volledig gedragen te worden door verweerster.

Geen beheer, geen kostenverhaal

34. Artikel 14 Woningwet bepaalt welke kosten na een inbeheergeving ex artikel 13b Woningwet voor verhaal op de eigenaar in aanmerking komen. Deze vergoeding bestaat uit twee delen, namelijk een kostendekkende vergoeding voor *de uitvoering van het beheer en de verschuldigde kosten voor het treffen van voorzieningen en aanpassingen.*

35. Voorwaarde voor het verhalen van de kosten op de eigenaar is dat er in ieder geval uitvoering gegeven is aan beheer. Zoals hierna blijkt, is daarvan geen sprake. Door verweerster is nimmer een bedoeling geweest om het beheer over Fort Oranje te voeren.

36. Verweerster stelt in het hier bestreden besluit dat voor het feitelijk uitvoeren van de beheertaak goed gekwalificeerd personeel nodig was. Uiteindelijk heeft men een gespecialiseerde partij weten te vinden die bereid was dit project op zich te nemen en is door verweerster ingeschakeld om het feitelijke beheer ter plaatse uit te voeren. Verweerster spreekt in haar besluit consequent over beheer en beheerders. Maar heeft Slufter wel beheerwerkzaamheden uitgevoerd? Op deze vraag bestaat slechts één antwoord: nee.

37. Slufter Beheer B.V. - een vennootschap opgericht een week na de inbezitneming van Fort Oranje - heeft van verweerster een duidelijke opdracht meegekregen (p.5 Plan van Aanpak): "*Het opleveren van een geamoveerd campingterrein op uiterlijk 23 juni 2019".* De opdracht is verder uitgewerkt. Op 23 juni 2019 moet volgende resultaat bereikt zijn:

    - *"Alle caravans zijn van het campingterrein verwijderd;*

- *De bij de caravans bijbehorende opstallen en bijgebouwen zijn van het campingterrein verwijderd;*
- *De aansluitingen per standplaats zijn verwijderd;*
- *Er is doorzicht gecreëerd door het terugdringen van het groen op locatie.*
- *Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats op de campinglocatie;*
- *Alle overige bijgebouwen en opstallen, waaronder ook de speeltuin alswel het zwembad zijn geamoveerd."*

38. Het Plan van Aanpak behorende bij de aan verweerster gerichte offerte laat er geen misverstanden over bestaan dat het beheer van Fort Oranje geen onderdeel uitmaakt van de opdracht. Op pagina 10 is namelijk volgende vermeld:

    "De exploitatie van Camping Fort Oranje maakt geen deel uit van het project nu de doelstelling het sluiten van Fort Oranje betreft".

    Bijlage 17: Offerte en Plan van Aanpak Slufter Beheer B.V.

39. Tot de exploitatie, het beheer behoren eveneens het innen van huren en het afrekenen van water- en stroomkosten met de huurders. Verweerster erkent geen huren geïncasseerd te hebben en beschouwt dit als een discretionaire bevoegdheid. "*Als de beheerder geen huren wenst te innen, dan behoeft hij dit niet te doen."* Een merkwaardige opvatting aangezien de wet expliciet bepaalt dat dit tot de taken van de beheerder behoort. Verweerster vond het kennelijk redelijk om de bewoners maandenlang onderdak te bieden tegen de wil en op kosten van de eigenaar. Verweerster vult deze stelling zelfs nog aan met de opmerking dat de beheerder zichzelf tekort doet aangezien de beheerder de huurpenningen in dat geval *niet direct zelf kan verrekenen.* De vraag is waarom verweerster de niet geïnde huren dan niet op de kosten in mindering brengt? Gezien de kostenvaststellingen van ruim vijf miljoen, zijn het Fort Oranje en Divine die de volledige schade dragen en niet de "beheerder".

40. Ook wat betreft de afrekeningen van stroom en water komt verweerster met een onnavolgbare redenering. Verweerster vindt het namelijk ook redelijk de door de bewoners gebruikte stroom en water volledig door te berekenen aan de eigenaar. Ook zou het niet mogelijk zijn water en stroom per kavel af te rekenen. Een flagrante onwaarheid. Opvallend is dat er wel een bedrag van € 2.221,86 door Slufter Beheer (zie post 1.a.108) in rekening gebracht is voor *het verwerken van meterstanden* waarmee de stelling van verweerster gelogenstraft is. Elke kavel was voorzien van een stroom- en watermeter. Een beheerder heeft tot taak een begin en eindstand op te nemen en het gebruik af te rekenen. Ook hiermee wordt nogmaals onderstreept dat door verweerster geen beheer gevoerd is.

