SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2012

inzake de aanvraag om nadeelcompensatie van:
de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, handelend onder de naam art. 5.1 lid 2 sub e WOO
zaakhoudend te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO
(verder te noemen: aanvrager)

nummer Schadecommissie: N000264
Datum: 21 augustus 2015

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 11.950,-, 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:

- de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO, voorzitter
- de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO
- de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO RA.

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 1 augustus 2013 en door het Schadebureau ontvangen op 30 augustus 2013, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie voor het schadejaar 2012 ingediend. De Schadecommissie heeft, mede in het kader van eerdere aanvragen van aanvrager, conform artikel 4 van het Reglement aanvrager en de gemeente (Dienst Metro en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens hoorzittingen van de Schadecommissie op 8 juni 2011, 2 oktober 2012 en 19 september 2014.

Van elk van deze hoorzittingen 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, 2 en 3** bij dit advies is gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 8 juni 2011 en 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 voor zover van belang):

1. de door aanvrager ingediende aanvraag om nadeelcompensatie;
2. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 8 juni 2011;
3. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 2 oktober 2012;
4. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 16 september 2014;
5. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot 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.

1.6 Toerekening

Voor de algemene overwegingen met betrekking tot causaliteit, normaal risico en risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 9 november 2012 uitgebrachte advies inzake de in de jaren 2009 en 2010 geleden schade.

2. BASISGEGEVENS AANVRAAG

2.1 Gegevens aanvrager

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

2.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager exploiteert een winkel met art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Aanvrager voert aan vanaf 2009 schade te lijden door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat en in enkele zijstraten daarvan. De winkel van aanvrager is gevestigd in art. 5.1 lid 2 sub e WOO waar zich geen bouwterrein bevindt of heeft bevonden.

2.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat en de zijstraten art. 5.1 lid 2 sub e WOO verwijst de Schadecommissie naar door de Dienst Metro overgelegde schema's (**bijlage 4, 5 en 6**).

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

De Schadecommissie is, na onderzoek van de feitelijke situatie ter plaatse in het jaar 2012 en de door aanvrager verstrekte (financiële) gegevens, tot de slotsom gekomen dat in het jaar 2012 een inkomensverslechtering is opgetreden die voor slechts een betrekkelijk gering gedeelte kan worden aangemerkt als een gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De berekening van de op grond hiervan aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie is opgenomen in een hierna volgend onderdeel van het advies.

Aanvrager exploiteert de onderneming aan de [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds januari 2001. Blijkens de pachtovereenkomst van 29 december 2000 heeft aanvrager de winkel in de [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO per 1 januari 2001 gepacht.

Krachtens artikel 3 lid 2 van de Verordening kan de voorzienbaarheid niet (meer) worden tegengeworpen aan de aanvragers die langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn in een belang hebben geïnvesteerd in een jaar als genoemd in de eerste kolom van de bij de Verordening behorende bijlage ("schema voorzienbaarheid") met ingang van het jaar als vermeld in de laatste kolom van deze bijlage. Op basis van dit schema kan worden vastgesteld dat met ingang van het schadejaar 2009 aan aanvrager geen voorzienbaarheid meer kan worden tegengeworpen. In 2000 kon redelijkerwijs worden verwacht dat de bouw van de Noord/Zuidlijn gereed zou zijn in 2008.

3.2 Schade wegens winstderving

3.2.1 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:

- In dit advies wordt uitsluitend de in het jaar 2012 geleden schade beoordeeld.
- De schade wordt berekend op basis van de inkomensbenadering.
- Ingevolge de Verordening dient de schade te worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaand aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. Voor het schadejaar 2012 zou deze referentieperiode uitkomen op de jaren 2007 tot en met

2011. Dat zijn jaren waarin reeds sprake kan zijn een negatieve invloed op het inkomen van aanvrager als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Hiernaast moet rekening gehouden worden met de omstandigheid dat aanvrager in 2007 een tweede filiaal heeft geopend, waardoor de resultaten vanaf dat jaar zijn beïnvloed. Voor de bepaling van het norminkomen in de voorgaande adviezen voor de schadejaren 2009 tot en met 2011 heeft de Schadecommissie de referentieperiode echter gesteld op de jaren 2003 tot en met 2006. Dat zijn de jaren waarin wel sprake was van bouwwerkzaamheden, maar nog niet van een tweede filiaal. Op het gemiddelde behaalde inkomen uit deze referentiejaren wordt een opwaartse correctie toegepast om tot het norminkomen te komen dat bij wegdenken van de aanleg van de Noord/Zuidlijn had kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de geconstateerde inkomensdalingen als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn bij andere ondernemingen (waarbij de voorzienbaarheid geen rol speelde), wordt door de Schadecommissie in zijn algemeenheid een percentage van maximaal 20% als opwaartse correctie redelijk geacht. Aanvrager exploiteert een onderneming waarbij de omzet op voorhand niet sterk afhankelijk lijkt te zijn van passanten. Door het relatief unieke assortiment heeft de winkel een enigszins monopolistisch karakter. De winkel van aanvrager bevindt zich voorts niet in het gebied waar het bouwterrein, de bouwput en de bouwhekken zich bevinden, en in het schadejaar 2012 hebben, behalve in januari 2012, geen werkzaamheden in de nabijheid van de winkel van aanvrager plaatsgevonden. Op grond hiervan komt de Schadecommissie in het geval van aanvrager tot het schatten van een geringere afwijking tussen het referentie-inkomen en het opwaarts gecorrigeerde norminkomen, waarbij een verschilpercentage van 5% (in plaats van 20%) redelijk wordt geacht.

