SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2011

inzake de aanvraag om nadeelcompensatie van:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
gevestigd te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO
(verder te noemen: aanvrager)

nummer Schadecommissie: N000271
Datum: 8 mei 2013

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 192.613,--, te vermeerderen met wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

Bij besluit van 27 november 1996 heeft de gemeenteraad van Amsterdam besloten tot aanleg van de (metrolijn) Noord/Zuidlijn die de binnenstad zal verbinden met het station Zuid/WTC en met Amsterdam-Noord, en daarbij het tracé van de Noord/Zuidlijn definitief vastgesteld. Bij besluit van 2 september 1998, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 20 april 1999, heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn overeenkomstig dit tracé vastgesteld.

Bij besluit van 12 oktober 2011 is door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Verordening), onder gelijktijdige intrekking van de bij besluit van 20 juli 2000 vastgestelde en bij besluit van 9 mei 2001 gewijzigde Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (hierna te noemen: de oude Verordening). Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna te noemen: het college) is bij besluit van 20 december 2011 bepaald dat de Verordening met terugwerkende kracht in werking treedt per 1 januari 2011. Op basis van artikel 15 van de Verordening is door het college vastgesteld de Regeling nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Regeling). Op basis van artikel 84 van de Gemeentewet is door het college de (ook onder vigeur van de oude Verordening reeds bestaande) Schadecommissie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Schadecommissie) ingesteld en is door het college vastgesteld het Reglement Schadecommissie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: het Reglement).

Met het oog op de uitvoering van (onder meer) de Verordening is door het college het Schadebureau Noord/Zuidlijn (hierna: het Schadebureau) ingesteld. Het Schadebureau heeft de bevoegdheid gekregen om alle verzoeken tot vergoeding van schade, veroorzaakt door de aanleg van de Noord/Zuidlijn (waaronder ook de aanvragen om nadeelcompensatie als bedoeld in de Verordening), in behandeling te nemen. Wanneer een aanvraag strekt tot toekenning van nadeelcompensatie en deze aanvraag aan alle in artikel 11 van de Verordening genoemde vereisten voldoet en niet in aanmerking komt voor weigering op één van de gronden als bedoeld in artikel 3 van de Verordening dan wel afdoening zonder advies als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub c van de Verordening, wordt de aanvraag door het Schadebureau voorgelegd aan de Schadecommissie met het verzoek het college van advies te dienen.

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie bestaat uit drie deskundigen die niet bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn (anders dan in hun hoedanigheid van lid van de Schadecommissie) betrokken zijn en niet werkzaam zijn onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam. Uit hun midden wordt door het college een voorzitter aangewezen. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden en de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers, door de gemeenteraad benoemd onder vigeur van de oude Verordening. Deze benoeming is door het college onder vigeur van de Verordening gecontinueerd. Krachtens deze benoeming zijn de hierna genoemde deskundigen (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 20 februari 2011 en door het Schadebureau met een brief gedateerd 22 juli 2011 (waarschijnlijk is bedoeld: 2012, aangezien deze brief op 24 juli 2012 door de Schadecommissie is ontvangen) heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 4 van het Reglement aanvrager en de gemeente (Dienst Noord/Zuidlijn en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een hoorzitting van de Schadecommissie op 2 oktober 2012.

Van deze hoorzitting is conform artikel 4 lid 5 van het Reglement een verslag gemaakt, welk verslag aan aanvrager en het college is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 2 oktober 2012.

De Schadecommissie heeft voorafgaand aan dit advies een conceptadvies toegezonden aan partijen, met het verzoek om eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies binnen twee weken (eventueel te verlengen met twee weken) na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie kenbaar te maken. Voor zover naar aanleiding van dit conceptadvies schriftelijke reacties van partijen zijn ontvangen, wordt daarop in een aan het slot van dit advies opgenomen hoofdstuk ingegaan.

1.4 Stukken

De Schadecommissie heeft bij de voorbereiding van het advies de beschikking gehad over de volgende stukken (vermeld voorzover van belang):

1. de door aanvrager ingediende aanvraag om nadeelcompensatie;
2. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 2 oktober 2012;
3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens inzake het bedrijf van aanvrager.

1.5 Onderzoekskader

Krachtens artikel 2 lid 1 van de Verordening kent het college de aanvrager, die als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn nadeel ondervindt, nadeelcompensatie toe indien het nadeel uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico of het normaal ondernemersrisico, voor zover nodig met verrekening van voordeel als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Verordening en/of vermindering wegens uit andere hoofde verkregen nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 2 lid 3 van de Verordening, tenzij zich een van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3 van de Verordening voordoet.

De Schadecommissie dient krachtens artikel 3 lid 2 van het Reglement een onderzoek in te stellen naar en advies uit te brengen over:

a) de vraag of het nadeel een causaal verband heeft met de aanleg van de Noord/Zuidlijn;
b) de omvang van het nadeel;
c) de vraag of het nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de aanvrager behoort te blijven, in welk verband tevens wordt onderzocht of de aanvrager het risico van het nadeel actief of passief heeft aanvaard;
d) de vraag of en in hoeverre aanleiding bestaat om een bijdrage in de deskundigenkosten toe te kennen;
e) de vraag of compensatie in het nadeel niet of niet voldoende anderszins is verzekerd;
f) de hoogte van de door het college toe te kennen nadeelcompensatie.

Voorts brengt de Schadecommissie, in de gevallen waarin het college daartoe inschakeling van de Schadecommissie nodig acht, advies uit aan het college omtrent een aanvraag tot verlening van een voorschot als bedoeld in artikel 10 van de Verordening.

2. TOEREKENING

2.1 Causaliteit

2.1.1 Algemeen

Alleen rechtmatig veroorzaakte schade komt krachtens de Verordening voor vergoeding in aanmerking. Dat vloeit voort uit artikel 1 sub d van de Verordening, waarin "het nadeel" wordt gedefinieerd als: de schade als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, veroorzaakt door rechtmatig overheidshandelen. Een en ander brengt met zich mee, zoals bepaald in artikel 3 lid 1 sub a van de Verordening, dat een aanvraag om nadeelcompensatie door het college wordt geweigerd indien het nadeel het gevolg is van een onrechtmatig besluit of anderszins onrechtmatig handelen of nalaten.

Voor het toekennen van nadeelcompensatie is voorts vereist, dat het nadeel het gevolg is van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, waaronder blijkens artikel 1 sub a van de Verordening wordt verstaan: de bouw van de Noord/Zuidlijn en de daarbij behorende werken, evenals de rechtstreeks daarmee in verband staande besluiten of handelingen. Enerzijds betekent dit, dat geen causaal verband aanwezig is indien het nadeel zich ook zonder de aldus gedefinieerde "aanleg" zou hebben voorgedaan. Anderzijds moet het nadeel ook redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de "aanleg", dat wil zeggen dat het nadeel daarmee niet in een al te ver verwijderd verband mag staan.