41. Er kunnen dus geen misverstanden bestaan over de opdracht van verweerster aan Slufter Beheer B.V: volledige sloop en <u>geen</u> exploitatie. Deze opdracht heeft geen raakvlakken met het uitoefenen van beheer zoals hierboven toegelicht. Sterker, het is het omgekeerde van beheer. Bij beheer worden de eigendommen in stand gehouden, verbeterd en geëxploiteerd door de ingebruikgeving aan derden en het innen van huren. Verweerster daarentegen geeft de opdracht tot sluiten, volledige sloop van de eigendommen en maakt de exploitatie geen onderdeel uit van de opdracht.

42. Verweerster heeft in deze samenhang terecht ter gelegenheid van het kort geding van 31 augustus 2017 in haar conclusie van antwoord volgende opgemerkt:

    > *" 9.4 Als eisers menen dat het beheer onzorgvuldig is uitgevoerd, dan komt dat aan de orde in het kader van de beschikking waarbij de beheersvergoeding in rekening wordt gebracht. (…) Indien en voor zover de schade voor vergoeding in aanmerking komt en hoger is dan de beheervergoeding, dan kan de beheervergoeding negatief zijn (lees: een betaling van de gemeente aan eisers)."*

43. Deze situatie doet zich hier voor. De wet bepaalt dat een kostendekkende vergoeding voor het uitvoeren van beheer door de eigenaar betaald dient te worden. De wet spreekt niet over het verhalen van kosten voor de volledige ontmanteling van de eigendommen en het slopen en verwijderen van de kapitaalgoederen zodat een toekomstige exploitatie onmogelijk wordt.

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

Sterker, de kosten zijn gemaakt met het doel elke vorm van exploitatie onmogelijk te maken. Deze kosten kunnen niet op de eigenaren verhaald worden. De door deze opdracht veroorzaakte schade zal door verweerster vergoed dienen te worden. Een beheerder die zich op deze wijze van zijn taak kwijt, verliest elk recht op kostenvergoeding. Elke grondslag voor de bestreden kostenvaststellingen ontbreekt hiermee: verweerster heeft geen vordering op appellanten.

Kosten voor het treffen van voorzieningen en aanpassingen

44. En tweede categorie kosten die op basis van artikel 14 Woningwet voor vergoeding in aanmerking komen, zijn de kosten voor het treffen van voorzieningen en aanpassingen. Zoals hierna volgt, vallen de door verweerster opgevoerde kosten evenmin in deze categorie.

45. In het besluit op bezwaar van 27 februari 2018 is het primaire besluit gewijzigd in die zin dat het college zal afzien van het kostenverhaal van de lasten (1), (2), (3) en (6). Tevens is bepaald dat deze lasten aangemerkt worden als maatregelen die de beheerder dient uit te voeren op grond van artikel 13b, lid 4 Woningwet.

Bijlage 18: besluit 27 februari 2018

46. De lasten (1) en (2) betreft het ongedaan maken en te houden van overtredingen artikel 1a en 1b Woningwet. Indien deze overtredingen niet ongedaan gemaakt worden, dan zal bij last (1) bestuursdwang toegepast worden in die zin dat de desbetreffende stacaravan gesloopt wordt. Bij last (2) volgt sluiting en verzegeling van de stacaravan. Last (3) betreft het ongedaan maken van de in het besluit genoemde overtredingen Wet Milieubeheer. De Last onder (6) is het ongedaan maken van de overtredingen op de Brandveiligheidsverordening.

47. Ten eerste is in het besluit bepaald dat de kosten voor het uitvoeren van de lasten niet voor vergoeding in aanmerking komen. Als tweede kan vastgesteld worden dat geen van de lasten uitgevoerd zijn, ook niet als maatregelen die de beheerder dient te treffen. Wie het Plan van Aanpak en de offerte van Slufter Beheer B.V. bekijkt, constateert dat het treffen van deze maatregelen <u>geen onderdeel uitmaakt van de opdracht</u>.

48. Door Slufter Beheer B.V. zijn in opdracht van verweerster alle stacaravans verwijderd. De stelling van verweerster dat stacaravans met een waarde van minder dan € 1.000 gesloopt zijn met het doel gevolg te geven aan de last dan wel als maatregel die de beheerder dient te treffen, is aantoonbaar onjuist. Ten eerste is hiervoor vastgesteld dat aan Slufter beheer geen opdracht gegeven is om maatregelen te treffen. Ten tweede is in het plan van aanpak volgende te lezen (p. 8)

    "Bij het amoveren van caravans is bepaald dat caravans met een waarde van tot en met € 1.000 gesloopt worden."

49. De sloop is dus gedaan in de uitvoering van de opdracht tot volledige ontmanteling van Fort Oranje, niet om aan een last te voldoen. De last bepaalt overigens dat de eventuele gebreken ex artikel 1a of 1b Woningwet in de eerste plaats hersteld dienen te worden door de beheerder. Uit niets blijkt dat de beheerder zich hiermee bezig heeft gehouden. Ook zijn er geen kosten voor het *op redelijke wijze bewoonbaar of voor gebruik geschikt maken* van het terrein. Fort Oranje is geheel ontmanteld en kan niet meer gebruikt of geëxploiteerd worden.