- Als inflatiecorrectie wordt de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindex (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- Als branchecorrectie is gehanteerd de ontwikkeling van de omzet van winkels [redacted] (SBI 2008, 2010 = 100).

3.2.2 Ter beschikking staande gegevens

Ten behoeve van de schadebegroting heeft aanvrager de volgende stukken en gegevens verstrekt:

- Jaarrekeningen van de eenmanszaak [redacted] van de jaren 2001 tot en met 2004 (opgesteld door [redacted]), en 2006 tot en met 2012 (opgesteld door [redacted]).
- Interne maandomzetten over de jaren 2004, 2005, 2006 en 2012 (exclusief BTW).
- Interne dagomzetten over de jaren 2007 tot en met 2012 (inclusief BTW).

- Aangifte inkomstenbelasting van dhr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO over het jaar 2001, 2002, 2003 en 2009.
- Uittreksel KvK d.d. 8 maart 2011.
- Pachtovereenkomst van 29 december 2000 tussen dhr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO met betrekking tot de inventaris en de goodwill van art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

3.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

Voor de aansluiting van het cijfermateriaal over de jaren tot en met 2010 wordt verwezen naar het advies van 9 november 2012 en het jaar 2011 naar het advies van 7 juni 2013. In tabel 1 is de aansluiting van het cijfermateriaal over het jaar 2012 weergegeven.

Tabel 1:

Vergelijking interne omzetten met de jaarrekeningen art. 5.1 lid 2 sub e WOO

		2012 art. 5.1 lid 2 sub e WOO	2012	2012 Totaal
	Maandomzetten excl. BTW	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
	Dagomzetten incl. BTW	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Af:	BTW (19%)		art. 5.1 lid 2 su	
	Dagomzetten excl. BTW		art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
	Omzet jaarrekening	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
	Verschil	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de maandomzetten van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO aansluiten bij de in de jaarrekening verantwoorde omzet. Wel wordt een verschil geconstateerd tussen het totaal van de dagomzetten van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de omzet uit de jaarrekening. Dit verschil wordt niet significant geacht.