2.1.2 Schadeoorzaak en planschade

Onder vigeur van de oude Verordening diende in het causaliteitsonderzoek tevens te worden betrokken de vraag, in hoeverre de schade niet (alleen) aan de in de oude Verordening gedefinieerde "aanleg" maar (ook) als planschade aan de in de oude Verordening bedoelde planologische maatregelen moet worden toegerekend. De bevoegdheid van de Schadecommissie om een onderzoek in te stellen naar het al dan niet bestaan van planschade is echter met de intrekking van de oude Verordening komen te vervallen. De Schadecommissie dient onder vigeur van de huidige Verordening nog slechts te onderzoeken of door toekenning van een planschadevergoeding of een rechtens gefundeerd uitzicht op toekenning daarvan compensatie in het nadeel anderszins is verzekerd. Dit onderzoek zal alleen worden uitgevoerd in de gevallen waarin de gemeente zich op het bestaan van (dit uitzicht op) een planschadevergoeding beroept.

2.1.3 Peildatum causaliteit en schade

Als peildatum voor het ontstaan van schade in de vorm van het de in de Verordening bedoelde nadeel zal in zijn algemeenheid gelden het moment waarop de betrokken aanlegwerkzaamheden c.q. de rechtstreeks daarmee in verband staande besluiten of (feitelijke) handelingen voor het eerst schade hebben kunnen veroorzaken. De Schadecommissie neemt daarbij in beginsel tot uitgangspunt dat besluiten,werkzaamheden en handelingen, daterend van vóór het besluit van de gemeenteraad van 27 november 1996 waarbij het tracé van de Noord/Zuidlijn definitief werd vastgesteld, te ver terug liggen in de tijd om het bestaan van een causaal verband te kunnen aannemen.

2.2 Normaal risico en risicoaanvaarding

De Schadecommissie dient te onderzoeken, in hoeverre sprake is van omstandigheden die het oordeel rechtvaardigen dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de aanvrager behoort te blijven. Deze omstandigheden kunnen onder meer verband houden met een in aanmerking te nemen (mate van) normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico, en voorts met een in aanmerking te nemen (mate van toerekenbaarheid van) specifieke voorzienbaarheid van de schadeoorzaak die het handelen of nalaten van de aanvrager zou kwalificeren als actieve of passieve risicoaanvaarding.

2.2.1 Normaal maatschappelijk risico / normaal ondernemersrisico

Bij de beoordeling van een aanvraag om nadeelcompensatie zal, zoals ook in de Toelichting bij de Verordening tot uitdrukking wordt gebracht, nagegaan moeten worden of sprake is van (a) een abnormale last die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en/of het normaal ondernemersrisico (hierna ook tezamen aan te duiden als: het normale risico) en (b) een speciale last die de benadeelde ernstiger treft in vergelijking met anderen. Bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn ligt dit, zo wordt in de Toelichting op de Verordening vastgesteld, anders omdat de aanleg van de Noord/Zuidlijn te beschouwen is als een uitzonderlijk openbaar verkeerswerk, waarvan de uitvoering sedert de aanvang van de werkzaamheden al vele jaren overlast en nadeel heeft veroorzaakt en, gerekend vanaf het werking treden van de Verordening, nog vele jaren overlast en nadeel zal blijven veroorzaken. De overlast is, aldus de Toelichting, langdurig en vaak heel ingrijpend. Daarom is, zo wordt in de artikelsgewijze toelichting op artikel 2 lid 1 overwogen, niet voor twijfel vatbaar dat bij de bedrijven en bewoners langs het tracé van de Noord/Zuidlijn van een abnormale last kan worden gesproken, en is het criterium van de speciale last als onderscheid voor de mate van getroffenheid tussen de benadeelden on-

derling niet bruikbaar. Bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn kan alleen onderscheid gemaakt worden tussen degenen die nadeel ondervinden van de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de overgrote meerderheid van de Amsterdammers die dit nadeel niet ondervinden. Het maken van dit onderscheid kan samenvallen met de beantwoording van de vraag of men al dan niet op zodanige afstand van het tracé van de Noord/Zuidlijn is gevestigd dat een causaal verband tussen eventueel nadeel en de aanleg ontbreekt.

In de onder vigeur van de oude Verordening uitgebrachte adviezen heeft de Schadecommissie zich op het standpunt gesteld dat de aanlegwerkzaamheden ook werkzaamheden kunnen omvatten waarmee iedere burger in stedelijk gebied (waar dan ook in Nederland) op gezette tijden geconfronteerd kan worden (zoals wegenonderhoud en werkzaamheden aan kabels, leidingen en riolering). Specifiek voor de stad Amsterdam geldt voorts nog, dat het werkgebied van de Noord/Zuidlijn grotendeels als een verkeers-dynamisch gebied kan worden gekwalificeerd waarin het risico van infrastructurele werkzaamheden en wijzigingen hoger ligt dan in een rustige woonwijk. Dat bracht naar het oordeel van de Schadecommissie mee, dat bij de schadebepaling rekening moest worden gehouden met een zekere mate van door de verzoeker zelf te dragen normaal maatschappelijk risico. Dit leidde de Schadecommissie tot de conclusie dat een gedeelte ter hoogte van 20% van de toe te kennen nadeelcompensatie als korting voor normaal risico voor eigen rekening van de aanvrager diende te blijven. Bij duurschades (zoals jaarlijks terugkerende schade wegens winstderving) diende naar het oordeel van de Schadecommissie deze korting beperkt te blijven tot een korting van 20 % op de nadeelcompensatie voor een schadeperiode of een reeks van onderbroken schadeperioden met een totale duur van achttien maanden (bij afwikkeling via schadejaren derhalve een korting van 20 % in het eerste schadejaar en een korting van 10 % in het tweede schadejaar). Bij een schadeperiode of een totaal van schadeperioden van langere duur diende naar het oordeel van de Schadecommissie een verdergaand nadeel niet meer voor enig gedeelte tot het normale risico gerekend te worden.

In de meeste adviezen van de Schadecommissie werd deze korting niet toegepast omdat de Schadecommissie het nadeel kwalificeerde als planschade, een onderwerp waarover de Schadecommissie op de voet van de oude Verordening advies mocht uitbrengen. Onder vigeur van de huidige Verordening neemt de Schadecommissie tot uitgangspunt, gelet op de eerder weergegeven overwegingen uit de Toelichting bij de Verordening en de inmiddels reeds verstreken jaren van de overlastperiode, dat bij de beoordeling van de onder vigeur van de huidige Verordening in het jaar 2011 en latere jaren ingediende aanvragen om nadeelcompensatie geen korting wegens normaal risico zal worden toegepast. Voor zover nog aanvragen beoordeeld moeten worden die onder vigeur van de oude Verordening zijn ingediend, zal daarbij het

onder vigeur van de oude Verordening gevormde beleid van de Schadecommissie gehandhaafd worden, en zal alleen een korting wegens normaal risico toegepast worden indien en voor zo ver die korting ook onder vigeur van de oude Verordening toegepast zou zijn.

De Schadecommissie merkt volledigheidshalve op, dat het voorgaande niet van toepassing is in de gevallen waarin het dragen van normaal risico is omgeslagen in risicoaanvaarding als gevolg van specifieke voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. In die gevallen geldt hetgeen hierna onder 2.2.2. wordt overwogen.