    <u>Samengevat:</u>
    - De opdracht aan Slufter Beheer is volledige sloop. Exploitatie maakt geen onderdeel uit van de opdracht. Geen beheer betekent geen kostenverhaal;
    - De uitvoering van de lasten als maatregel die de beheerder moet uitvoeren zijn wel in het besluit opgenomen. Dit maakt echter <u>geen</u> onderdeel uit van de opdracht aan Slufter Beheer;
    - Het resultaat van twintig maanden beheer: Fort Oranje is nu een onbewoonbaar terrein. Er kunnen dan ook geen kosten in rekening gebracht worden voor het *op redelijke wijze bewoonbaar of voor gebruik geschikt te maken;*

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

- Alle exploitatiemogelijkheden en kapitaalgoederen om rendement te kunnen realiseren en de infrastructuur zijn vernietigd . Na het door verweerster gevoerde beheer is exploitatie onmogelijk.

  Conclusie: er zijn geen kosten die onder beheerkosten dan wel kosten voor het treffen van maatregelen of voorzieningen verhaald kunnen worden op de eigenaar.

Subsidiair: De in rekening gebrachte kostenposten

50. Uit het voorgaande volgt dat elke grondslag voor een kostenverhaal ontbreekt. Hierna zal als subsidiair verweer ingegaan worden op de in rekening gebrachte kostenposten zoals in het besluit opgenomen.

51. De bezwaren die bestonden over het afleggen van rekening en verantwoording door verweerster, blijven ongewijzigd. Er is geen inzicht gegeven in de activiteiten van verweerster en haar opdrachtnemers. De documentatie beperkt zich tot een stapel facturen die geen onderbouwing geven van de kosten. Verweerster beschikt wel over deze documentatie. Zo is in de offerte van Slufter Beheer te vinden dat er een verslaglegging bijgehouden is van elk contact per standplaats en een logboek op locatie (p.5 en 6). Bij een deugdelijke verslaglegging zou de aanleiding per kostenpost en factuur onderbouwd kunnen worden. Ook een accountantsverklaring ontbreekt nog steeds.

52. Van een partij die stelt een vordering van ruim vijf miljoen te hebben, mag een deugdelijke verslaglegging en verantwoording verwacht worden. Voor appellanten is het niet mogelijk zonder deze achterliggende informatie inhoudelijk op de verschillende facturen te reageren. Verweerster ziet kennelijk weinig heil in het bieden van transparantie in haar handel en wandel op Fort Oranje. Doch ook het ontbreken van rekening en verantwoording staat een kostenverhaal in de weg. De noodzakelijkheid en redelijkheid van kosten dient aangetoond te worden. Een opmerking dat men *vindt* dat kosten redelijk en noodzakelijk zijn, is ontoereikend. Hierna zal nog een toelichting gegeven worden op de bewijslast die op dit punt op verweerster rust. De verschillende kostenposten zullen dan ook uitsluitend van algemene opmerkingen voorzien worden.

Bewijslast

53. Bij de verschillende kostenposten die verweerster op appellanten wenst te verhalen, ligt de bewijslast van de noodzaak bij verweerster. Appellanten zijn daarbij door de overvaltactiek van 23 juni 2017 in een situatie gebracht is waarbij het leveren van bewijs onmogelijk gemaakt is. Door een gebiedsverbod en de inbezitneming van de kantoren van Fort Oranje zijn appellanten gesaboteerd in hun bewijsmogelijkheden. Fort Oranje hoeft echter geen enkel bewijs te leveren van de situatie op 23 juni 2017. Deze bewijslast ligt geheel bij het bestuur. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 3 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1179) namelijk volgende eisen geformuleerd voor de bewijslevering door bestuursorganen voor het bestaan van overtredingen:

    a. De waarneming moet zijn verricht door een ter zake deskundig persoon wiens waarnemingen door het bevoegd gezag voor zijn rekening worden genomen;
    b. de waarneming mag in een schriftelijke rapportage, maar mag ook zijn vastgesteld in een foto of ander bewijsmateriaal, zo lang maar duidelijk is waar, wanneer en door wie de feiten en omstandigheden zijn waargenomen en welke werkwijze daarbij is gehanteerd;
    c. c. als de waarneming is opgenomen in een schriftelijke rapportage, dan moet daarin een inzichtelijke beschrijving zijn opgenomen van wat er is waargenomen. Voorts moet het stuk ondertekend en gedagtekend zijn.