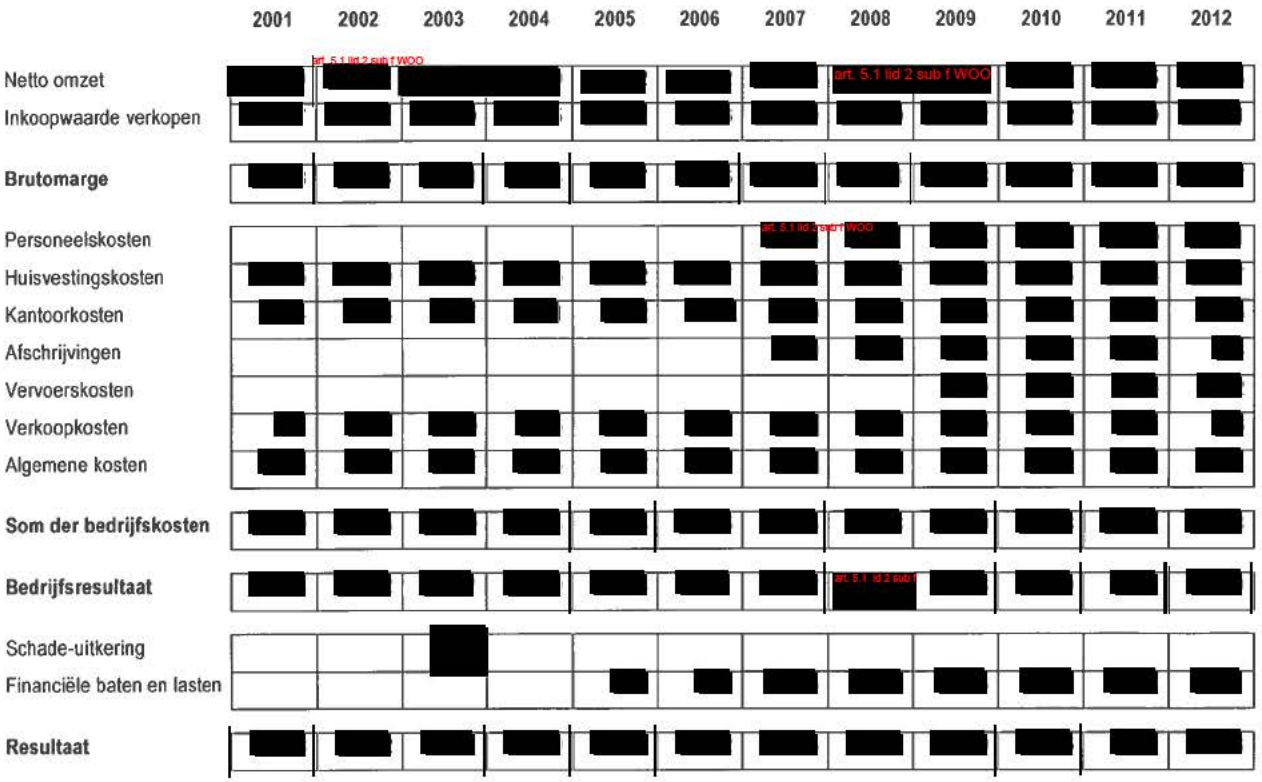
3.2.4 Analyse van de cijfers

Resultatenrekening

In tabel 2 zijn de winst- en verliesrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO opgenomen van de jaren 2001 tot en met 2012 (bron: jaarrekeningen).

Tabel 2:

V&W art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2001-2012



De bedrijfskosten liggen in de jaren 2001 tot en met 2006 stabiel rond [redacted]. In die jaren is een relatief stabiel positief bedrijfsresultaat behaald (gemiddeld ca. [redacted]). In 2007, het jaar waarin het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO wordt geopend, stijgt de brutowinst sterker dan het totaal van de bedrijfskosten, waardoor het bedrijfsresultaat stijgt naar circa [redacted]. De toename van de bedrijfskosten is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de aanname van personeel en de toename van de huurlasten. In 2008 en 2009 ligt het bedrijfsresultaat op een vergelijkbaar niveau als in 2007. In 2010 zakt het resultaat terug naar niveau 2002-2006. Dit wordt veroorzaakt door de significante terugval van de omzet en de brutowinst. In 2011 daalt het resultaat verder. Dit wordt veroorzaakt door een lagere brutowinst en een stijging van de bedrijfskosten. Met name de huisvestingskosten zijn in 2011 gestegen als gevolg van een huurindexatie van beide winkels en een afname van de post "verzekeringen" die als een opbrengst is geboekt. De personeelskosten zijn in 2011 afgenomen.

In 2012 stijgt de omzet ten opzichte van 2011 waardoor ook de brutomarge stijgt. Het bedrijfsresultaat stijgt ook, mede door de ten opzichte van 2011 gedaalde bedrijfskosten.

Omzet

In tabel 3 is een overzicht opgenomen van het verloop van de omzetten in de filialen van art. 5 [redacted] De gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekeningen met uitzondering van het jaar 2007. In 2007 zijn de interne omzetten gebruikt voor de omzet van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verondersteld is dat in 2007 het verschil tussen de interne omzet van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] (€ art. 5.1 lid 2 sub f WO [redacted]) en de totale omzet in de jaarrekening (€ art. 5.1 lid 2 sub f WO [redacted]) gelijk is aan de omzet die is behaald in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Deze komt dan uit op € art. 5.1 lid 2 sub f WO [redacted].

Tabel 3:

Omzet art. 5.1 lid 2 sub e [redacted], filialen art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WO							[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 su	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	art. 5.1 lid 2 su
Ontwikkeling:												
Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO		47%	-14%	-13%	3%	-1%	7%	-12%	6%	-14%	-17%	14%
Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WO								56%	22%	-23%	-6%	-3%
Totaal		**47%**	**-14%**	**-13%**	**3%**	**-1%**	**70%**	**13%**	**14%**	**-19%**	**-11%**	**4%**

Na het overnemen van de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO op 1 januari 2001 heeft aanvrager de eerste twee jaar kunnen opereren zonder dat er sprake was van werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. In het eerste jaar (2001) werd een omzet behaald van € art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]. In 2002 werd de hoogste omzet uit de gehele periode 2001-2012 behaald (€ art. 5.1 lid 2 sub f WO [redacted]). Of deze omzetten volledig representatief zijn kan niet uit de ter beschikking staande gegevens worden afgeleid. Het eerste jaar zou kunnen worden gezien als opstartjaar. Echter, indien een volledig functionerende winkel is overgenomen zou dit ook kunnen worden beschouwd als een regulier jaar. Hierdoor is ook niet duidelijk of er in het jaar 2002 sprake is van een toename van de omzet als gevolg van een nieuw bedrijfsbeleid, of dat sprake is van een incidenteel hoge omzet.

In de jaren 2003 en 2004 daalt de omzet. In de periode 2004 tot en met 2009 schommelt de omzet rond een niveau van € art. 5.1 lid 2 sub f WO [redacted]. In 2010 ligt de omzet beduidend lager en in 2011 daalt de omzet opnieuw. In het onderhavige schadejaar 2012 stijgt de omzet weer ten opzichte van 2011.

De werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de directe omgeving van aanvrager art. 5.1 lid 2 sub e WOO) zijn respectievelijk in december 2011 en januari 2012 beëindigd. Dit kan het herstel van de omzet in het jaar 2012 verklaren.

In 2007 heeft aanvrager een tweede vestiging geopend aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. In het eerste jaar van opening is een omzet behaald van art. 5.1 lid 2 sub f WOO. In de jaren 2008 en 2009 is sprake van een significante omzetstijging. In het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO ligt de omzet in 2008 en 2009 op hetzelfde niveau als in de jaren 2004 tot en met 2007. Van een omzetkannibalisatie lijkt op grond van deze gegevens niet of nauwelijks sprake te zijn.