2.2.2 Voorzienbaarheid / actieve en passieve risicoaanvaarding

De Schadecommissie verwijst naar hetgeen omtrent de voorzienbaarheid van de aard, omvang en duur van de aanlegwerkzaamheden is overwogen in de artikelsgewijze toelichting op artikel 3 lid 1 sub b van de Verordening, grotendeels ontleend aan het door de Schadecommissie en het gemeentebestuur onder vigeur van de oude Verordening ontwikkelde beleid. Dat geldt ook voor hetgeen wordt overwogen omtrent de in artikel 3 lid 2 van de Verordening bedoelde aanvragers die na de voorzienbaarheidsdata (28 november 1996 en 22 juni 2000) langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn in een belang hebben geïnvesteerd. Gelet op hetgeen is overwogen in de Toelichting bij de Verordening onder het hoofdje "Toelichting per aanbeveling" (punt 5), zal de Schadecommissie voorts bij de voor deze aanvragers te adviseren nadeelcompensatie reeds hierom geen korting wegens normaal risico toepassen.

3. BASISGEGEVENS AANVRAAG

3.1 Gegevens aanvrager

- naam/rechtspersoon en adres aanvrager: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
  Amsterdam;
- naam, vestigingsplaats en ligging van betrokken bedrijfsvestiging: art. 5.1 lid 2 sub e WOO

3.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager exploiteert een art. 5.1 lid 2 sub f WOO in door aanvrager gehuurde bedrijfsruimte in de panden art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Het art. 5.1 lid 2 sub f WOO gedurende de periode lopende vanaf 21 maart 2011 tot 17 oktober 2011 gesloten is geweest als gevolg van door de eigenaar van de gehuurde bedrijfsruimte uitgevoerd funderingsherstel dat noodzakelijk is worden door de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat. Dat heeft, aldus aanvrager, geleid tot omzet- en winstderving tijdens de periode van sluiting met ook negatieve gevolgen voor de omzet en winst na heropening van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO.

3.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar de schema's van de Dienst Metro (**bijlage 2**).

4. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

4.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

De Schadecommissie heeft zich in dit advies beperkt tot een onderzoek naar de in het jaar 2011 geleden schade. Het onderzoek naar eventueel in 2012 gelden schade zal in een volgend advies aan de orde komen. Geconstateerd is dat de omzet van aanvrager in 2011 als gevolg van de sluiting van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO de periode medio maart – medio oktober 2011 lager is dan hetgeen normaliter in dit jaar had mogen worden verwacht in de situatie zonder aanleg van de Noord/Zuidlijn. Deze omzetdaling moet, zoals hierna zal worden toegelicht, worden beschouwd als een gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor zover aanvrager door deze omzetdaling schade heeft geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De berekening van de schade en de daarvoor toe te kennen nadeelcompensatie is opgenomen in een hierna volgend onderdeel van het advies.

Aanvrager exploiteert de onderneming aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds 1 juli 2003. Deze datum is gelegen na de datum waarop blijkens onderdeel 2.2.2 van dit advies voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord/Zuidlijn (inclusief eventuele consequenties daarvan voor de fundering van opstallen) moet worden aangenomen. Echter, blijkens het schema als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Verordening kan deze voorzienbaarheid met ingang van het schadejaar 2011 niet meer aan aanvrager worden tegengeworpen. Daarnevens geldt, dat toestand van de fundering van de opstallen waarin het bedrijf van aanvrager is gevestigd blijkens het voorafgaand aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn (omstreeks het jaar 2000) van gemeentewege uitgevoerde funderingsonderzoek geen preventief funderingsherstel noodzakelijk maakte, zodat op dat moment een aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn gekoppelde noodzaak tot funderingsherstel niet voorzienbaar was. Blijkens mededeling van de gemeente tijdens de hoorzitting van de Schadecommissie op 2 oktober 2012 is pas in 2009 of 2012 gebleken dat de fundering van deze opstallen van onvoldoende kwaliteit was voor het passeren van de tunnelboor. Dat heeft geleid tot het door de eigenaar van de an de uitgevoerde funderingsherstel dat opzijn beurt geleid heeft tot de sluiting van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO.

De vraag of de door aanvrager als huurder van het door de eigenaar van de opstallen uitgevoerde funderingsherstel ondervonden schade aanspraak kan geven op krachtens de Verordening van gemeentewege toe te kennen nadeelcompensatie wordt in het hierna volgende onderdeel van het advies beehandeld.

4.2 Schade door funderingsherstel

Voor zover de noodzaak van funderingsherstel voortvloeit uit de aanleg van de Noord/Zuidlijn, geldt als algemeen uitgangspunt dat bouwschade die in technische zin door de aanlegwerkzaamheden aan onroerende zaken wordt toegebracht niet voor nadeelcompensatie krachtens de Verordening in aanmerking komt. De grondslag voor vergoeding van dergelijke schade moet gezocht worden in onrechtmatig handelen, en het oordeel hierover valt reeds hierom niet binnen het toepassingsbereik van de Verordening. Vergoeding van bouwschade is bovendien doorgaans anderszins verzekerd, via een op de privaatrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van het Burgerlijk Wetboek te gronden aanspraak. Wel kan in voorkomende gevallen een bijdrage gevraagd worden in de kosten van casco-/funderingsherstel krachtens de daartoe door de gemeenteraad vastgestelde Bijdrageregeling voor casco-/funderingsherstel Noord-Zuidlijn (verder te noemen: de Bijdrageregeling).

Dit uitgangspunt geldt in beginsel ook voor de gevolgen die het uitvoeren van dit funderingsherstel heeft voor de door de eigenaar, huurder of gebruiker uit anderen hoofde in het hersteld de pand uitgeoefende (bedrijfs)activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van kosten van tijdelijke verhuizing en huisvesting elders, tijdelijke bedrijfssluiting, herinrichtingskosten, huurderving en omzetderving.

In de toelichting bij artikel 1 van de oude Verordening was echter het volgende vermeld:

> "Onder "aanleg van de Noord-Zuidlijn" dient in deze verordening tevens te worden begrepen het, op grond van uitgevoerd onderzoek door en daartoe strekkend advies van het Schadebureau Noord-Zuidlijn, door de eigenaar of de gemeente herstellen van funderingen en casco van belendende panden langs het tracé van de Noord-Zuidlijn, direct voorafgaand of tijdens de bouwwerkzaamheden van de Noord-Zuidlijn".

De Schadecommissie heeft hieruit afgeleid dat het mogelijk is, de gevolgen van funderings- en cascoherstel binnen het kader van de oude Verordening te beoordelen en al dan niet gedeeltelijk voor nadeelcompensatie in aanmerking te brengen in die gevallen waarin het herstel plaatsvindt conform de voorwaarden als vermeld in het hier geciteerde gedeelte van de toelichting. Het daarbij bedoelde hersteladvies wordt, zo is de Schadecommissie gebleken, uitgebracht wanneer het Schadebureau tot het oordeel is gekomen dat het betrokken pand overeenkomstig de binnen de gemeente gebruikelijke classificatiemethode ingedeeld moet worden in kwaliteitsklasse IV (casco/fundering slecht). Een dergelijke classificatie houdt in dat het

pand een dermate slechte fundering heeft dat de standzekerheid niet langer is gewaarborgd en herstel om die reden noodzakelijk is, ook als de Noord/Zuidlijn niet zou worden aangelegd. Het hersteladvies impliceert dan, zo heeft de Schadecommissie geconcludeerd, het oordeel dat (verder) uitstel van het op zichzelf reeds noodzakelijke herstel niet verantwoord kan worden geacht wegens de acute dreiging van schade bij uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Aldus bezien, kan causaal verband ontstaan tussen de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de eerder genoemde gevolgen van een vervroegd uitgevoerd funderingsherstel, ook al bestaat geen causaal verband tussen de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de noodzaak van het funderingsherstel als zodanig.