54. De casus waar de uitspraak betrekking op heeft, betreft het bewijs van de overtreding bij de invordering van een dwangsom. Er bestaat geen reden om aan te nemen dat het toepassingsbereik van de door de Afdeling geformuleerde bewijsregels zich beperkt tot de invordering van dwangsommen. In een annotatie met de titel *“Bewijs het maar. Dit zijn de bewijseisen bij handhaving.”* van 21 november 2017 op deze uitspraak wordt door mr. Thomas Sanders het als volgt geformuleerd:

"*De regels van de Afdeling zijn geformuleerd ten aanzien van het bewijs dat moet worden geleverd in het kader van de invordering van een verbeurde dwangsom. Het ligt echter voor de hand dat die eisen ook breder toepasbaar zijn dan alleen bij de invordering van een dwangsom. Waarom zouden er immers andere bewijsregels gelden bij het opleggen van een last onder dwangsom dan bij de invordering? In beide gevallen moet bewezen worden dat er een overtreding plaats heeft gevonden. Ik lees de bewijsregels daarom als algemene regels voor het bewijzen van een overtreding.*"

55. Voor zover verweerster stelt dat kosten gemaakt zijn om overtredingen op te heffen, zal zij dienen te bewijzen wat de situatie op 23 juni 2017 was. Zo waren de meeste in het besluit van 23 juni 2017 genoemde gebreken opgeheven. De gebreken artikel 1a en 1b Woningwet, zoals opgesomd in de bijlagen van het besluit, waren op de dag van de inbezitneming opgeheven. Dit geldt ook voor de in het besluit van 23 juni 2017 gestelde overtredingen.

Inhuur personeel beheer (Slufter)

56. Verweerster stelt dat er voor het uitvoeren van de beheertaak goed gekwalificeerd personeel nodig was en daarom aan Slufter Beheer opdracht is gegeven. Door Slufter Beheer is van half juli 2017 tot half maart 2018 een bedrag van € 1.152.717,85 in rekening gebracht. Verweerster heeft in het besluit nagelaten de totalen te vermelden, hetgeen gezien de enorme bedragen begrijpelijk is.

57. Verweerster verwijt appellanten dat zij niet inhoudelijk op de verschillende facturen is ingegaan. Dat is echter bij deze posten niet mogelijk omdat de facturen geen uitkomst bieden welke diensten geleverd zijn voor de in rekening gebrachte bedragen. Appellanten hebben meermaals verzocht om een specificatie. Deze is nimmer geleverd.

58. Wel is beschreven in het Plan van Aanpak welke werkzaamheden voor de vaste vergoeding van € 23.992,30 exclusief BTW geleverd zijn, namelijk de integrale sloop en ontmanteling van Fort Oranje. Verweerster doet nog een poging om dit bedrag te rechtvaardigen met de toelichting dat er "beheerders" aanwezig waren in dubbele bezetting. Uit de facturen blijkt echter dat de geleverde manuren extra in rekening gebracht zijn. Zelfs voor de receptionist is € 18.000 per maand extra in rekening gebracht. Appellanten worden ook voor de maaltijden van Slufter Beheer naar de kassa geboden: hiervoor zijn eveneens tienduizenden in rekening gebracht.

59. Slufter Beheer heeft voor ruim € 140.000 per maand aan kosten in rekening gebracht, zelfs nadat het gebruik en bewoning van Fort Oranje nagenoeg volledig beëindigd was. In tegenstelling tot hetgeen het besluit hierover stelt, klinkt het niet alleen fors op het eerste gezicht. Ook op het tweede gezicht zijn dit soort bedragen volkomen excessief.

60. Zoals hiervoor uitgebreid toegelicht, is aan Slufter Beheer echter geen "beheertaak" opgedragen maar een "slooptaak". Deze kosten kunnen niet op appellanten verhaald worden: de wet biedt deze mogelijkheid niet.

Inhuur projectmanager (7evencom)

61. Een bedrag van in totaal € 20.240,24 is bij appellante aan communicatiekosten in rekening gebracht. Ook deze kosten zijn onredelijk en maken geen onderdeel uit van een beheertaak. Communicatie met bewoners is een taak van een beheerder. Voor zover gecommuniceerd is met de GGD en andere overheidsinstanties, is dit kennelijk een overheidstaak. De herhuisvesting en het aanpakken van probleemgevallen behoort niet tot beheer of de verantwoording van appellanten.

62. Ook valt op dat het grootste deel van de kosten in rekening gebracht is nadat Fort Oranje geheel ontruimd is. Onduidelijk is welke diensten precies geleverd zijn omdat elke specificatie wederom ontbreekt.

63. Wat hiervan verder ook zij, deze kosten behoren eveneens voor rekening van verweerster te blijven.

Vertaaldiensten

64. Naast de € 1.152.717,85 die Slufter Beheer in rekening gebracht heeft, blijkt naast de communicatiekosten van € 20.240,24 om met bewoners te communiceren ook nog een bedrag van € 33.301 nodig voor vertalingen en tolken. Appellanten hadden overeenkomstig het door verweerster voorgenomen besluit naar de bewoners al gecommuniceerd dat zij op 4 juli 2017 moesten vertrekken. Verweerster heeft deze sluiting door de inbezitneming voorkomen, zodat zij ook verantwoordelijk is voor de daarmee samenhangende kosten.