De omzet van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO daalt vanaf het jaar 2010 ten opzichte van het jaar 2009. Aanvrager stelt dat dit komt doordat in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO alleen personeel staat dat geen band opbouwt met de klanten. Verder is een goed personeelslid na ziekte vertrokken.

Het herstel van de omzet van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het schadejaar 2012 kan naar het oordeel van de Schadecommissie in verband worden gebracht met de beëindiging, begin 2012, van de schadeveroorzakende werkzaamheden in de directe omgeving van de winkel van aanvrager. Er kan sprake zijn van een tijdelijk na-ijleffect van deze werkzaamheden. Dat de omzet in 2012 nog niet geheel op het oude niveau is gekomen kan echter ook veroorzaakt zijn door andere omstandigheden, zoals marktomstandigheden binnen de branche van aanvrager. Deze marktomstandigheden zijn, naast de door aanvrager aangegeven oorzaken, mede de oorzaak van het achterblijven van de omzet in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

Aanvrager heeft tijdens de hoorzitting op 16 september 2014 benadrukt dat de omzet van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO voor een belangrijk deel afhankelijk is van autoklanten, en dat deze autoklanten wegblijven als gevolg van de aanlegwerkzaamheden. De Schadecommissie volgt aanvrager niet in dit betoog, omdat art. 5.1 lid 2 sub e WOO waar het bedrijf van aanvrager is gevestigd al sedert vele jaren, ook voorafgaand aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn, is afgesloten voor autoverkeer, en de bereikbarheid per auto via art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook zonder de aanlegwerkzaamheden slecht was en slecht zou zijn.

De Schadecommissie concludeert dat de omzet en het inkomen van aanvrager in het jaar 2012 in slechts geringe mate kunnen zijn beïnvloed door de aanleg van de Noord/Zuidlijn en rekent slechts 25 % toe aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn Op basis hiervan wordt ook slechts 25 % van de algemene opwaartse correctie van 20% voor het verschil tussen referentie-inkomen en norminkomen toegepast. Dat leidt tot een opwaartse correctie van 5 %, gebaseerd op de

fictieve veronderstelling dat, bij wegdenken van het geringe aanleg-effect, in 2012 een inkomen zou zijn gerealiseerd dat 5% hoger ligt dan het referentie-inkomen.

Brutowinstmarge

In tabel 4 is het verloop van de omzet, brutowinst en brutowinstpercentage weergeven in de jaren 2001 tot en met 2012 (bron: jaarrekeningen).

Tabel 4:

Verloop omzet, brutowinst en brutowinstmarge 2001-2012

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Netto omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO											
Inkoopwaarde verkopen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO											
Brutowinst	art. 5.1 lid 2 sub f WOO											
Brutowinst marge	29,8%	30,2%	34,0%	34,2%	34,8%	41,4%	46,8%	45,0%	40,8%	40,5%	40,5%	40,2%

In de periode 2001 tot en met 2007 is ieder jaar sprake van een toename van de brutowinstmarge. In de jaren 2008 tot en met 2010 is sprake van een afname van de marge. De oorzaak hiervan is niet bekend. In 2011 en 2012 lag het percentage vrijwel op hetzelfde niveau als in 2010.

3.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2012

In tabel 5 zijn de in de referentieperiode (2003 tot en met 2006) behaalde bedrijfsresultaten voor inflatie gecorrigeerd en is hiervan het gemiddelde berekend.

Tabel 5:

Berekening gemiddeld resultaat in de referentieperiode

	2003	2004	2005	2006	Gemiddeld
Bedrijfsresultaat art. 5.1 lid 2 sub e WOO	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)	389,7	394,3	401,1	405,7	
Bedrijfsresultaat art. 5.1 lid 2 sub e WOO waarde 2006			art. 5.1 lid 2 sub f WOO		art. 5.1 lid 2 sub

In tabel 6 is op basis van het in tabel 5 berekende gemiddelde het norminkomen berekend. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in de branche in 2012.

Tabel 6:
Berekening norminkomen 2012

			2012
Gem. bedrijfsresultaat art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de referentieperiode	Tabel 5		art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Opwaarts correctiepercentage i.v.m. veronderstelde invloed Noord/Zuidlijn		5%	
Opwaartse correctie			art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Referentie-inkomen, waarde 2006			art. 5.1 lid 2 sub e WOO
CPI 2006		405,7	
CPI 2012		443,8	
Referentie-inkomen, waarde 2012			art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Branchecorrectie 2012 (CBS SBI 2008, 2010 = 100)		3,3%	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Norminkomen 2012			art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Het berekende norminkomen voor 2012 wordt vervolgens vergeleken met het werkelijk behaalde inkomen in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2012 (tabel 8). Hiertoe dient het behaalde bedrijfsresultaat te worden opgesplitst tussen de twee filialen (tabel 7). Hierbij is verondersteld dat aanvrager conform de jaren 2001 tot en met 2006 bij het opereren vanuit een enkel filiaal geen personeelskosten zou hebben hoeven te maken. Het bedrijfsresultaat exclusief personeelskosten is vervolgens opgeplitst op basis van de omzetverhouding tussen beide filialen..