Het intrekken van de oude Verordening noopt naar het oordeel van de Schadecommissie niet tot wijziging van deze benadering.

In een geval als het onderhavige, waarin is gebleken (althans: tussen partijen niet is weersproken) dat de feitelijke uitvoering van de aanlegwerkzaamheden alsnog noopt tot het uitvoeren van funderingsherstel, kan het causale verband reeds hierom worden aangenomen.

Bij de beoordeling van de aldus binnen het bereik van de Verordening blijvende gevolgen van het funderingsherstel dient naar het oordeel van de Schadecommissie onderscheid gemaakt te worden tussen eigenaren van de betrokken panden (waaronder hierna ook te begrijpen zakelijk gerechtigden) enerzijds en huurders of gebruikers uit anderen hoofde anderzijds.

De eigenaar van een pand met een (conform klasse IV) zodanig slechte fundering dat deze – zonodig op last van de gemeente – hersteld moet worden, moet geacht worden dit risico te hebben aanvaard bij de aankoop van het pand, waarbij met daarmee verband houdende gevolgen in de vorm van herstelkosten en eventuele gevolgschade in de prijsbepaling rekening zal zijn gehouden of had kunnen worden gehouden. Ook een nadien opgetreden verslechtering van de fundering valt binnen de risicosfeer van de eigenaar, uiteraard onverminderd diens aanspraken jegens derden indien en voorzover de verslechtering aan derden kan worden toegerekend. De omstandigheid dat de eigenaar niettemin voor een gedeelte van de gevolgen van het urgent geworden funderingsherstel een beroep kan doen op de Bijdrageregeling, brengt hierin geen verandering, reeds hierom niet omdat de Bijdrageregeling stoelt op een geheel andere juridische grondslag dan de Verordening en ook een geheel ander beoordelingskader kent. Krachtens de Verordening dient de Schadecommissie te onderzoeken of deze gevolgen onevenredig zijn in dier voege dat zij redelijkerwijs niet ten laste van de aanvrager dienen te blijven, en deze situatie doet zich naar het oordeel van de Schadecommissie bij de eigenaren niet voor.

Bij de huurders of andersoortige gebruikers van de te herstellen panden ligt dit anders. Zij kunnen in het kader van hun contractuele relatie met de verhuurder en/of eigenaar normaliter niet geacht worden het risico van een slechte fundering van het pand te hebben aanvaard, behoudens specifieke gevallen, waarin - hetzij op grond van vereenzelviging met de eigenaar, hetzij anderszins - dit risico niettemin aan hen kan worden toegerekend. Voor huurders geldt als uitgangspunt dat zij – voor zover het funderingsherstel niet het overeengekomen huurgenot, ook na afloop van de herstelperiode, geheel onmogelijk maakt - het uitvoeren van het funderingsherstel moeten gedogen. Daaraan kunnen zij, tenzij de huurovereenkomst anders bepaalt en krachtens de wet ook anders mocht bepalen, een op het privaatrecht gegronde aanspraak op compensatie ontlenen, zoals bijvoorbeeld een aan de vermindering van het huurgenot evenredige huurprijsvermindering. Het bestaan van een dergelijke aanspraak brengt echter niet zonder meer met zich mee dat een compensatie van alle schadelijke gevolgen van het funderingsherstel privaatrechtelijk is gewaarborgd (en dus "anderszins is verzekerd" in de zin van artikel 3 lid 1 sub e van het Reglement). Dat zal pas het geval zijn indien deze schadelijke gevolgen aan de verhuurder kunnen worden toegerekend, en dat zal - afgezien van de gevallen waarin de verhuurder reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst de noodzaak van vervroegd funderingsherstel in samenhang met de aanleg van de Noord-Zuidlijn kende of had behoren te kennen en de huurder daaromtrent niet heeft ingelicht - afhangen van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval (aldus: HR 7 december 2001, NJ 2002, 26). De Schadecommissie acht het redelijk om, gelet op dit criterium, tot uitgangspunt te nemen dat een aanspraak terzake van een (eventuele) compensatieplicht van de verhuurder in verband met funderingsherstel in ieder geval niet eerder aan de orde zal kunnen komen dan nadat de duur van de herstelwerkzaamheden de grens van een naar objectieve maatstaven normaliter te verwachten duur heeft overschreden. Dat betekent dat de huurder alleen voor een schadeperiode die overeenkomt met de normaliter te verwachten duur van het funderingsherstel een aanspraak op grond van de Verordening geldend kan maken, een resultaat dat overigens ook bereikt wordt wanneer men ervan uitgaat dat tussen een overschrijding van deze duur en de aanleg van de Noord/Zuidlijn geen voldoende causaal verband (meer) bestaat.

De vraag in hoeverre de tijdens deze schadeperiode geleden schade redelijkerwijs al dan niet ten laste van de aanvrager dient te blijven, bijvoorbeeld wegens normaal maatschappelijk risico of risicoaanvaarding, zal binnen het kader van de Verordening beantwoord moeten worden aan de hand van hetgeen in dit advies eerder is uiteengezet, evenals de vraag in hoeverre vergoeding anderszins is verzekerd via de Bijdrageregeling.

Het hiervoor overwogene leidt tot de slotsom dat aanvrager aanspraak kan maken op krachtens de Verordening toe te kennen nadeelcompensatie voor (een gedeelte van) de uit het funderingsherstel voortgevloeide schade. Op de toe te kennen nadeelcompensatie zal geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico worden toegepast. Dit vloeit niet alleen voort uit hetgeen in onderdeel 2.2.1 van dit advies is overwogen, maar ook uit de omstandigheid dat het uitvoeren van een tijdens en door de aanleg van de Noord/Zuidlijn noodzakelijk geworden en niet voor de aanvrager voorzienbaar herstel van een zonder die aanleg niet tot herstel nopende fundering niet tot de risicosfeer van aanvrager kan worden gerekend.

4.3 Schade wegens winstderving

4.3.1 Uitgangspunten schadeberekening

De Schadecommissie baseert de berekening van de winstderving en de deswege toe te kennen nadeelcompensatie op de algemene uitgangspunten als vermeld in artikel 4 van de Verordening, onder verwijzing naar hetgeen is vermeld in de artikelsgewijze toelichting op artikel 4 van de Verordening, en voorts op de hierna genoemde specifieke uitgangspunten:

- De schadeperiode loopt van 1 maart 2011 tot en met 31 december 2011.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- De schade wordt berekend met inachtneming van een referentieperiode van 3 jaar. De referentieperiode loopt vanaf 1 maart 2008 tot en met 31 december 2010.
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- De branchecorrectie wordt gebaseerd op de CBS indexcijfers omzetontwikkelingen per maand, SBI 2008, 56101 Restaurants.
- Bij de berekening van de gederfde brutowinst over het schadejaar 2011 is uitgegaan van de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode.
- Op de gederfde brutowinst komen in mindering eventueel bespaarde en te besparen kosten. Eventuele kostenbesparingen worden gebaseerd op de gemiddelde, voor inflatie gecorrigeerde kosten in de referentieperiode, in vergelijking met de werkelijke kosten in het schadejaar.