65. De motivering van verweerster is dat zonder tolk *"niet tussen het beheer en de bewoners gecommuniceerd kon worden. Dat zou de uitvoering van beheertaken ernstig hebben bemoeilijkt."* Er zijn geen beheertaken uitgevoerd. Die taken konden dan ook niet bemoeilijkt worden. Er was evenmin een tolk nodig om de huur te innen of uit te leggen dat er huur betaald moest worden. Ook was geen tolk nodig om water- of stroomkosten af te rekenen. Die zijn immers niet geïnd of afgerekend. De vertalingen hebben kennelijk plaatsgevonden voor communicatie over herhuisvesting, en andere zaken die niet tot de taken van een eigenaar behoren doch bij verweerster liggen.

66. Ook hier ontbreekt elke grondslag voor het in rekening te brengen bij appellanten.

Beveiliging

67. Voor de beveiliging van eigendommen waarvan de integrale sloop en ontmanteling in opdracht was gegeven, is een bedrag van € 1.049.609 in rekening gebracht, ofwel bijna € 4.000 per dag. Deze kosten acht verweerster redelijk omdat de tarieven marktconform zijn. Een Europese aanbesteding conform de wettelijke regelgeving is ook hier overbodig geacht. Verweerster vermeldt nog dat naast de beveiliging ook een basisteam van drie agenten 24/7 op Fort Oranje aanwezig was.

68. Verweerster motiveert deze post door te stellen dat de beveiliging noodzakelijk was om de bewoners te beveiligen, de toegang effectief te beheren en adequaat te kunnen reageren bij incidenten. Ook zou de beveiliging noodzakelijk zijn voor het beveiligen van de beheerders.

69. De eerste vraag die rijst is waarom er € 4.000 per dag uitgegeven wordt terwijl de politie met drie man aanwezig is op het terrein. De tweede vraag is waarom de beveiliging van een onbewoond en volledig gesloopt terrein van december 2017 tot en met april 2018 ruim € 50.000 per maand kost. Een derde vraag is waarom de beveiliging van het stadskantoor en de Markt in Zundert ook bij appellanten in rekening is gebracht.

70. Verweerster stelt zelf dat de bewoners niet op het terrein mochten verblijven na 23 juni 2017. Hoe kunnen deze kosten dan in rekening gebracht worden bij appellanten? Dit geldt temeer daar appellanten Fort Oranje per 4 juli 2017 ontruimd zouden hebben. Ook deze kosten hebben niets met beheertaken van doen en zijn gemaakt om de volledige sloop van de eigendommen van appellanten te realiseren en de bewoners van het terrein te verwijderen en verwijderd te houden. Indien verweerster onderdak wil bieden aan een groep bewoners die anders op straat komen te staan, kan zij dit niet doen op kosten van de eigenaar.

Huur fysieke voorzieningen

71. Een bedrag van ruim € 49.192,12 is besteed aan *"fysieke voorzieningen in het kader van de beheertaak".* Deze kosten waren volgens verweerster noodzakelijk omdat zonder deze fysieke voorzieningen "*het niet goed mogelijk zou zijn geweest om de beheertaak uit te voeren."*

72. Ook deze kostenposten passen niet binnen het toetsingskader voor beheerkosten. Deze kosten zijn gemaakt om de sloop en ontmanteling van Fort Oranje te organiseren, niet om voor voorzieningen of aanpassingen die nodig zijn om weer op een redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen. Er is immers geen beheer gevoerd.

Nutsvoorzieningen

73. Verweerster heeft bij appellanten voor een bedrag van € 129.965,79 in rekening gebracht voor water en stroom. Nu de tarieven marktconform zijn, vindt verweerster ook deze kosten alleszins redelijk. Ook vindt verweerster het redelijk dat deze kosten doorberekend worden aan appellanten en niet bij de bewoners. Het was volgens verweerster niet mogelijk deze kosten per

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

perceel door te belasten omdat de daarvoor benodigde apparatuur door de voormalige beheerders verwijderd zou zijn.

74. Verweerster grossiert in onwaarheden, zoals ook hier. Elk perceel beschikte namelijk over tussenmeters totdat deze in het kader van de sloopopdracht verwijderd zijn. Zo is door Slufter beheer een bedrag van € 2.221,86 (zie post 1.a.108) in rekening gebracht is voor "*het verwerken van meterstanden".* Als er tussenmeters zijn, dan kan het stroom- en waterverbruik gewoon afgerekend worden.