Tabel 7:

Toerekening behaald bedrijfsresultaat aan het filiaal Ferdinand Bolstraat in 2012

	2012
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO	
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO	
Omzet totaal	
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO	49%
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO	51%
Omzet totaal	100%
Bedrijfsresultaat	
Bij: personeelskosten	
Bedrijfsresultaat genormaliseerd voor personeelskosten	
Toe te rekenen percentage aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO	49%
Toegerekend bedrijfsresultaat aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO	

In tabel 8 is het gederfde inkomen berekend op basis van de uitkomsten van tabel 6 en 7.

Tabel 8:

Schadeberekening filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2012

			2012
Norminkomen waarde schadejaar 2012	Tabel 6		
Toegerekend behaald inkomen filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO	Tabel 7		
Gederfd inkomen 2012			**11.950**

Geadviseerd wordt, aanvrager nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van dit bedrag aan gederfd inkomen.

3.3 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 voorgaande, dient de aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 30 augustus 2013.

4. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies schriftelijke zienswijzen ontvangen van de gemeente bij brief van 12 mei 2015 en van aanvrager per e-mail van 22 mei 2015, als **bijlagen 7** en **8** bij dit advies gevoegd.

Daaromtrent overweegt de Schadecommissie het volgende.

De gemeente voert aan geen formeel bezwaar tegen het conceptadvies te hebben.

Aanvrager geeft aan zich te kunnen verenigen met het conceptadvies.

De Schadecommissie neemt de zienswijzen voor kennisgeving aan.

5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 11.950,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 30 augustus 2013.

Amsterdam, 21 augustus 2015

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 8 juni 2011
Tijd : 10.30 uur
Locatie : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N 264

Partijen

Verzoeker : [redacted], eenmanszaak;
eigenaar: de heer [redacted]
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : niemand verschenen

Namens de Gemeente Amsterdam : Dienst Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : de heer [redacted]

Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn: de heer [redacted]

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit
Voorzitter : de heer mr. [redacted]
Lid : de heer [redacted] RA
Lid : de heer [redacted]

Secretaris : mevrouw mr. [redacted]

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 9 maart 2011 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld het door het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen (aanvullend) verzoek om toekenning van schadevergoeding mondeling toe te lichten.

De Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (verder: de Verordening) is vastgesteld bij raadsbesluit van 20 juli 2000, nr. 392 (Gemeenteblad 2000, afd. 3, volgnr. 89) en gewijzigd bij raadsbesluit van 9 mei 2001, nr. 267(Gemeenteblad 2001, volgnr. 49).

Opening

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO], voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (verder: de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en constateert dat aan de orde is een verzoek om schadevergoeding van de eenmanszaak [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] (hierna ook: verzoeker) die een winkel exploiteert in het pand [art. 5.1 lid 2 sub e WOO]. De voorzitter constateert voorts dat van de zijde van verzoeker niemand is verschenen en evenmin een bericht van verhindering is ontvangen.

Gemeente

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] legt een overzicht over van de bouwwerkzaamheden betreffende het station Ceintuurbaan. Dit overzicht wordt als bijlage aan dit verslag gehecht.

Verzoek

De voorzitter stelt vast dat verzoeker met een aanvraag gedateerd 2 mei 2011 een verzoek heeft ingediend om vergoeding van schade. Blijkens de aan de Schadecommissie toegezonden stukken heeft verzoeker op 3 juli 2008 eveneens een verzoek om vergoeding van schade ingediend. Bij besluit van 14 augustus 2008 is dit verzoek afgewezen vanwege voorzienbaarheid. Ten tijde van het initiatief tot vestiging van de onderneming in de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] (blijkens de stukken te stellen op eind 2000) mocht verzoeker redelijkerwijs verwachten dat de bouw van de NoordZuidlijn in 2001 zou beginnen en gereed zou zijn in 2008. Voor verzoeker betekent dit dat mogelijke schade vanaf het jaar 2009 niet meer voor rekening van verzoeker blijft vanwege voorzienbaarheid. Vermoedelijk zal dan ook schade worden geclaimd vanaf het jaar 2009.
De omzetderving wordt, zoals in de Verordening is bepaald, berekend met inachtneming van een referentieperiode van in beginsel vijf jaar voorafgaand aan de schadeperiode. Omdat de Schadecommissie de schade per schadejaar beoordeelt is inmiddels als beleid aanvaard dat de in het betrokken schadejaar behaalde omzet vergeleken wordt met de behaalde omzet in de vijf aan het schadejaar voorafgaande jaren. Als 2009 het eerste schadejaar is wordt als referentieperiode aangemerkt de periode 2004 t/m 2008.
De voorzitter stelt vast dat tijdens al deze jaren sprake is geweest van invloed van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.. De Schadecommissie zal zich moeten beraden hoe aan deze jaren een normomzet ontleend kan worden voor de periode vanaf 2009 zonder dat de normomzet te laag wordt vastgesteld.