.

4.3.2 Ter beschikking staande gegevens

Ten behoeve van de schadeberekening heeft aanvrager de volgende stukken en gegevens

verstrekt:

- Jaarrekeningen 2006 tot en met 2011;
- Maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011.

4.3.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

De vergelijking van het totaal van de maandomzetten met die van de jaarrekening levert het volgende beeld op.

Tabel 1:
Vergelijking van de interne cijfers met de jaarrekening

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Maandcijfers	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Jaarrekening						
Verschil						
Verschil in %	0%	0%	0%	0%	0%	0%

4.3.4 Analyse van de cijfers

Resultatenrekening

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de resultatenrekeningen van aanvrager over de jaren 2005 tot en met 2011.

Tabel 2:

Resultatenrekening 2005 tot en met 2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Kostprijs van de omzet							
Bruto marge							
Lonen en salarissen							
Sociale lasten							
Overige personeelskosten							
Huisvesting							
Verkoopkosten							
Overige kosten							
Kantoorkosten							
Totale bedrijfskosten							
Resultaat voor rente en afschrijvingen							
Rente en bankkosten							
Afschrijving inventaris							
Totaal							
Voorlopige vergoeding omzetschade gemeente							
Afschrijving goodwill							
Resultaat							

Ontwikkeling van de maandomzetten

De maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011 wordt weergegeven in tabel 3.

Tabel 3:

Maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
februari						
Totaal januari - februari						
maart						
april						
mei						
juni						
juli						
augustus						
september						
oktober						
november						
december						
Totaal maart - december						
Totaal						

Brutowinstmarge

De brutowinstmarge over de jaren 2005 tot en met 2011 wordt weergegeven in tabel 4.

Tabel 4:

Brutowinstmarge over de jaren 2005 tot en met 2011.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Kostprijs van de omzet							
Bruto marge							
Brutomarge in %	68,46%	69,09%	67,68%	69,33%	71,84%	71,59%	69,75%

De brutomarge over de jaren 2005 tot en met 2011 is stabiel.

4.3.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2011

Omzetten in referentieperiode en schadeperiode

Vanwege de dalende trend die de omzet vanaf 2005 laat zien baseert de Schadecommissie de referentieperiode op de drie jaren voorafgaand aan de schadeperiode. In casu zijn dit de jaren 2008 tot en met 2010.

De schadeperiode over 2011 betreft de maanden maart tot en met december van dit jaar. De referentieomzetten worden daarom bepaald op de maanden maart tot en met december van de jaren 2008 tot en met 2010.

Tabel 5:

Behaalde omzet in de referentieperiode maart 2008 tot en met december 2010 en schadejaar in maart tot en met december 2011

	2008	2009	2010	2011
maart	Tabel 3	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
april	Tabel 3			
mei	Tabel 3			
juni	Tabel 3			
juli	Tabel 3			
augustus	Tabel 3			
september	Tabel 3			
oktober	Tabel 3			
november	Tabel 3			
december	Tabel 3			
Totaal maart tot en met december				

Inflatiecorrectie 2011

De inflatiecorrectie over 2011 is hierna berekend.

Tabel 6:

Inflatiecorrectie

		2008	2009	2010	Gemiddeld 2008 - 2010
Omzet uit referentieperiode	Tabel 5	art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)		423,12	428,16	433,60	
Omzet naar "waarde" 2010			art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Normomzet voor branchecorrectie					

Branchecorrectie 2011

De branchecorrectie wordt gebaseerd op de CBS indexcijfers omzetontwikkelingen per maand, SBI 2008, 56101 Restaurants. Volgens deze cijfers stijgt de omzet met 5,2% in 2011.

Tabel 7:

Branchecorrectie 2011

Normomzet voor branchecorrectie	Tabel 6		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Branchecorrectie 2011		5,20%	
Normomzet			

Gemiddelde brutowinstmarge

In tabel 8 wordt de gemiddelde brutowinstmarge over de referentieperiode de jaren 2008 tot en met 2010 berekend.

Tabel 8:

Gemiddelde brutowinstmarge over de jaren 2008 tot en met 2010

		2008	2009	2010	Gemiddeld 2008 - 2010
Omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
Kostprijs van de omzet	Tabel 2				
Bruto marge					
Brutomarge in %		**69,33%**	**71,84%**	**71,59%**	**70,86%**

Besparing 2011

De gerealiseerde besparingen op de bedrijfskosten worden gebaseerd op de gegevens uit de verkregen jaarrekeningen van aanvrager. De referentieperiode voor de bepaling van de norm-omzet is voor de kostenbesparing de periode over de jaren 2009 en 2010 nu de daadwerkelijke besparing op kosten in 2008 een na-ijleffect heeft.

De Schadecommissie wijst de besparing naar rato toe nu zij ervan uitgaat dat aanvrager reeds in januari heeft doorgevoerd.

In tabel 9 wordt de besparing op de bedrijfskosten berekend.

Tabel 9:

Berekening besparing op bedrijfskosten

		2009	2010	2011
Lonen en salarissen	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Sociale lasten	Tabel 2			
Overige personeelskosten	Tabel 2			
Huisvesting	Tabel 2			
Verkoopkosten	Tabel 2			
Overige kosten	Tabel 2			
Kantoorkosten	Tabel 2			
Totale bedrijfskosten				
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)		428,16	433,60	443,76
Bedrijfskosten naar "waarde" 2011		art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Gemiddelde bedrijfskosten 2009 en 2010				
Besparing in het schadejaar 2011				
Besparing na rato van de jaarperiode				

Aanvrager deelde mede dat hij van de verhuurder gedurende de periode van funderingsherstel een reductie op de huurprijs heeft ontvangen. Deze kostenbesparing is in de hierna volgende tabel 10 verwerkt. Van een verminderde verhuuropbrengst blijkt uit de jaarrekening niet.

Tabel 10:

Specificatie huisvesting

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huur	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Af: ontvangen onderhuren							
Energie							

Overige kosten
Huisvesting

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Schadeberekening over het schadejaar 2011

Op basis van het voorgaande wordt de nadeelcompensatie over het schadejaar 2011 als volgt berekend.

Tabel 11:

Schadeberekening over het schadejaar 2011

	Normomzet	Tabel 7		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Af:	Gerealiseerde omzet in 2011	Tabel 5		
	Gemiste omzet			
	Brutowinstmarge	Tabel 8	70,86%	
	Gemiste brutowinstmarge			
Af:	Bespaarde kosten in 2011	Tabel 9		
	Nadeelcompensatie schadejaar 2011			

4.4 Rente

De nadeelcompensatie dient te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag. Voor zover het nadeel is ontstaan op een later tijdstip, kan slechts wettelijke rente worden vergoed vanaf dat tijdstip.

Gelet op het feit dat de aanvraag geacht kan worden in februari 2011 te zijn ontvangen en dat het nadeel pas is ontstaan vanaf de sluiting van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO wegens funderingsherstel op 21 maart 2011, dient de aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 21 maart 2011.

5. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies een zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 12 februari 2013 en van aanvrager bij brief van 11 februari 2013, als **bijlage 3 en 4** bij dit advies gevoegd.