Bijlage19: tussenmeter stroom nadat stacaravan door verweerster is verwijderd

75. Het argument dat stroom en water niet doorbelast kunnen worden aan de bewoners omdat Fort Oranje gesloten was, is nog minder navolgbaar. Indien Fort Oranje gesloten is, behoren zich daar ook geen bewoners te bevinden. Indien deze zich daar toch bevinden omdat verweerster het effectueren van door haarzelf aangekondigde sluiting heeft voorkomen, dan dient verweerster de daarmee gepaard gaande kosten zelf te dragen.

76. Het afrekenen van water- en stroomverbruik behoort tot de kerntaken van een beheerder. Indien een beheerder zijn taken niet uitvoert, betekent dit niet dat deze kosten doorbelast kunnen worden aan de eigenaar. Ook hier geldt: geen beheer, geen beheervergoeding.

Reparaties

77. Voor het verrichten van reparaties aan stacaravans en gemeenschappelijke voorzieningen is een post van € 74.275,23 in rekening gebracht. De eerste vraag hierbij is of het redelijk is reparaties aan stacaravans in rekening te brengen die daarna in opdracht van verweerster vernietigd zijn. Dit geldt ook voor reparaties aan infrastructuur als stroom- en waterleidingen.

78. Ook een onderzoek naar de waterkwaliteit voor een bedrag van € 18.583,54 voor een camping die gesloopt wordt, is niet redelijk. Daarbij komt dat voor de eigenaar geen huurpenningen geïnd worden maar de kosten wel mag dragen. Elke grondslag voor het doorberekenen van deze kosten ontbreekt.

Opruimen en onderhoud

79. Verweerster stelt dat Fort Oranje in slechte staat verkeerde en dat de reeds aanwezige puin en rommel moest worden verwijderd. Hiervoor is € 102.360,42 is in rekening gebracht. Dit wordt nadrukkelijk door appellanten betwist. In de maanden voorafgaande aan de sluiting is alle zwerfafval en puin verwijderd. Een goed beheerder behoort een nulmeting te doen en vast te leggen wat de situatie is die aangetroffen wordt bij aanvang van het beheer.

80. Gelijk na de overname is begonnen met het slopen van stacaravans. Hierbij is veel afval ontstaan. Ook is in de eerste weken na de inbezitneming geen huisvuil opgehaald. Dit gebeurde voorheen dagelijks. De verwerking en afvoer van huisafval dient betaald te worden met geïnde huren. Nu er geen beheer gevoerd is, kunnen deze kosten niet verhaald worden.

81. Verder behoren dit soort facturen onderbouwd te worden met een verslaglegging met wat, wanneer en waar zodat dit per factuur controleerbaar is. Appellanten worden geacht enorme bedragen op tafel te leggen voor werkzaamheden die niet controleerbaar zijn en waar elke verantwoording ontbreekt.

BTW

82. Appellanten hebben naar voren gebracht dat verweerster ten onrechte de kosten bruto doorbelast. Hiermee is de BTW een kostenpost geworden die niet in vooraftrek genomen kan worden. De vorderingen zijn daarmee nogmaals 21% hoger. Hiermee worden appellanten nogmaals benadeeld. In het besluit betwist verweerster deze stelling. Het verweer is echter niet te volgen. Zoals de rechtbank kan vaststellen, zijn de facturen bruto doorbelast.

Verwijderen stacaravans

83. Voor het verwijderen van stacaravans is bij appellanten een bedrag van € 2.230.331,58 in rekening gebracht. Dit bedrag is uitgegeven omdat verweerster het in de uitoefening van het beheer noodzakelijk geacht heeft Fort Oranje te ontruimen en de opstallen te slopen.

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

Appellanten hebben middels een kort geding geprobeerd de afvoer van hun eigendommen te voorkomen om de door verweerster toegebrachte schade te beperken. (Zie bijlage 13).

84. Verweerster heeft tal van weinig overtuigende gronden aangevoerd waarom de stacaravans verwijderd moesten worden. Ook in dit besluit komt verweerster met het argument dat het aanvankelijk niet de intentie was alle stacaravans te verwijderen. Alleen stacaravans in overtreding met Woningwet 1a en 1b Woningwet zouden worden verwijderd. Ook heeft verweerster herhaaldelijk gesteld dat de stacaravans die ontruimd waren, gelijk weer opgevuld werden. Er was volgens verweerster "*geen enkele andere mogelijkheid om de bedreiging voor de leefbaarheid, het gevaar voor de gezondheid en veiligheid weg te nemen".* De kosten van ruim 2,2 miljoen euro zijn vanzelfsprekend redelijk en noodzakelijk. Verweerster grossiert in valse dilemma´s. "Noodzakelijkheid" is een begrip dat bij verweerster aan inflatie lijdt.