De Schadecommissie heeft van verzoeker ontvangen de jaarstukken over de jaren 2006 t/m 2010.
Verzoeker zal worden gevraagd nog aan de Schadecommissie toe te zenden:
- de jaarstukken over de jaren 2004 t/m 2006;
- de maandomzetcijfers over de jaren 2004 t/m 2010;
- de belastingaangifte 2009.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken. Na de bijeenkomst zal de Schadecommissie een plaatsopneming houden.

Descente

Tijdens de in het bedrijf van verzoeker aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] gehouden descente is gebleken dat de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] in het buitenland verblijft en vermoedelijk over ca. 10 dagen zal terugkeren.

Opgevraagde stukken

Tijdens de bijeenkomst is door de Schadecommissie vastgesteld dat door verzoeker nadere informatie dient te worden verstrekt. Deze stukken dienen binnen vier weken na toezending van dit verslag bij de Schadecommissie aangeleverd te worden. Per post kunnen de stukken wor-

den toegezonden aan: de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, t.a.v. de secretaris mevrouw mr. [redacted] 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 Rokin 98-I te Amsterdam.

Verzoeker zal schriftelijk worden gevraagd de volgende stukken aan te leveren:

- de jaarstukken over de jaren 2004 t/m 2006;
- de maandomzetcijfers over de jaren 2004 t/m 2010;
- de belastingaangifte 2009.

BIJLAGE 2

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn

Datum : 2 oktober 2012
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Oudezijds Voorburgwal 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer : N000264

Partijen

Aanvrager	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, handelend onder de naam art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door	:	niet verschenen
Namens de gemeente Amsterdam	:	Dienst Metro
Vertegenwoordigd door	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn:		de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Toehoorder	:	mevrouw mr.dr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit

Voorzitter	:	de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Lid	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO RA
Lid	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Secretaris	:	mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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 20 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 art. 5.1 lid 2 sub e WOO, voorzitter van de Schadecommissie, opent de hoorzitting en consta-

teert dat aan de orde is een aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie van art. 5.1 lid 2 sub e WOO (hierna ook: aanvrager), die een winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO exploiteert in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De voorzitter constateert voorts dat van de zijde van aanvrager niemand is verschenen, hoewel aanvrager bij brief van 14 september 2012 is uitgenodigd voor de hoorzitting. Op 26 september 2012 heeft de echtgenote van aanvrager telefonisch contact opgenomen met de secretaris van de Schadecommissie om te vragen of aanwezigheid verplicht is. De secretaris heeft uitgelegd dat aanwezigheid niet verplicht is, maar wel wenselijk is.

De gemeente

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft een schema van de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat overgelegd. Dit schema is aan het verslag als **bijlage** gehecht.

De voorzitter merkt op dat de werkzaamheden zijn omschreven in het conceptadvies over de jaren 2009 en 2010. Zijn er nog ontwikkelingen geweest die niet in deze omschrijving zijn opgenomen?

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij een nieuw schema heeft overgelegd. Hierin is de (verwachte) einddatum geformaliseerd.

De voorzitter zegt dat op 7 augustus 2012 een conceptadvies over de jaren 2009 en 2010 is uitgebracht. De reactie van de gemeente is dat er "geen formeel bezwaar is". De voorzitter vraagt wat deze opmerking concreet betekent.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de brief van de heer art. 5.1 lid 2 sub e van de Dienst Metro afkomstig is. Waarschijnlijk heeft hij ermee willen zeggen dat hij kennis van het conceptadvies heeft genomen en geen behoefte heeft aan inhoudelijk commentaar.

De voorzitter zegt dat van aanvrager geen zienswijze is ontvangen. Dit betekent dat de Schadecommissie binnenkort het definitieve advies 2009/2010 zal uitbrengen. Daarna zal het conceptadvies voor het jaar 2011 worden uitgebracht.

De voorzitter merkt op dat het in het conceptadvies 2009/2010 voor het eerst is bepaald hoe om te gaan met de situatie dat in alle referentiejaren aanlegwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Het systeem is gebaseerd op de jarenlange ervaring van de Schadecommissie.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit geen aanleiding heeft gegeven tot opmerkingen in de vorm van een zienswijze. Mogelijk wordt op dit punt wel beleid ontwikkeld.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WO merkt op dat voldoende financiële stukken overgelegd zijn voor het opstellen van het conceptadvies voor het jaar 2011. In de stukken is hem opgevallen dat in 2011 sprake is een grote omzetdaling ten opzichte van 2010.

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 winkel van aanvrager in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO opnemen. (Tijdens de plaatsopneming heeft de Schadecommissie met aanvrager gesproken).
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.

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

BIJLAGE 3

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn

Datum : 16 september 2014
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Oudezijds Voorburgwal 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer : N000264

Partijen

Aanvrager : de heer [redacted], handelend onder de naam [redacted]
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer [redacted], ondernemer
Mevrouw [redacted]

Namens de gemeente Amsterdam : Dienst Metro
Vertegenwoordigd door : de heer [redacted]

Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn: de heer [redacted]

Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie Noord/Zuidlijn bestaat uit
Voorzitter : de heer mr. [redacted]
Lid : de heer [redacted] RA
Lid : de heer [redacted]

Secretaris : mevrouw mr. [redacted]

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 heden gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld, de op 20 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 winkel [redacted] exploiteert in het pand

art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Aanvrager stelt in 2012 minder omzet te hebben behaald als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn.

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 aanwezigen stemmen in met de voorgestelde procedure.

De gemeente

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO overhandigt een schema van de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat en zijstraten. Dit schema is aan het verslag als **bijlage** gehecht. Er zijn vier bouwterreinen in de buurt geweest. Aanvrager zit tussen art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Voor de kerst van 2011 is dat bouwterrein ontmanteld. In 2012 was daar weer een normale situatie. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO is op 30 januari 2012 opgeleverd. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO igt iets verderop. Van 1 februari 2012 tot en met december 2013 is er daar een bouwterrein geweest vanwege het passeren van de tunnelboor.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit in 2012 bij station De Pijp voornamelijk onder de grond is gewerkt. Het straatbeeld zag er ongeveer uit zoals het nu is. Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van 2012. Sinds 2007 kunnen fietsers passeren. Ook voor voetgangers is de Ferdinand Bolstraat toegankelijk. In 2012 is het oude ABN Amro gebouw gesloopt. De situatie zal naar verwachting tot eind 2014 hetzelfde blijven. Vanaf januari 2015 begint de afbouw van het terrein. Er zal grotendeels onder grond worden gewerkt. Er wordt begonnen met de twee toegangen. Vanaf juni 2015 worden woningen teruggebouwd. De oplevering daarvan zal gelijktijdig met de start van de metrolijn zijn.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat er ook werkzaamheden in het kader van het project De Rode Loper zullen volgen. Die werkzaamheden houden geen verband met de Noord/Zuidlijn. De gemeente gaat de straat autoluw maken, dat wil zeggen dat alleen laad- en losverkeer is toegestaan. De straat wordt daardoor aantrekkelijker voor voetgangers. De straat zal met grijze stenen opnieuw worden bestraat. De tram krijgt een strengelspoor, zoals dit ook in de Leidsestraat en Utrechtsestraat aanwezig is. Vanaf januari 2016 wordt vanaf station Zuid begonnen met de werkzaamheden. Naar verwachting zijn de werkzaamheden in oktober 2017 gereed. De situatie is niet geheel te vergelijken met de huidige situatie op het Damrak, omdat in de Ferdinand Bolstraat de kabels en leidingen niet hoeven te worden verlegd.

Aanvrager

De voorzitter merkt op dat een aanvraag voor het jaar 2012 is ingediend. In 2011 gaf de situatie in de zijstraten overlast. In 2012 is dit echter niet het geval. Wat is de schadeoorzaak in 2012?

De heer art. 5.1 lid 2 su zegt dat zijn (potentiële) klanten niet meer bekend waren met zijn winkel. De klanten zijn naar andere winkels gegaan en komen niet meer terug. De buurt maakt een rommelige indruk. In andere steden zijn ook winkels waar soortgelijke producten kunnen worden gekocht.

De heer art. 5.1 lid 2 zegt dat hij een goede band met zijn oude klanten had. De oude klanten klaagden over het gebrek aan parkeerplaatsen. Niet alle oude klanten berichtten dat ze niet meer kwamen. Af en toe verkoopt hij aan buurtbewoners wel art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De heer art. 5.1 lid 2 zegt dat hij in de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO zelf werkt. Voor de andere winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft hij personeel. De winkels zijn niet met elkaar te vergelijken. De buurt is anders en de klanten zijn anders.

De voorzitter vraagt naar de verkoop van art. 5.1 lid 2 sub e W

De heer [redacted] zegt dat hij dit nog steeds doet. Veel van zijn klanten komen echter niet uit de buurt. Zij komen bijvoorbeeld uit de Bijlmer. Deze mensen komen veelal met de auto en willen snel hun inkopen kunnen doen.

De voorzitter vraagt welke producten aanvrager verder nog verkoopt.

De heer [redacted] zegt dat dit heel divers is. Hij verkoopt naast [redacted], alsmede wat eenvoudiger producten zoals [redacted]. Momenteel heeft hij weinig klanten en praat hij veel met collega-ondernemers. Men wacht op betere tijden.

De voorzitter vraagt of er in 2012 verschil in aanloop was ten opzichte van voorgaande en volgende jaren. .

De heer [redacted] zegt dat hij daar niets van heeft gemerkt. Af en toe kwam er een toerist voor een spontane aankoop. Dat kwam echter niet vaak voor.

De voorzitter vraagt of de situatie de afgelopen tijd is verbeterd.

De heer [redacted] zegt dat het voor zijn gevoel iets beter gaat, maar het blijft relatief stil in de winkel. Voorheen had hij 100 klanten op een dag. Op de slechtste dag die tijd had hij 52 klanten. Momenteel heeft hij 10 tot 15 klanten per dag in de winkel. In de begintijd heeft hij goede omzetten behaald. Hij is begonnen met een winkel in de [redacted]. Daarna heeft hij de winkel in de [redacted] geopend. Zonder de toegekende nadeelcompensatie had hij zijn rekeningen niet kunnen betalen en was hij failliet gegaan.

De voorzitter zegt dat de commissie zich zal beraden over de causaliteit, dat wil zeggen het verband tussen de aanleg van de Noord/Zuidlijn en het verloop van de omzet in de winkel.

De heer [redacted] merkt op dat aanvrager volgens het eerdere advies een uniek assortiment heeft. Het valt hem op dat de omzet een grillig verloop kent. In de [redacted] is de omzet in 2010 sterk afgenomen ten opzichte van 2009.

De heer [redacted] zegt dat hij voor de winkel in de [redacted] wel enige invloed van de aanleg van de Noord/Zuidlijn wil aannemen, maar dat er ook een andere oorzaak voor de lagere omzetten moet zijn.

De voorzitter vraagt of er een andere oorzaak is.

De heer [redacted] merkt op dat hij soms door de Bijlmer loopt. Dan doet hij navraag bij de mensen daar. Er wordt geklaagd over de rommel bij hem in de omgeving. Men zegt liever elders de producten te willen kopen.

De voorzitter merkt op dat de winkel voor auto's moeilijk bereikbaar is vanwege de afsluiting voor autoverkeer die al vòòr de aanleg van de Norrd/Zuidlijn bestond.. Waar parkeren de klanten?

De heer [redacted] merkt op dat mensen die [redacted] willen kopen met de auto komen. Soms parkeren de klanten in de [redacted]. De parkeergarage onder het Heinekenplein is voor de meeste klanten te ver weg. Het is hem niet bekend hoe men een parkeerplaats vindt.

De voorzitter merkt op dat het auto- en parkeerprobleem in deze buurt al decennia bestaat. Hoe kan dit de invloed van de Noord/Zuidlijn zijn?

De heer [redacted] zegt dat het de hoek van de Albert Cuyp en de Ferdinand Bolstraat voor langere tijd was afgesloten. Met De Rode Loper is hij niet blij. Een autovrije straat is voor hem niet handig.

De heer [redacted] zegt dat hij wil dat zijn twee winkels onafhankelijk van elkaar zijn. Het probleem van de [redacted] is dat het personeel geen band met de klanten opbouwt. Er ontstaat geen vaste klantenkring.

De heer [redacted] merkt op dat in de [redacted] de omzet vanaf 2009 daalt. Wat is er aan de hand?

De heer [redacted] merkt op dat een goed personeelslid is vertrokken. Dat personeelslid [redacted].

De heer [redacted] vraagt naar de opkomst van concurrenten.

De heer [redacted] zegt dat er in Amsterdam geen concurrentie bij is gekomen.

De heer [redacted] vraagt naar de verkoop via het internet.

De heer [redacted] zegt dat [redacted] niet via het internet kan worden verkocht, omdat [redacted] eerst wordtgepast voordat deze wordt gekocht.

De heer [redacted] vraagt of de producten bij winkels als [redacted] te koop zijn.

De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is.

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. Afgesproken wordt dat de Schadecommissie de situatie ter plaatse (waarmee de Schadecommissie bekend is) niet zal 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.

Bouwwerkzaamheden station De Pijp

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.
2012		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
		Verdeelhalvloer + voorzetwanden
		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
juli-augustus 2011		Passage TBM onderste spoor (westbuis)
Maart - april 2012		Passage TBM bovenste spoor (oostbuis)
2013		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
		Verdeelhalvloer + voorzetwanden
		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.

laatste wijziging: 16-9-2014

Bouwwerkzaamheden Mitigerende Maatregelen

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen [redacted]		
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: 16-9-2014

Bouwwerkzaamheden Mitigerende Maatregelen

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen art. 5.1 lid 2 sub e WOO		
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: 16-9-2014

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen/nooduitgang		art. 5.1 lid 2 sub e WOO
19 oktober 2009		Start werkzaamheden
		Kabels en leidingen verleggen
31 december 2009		herinrichting straat gereed.Straat weer opengesteld voor verkeer
1 mei 2010		Start bouw schacht, straat afgesloten
		Schacht gereed September 2010
		Aanbrengen lansen + herinrichting straat
28 februari 2011		Straat weer opengesteld voor verkeer
Herstart ivm passage oostbuis		
1-feb-12		Voorbereidingen
mei-12		Passage Victoria
jul-12		start werkzaamheden tbv ombouw naar Nooduitgang
okt-12		Start werkzaamheden op M.Heinekenplein tbv vriesinstallatie
aug-13		Vrieswerkzaamheden gereed, Ontmanteling vriesinstallatie
sep-13		Start afbouw NoodUitgang
dec-13		Werkzaamheden gereed.
Medio 2014		Eénmalig korte werkzaamheden ivm plaatsen klep op
		Nooduitgang. (circa 4 weken) Hierbij blijft de straat OPEN

laatste wijziging: 28-03-07

BIJLAGE 4

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

BIJLAGE 5

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen art. 5.1 lid 2 sub e WOO		
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

BIJLAGE 6

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen art. 5.1 lid 2 sub e WOO		
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