In deze brief heeft de gemeente laten weten geen formeel bezwaar tegen het conceptadvies te hebben. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

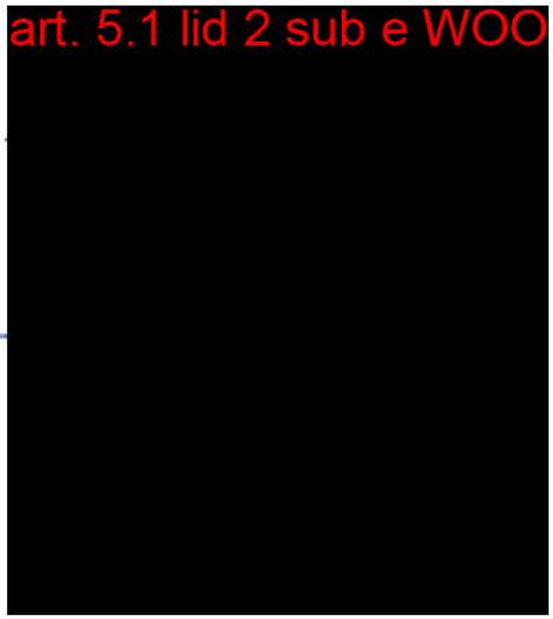
Aanvrager heeft laten in te stemmen met het conceptadvies. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 192.613,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 21 maart 2011.

Amsterdam, 8 mei 2013

art. 5.1 lid 2 sub e WOO



BIJLAGE 1

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn

Datum : 2 oktober 2012
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Oudezijds Voorburgwal 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer : N000271

Partijen

Aanvrager :
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Namens de gemeente Amsterdam : Dienst Metro
Vertegenwoordigd door : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn: art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Toehoorder : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit
Voorzitter : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Lid :
Lid :

Secretaris :

Aanvraag

Ingevolge de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn, in samenhang met artikel 4 van het Reglement Schadecommissie Noord/Zuidlijn, is aanvrager door de Schadecommissie Noord/Zuidlijn tijdens een op 2 oktober 2012 gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld, de op 15 februari 2012 door het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie mondeling toe te lichten.

De Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn (verder: de Verordening) is vastgesteld bij raadsbesluit van 12 oktober 2011. Krachtens besluit van Burgemeester en Wethouders van 20 december 2011 is de Verordening in werking getreden per 1 januari 2011. Krachtens artikel 18 van de Verordening is de op 20 juli 2000 vastgestelde en tot 1 januari 2011 van kracht gebleven Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn ingetrokken.

Opening

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie, opent de hoorzitting en constateert dat aan de orde is een aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie van [redacted] (hierna ook: aanvrager), die een [redacted] exploiteert in het pand [redacted].

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de hoorzitting zal verlopen. Eerst krijgt de vertegenwoordiger van de Dienst Metro, die namens de gemeente aanwezig is op de hoorzittingen van de Schadecommissie, de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Vervolgens krijgt aanvrager de gelegenheid om de aanvraag toe te lichten, en krijgt de gemeente desgewenst de gelegenheid om daarop te reageren. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen en krijgen partijen de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen.

De gemeente

De heer [redacted] legt uit dat ten behoeve van de werkzaamheden voor het station De Pijp vier bouwputten zijn gecreëerd. De grootste bouwput bevindt zich in de Ferdinand Bolstraat. De andere bouwputten bevinden of bevonden zich in zijstraten van de Ferdinand Bolstraat, te weten de Saerdndamstraat, de Daniël Stalpertstraat en de Eerste Jacob van Campenstraat. Behalve van de Eerste Jacob van Campenstraat heeft de heer [redacted] schema's van de werkzaamheden in de bouwputten overgelegd. Deze schema's zijn als **bijlage** aan dit verslag gehecht.

De heer [redacted] zegt toe dat hij het schema van de werkzaamheden in de Eerste Jacob van Campenstraat nog zal toesturen. Begin van 2012 is de bouwplaats aldaar weer in gebruik genomen. De werkzaamheden zullen minstens tot de zomer van 2013 duren. De schacht wordt een nooduitgang.

De voorzitter vraagt naar het funderingsherstel.

De heer [redacted] zegt dat hij zelf geen funderingsdeskundige is. Het was hem wel bekend dat het funderingsherstel noodzakelijk was.

De voorzitter vraagt waarom het funderingsherstel pas in 2011 plaatsvond.

De heer [redacted] zegt dat hij hierop het antwoord schuldig moet blijven. Hij weet dat het funderingsherstel op last van de Noord/Zuidlijn is uitgevoerd.

De heer [redacted] zegt dat in 2000 een groot onderzoek is gedaan en dat toen van veel panden de fundering is geclassificeerd. Destijds heeft het pand waar aanvrager thans is gevestigd funderingsklasse III gekregen. Dit betekende dat er destijds geen reden was voor het verplichten van funderingsherstel.

De heer [redacted] legt uit dat het zettingsgedrag van het pand aanleiding gaf om de staat van de fundering opnieuw te beoordelen. Dit was in 2009 of 2010. De fundering bleek van onvoldoende kwaliteit voor het passeren van de tunnelboor. Er is geen classificatie opgesteld. Desgewenst kan hierover wel informatie worden opgevraagd. Toegezegd wordt dat het Schadebureau Noord/Zuidlijn relevante stukken hierover zal aanleveren, voor zover deze stukken aanwezig zijn.

De voorzitter vraagt of er een verband bestaat tussen het funderingsherstel en de drie bouwterreinen in de zijstraten.

De heer [redacted] zegt dat er geen enkele connectie is met de bouwputten. Het gaat om de consequenties van het boren.

De heer [redacted] zegt dat aanvrager het pand sinds 2003 huurt. Hij vraagt of destijds het funderingsherstel voorzienbaar was.

De heer [redacted] zegt dat in 2003 het pand de funderingsklasse III had en dat toen niet voorzienbaar was dat de Noord/Zuidlijn later toch funderingsherstel noodzakelijk zou maken.

De heer [redacted] zegt dat hij in juni 2003 de zaak heeft overgenomen. Sinds 1995 bestaat [redacted] en is in het betrokken gevestigd. Voor de overname heeft hij onderzoek naar eventuele verborgen gebreken gedaan. Er was destijds een advocaat bij betrokken. Zijn advocaat heeft destijds informatie bij de gemeente ingewonnen. Er was geen reden voor alarm.

De voorzitter legt de betekenis van de classificatie van de fundering uit. Er zijn vier klassen. In de eerste twee klassen is de fundering in orde. In de derde klasse is de fundering matig maar niet dringend aan herstel toe. In de vierde klasse moet de fundering hersteld worden.

Aanvrager

De heer [redacted] vertelt dat hij voor de onderneming twee panden huurt van twee verschillende eigenaren. Via de eigenaren kreeg hij te horen dat er funderingsherstel zou plaatsvinden. Hij begreep dat het herstel beide panden betrof. Eén eigenaar, de particuliere verhuurder van het pand [redacted], zat meer achter het funderingsherstel aan. Het funderingsherstel is uitgesteld tot 2011.