85. Tijdens het kort geding heeft verweerster overigens nog verzekerd dat de stacaravans zorgvuldig opgeslagen werden:

> *"9.17 Eigendommen die niet voldoen aan de regels uit de Woningwet zijn vernietigd, omdat zij niet meer geschikt voor bewoning en ook als zodanig (wegens de kosten die uitstijgen boven de waarde van het object) niet meer geschikt voor bewoning kunnen worden gemaakt. Met het oog op de veiligheid van het terrein voor de bewoners die zich thans nog op het terrein bevinden, achtte de beheerder het noodzakelijk om deze onbewoonbare caravans van het terrein te verwijderen."*
>
> *"9.20 In de gevallen waarbij de stacaravan door de exploitant aan een bewoner in gebruik is gegeven dan wel is verhuurd en deze derhalve tot het eigendom van de exploitant behoort, slaat de beheerder de stacaravan zorgvuldig op. Deze stacaravans worden dus niet vernietigd of vervreemd, doch slechts voor de eigenaar bewaard. Deze invulling van het beheer past in het onderhavige geval binnen de bevoegdheden die aan de beheerder op grond van artikel 13b Woningwet zijn toegekend. Blijven de lege stacaravans immers op het terrein staan, kan de beheerder niet volledig garanderen dat deze niet opnieuw worden bewoond (hetgeen nu juist voorkomen moet worden omdat dan weer een overtreding wordt begaan) en/of deze stacaravans verder verloederen. In alle redelijkheid heeft de beheerder dus kunnen beslissen om de stacaravans waar het om gaat te verwijderen van het terrein en deze – op zorgvuldige wijze - elders op te slaan."*

86. Nadat verweerster herhaaldelijk geweigerd heeft om appellanten toegang te verlenen tot de opgeslagen stacaravans om de schade op te nemen, heeft zij schoorvoetend toegegeven de eigendommen van appellanten volledig vernietigd te hebben. (Zie bijlage 17) Van een zorgvuldige opslag is geen sprake geweest. Hiermee heeft verweerster aan appellanten opzettelijk een schade van mogelijk meerdere miljoenen toegebracht. Het behoeft weinig betoog dat de transportkosten hiermee van huis uit niet op appellanten verhaald kunnen worden.

87. Het besluit biedt daarbij geen enkel aanknopingspunt dat de vernietiging van de eigendommen van appellanten kan rechtvaardigen. Zo oordeelt verweerster zelf in haar besluit op bezwaar van 27 februari 2018 (Bijlage 18, p. 4) dat *de enkele grond dat er een overtreding is van artikel 1b Woningwet het niet proportioneel geacht kan worden deze te slopen.* Over de onrechtmatigheid hoeft hiermee niet meer gedebatteerd te worden: deze is hiermee erkend.

88. Ook voor de stacaravans waarvan verweerster stelt dat er een overtreding artikel Woningwet 1a zou zijn, had eerst vastgesteld dienen te worden of de kosten voor herstel van het gebrek lonend zijn. Een groot aantal gebreken betreffen kleine zaken zoals het ontbreken van een werkende afvoerpijp. De opgelegde last bepaalt ook dat de gebreken hersteld dienen te worden. Overigens had verweerster met appellanten in gesprek kunnen gaan wat zij van plan was met hun eigendommen. Temeer daar artikel 13b lid 1 Woningwet bepaalt dat de inbeheerneming niet de bevoegdheid geeft aan de beheerder tot *vervreemden en bezwaren.* Ook indien de waarde van een stacaravan rond de duizend euro bedraagt, is het verwijderen en vernietigen daarvan in strijd met het vervreemdingsverbod. Of verweerster een stacaravan al dan niet mooi vindt, doet niet ter zake. Zij hoeft deze immers niet zelf te bewonen. Is voldaan aan de wettelijke voorschriften, dan is deze bewoonbaar ook indien de waarde slechts € 1.000 is. Het beheer dient gericht te zijn op het herstellen van gebreken artikel 1a en 1b Woningwet en dit is het bepalende criterium. Indien een stacaravan geen gebreken vertoont, kan er geen sprake zijn van

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

vernietiging. Is er sprake van gebreken, dan zal eerst een inschatting van de herstelkosten gemaakt moeten worden alvorens een vernietiging te overwegen.

89. Feit is echter dat verweerster zowel het publiek als de rechtspraak herhaaldelijk onwaarheden op de mouw heeft gespeld. Er is nimmer gebleken dat er een noodzaak bestond de stacaravans te verwijderen. Ondanks herhaalde uitnodigingen van appellanten om met bewijzen in de vorm van bijvoorbeeld processen-verbaal of een logboek dat er daadwerkelijk op grote schaal ontruimde stacaravans werden ingenomen werden door indringers, beperkt verweerster haar bewijs met een verwijzing naar een krantenartikel. De publiciteit over deze indringers is echter een gevolg van uitlatingen in de media van verweerster zelf. Ook is de vraag hoe de een beveiliging die ruim een miljoen euro gekost heeft en de permanente aanwezigheid van een driekoppig politieteam zich verhoudt tot de bewering dat bewoners vrijelijk het terrein opwandelen om leeggemaakte caravans te gaan bewonen. Het is niet geloofwaardig.

90. Nu vast staat dat de eigendommen vernietigd zijn, kunnen de transportkosten vanzelfsprekend niet op appellanten verhaald worden. De situatie die zich hier voordoet, is door een advocaat vergeleken met een parkeergarage die de eigenaar van een geparkeerde auto mededeelt dat de auto afgesleept en gesloopt is om te voorkomen dat er ingebroken wordt. Of even de parkeerkosten, transportkosten en de kosten voor het slopen afgerekend kunnen worden. Het is niet aannemelijk dat verweerster zelf meent hier redelijk te handelen. Er kan derhalve geen sprake zijn van een vergoeding van de transportkosten.

Doel “inbeheerneming” en ontmanteling: ontneming

91. In het besluit is niet ingegaan op de stelling dat de inbeheerneming slechts tot doel had om Fort Oranje te ontmantelen en de bezittingen van Fort Oranje en Engel te ontnemen. Er is droogjes opgemerkt dat deze *stellingen niet van een nadere motivering voorzien en dat er geen bewijzen geleverd zijn.* Dit terwijl er een uitgebreid betoog in het bezwaarschrift is gegeven met keiharde bewijzen: het besluit tot ontneming - waar verweerster deel van uitmaakt - staat op schrift. Verweerster laat deze bewijzen volledig onbenoemd. Dat is begrijpelijk, want hier valt weinig aan toe te voegen. Ook de rechtbank heeft tot op heden geweigerd deze handelwijze te toetsen.

Bijlage 19: voorblad Projectplan “Casus Maisveld”
Bijlage 20: WOB-stukken bijeenkomst 2013
Bijlage 21: Besluitenlijst Regionaal Actiecentrum Overleg Zeeland West-Brabant

92. De realiteit is dat verweerster op 23 juni 2017 Fort Oranje in bezit genomen heeft met het doel tot een volledige ontmanteling en vernietiging te komen. Er is nimmer enige intentie geweest Fort Oranje te beheren en er een leefbare camping van te maken. In dit verband wijzen appellanten nogmaals op de offerte en het Plan van Aanpak van Slufter Beheer. De opdracht is volledige sloop, inclusief het verwijderen van alle aansluitingen en opstallen. Er is geen rechtens acceptabele rechtvaardigingen voor deze handelwijze. Het verweer van verweerster dat eerst later opdracht gegeven is tot sloop en dit aanvankelijk niet de intentie was, is niet alleen ongeloofwaardig doch wordt ook door de feiten niet ondersteund. Verweerster heeft in verschillende procedures - ook nadat de stukken van Slufter Beheer bekend waren - nog steeds volgehouden dat dit op 23 juni 2017 niet de intentie was. Zo wijst verweerster op het feit dat de offerte van Slufter Beheer van 12 juli 2017 is.

93. In de brief van 12 juli 2017 bevestigt Slufter Beheer dat de offerte een voortzetting betreft *van werkzaamheden die door de Veiligheidsregio MWB betreft welke sinds 2 juli 2017 uitgevoerd worden,* een week na de inbezitneming. Voorafgaande aan de opdrachtverstrekking heeft vanzelfsprekend eveneens overleg plaatsgevonden.

94. Verweerster heeft een beleid van niets ontziende powerplay gevoerd tegenover appellanten waarbij de regels van de rechtsstaat ondergeschikt gemaakt zijn aan het doel. Voor de vernietiging en ontmanteling van hun eigendommen dienen appellanten nu vijf miljoen euro te betalen. Tot op heden worden appellanten gehinderd om hun eigendommen vrijelijk te betreden door een gebiedsverbod. Wie de handelwijze van verweerster in ogenschouw neemt, komt onvermijdelijk tot één conclusie komen: de inzet van verweerster is een <u>feitelijke onteigening</u>. Dit is strijdig met het door het EVRM en het door de Grondwet beschermde recht op eigendom. Als het gebruik van de bevoegdheid ex artikel 13b Woningwet in dit dossier geen misbruik van

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •

bevoegdheden vormt, wat dan wel. Het is aan de rechtbank om te oordelen of een dergelijke handelwijze past in de Nederlandse rechtsstaat of dat Nederland wel een rechtsstaat is.

Redenen waarom appellant uw rechtbank verzoekt primair de beroepen gegrond te verklaren en voornoemde besluiten te vernietigen, met veroordeling van verweerster in de kosten die appellanten in verband met de behandeling van deze beroepen redelijkerwijs heeft moeten maken.

Hoogachtend,

Mr. J.S. Pols

• DEKEN ZONDAGLAAN 72 • 2114 ED VOGELENZANG •
• FAX +31(0)23 5762436 • GSM +31(0)6 /47792320 • E-MAIL: JEROEN@JPJURISTEN.NL •
• SNS BANK 93.44.20.564 • • BTW-NUMMER 159217635 B01 • KVK HAARLEM 34322907 •