De heer [redacted] vertelt dat het pand van 21 maart tot 17 oktober 2011 gesloten is geweest. Dit betekende dat hij een zomerperiode niet open is geweest. Hij zegt dat hij een [redacted] inleverde en er een leeg pand voor terugkreeg. Ook de herinrichting vond plaats in de genoemde periode. De herinrichting was ingrijpend omdat nog in 2008 in het [redacted] was geïnvesteerd. Via een subsidieregeling is hij voor de herinrichtingskosten gecompenseerd. Zijn aanvraag om nadeelcompensatie betreft enkel de gemiste inkomsten vanwege de sluiting.

De voorzitter vraagt of het [redacted] compleet dicht is geweest.

De heer [redacted] zegt dat dit correct is.

De voorzitter vraagt of er sprake is geweest van een naijleffect.

De heer [redacted] zegt dat dit het geval is. Hij ervaart nog steeds het naijleffect. Een sluiting van zeven maanden is fors en leidt over een langere periode tot klantenverlies.

De voorzitter vraagt of hij er een mooier [redacted] heeft teruggekregen.

De heer [redacted] zegt dat hij een nieuwe [redacted] heeft gekregen. Dit is niet per se een mooier [redacted].

De voorzitter legt uit dat de Schadecommissie een systeemvoor de beoordeling van voorzienbaarheid heeft ontwikkeld. Dit systeem is opgenomen in een toelichting bij de verordening. In het geval van aanvrager zou sprake kunnen zijn van een specifieke situatie, zoals is gebleken uit de toelichting van de heer [redacted].

De voorzitter zegt dat het schadejaar 2011 is met wellicht een uitloop naar 2012. De referentiejaren betreffen vijf jaar voorafgaande aan het schadejaar, derhalve de jaren 2006 t/m 2010. Van deze jaren zijn de jaarrekeningen ontvangen. Van het jaar 2005 is alleen een toelichting op de balans ontvangen.

De heer [redacted] vraagt of aanvrager gedurende de sluiting de huur heeft doorbetaald.

De heer [redacted] zegt dat hij de huur niet volledig heeft betaald. In één van de panden zit een door aanvrager verhuurde bovenwoning. Dat gedeelte kon in gebruik blijven tijdens het funderingsherstel. Voor de huur tijdens de periode van sluiting is grotendeels een vrijstelling gekregen.

De heer [redacted] vertelt dat er wel een huurder van een bovenwoning is opgestapt vanwege de werkzaamheden. Hij kon niet meteen een nieuwe huurder vinden.

De voorzitter zegt dat de Schadecommissie graag een cijfermatige uitsplitsing van de huur tijdens de sluitingsperiode ontvangt met een schriftelijke toelichting. Aanvrager zegt dit toe.

De voorzitter vraagt of er ook sprake is van huurderving.

De heer [redacted] zegt dat hij hierop terugkomt in zijn schriftelijke toelichting.

De voorzitter zegt dat bij een huurderving de normale frictieperiode ook een rol speelt. Dit wordt betrokken in het advies.

De heer [redacted] vraagt hoe de huyisvestingslasten in de exploitatiecijfers zijn verwerkt.

De heer [redacted] legt uit dat hij werkt volgens het uniforme schema dat in de [redacted] gebruikelijk is. Huisvestingslasten betreffen niet de huur. Hij zegt toe, hierover een nadere schriftelijke uiteenzetting te verstrekken.

De heer [redacted] zegt dat hij in andere zaken het advies van de Schadecommissie heeft bekeken. Het is hem opgevallen dat de Schadecommissie spreekt over operationele kosten. De huurlasten zijn volgens hem kapitaalkosten en geen operationele lasten.

De voorzitter zegt dat de Schadecommissie nog graag de maandomzetten vanaf 2006 ontvangt. Toezending daarvan wordt door aanvrager toegezegd.

De heer [redacted] zegt dat de brancheontwikkeling een dalende trend kent. In 2007 en 2008 was de daling van de omzet van aanvrager echter niet in overeenstemming met de branche. In de toelichting bij de jaarrekening wordt deze daling uitgelegd. De Noord/Zuidlijn komt in deze toelichting niet aan de orde.

De heer [redacted] legt uit dat de zomerperiode een specifieke periode is in verband met de aanwezigheid van toeristen. Aanvrager profiteert ervan als het weer slecht is; hij heeft immers geen [redacted]. In 2008 is het [redacted] ingevoerd. In 2009 en 2010 was de aanzet van de economische crisis er. Dergelijke ontwikkelingen hebben een effect op de omzet. Overigens was in 2010 de omzet wel weer beter dan in 2009.

De heer [redacted] merkt op dat volgens de toelichting bij de verordening een significante stijging van de omzet wordt gecorrigeerd via de referentiejaren. Over een significante daling wordt niet gemeld. Sinds 2010 is er weer een stijgende lijn in de omzet.

De heer [redacted] zegt dat er twee branchecijfers zijn, die van het CBS en die van het Kenniscentrum [redacted] Beide cijfers zijn vanaf 2010 positief.

De voorzitter constateert dat in de aanvraag geen branche- en inflatiecorrectie zijn toegepast.
De heer [redacted] legt uit dat de cijfers van het CBS een vertroebeld beeld geven. Het CBS veegt de [redacted] met andere bedrijven, zoals [redacted] op één hoop. Hij zegt toe een voorstel voor de keuze van een branchecijfer te geven met een toelichting bij de keuze.

De heer [redacted] merkt op dat de personeelkosten daalden tijdens de sluiting. Wat heeft aanvrager gedaan om de personeelkosten naar beneden te krijgen?

De heer [redacted] legt uit dat hij geluk heeft gehad. Voor de mensen met een parttime-contract (veelal net afgestudeerde studenten) was er een 'natuurlijk' moment gekomen om afscheid te nemen. De mensen met een fulltime-contract bleven wel.

De voorzitter vraagt welk voorschot aan aanvrager is toegekend.

De heer [redacted] zegt dat hij voor het jaar 2011 een voorschot van € 125.000 heeft gekregen. Voor het jaar 2012 heeft hij een voorschot van € 40.000 gekregen. Het voorschot is in drie of vier tranches uitbetaald.

De voorzitter vraagt of aanvrager zonder aanvullend voorschot niet overleeft.

De heer [redacted] zegt dat aanvrager in 2012 tot en met september een omzetdaling van [redacted] heeft gehad. [redacted]

De voorzitter vraagt aan het Schadebureau of de Schadecommissie mag adviseren over een aanvullend voorschot.

De heer [redacted] zegt dat dit akkoord en gewenst is.

De voorzitter legt uit dat het voorschotadvies eerder dan het conceptadvies kan worden uitgebracht. Hiervoor is het wel nodig dat de maandcijfers zijn overgelegd, omdat anders geen voorschotadvies kan worden uitgebracht. Het voorschotadvies bevat wel voorbehouden, zoals een voorbehoud inzake terugbetaling van een te hoog voorschot

De heer [redacted] zegt toe dat hij de maandcijfers prioriteit zal geven.

De heer [redacted] vraagt of het concept van het restaurant is veranderd.

De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is. Het [redacted] gelijk gebleven. Wel zijn de [redacted] weggehaald.

De heer [redacted] vraagt ook vergoeding van deskundigenkosten. Vooralsnog heeft hij nog geen kosten voor bijstand bij aanvrager in rekening gebracht, omdat aanvrager de rekening vooralsnog niet zou kunnen betalen.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken.
Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Aan het begin van de middag zal de Schadecommissie de situatie ter plaatse van de winkels van aanvrager opnemen.
Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt dat aan aanvrager en de gemeente zal worden toegezonden. Na ontvangst van de tijdens de hoorzitting gevraagde gegevens zal de Schadecommissie een conceptadvies uitbrengen, waarna aanvrager en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies uiterlijk binnen twee weken na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan aanvrager en het college van burgemeester en wethouders toegezonden.

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de hoorzitting zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door aanvrager of de gemeente toegezegd. Deze stukken dienen binnen vier weken na toezending van dit verslag bij de Schadecommissie aangeleverd te worden. Per post kunnen de stukken worden toegezonden aan: de Schadecommissie Noord/Zuidlijn, t.a.v. de secretaris, postbus 15378, 1001 MJ Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het adres Oudezijds Voorburgwal 300 te Amsterdam.

Door aanvrager is toegezegd dat de volgende nadere stukken en gegevens worden aangeleverd bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Cijfermatige uitsplitsing huur tijdens sluitingsperiode met schriftelijke toelichting;
- Uitleg over huurderving;
- Uitleg over de post huisvestingskosten;
- Maandomzetten vanaf 2006;
- Keuze branchecijfer met een toelichting

Door Dienst Metro is toegezegd dat de volgende nadere stukken en gegevens worden aangeleverd bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Schema werkzaamheden Eerste Jacob van Campenstraat

Door Schadebureau Noord/Zuidlijn is toegezegd dat de volgende nadere stukken en gegevens worden aangeleverd bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Relevante informatie over noodzaak funderingsherstel

BIJLAGE 2

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode	Omschrijving werkzaamheden
Voorbereidende werkzaamheden	
Januari 2001 - augustus 2001	Tijdelijke maatregelen ivm verleggen kabels en leidingen.
1 december 2003	Start maken geleidebalken en ophogen bouwterrein en maken hellingbanen t.b.v. drie zijstraten, blok 1 en 2.
mei 2003 - juni 2004 plaatsen bouwhekken en voorbereidende maatregelen	**Blok 1 en 2:** Stremming in de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de 1e Jan Steenstraat door het **bouwrijp maken van het terrein.** Uitvoeren sonderingen ter voorbereiding van het maken van de diepwanden station Ceintuurbaan. **Bouwhekken** worden geplaatst tussen de Albert Cuypstraat en de 1e Jan Steenstraat (blok 1 en 2). Aanrijden via Sarphatipark richting 1e jan Steenstraat.
	Blok 3: Bouwhekken geplaatst tussen 1e Jan Steenstraat en 1e Jan van der Heijdenstraat. Bouwrijp maken terrein en uitvoeren van sonderingen. Aanrijden via Sarphatipark richting 1e Jan van der Heijdenstraat.
	Plaatsen allerlaatste bouwhekken tussen 1e Jan van der Heijdenstraat en de Ceintuurbaan **(blok 4).**
	verleggen kabels en leidingen kruispunt Ceintuurbaan - Ferdinand Bolstraat
bouwwerkzaamheden	
maart 2004 t/m mei 2005	**Maken diepwanden**
begin juli 2005 - maart 2006	**Jetgrouting bovendaks**
maart 2006 - november 2006	**Maken dak**. Hierna zal het bouwterrein worden versmald met hier en daar grote bouwgaten. Aan weerszijden van het bouwterrein is er in ieder geval ruimte voor een fietspad
medio 2009	Sloop hoekpand Ceintuurbaan - F. Bolstraat
2 april 2007 - medio 2010	Ontgraven onderdaks tot boor ontvangst gereed.
2007/2008	Station uitgegraven tot -/- 20 meter
2008	Aanleg 1e perron (bovenste) > gereed juli 2008
2008/2009	Uitgraven tot -/- 25 meter > gereed juli 2009
2009/2010	Uitgraven tot -/- 31 meter onder overdruk
	Aanbrengen funderingsvloer
Augustus 2010	Einde overdrukwerkzaamheden
Augustus 2010 - 2011	Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
medio 2011/2012	Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
juli-augustus 2011	Passage TBM onderste spoor (westbuis)
Maart - april 2012	Passage TBM bovenste spoor (oostbuis)
2012	Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
	Verdeelhalvloer + voorzetwanden
	Maken metrotoegangen Noord en Zuid.

Blok 1, 84-90 west en 65-69 oost	tussen Albert Cuypstraat en Govert Flinckstraat
Blok 2, 92-104 west en 71-85 oost	tussen Govert Flinckstraat en 1e Jan Steenstraat
Blok 3, 104A-118 west en 87-93 oost	tussen 1e Jan Steenstraat en 1e Jan van der Heijdenstraat
Blok 4, 120-136 west en 95-113 oost	tussen 1e Jan van der Heijdenstraat en Ceintuurbaan

laatste wijziging: 28-03-07

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen Saenredamstraat		
10 augustus 2009		Start werkzaamheden
		Kabels en leidingen verleggen
12 oktober 2009		aanbrengen damwanden tbv schacht
12 januari 2010		Schacht gereed !
		Voorbereiding wkz aanbrengen lansen
1 augustus 2010		Aanbrengen lansen + herinrichting straat
Herstart ivm passage westbuis		
4 juli 2011		Voorbereidingen
Oktober 2011		Passage
November/ december 2011		demobilisatie
23 december 2011		herinrichting straat gereed.Straat weer opengesteld voor verkeer

laatste wijziging: 28-03-07

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen Daniël Stalpertstraat		
14 januari 2008		Start werkzaamheden
		Kabels en leidingen verleggen
11 februari 2008		aanbrengen damwanden tbv schacht
1 mei 2008		Schacht gereed !
		Voorbereiding wkz aanbrengen lansen
juni 2008 - mei 2009		Aanbrengen lansen + herinrichting straat
Herstart ivm passage westbuis		
20 juni 2011		Voorbereidingen
Oktober/november 2011		Passage
December 2011		demobilisatie
30 januari 2012		herinrichting straat gereed.Straat weer opengesteld voor verkeer

laatste wijziging: 28-03-07

BIJLAGE 3

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 2181
1000 CD Amsterdam
Telefoon 020 556 5080
Fax 020 556 5708
www.amsterdam.nl/metro

Gemeente Amsterdam
Dienst Metro

Retouradres: Dienst Metro, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
T.a.v. art. 5.1 lid 2 sub e WOO secretaris
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

Ontv.: 15/2/2013

Datum	12 februari 2013
Ons kenmerk	SBZ/UIT/00020
Uw kenmerk	N000271
Behandeld door	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Doorkiesnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]
Kopie aan	-
Bijlage	-

Onderwerp: zienswijze op conceptadvies inzake art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Geachte mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e

De dienst Metro heeft kennisgenomen van het conceptadvies, dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 29 januari 2013 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De dienst Metro heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

[redacted]

BIJLAGE 4

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Amsterdam, 11 februari 2013

Ontv.: 1/3/2013

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
t.a.v. mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 15378
1001 MJ Amsterdam

Betreft: conceptadvies art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Geachte mevrouw art. 5.1 lid 2 sub,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief d.d. 29 januari 2013 met bijgesloten het conceptadvies n.a.v. ons schadeverzoek.

Wij hebben geen bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO