SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAREN 2007 EN 2008

inzake het verzoek om schadevergoeding van:
de heer [redacted] de heer [redacted] en de heer [redacted]
respectievelijk wonende te Amsterdam aan het [redacted], te [redacted] aan de [redacted] en te Amsterdam aan de [redacted],
(verder tezamen te noemen: verzoekers)
Gemachtigde: mr. [redacted]

Verzoeknummer: N000100
Datum: 21 juni 2011

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, voor de jaren 2007 en 2008 aan verzoekers een schadevergoeding toe te kennen ter hoogte van (in totaal) EUR 26.424,-, te vermeerderen met wettelijke rente, onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de betaling van de schadevergoeding wordt aangetoond dat verzoekers de pachter van de bedrijfsvestiging [redacted] te Amsterdam daadwerkelijk en onvoorwaardelijk over de jaren 2007 en 2008 een korting op de pachtsom hebben verleend ter hoogte van (tenminste) EUR 14.562,- in 2007 en EUR 11.862,- in 2008.

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 (metro) Noord-Zuidlijn, en daarbij het tracé van de Noord-Zuidlijn, die de binnenstad verbindt met het station Zuid/WTC en met Amsterdam-Noord, 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 20 juli 2000 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (hierna: de Verordening) vastgesteld. De Verordening is bij raadsbesluit van 9 mei 2001 gewijzigd. Met het oog op de uitvoering van (onder meer) de Verordening is door de gemeenteraad het Schadebureau Noord-Zuidlijn (hierna: het Schadebureau) ingesteld. Het Schadebureau heeft de bevoegdheid gekregen, alle verzoeken tot vergoeding van schade, veroorzaakt door de aanleg van de Noord-Zuidlijn, in behandeling te nemen. Wanneer een verzoek strekt tot toekenning van nadeelcompensatie en/of planschadevergoeding, en dit verzoek aan alle in de Verordening genoemde vereisten voldoet en niet in aanmerking komt voor afwijzing wegens kennelijke ongegrondheid, wordt dit verzoek door het Schadebureau in handen gesteld van de in de Verordening bedoelde adviescommissie (de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, hierna: de Schadecommissie) met het verzoek de gemeenteraad van advies te dienen over de op het verzoek te nemen beslissing. De leden van de Schadecommissie, alsmede hun plaatsvervangers, zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebegroting.

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie is ingesteld door de gemeenteraad en bestaat krachtens de Verordening uit drie leden, onder wie één voorzitter. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden, de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers door de gemeenteraad benoemd. Van de aldus benoemde personen zijn de hierna genoemde (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

- de heer mr. [redacted] voorzitter
- de heer [redacted]
- de heer [redacted] RA.

1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een aanvraag, door het Schadebureau ontvangen op 18 december 2003, hebben verzoekers een krachtens de Verordening in behandeling te nemen verzoek om toekenning van

schadevergoeding voor de in 2003 geleden schade ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 15 lid 1 van de Verordening verzoekers en de gemeente (Projectbureau Noord-Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 23 februari 2004. Van deze bijeenkomst is conform artikel 15 lid 3 van de Verordening een verslag gemaakt, welk verslag aan verzoekers en de gemeenteraad is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd.

Op 23 december 2004 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht omtrent het verzoek om schadevergoeding voor de in het jaar 2003 geleden schade.

Naar aanleiding van het door het Schadebureau op 19 mei 2005 van verzoekers ontvangen verzoek om schadevergoeding voor de in het jaar 2004 geleden schade heeft de Schadecommissie – op verzoek van verzoekers – verzoekers en de gemeente in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst op 13 september 2005. Het hiervan opgemaakte verslag is als **bijlage 2** bij dit advies gevoegd. De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 13 september 2005.

Op 11 mei 2006 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht omtrent het verzoek om schadevergoeding voor de in het jaar 2004 geleden schade. Op 13 maart 2008 is advies uitgebracht over het schadejaar 2005 en op 26 mei 2008 is advies uitgebracht over het schadejaar 2006.

Met een brief, door de Schadecommissie ontvangen op 18 december 2009, hebben verzoekers het indienen van een verzoek om schadevergoeding voor de in het jaar 2007 geleden schade aangekondigd. Bij brief van 1 juni 2010 hebben verzoekers medegedeeld dat het verzoek betrekking heeft op de in de jaren 2007 en 2008 geleden schade en hebben verzoekers aan de Schadecommissie toegezonden de financiële rapporten van de pachter van verzoekers betreffende de jaren 2007 en 2008. Dit alles heeft de Schadecommissie in staat gesteld thans in dit advies een onderzoek in te stellen naar de eventueel in de jaren 2007 en 2008 geleden schade.

De Schadecommissie heeft voorafgaand aan dit advies een concept-advies toegezonden aan partijen, met het verzoek om eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie kenbaar te maken. Voor zover naar aanleiding van dit concept-advies 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. het door verzoekers ingediende verzoek om schadevergoeding;
2. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie van 23 februari 2004;
3. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie van 13 september 2005;
4. de huurovereenkomst van de bedrijfsruimte waarop het verzoek om schadevergoeding betrekking heeft;
5. diverse pachtovereenkomsten met betrekking tot de onderneming die gevestigd is in de bedrijfsruimte waarop het verzoek om schadevergoeding betrekking heeft;
6. jaarstukken en andere relevante gegevens met betrekking tot de onderneming die gevestigd is in de bedrijfsruimte waarop het verzoek om schadevergoeding betrekking heeft;
7. diverse rekeningafschriften en uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
8. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn;
9. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Pijp.

1.5 Onderzoekskader

Krachtens artikel 2 lid 1 van de Verordening kent de gemeenteraad de verzoeker die als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn nadeel ondervindt, nadeelcompensatie toe, voor zover het nadeel redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II van de Verordening, indien voldaan is aan de in de Verordening gestelde voorwaarden en voor zover de compensatie van dat nadeel niet of niet voldoende anderszins is gewaarborgd.

Krachtens artikel 8 van de Verordening, in samenhang met de wettelijke bepalingen inzake vergoeding van planschade, kent de gemeenteraad de verzoeker die in verband met het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn (of een met dat bestemmingsplan of met de aanleg van de Noord-Zuidlijn samenhangende andere planologische maatregel) aanspraak heeft op vergoeding van planschade, een vergoeding toe van deze schade.

De Schadecommissie dient krachtens artikel 13 lid 1 van de Verordening een onderzoek in te stellen naar en advies uit te brengen over:

a) de vraag, of er nadeel dan wel planschade in de zin van de Verordening is ontstaan;
b) de omvang van dat nadeel/die planschade;
c) de vraag, of dat nadeel/die planschade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven;
d) de vraag, of vergoeding van dat nadeel/die planschade niet, of niet voldoende, anderszins is gewaarborgd;

e) de vraag, of en in hoeverre er aanleiding bestaat om een bijdrage in deskundigenkosten toe te kennen;
f) de hoogte van de door de gemeente te verstrekken compensatie of vergoeding.

Voorts dient de Schadecommissie krachtens artikel 13 lid 2 van de Verordening, wanneer het verzoek daartoe aanleiding geeft, advies uit te brengen over:

a) het verzoek tot het treffen van nadeel voorkomende en beperkende maatregelen als bedoeld in artikel 5;
b) het verzoek tot het toekennen van een voorschot als bedoeld in artikel 6;
c) de toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 17.

1.6 Toerekening

Voor de algemene uitgangspunten die de Schadecommissie hanteert omtrent causaliteit, maatschappelijk risico en risicoaanvaarding wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 23 december 2004 heeft uitgebracht.

2. BASISGEGEVENS SCHADEVERZOEK

2.1 Gegevens verzoekers

- naam en adres verzoekers:
  de heer [redacted] wonende te Amsterdam aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO,
  de heer [redacted] wonende te art. 5.1 lid 2 sub e WOO,
  de heer [redacted] wonende te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO,
  tezamen volgens hun mededeling (ook) handelende als een vennootschap onder firma;
- naam, vestigingsplaats en ligging van betrokken bedrijfsvestiging: art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] te Amsterdam.

2.2 Inhoud schadeverzoek

Verzoekers huren sinds 1984 de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en zijn eigenaar van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO die gevestigd is in dit pand. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO wordt door verzoekers verpacht. Verzoekers voeren aan dat door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn de omzet van de onderneming zodanig is gedaald dat de huidige exploitant, die de onderneming sinds 1 september 2001 pacht, de pachtsom niet meer kan betalen. Zij willen deze exploitant tijdelijk vrijstellen van (gehele of gedeeltelijke) betaling van de pachtsom teneinde aldus te voorkomen dat deze exploitant de pacht beëindigt en dat vervolgens – als gevolg van de thans in de Ferdinand Bolstraat uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de Noord-Zuidlijn – de bedrijfsruimte niet meer te verpachten is en komt leeg te staan, hetgeen een grotere schade zal veroorzaken dan het verlenen van tijdelijke pachtvrijstelling aan de zittende pachter. Voor de uit deze vrijstelling voortvloeiende pachtderving willen verzoekers op basis van de Verordening een vergoeding ontvangen.

2.3 Gegevens aanleg Noord-Zuidlijn

Onder de Ferdinand Bolstraat zal het station Ceintuurbaan komen voor de Noord-Zuidlijn. Het bouwterrein voor het metrostation Ceintuurbaan bevindt zich in de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan. In de periode mei 2003 tot medio januari 2004 zijn bouwhekken rond het werkterrein geplaatst en voorbereidende maatregelen getroffen, zoals het aanbrengen van geleidebalken en het ophogen van het bouwterrein. Vanaf medio januari 2004 tot en met november 2006 hebben de werkzaamheden bestaan uit het maken van diepwanden voor het metrostation, het verstevigen van de grond door middel van jetgrouten en het maken van het dak van het station. Vanaf 1 december 2006 tot 2 april 2007 is sprake geweest van een tussenfase, waarin de bouwhekken zijn verwijderd en aan weerszijden van de Ferdinand Bolstraat een fietspad en een trottoir beschikbaar zijn gekomen. Op 2 april 2007 is gestart met het ontgraven van het metrostation Ceintuurbaan. De bouwhekken om het werkterrein zijn teruggeplaatst, maar de fietspaden en trottoirs zijn gehandhaafd. Vanaf augustus 2009 is de onderste laag grond van het station onder verhoogde druk uitgegraven. Op 21 april

2010 is het diepste punt (- 31,88 m) bereikt. Vanaf december 2009 is gewerkt aan het maken van de fundatievloer voor het station, waarvoor met tussenpozen elf betonstorts hebben plaatsgevonden, de laatste op 1 juli 2010. In het najaar van 2010 is gestart met het maken van de voorzetwanden aan de binnenzijde van het station gemaakt. Naar verwachting worden in 2011 de metrotoegangen gemaakt. In verband daarmee wordt het gebouw van de ABN-AMRO op de hoek Ferdinand Bolstraat / Ceintuurbaan gesloopt, volgens huidige planning in april-mei 2011 .

De metrotunnels naar het station Ceintuurbaan zullen vanuit zuidelijke richting worden geboord. Naar verwachting wordt in januari/februari 2011 gestart met het boren vanaf het Scheldeplein en arriveert de eerste tunnelboormachine bij het station Ceintuurbaan in de zomer van dat jaar. De tweede boormachine wordt enkele maanden later verwacht..

Het werkterrein blijft in de huidige omvang in ieder geval tot en met 2014 in de Ferdinand Bolstraat aanwezig. Na de passage van de tunnelboormachines vindt de afbouw van het station plaats. Omdat dit werk nog moet worden aanbesteed, is nog niet bekend of ook na 2014 een bouwterrein aanwezig zal blijven.

2.4 Planologische situatie

Voor de huidige en de voormalige planologische situatie wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 23 december 2004 heeft uitgebracht.

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schadeoorzaak / voorzienbaarheid

Verzoekers voeren aan dat door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn de omzet van de onderneming zodanig is gedaald dat de huidige exploitant, die de onderneming sinds 1 september 2001 pacht, de pachtsom niet meer kan betalen. Zij willen deze exploitant tijdelijk vrijstellen van de (gehele of gedeeltelijke) betaling van de pachtsom teneinde aldus te voorkomen dat deze exploitant de pacht beëindigt en dat vervolgens – als gevolg van de thans in de Ferdinand Bolstraat uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de Noord-Zuidlijn – de bedrijfsruimte niet meer te verpachten is en komt leeg te staan, hetgeen een grotere schade zal veroorzaken dan het verlenen van tijdelijke pachtvrijstelling aan de zittende pachter. Voor de uit deze vrijstelling voortvloeiende pachtderving willen verzoekers op basis van de Verordening een vergoeding ontvangen.

De Schadecommissie acht het mogelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 2.3 vermelde gegevens, dat ook in 2007 en 2008 de bereikbaarheid van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de door verzoekers gehuurde en verpachte bedrijfsruimte is verslechterd als gevolg van de werkzaamheden in verband met de bouw van het metrostation in de Ferdinand Bolstraat.

Verzoekers vragen om vergoeding van het verschil tussen hetgeen zij in een schadejaar werkelijk aan pacht hebben ontvangen en hetgeen zij in een schadejaar aan pacht zouden hebben ontvangen zonder de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
De Schadecommissie acht het aldus in algemene termen geformuleerde verzoek geen toereikende grondslag voor een advies om het verzoek in te willigen. Verzoekers hebben geen duidelijke afspraken gemaakt over een verlaging van de pachtsom, en volstaan met de stelling dat met de pachter is afgesproken dat hij moet kunnen voorzien in zijn levensonderhoud. Hetgeen daarna nog overblijft wordt, aldus verzoekers, als pacht aan verzoekers betaald. Uit de tot dusverre door verzoekers aangeleverde gegevens kan evenmin duidelijk worden gemaakt of, en in hoeverre, verzoekers kortingen op de pachtsom hebben gegeven. Aangezien ook anderszins geen toereikende basis bestaat voor schadevergoeding in de door verzoekers gewenste vorm, heeft de Schadecommissie berekend wat, gelet op de financiële situatie van de pachter, een redelijke korting op de pachtsom zou zijn in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn. De berekening van de redelijke korting en de eventueel door verzoekers geleden schade is opgenomen in onderdeel 3.2.

Het onderhavige advies heeft alleen betrekking op de schadejaren 2007 en 2008 waarover thans gegevens beschikbaar zijn, ondermeer in de vorm van de door verzoekers overgelegde financiële gegevens van de pachter. Een eventueel advies over de periode na 31 december 2008 kan pas worden uitgebracht nadat de (financiële) gegevens van het jaar 2007 zijn ontvangen en zijn geanalyseerd.

Zoals overwogen in het advies van 26 mei 2008 kan, voor zover verzoekers schade hebben geleden, deze schade worden gekwalificeerd als planschade en dient, voor zover geadviseerd wordt deze schade te vergoeden, daarop geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico te worden toegepast.

Onder verwijzing naar hetgeen hieromtrent is overwogen in het advies van 11 mei 2006 is de Schadecommissie van oordeel dat reeds sprake was van verpachting van de onderneming vóór 28 november 1996. In het onderzoek van de Schadecommissie zijn geen feiten of omstandigheden gebleken die zouden moeten leiden tot toekenning van geen of minder schadevergoeding wegens voorzienbaarheid.

3.2 Schade wegens korting op pachtinkomsten

3.2.1. Schadejaren 2007 en 2008

Om vast te kunnen stellen wat een redelijke korting op de pachtsom zou zijn in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn is de omzet van de pachter van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van 2007 en 2008 vergeleken met de omzet van 2002 (vóór de aanleg van de Noord-Zuidlijn).

In de voorgaande adviezen is bij de berekening van de mutatie van de omzet geen rekening gehouden met de inflatie vanaf het jaar 2002. In de Verordening wordt de toepassing van een inflatiecorrectie en een branchecorrectie voorgeschreven. Nu de schadejaren steeds verder verwijderd liggen van het gehanteerde normjaar 2002, acht de Schadecommissie voor de berekening van de in de onderhavige schadejaren 2007 en 2008 geleden schade toepassing van een inflatie- en branchecorrectie wenselijk, teneinde een meer accurate uitkomst te verkrijgen van de geleden schade.

De inflatie- en branchecorrectie worden gebaseerd op de ontwikkeling in de branche op basis van indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Horeca; omzetontwikkeling, SBI 2008; art. 5.1 lid 2 sub e WOO (2005 = 100). De waardeontwikkeling van de omzet geeft zowel de inflatie- als de branchecorrectie binnen de branche waarin de pachter van verzoekers actief is.

In tabel 1 wordt de omzet uit het normjaar 2002 aangepast voor de ontwikkeling in de branche en wordt de daling van de omzet in de schadejaren 2007 en 2008 ten opzichte van het jaar 2002 berekend.

Tabel 1:

Berekening omzetdaling in schadejaren t.o.v. de omzet 2002 naar waarde resp. 2007 en 2008

	2002	2007	2008
Omzet	[redacted]		
CBS indexcijfer omzetontwikkeling, SBI 2008 [redacted]		[redacted]	
Omzet 2002 naar "waarde" 2007 en 2008		[redacted]	[redacted]
Gerealiseerde omzet		[redacted]	[redacted]
Daling t.o.v. 2002		**26,4%**	**21,2%**

Op basis van deze gegevens heeft de Schadecommissie geconstateerd dat de omzet van de pachter in 2007 met 26,4% en in 2008 met 21,2% gedaald is ten opzichte van de omzet uit 2002 naar "waarde" in de schadejaren 2007 en 2008. Deze omzetdaling kan, bij gebreke van een andere aanwijsbare oorzaak daarvoor, beschouwd worden als een gevolg van de werkzaamheden in verband met de bouw van metrostation Ceintuurbaan.

Hoewel de pachter van de [redacted] van verzoekers ingevolge de overeenkomst die verzoekers met hem zijn aangegaan verplicht is, en ook tijdens de aanlegwerkzaamheden verplicht blijft, de pachtsom te betalen aan verzoekers, acht de Schadecommissie het vanuit het oogpunt van schadebeperking redelijk dat verzoekers in verband met de aanlegwerkzaamheden nabij het pand [redacted] trachten de huidige pachter te behouden door hem een korting te geven op de pachtsom overeenkomstig de mate van de door deze werkzaamheden veroorzaakte omzetdaling bij pachter. Gelet op de omzetdaling van 26,4% in 2007 en 21,2% in 2008 stelt de Schadecommissie deze korting voor het jaar 2007 in redelijkheid op 26,4% en voor het jaar 2008 in redelijkheid op 21,2%.

Bij de schadeberekening voor 2007 en 2008 wordt uitgegaan van de pachtsom die de pachter diende te betalen voor 1 september 2003, geïndexeerd naar "waarde" september 2007 en naar "waarde" september 2008. Door vervolgens de geïndexeerde waarde te vermenigvuldigen met 26,4% wordt de redelijk te verlenen korting op de pachtsom voor het jaar 2007 berekend. Voor de berekening van de redelijk te verlenen korting voor het jaar 2008 wordt de geïndexeerde waarde met 21,2% vermenigvuldigd. Dit leidt tot de in de tabellen 2 en 3 opgenomen berekening van de kortingen.

Tabel 2:

Berekening redelijke korting 2007

Pachtsom 2001		art. 5.1 lid 2 sub [redacted]
CBS index september 2001	372,9	
CBS index september 2006	408,9	
Pachtsom 2007		art. 5.1 lid 2 sub [redacted]
Redelijke korting 2007	**26,4%**	art. 5.1 lid 2 sub [redacted]

Tabel 3:

Berekening redelijke korting 2008

Pachtsom 2001		art. 5.1 lid 2 sub [redacted]
CBS index september 2001	372,9	
CBS index september 2007	414,7	
Pachtsom 2008		art. 5.1 lid 2 sub [redacted]
Redelijke korting 2008	21,2%	art. 5.1 lid 2 sub [redacted]

De in tabel 2 en tabel 3 berekende kortingen leiden pas tot schade indien door verzoekers in 2007 en 2008 daadwerkelijk aan de pachter een korting op de pachtsom is verleend ter hoogte van tenminste deze bedragen. Daarom is aan het advies, overeenkomstig het advies van 26 mei 2008 voor het schadejaar 2006, de voorwaarde verbonden dat verzoekers het daadwerkelijk en onvoorwaardelijk verlenen van deze kortingen voorafgaand aan betaling van de schadevergoeding dienen aan te tonen.

3.2.2. Invloed gewijzigde grondslagen schadeberekening op eerdere adviezen

Voor de schadejaren 2007 en 2008 heeft de Schadecommissie de grondslag voor de berekening van de schade aangepast met de inflatie- en branchecorrectie. In het navolgende wordt beoordeeld in hoeverre deze wijziging van de grondslag invloed heeft op de in eerdere adviezen berekende en geadviseerde schadevergoedingen over de jaren 2003 tot en met 2006. Hiertoe wordt de omzet over 2002 gecorrigeerd voor de ontwikkelingen in de branche in de betreffende schadejaren, waarna de procentuele daling van de omzet in de betreffende schadejaren ten opzichte van het normjaar 2002 wordt berekend. Conform de schadeberekeningen wordt het geïndexeerde pachtbedrag vermenigvuldigd met de procentuele daling van het schadejaar voor de berekening van de redelijk geachte korting op de jaarlijkse pacht. Deze uitkomst wordt vergeleken met de in de eerdere adviezen berekende redelijke korting.

Tabel 5:

Beoordeling effect van gewijzigde grondslag op in eerdere adviezen geadviseerde schadevergoedingen

	2002	2003	2004	2005	2006
Omzet	[redacted]				
CBS indexcijfer omzetontwikkeling, SBI 2008 [redacted]		[redacted]			
Omzet 2002 naar "waarde" schadejaar		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Gerealiseerde omzet in het schadejaar		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Daling t.o.v. 2002		**22,8%**	**34,1%**	**42,2%**	**40,1%**
Pachtbedragen		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Redelijke korting op basis van aangepaste omzet		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
In eerdere adviezen berekende redelijke korting		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Het totale verschil over de schadejaren 2003 tot en met 2006 bedraagt EUR [redacted] in het nadeel van verzoeker. De Schadecommissie ziet geen aanleiding om de voorgaande adviezen te herzien.

3.3 Recapitulatie schadebeoordeling

Geadviseerd wordt over de jaren 2007 en 2008 aan verzoekers - onder de voorwaarde als hiervoor aan het slot van onderdeel 3.2.1. vermeld - schadevergoedingen toe te kennen als opgenomen in de hierna volgende tabel 4.

Tabel 4:

Recapitulatie schadevergoedingen

Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2007	Tabel 2	14.562
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2008	Tabel 3	11.862
Totale schadevergoeding over de jaren 2007 en 2008		**26.424**

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 23 februari 2004
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000100

Partijen

Verzoeker : de heer [redacted] de heer [redacted] en de heer [redacted]

Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer [redacted]

Namens de Gemeente Amsterdam : het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : mevrouw [redacted]

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretariaat : mevrouw mr. [redacted]
mevrouw [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 23 februari 2004 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 26 januari 2004 door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om nadeelcompensatie of vergoeding van planschade, mondeling toe te lichten.

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

Opening

De heer [redacted] voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (hierna te noemen de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter geeft aan dat de leden, onder wie de voorzitter, en de secretaris van de Schadecommissie door de gemeenteraad van Amsterdam zijn benoemd. De leden van de Schadecommissie zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebepaling. Zij brengen advies uit aan de gemeenteraad bij verzoeken om planschadevergoeding en nadeelcompensatie.

Behandeling verzoek

De heer [redacted] geeft een samenvatting van de inhoud van het verzoek. Verzoeker is eigenaar van een horecaonderneming die gevestigd is in het pand [redacted].
Deze horecaonderneming wordt door de verzoeker verpacht. In het verzoek van 17 december 2003 voert verzoeker aan dat door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn de omzet van de onderneming zodanig is gedaald dat de exploitant de pachtsom niet meer kan betalen.

Verzoeker

De heer [redacted] zegt dat hij de bedrijfsruimte in het pand [redacted] huurt van de heer [redacted]. In de pachtsom is de huur van de bedrijfsruimte opgenomen.
De heer [redacted] constateert dat de pachtsom EUR [redacted] per maand bedraagt en vraagt wat de huur van de bedrijfsruimte is.
De heer [redacted] zegt dat de huur van de bedrijfsruimte EUR [redacted] per maand bedraagt.
De heer [redacted] merkt op dat de huurovereenkomst is aangegaan op 27 april 1992.
De heer [redacted] vertelt dat hij de bedrijfsruimte sinds 1984 huurt. Omdat de eigenaar van het pand in 1992 is gewijzigd is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met de nieuwe eigenaar.
Van 1984 tot 1998 exploiteerde verzoeker zelf een horecaonderneming in de bedrijfsruimte, genaamd [redacted].

De heer [redacted] constateert dat in de huurcontracten en de pachtcontracten die de Schadecommissie heeft ontvangen verschillende namen voorkomen.
De heer [redacted] legt uit dat hij volgens het huurcontract samen met de heer [redacted] de bedrijfsruimte huurt. De [redacted] wordt verpacht door de heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] en de heer [redacted] zelf. In één van de contracten wordt de heer [redacted] genoemd. Dit is een spelfout en dient te worden gelezen als [redacted]
De heren [redacted] en [redacted] hebben een firma maar deze kan niet worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel omdat de heer [redacted] reeds als exploitant van de onderneming staat ingeschreven en het niet mogelijk is om de eigenaar en exploitant apart te vermelden in het handelsregister.

De heer [redacted] heeft gelezen dat het eerste pachtcontract is ingegaan op 1 juli 1998 en vraagt of dit het eerste jaar is van verpachting van de onderneming. De heer [redacted] antwoordt bevestigend en zegt dat hij tot 1 juli 1998 samen met de heer [redacted] de [redacted] exploiteerde in de bedrijfsruimte. In 1998 is de zaak verpacht aan de heer [redacted]. De zaak is toen verbouwd tot een [redacted]. De [redacted] bleek echter niet zo goed te lopen, daarom heeft verzoeker de winkel in 2000 verbouwd tot een [redacted]. Vanaf 1 september 2000 tot en met 31 augustus 2001 heeft de heer [redacted] de onderneming gepacht. Vanaf 1 september 2001 pacht de heer [redacted] de onderneming.
Verzoeker is de eigenaar van de onderneming en is verantwoordelijk voor alle apparatuur en eventuele verbouwingen. De pachter betaalt een vast bedrag per maand om gebruik te kunnen maken van deze faciliteiten.

De heer [redacted] constateert dat in de overeenkomst die is gesloten met de heer [redacted] welke is ingegaan per 1 september 2000, staat dat deze eindigt op 31 augustus 2000 en vraagt wat hier bedoeld wordt. De heer [redacted] zegt dat dit een fout is en dat 31 augustus 2000 moet worden gelezen als 31 augustus 2001. De pachtovereenkomst met de heer

[redacted] is beëindigd op 31 augustus 2001 en sindsdien wordt de onderneming gepacht door de heer [redacted].
De heer [redacted] merkt op dat de gebruikersovereenkomst die is aangegaan met de heer [redacted] ingaat op 1 september 2003.
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] de onderneming pacht sinds 1 september 2001, maar dat na twee jaar een nieuw contract wordt afgesloten en zegt toe het eerste pachtcontract aan de Schadecommissie toe te zenden.

De heer [redacted] concludeert dat de heren [redacted] en [redacted] gezamenlijk als verzoeker beschouwd dienen te worden en vraagt of de heren [redacted] en [redacted] onderling een contract hebben. De heer [redacted] antwoordt dat zij inderdaad een contract hebben waarin onder andere staat dat de winst gelijkelijk over de drie heren verdeeld wordt. De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie graag een kopie van dat contract wil hebben. De heer [redacted] zegt toe een kopie van dit contract toe te sturen aan de Schadecommissie.

De heer [redacted] vraagt wanneer de omzet van de onderneming aan de [redacted] gedaald is.
De heer [redacted] zegt dat de omzet is gedaald toen de hekken op de Ferdinand Bolstraat zijn geplaatst en de werkzaamheden zijn begonnen. De eerste 2 tot 3 maanden heeft de pachter de pachtsom nog betaald, maar daarna niet meer.

Gemeente

De heer [redacted] vraagt aan mevrouw [redacted] wanneer de hekken op de Ferdinand Bolstraat zijn geplaatst. Mevrouw [redacted] zegt dat zij deze informatie niet paraat heeft. De heer [redacted] zegt dat volgens hem de hekken ongeveer in mei 2003 zijn geplaatst. De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie deze informatie in andere zaken beschikbaar heeft en dit zal nagaan.

Verzoeker

De heer [redacted] constateert dat de heer [redacted] de pachtsom momenteel niet betaalt en vraagt aan de heer [redacted] waarop dit is gebaseerd. In de pachtovereenkomst is niets opgenomen over het niet betalen van de pachtsom bij werkzaamheden. Verzoeker heeft de mogelijkheid om de pacht te beëindigen bij wanbetaling van de pachtsom.
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] door de verminderde omzet de pacht niet meer kan betalen. Indien verzoeker de pachtovereenkomst beëindigt, blijft de winkel gesloten en lijdt verzoeker nog meer schade. Daarom heeft verzoeker met de heer [redacted] afgesproken dat hij de pacht tijdelijk niet hoeft te betalen en dat ze zullen afwachten of verzoeker in aanmerking komt voor schadevergoeding.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie het verzoek om schadevergoeding van de heer [redacted] heeft afgewezen in verband met volledige voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn op het moment dat hij de pachtovereenkomst is aangegaan.
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] na de afwijzing van zijn verzoek om schadevergoeding aan verzoeker heeft meegedeeld dat hij de pacht wilde beëindigen. Verzoeker heeft toen met de heer [redacted] afgesproken dat hij de pacht voorlopig niet hoeft te betalen. Verzoeker moet echter wel de huur aan de huisbaas betalen en lijdt daardoor schade.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker nog andere inkomsten heeft.
De heer [redacted] zegt dat verzoeker een aantal andere horeca-ondernemingen verpacht waaruit hij inkomsten genereert.

De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie op 7 november 2003 het concept-advies heeft uitgebracht inzake het verzoek om schadevergoeding van de heer [redacted]. De heer [redacted] vraagt wanneer verzoeker met de heer [redacted] heeft afgesproken dat hij tijdelijk geen pacht hoefde te betalen.
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] sinds oktober 2003 geen pacht meer betaalt.

De heer [redacted] vraagt of het juist is dat de schade van verzoeker bestaat uit het verschil tussen hetgeen de heer [redacted] op basis van de gebruiksovereenkomst aan pacht dient te betalen en hetgeen de heer [redacted] daadwerkelijk betaalt.
De heer [redacted] zegt dat dit klopt en voegt hier aan toe dat de huur van de bedrijfsruimte de vaste kosten van verzoeker zijn. De winst van verzoeker bestaat uit het verschil tussen de huur en de pachtsom die de pachter betaalt.

De heer [redacted] vraagt aan mevrouw [redacted] hoe lang de hekken nog op de Ferdinand Bolstraat zullen blijven staan. Mevrouw [redacted] zegt dat de werkzaamheden in totaal twee jaar zullen duren en de hekken dus tot ongeveer mei 2005 zullen blijven staan.

De heer [redacted] vraagt of de pachters een overnamesom betalen aan verzoeker. De heer [redacted] zegt dat de pachters geen overnamesom betalen. De onderneming wordt all-in gehuurd. De pachters hebben het recht gebruik te maken van de apparatuur, de bedrijfsruimte en de bedrijfsformule. Het is een soort franchiseconstructie. De pachter betaalt EUR [redacted] voor de franchise. De pachter is niet in loondienst bij verzoeker en draagt zelf het ondernemersrisico. De winkel en de inventaris zijn van verzoeker, hetgeen betekent dat verzoeker de reparatie betaalt van apparatuur die kapot gaat.
De heer [redacted] zegt dat dit niet in de gebruikersovereenkomst staat. Volgens artikel 4 zal de pachter de roerende goederen onderhouden, verzekeren en voor reparaties zorgdragen. De heer [redacted] zegt dat in werkelijkheid de kleine schades of vervangingen door de heer [redacted] zelf betaald worden maar de grotere investeringen worden gedaan door verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat in artikel 4 een lijst wordt genoemd, de Schadecommissie wil graag een kopie van deze lijst. De heer [redacted] zegt toe deze lijst toe te zenden.

De heer [redacted] vraagt hoe het komt dat de pachters zo vaak gewisseld zijn. De heer [redacted] zegt dat dit te maken heeft met het feit dat de onderneming in het begin niet zo goed liep.
De heer [redacted] vraagt wat de vloeroppervlakte van de bedrijfsruimte is. De heer [redacted] zegt dat het winkelpand ongeveer 70 tot 75 m² is, exclusief de kelder.

De heer [redacted] vraagt hoe verzoeker controleert of de pachter daadwerkelijk minder omzet maakt. De heer [redacted] zegt dat hij dit niet controleert maar uitgaat van hetgeen de heer [redacted] vertelt. Bovendien ziet de heer [redacted] wanneer hij in de winkel komt kijken, dat er minder klanten zijn.
De heer [redacted] constateert dat de werkzaamheden in mei zijn gestart en vraagt zich af hoe het komt dat de omzet sindsdien blijft zakken. De heer [redacted] zegt dat de omzet in de zomer over het algemeen beter is dan in de winter.
De heer [redacted] merkt op dat, ook als verzoeker in aanmerking komt voor schadevergoeding, de heer [redacted] nog steeds minder omzet blijft draaien.
De heer [redacted] zegt dat dit klopt maar dat hij de winkel graag open wil houden. Indien de winkel gesloten wordt moet hij daarna opnieuw starten en is de schade uiteindelijk groter.
De heer [redacted] merkt op dat verzoeker het open houden van de winkel, zonder pacht in rekening te brengen, kennelijk presenteert als een maatregel om de schade te beperken.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker de onderneming aan iemand anders kan verpachten.
De heer [redacted] zegt dat hij, zolang de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn voortduren, geen nieuwe pachter kan vinden omdat niemand een winkel wil pachten waar onvoldoende omzet wordt behaald. De omzetdaling is daarom een probleem voor verzoeker dat hij niet bij de pachter neer kan leggen.
De heer [redacted] zegt dat verzoeker feitelijk aan de Schadecommissie vraagt om te bepalen hoeveel pacht de heer [redacted] nog kan betalen.

De heer [redacted] zegt dat de omzetvermindering zou moeten blijken uit de boekhouding van de heer [redacted] en vraagt of de Schadecommissie hier over kan beschikken. De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie hier waarschijnlijk al de beschikking over heeft maar dat wanneer dit nodig blijkt te zijn hij er voor kan zorgen dat meer informatie bij de Schadecommissie wordt aangeleverd.

De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie graag de beschikking wil over de omzetten per maand vanaf het moment dat de heer [redacted] de onderneming exploiteert tot en met heden,

alsmede over de jaarrekeningen. De heer [redacted] zegt dat hij ervoor zal zorgen dat de Schadecommissie deze gegevens ontvangt.

De heer [redacted] constateert dat, vanaf het moment dat de heer [redacted] de onderneming is gaan pachten, de pachtsom met [redacted] is verhoogd en vraagt wat hier de reden van is. De heer [redacted] zegt dat de omzet van de onderneming omhoog was gegaan en dat de pachtsom daarop wordt afgestemd.

De heer [redacted] vraagt of één van de aanwezigen nog iets wil vragen of opmerken.

De heer [redacted] zegt dat als gevolg van de werkzaamheden veel muizen de winkel binnenkomen en vraagt wat hij met deze schade kan doen. Mevrouw [redacted] zegt dat verzoeker hierover het beste contact op kan nemen met de voorpost om te kijken of dit opgelost kan worden.

De heer [redacted] vraagt op welke termijn hij het advies kan verwachten. De heer [redacted] zegt dat dit mede afhankelijk is van de vraag of de Schadecommissie tot schadevergoeding adviseert. In dat geval kan het onderzoek enige tijd duren omdat de Schadecommissie dan een berekening moet maken.

Sluiting

In overleg met beide partijen wordt besloten, mede gezien het feit dat de situatie al bekend is bij de Schadecommissie, dat de Schadecommissie op dit moment de situatie ter plaatse niet zal bekijken. Acht de Schadecommissie later alsnog een nadere bezichtiging nodig, dan zal dat zonder vooroverleg met partijen plaatsvinden. Partijen gaan hiermee akkoord.

Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan de verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Vervolgens zal de Schadecommissie een concept-advies uitbrengen waarna verzoeker en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk binnen zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan de verzoeker en de gemeenteraad toegezonden.

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door verzoeker 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 mevrouw mr. [redacted] postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn mevrouw mr. [redacted] afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De heer [redacted] heeft namens verzoeker toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- de gebruikersovereenkomst die is gesloten met de heer [redacted] op 1 september 2001;
- de overeenkomst tussen de heren [redacted] en [redacted];
- de lijst behorende bij artikel 4 van de gebruikersovereenkomst gesloten met de heer [redacted];
- de maandomzetten van de heer [redacted] vanaf 1 september 2001 tot heden;
- de jaarrekeningen van de heer [redacted] van de jaren 2001 tot en met 2003.

BIJLAGE 2

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 13 september 2005
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Amsterdam
Nummer : N000100

Partijen

Verzoeker : de heer [redacted] de heer [redacted] en de heer [redacted]

Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer [redacted] de heer [redacted]

Namens de Gemeente Amsterdam : het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : mevrouw [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]

Secretariaat : mevrouw mr. [redacted]
mevrouw [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 13 september 2005 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding mondeling toe te lichten.

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

Opening en procedure ter zitting

De heer [redacted] voorzitter van de Schadecommissie, opent de bijeenkomst en constateert dat aan de orde is een verzoek om schadevergoeding van de heren [redacted] en [redacted] (hierna gezamenlijk te noemen: verzoeker). Vervolgens zet de heer [redacted] uiteen hoe de procedure tijdens de bijeenkomst zal verlopen. Eerst krijgt de gemeente de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Vervolgens krijgt de verzoeker gelegenheid om het verzoek 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. Partijen krijgen vervolgens de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen. Indien er alsdan geen vragen meer zijn bij de Schadecommissie zal de voorzitter de bijeenkomst sluiten.

Gemeente

Mevrouw [redacted] vertelt dat in de periode van januari tot augustus 2001 op de Ferdinand Bolstraat voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd, bestaande uit het verleggen van de kabels en leidingen. Vanaf mei 2003 zijn op de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan bouwhekken geplaatst. In december 2003 zijn geleidebalken aangebracht en is het bouwterrein opgehoogd. In de periode van maart 2004 tot mei 2005 zijn diepwanden gerealiseerd. Vanaf juli 2005 tot ongeveer december 2005 zal de grond verstevigd worden doormiddel van jetgrouten. Daarna zal het dak van het station geplaatst worden, hetgeen tot ongeveer mei 2006 zal duren. Vervolgens wordt het bouwterrein versmald. In het dak blijven enkele gaten open voor het ontgraven van het station. Aan weerszijden van het bouwterrein zal dan in ieder geval ruimte zijn voor een fietspad en een normaal trottoir. Van mei 2006 zal tot 2008 het station ontgraven worden en eind 2008 wordt volgens de huidige planning gestart met het maken van de metro-ingang.

Verzoeker

De heer [redacted] merkt op dat de Schadecommissie reeds een definitief advies heeft uitgebracht over de schade die verzoeker heeft geleden in het jaar 2003. Thans vraagt verzoeker om schadevergoeding voor het jaar 2004. Voor dit jaar heeft de Schadecommissie een voorschot toegekend waarbij de schade globaal is ingeschat. Verzoeker heeft de jaarrekening 2004 van de pachter toegezonden aan de Schadecommissie, op basis waarvan de Schadecommissie de schadevergoeding voor het jaar 2004 kan begroten. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat hij graag tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie zijn standpunt mondeling wil toelichten. Daarom heeft de Schadecommissie verzoeker en de gemeente uitgenodigd voor deze bijeenkomst.

De heer [redacted] zegt dat hij niet begrijpt hoe de Schadecommissie de schade in 2003 heeft begroot. In het geval van verzoeker is niet de volledige schade vergoed.
De heer [redacted] legt uit dat de Schadecommissie bij verzoeker een korting van 50% heeft toegepast wegens voorzienbaarheid. Omdat verzoeker in een periode waarin de aanleg van de Noord-Zuidlijn gedeeltelijk voorzienbaar was besloten heeft de onderneming te gaan verpachten, hanteert de Schadecommissie als uitgangspunt dat verzoeker daarbij een zeker risico heeft aanvaard. Daarom is de Schadecommissie van oordeel dat een gedeelte van de schade voor rekening van verzoeker dient te blijven. De schade van verzoeker bestaat uit gederfde pachtinkomsten omdat de pachter van verzoeker de niet de volledige pachtsom kan betalen. De Schadecommissie heeft op basis van de omzetvermindering van de pachter bepaald wat een redelijke korting op de pachtsom zou zijn. Voor het jaar 2003 heeft de Schadecommissie deze korting gesteld op 25%. De in 2003 door verzoeker geleden schade is daarom gesteld op 25% van de pachtsom.

De heer [redacted] zegt dat hij het niet eens is met de korting van 50% die is toegepast wegens voorzienbaarheid omdat hij de onderneming al sinds 1993 verpacht.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie van verzoeker pachtcontracten heeft ontvangen vanaf 1 juli 1998. Tijdens de bijeenkomst met de Schadecommissie op 23 februari 2004 heeft verzoeker gezegd dat hij tot 1 juli 1998 samen met de heer [redacted] de [redacted] exploiteerde in de bedrijfsruimte in het pand [redacted]. Indien verzoe-

ker aanvoert dat hij de onderneming al langer verpacht dient hij dit aan te tonen door pachtcontracten.
De heer [redacted] zegt dat hij de pachtcontracten van de periode van 1993 tot 1 juli 1998 zal toezenden aan de Schadecommissie.

De heer [redacted] zegt dat de pachtsom gebaseerd is op het bedrag dat verzoeker dient te betalen aan de verhuurder en een winst voor verzoeker. De winst van verzoeker bestaat dus uit het verschil dat de pachter aan verzoeker betaalt en hetgeen verzoeker aan huur betaalt aan de verhuurder.
De heer [redacted] merkt op dat de onderneming nog steeds wordt gepacht door de heer [redacted] en vraagt wat de heer [redacted] de afgelopen jaren op jaarbasis aan pacht heeft betaald aan verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat hij dit niet precies weet, waarschijnlijk tussen de EUR [redacted] en EUR [redacted] De heer [redacted] wilde aanvankelijk stoppen met de onderneming. Verzoeker heeft toen besloten om de heer [redacted] te subsidiëren, anders moet verzoeker de winkel sluiten en raakt hij de locatie kwijt. Met de heer [redacted] is afgesproken dat hij hetgeen hij niet nodig heeft om te voorzien in zijn levensonderhoud aan pacht betaalt. Soms is dit EUR [redacted] per maand en soms niets. De pacht wordt per bank betaald.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie graag over het jaar 2004 de betalingsbewijzen ontvangt van hetgeen verzoeker aan de huurder heeft betaald, en bewijzen van hetgeen verzoeker van de pachter heeft ontvangen.
De heer [redacted] zegt toe deze stukken aan de Schadecommissie toe te zenden.

De heer [redacted] vraagt of de Schadecommissie ook advies geeft over de vraag of verzoeker de winkel beter kan sluiten.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie daarover geen advies geeft. De Schadecommissie beoordeelt alleen de door verzoeker geleden schade. Indien verzoeker de winkel wil sluiten om de schade te beperken, dient hij daarover eerst overleg te voeren met de heer [redacted] van het Schadebureau.
De heer [redacted] zegt dat hij een afspraak zal maken met de heer [redacted]. Verzoeker blijft de bedrijfsruimte in ieder geval huren omdat het een goede locatie is wanneer de Noord-Zuidlijn gereed is.

De heer [redacted] vraagt hoe verzoeker controleert of de heer [redacted] daadwerkelijk datgene betaalt dat hij kan missen.
De heer [redacted] zegt dat hij dit alleen kan controleren op basis van de boekhouding van de heer [redacted] Daarom heeft de heer [redacted] dezelfde boekhouder als verzoeker. Ook gaat verzoeker regelmatig kijken bij de winkel. De heer [redacted] levert de omzet per maand aan verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie ook graag de maandomzetten van de heer [redacted] ontvangt.
De heer [redacted] zal deze aan de Schadecommissie toezenden.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker een afspraak heeft gemaakt met de heer [redacted] over wat er gebeurt wanneer de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn voltooid zijn.
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] de onderneming dan voortzet en gewoon de volledige pachtsom aan verzoeker dient te betalen.
De heer [redacted] vraagt of de heer [redacted] dan alsnog de in de schadejaren te weinig betaalde pacht aan verzoeker dient terug te betalen.
De heer [redacted] zegt dat hij dat nog niet weet. Hij denkt dat het niet reëel is om aan de heer [redacted] te vragen dan alsnog alles terug te betalen.

De heer [redacted] legt uit dat op verzoeker de verplichting rust om de schade zoveel mogelijk te beperken. Indien de heer [redacted] besluit te stoppen kan dit betekenen dat verzoeker op zoek moet gaan naar een nieuwe pachter.
De heer [redacted] zegt dat hij de winkel graag wil openhouden, anders moet de winkel na een tijdelijke sluiting opnieuw bekendheid krijgen.

Sluiting

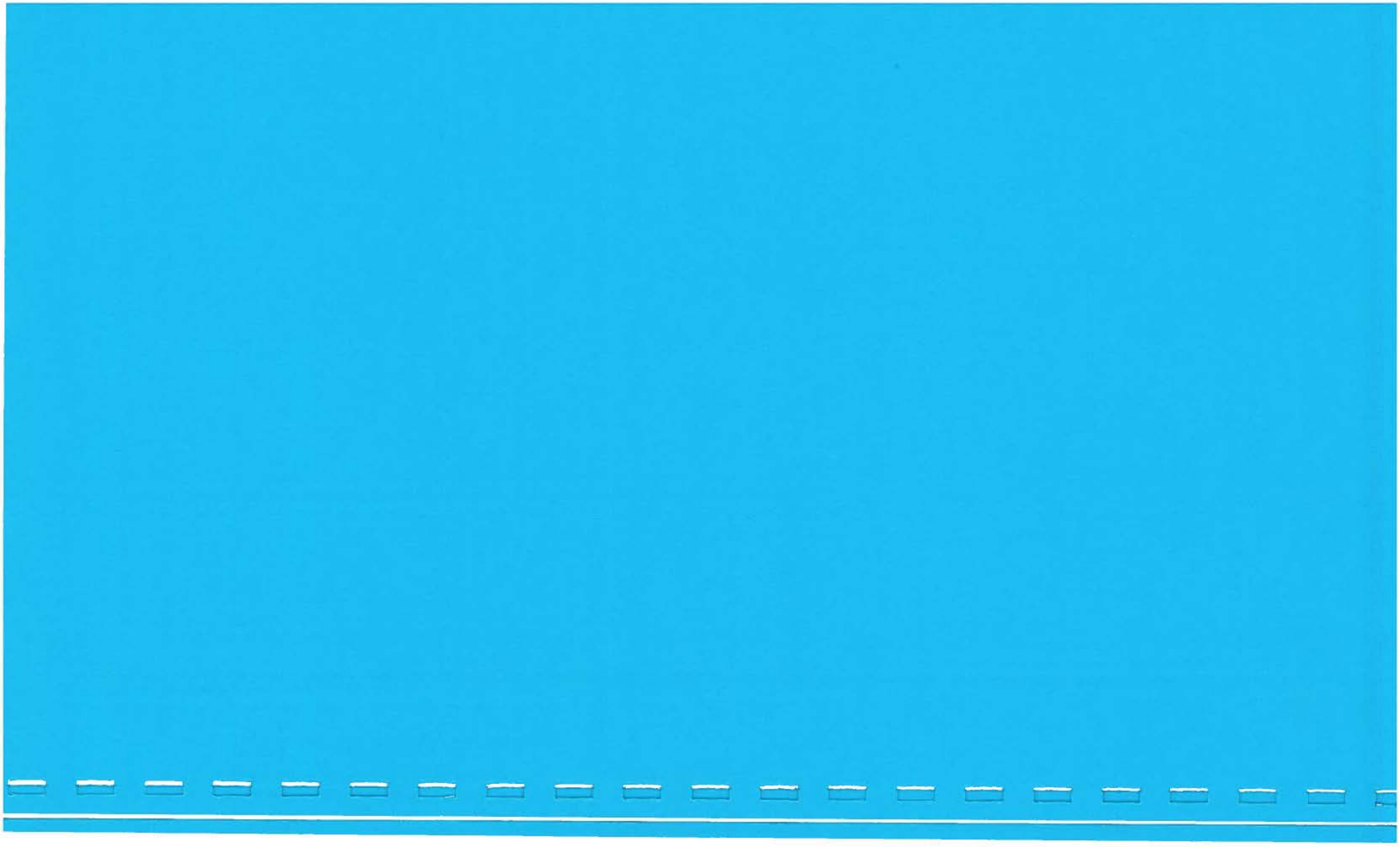
De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen iets meer wenst op te merken en deelt mede, alvorens de bijeenkomst te sluiten, dat de Schadecommissie tussen 11.30 uur en 12.00 uur het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse te kunnen opnemen. Beide partijen worden door de voorzitter uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan de verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Vervolgens zal de Schadecommissie een concept-advies uitbrengen waarna verzoeker en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk binnen zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan de verzoeker en de gemeenteraad toegezonden.

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door verzoeker 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 mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De heer [redacted] heeft toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- pachtcontracten van de periode van 1993 tot 1 juli 1998;
- betalingsbewijzen van hetgeen verzoeker in 2004 aan de huurder heeft betaald, en bewijzen van hetgeen verzoeker in 2004 van de pachter heeft ontvangen;
- de maandomzetten van de heer [redacted] over het jaar 2004.



art. 5.1 lid 2 sub e WOO

[redacted]

Dinsdag 26 april 2011

Per post en aangetekende post en vooruit per eMail
SchadeCommissie Noord/Zuidlijn
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 15378
1001 MJ Amsterdam

Betreft: schade jaar 2007 / 2008 art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] te Amsterdam

Geachte mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted],

Naar aanleiding van het gemaakte voorbehoud in het concept schade rapport d.d. 13 januari 2011, alsmede in het licht van ons telefoongesprek op 26 april 2011, over de schadeuitkering in verband met het voormelde adres, heb ik de heren art. 5.1 lid 2 sub e WO (de **Pachter**) en de heer art. 5.1 lid 2 sub e WO namens de **Verpachter** de onderstaande verklaring laten ondertekenen.:

Verklaring:

De ondergetekenden: de heer art. 5.1 lid 2 sub e WO namens de Verpachters van (de winkelruimte) art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] te Amsterdam en de Pachter/Onderhuurder de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO verklaren het navolgende:

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WO:

1. Mijn contractuele huisvestingskosten/verplichting - jaar 2007 - voor de voormelde winkelruimte zijn als volgt samengesteld:

* Huurprijs (jaarhuur) € art. 5.1 lid 2 sub f WOO
* Onderhuurprijs (jaar-pacht) € art. 5.1 lid 2 sub f WOO [€ art. 5.1 lid 2 p.m.]

Totaal zou ik in 2007 aan de Verpachter € art. 5.1 lid 2 sub f WOO moeten betalen.

2. In het jaar 2007 heb ik ter zake van de huur van de winkelruimte aan de verpachter slechts **€** art. 5.1 lid 2 sub f WOO.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

3. Mijn contractuele huisvestingskosten/verplichting - jaar 2008 - voor de voormelde winkelruimte zijn als volgt samengesteld:

* Huurprijs (jaarhuur) € art. 5.1 lid 2 sub f WOO
* Onderhuurprijs (jaar-pacht) € art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Totaal zou ik in 2008 aan de Verpachter € art. 5.1 lid 2 sub f WOO moeten betalen.

4. In het jaar 2008 heb ik ter zake van de huur van de winkelruimte aan de Verpachter **slechts** € art. 5.1 lid 2 sub f WOO. betaald!

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO

5. In het jaar **2007** heb ik art. 5.1 lid 2 sub e WOO de ondergetekende, aan de eigenaar van de voormelde winkelruimte als huurprijs in totaal € art. 5.1 lid 2 sub f WOO betaald.

6. In het jaar **2008** heb ik art. 5.1 lid 2 sub e WOO aan de eigenaar van de voormelde winkelruimte als huurprijs in totaal € art. 5.1 lid 2 sub f WOO betaald.

7. Voor het jaar **2007** heb ik art. 5.1 lid 2 sub e WOO na aftrek van de huurprijs per saldo **€ 0.00** pachtprijs ontvangen/overgehouden. Voor 2007 heb ik de heer art. 5.1 lid 2 sub e WO 100% korting op de Pachtprijs gegeven.
Hiermee leid Ik een financiële schade voor het jaar 2007 van € art. 5.1 lid 2 sub f WO

8 Voor het jaar **2007** heb ik art. 5.1 lid 2 sub e WOO na aftrek van de huurprijs per saldo **€ 0.00** pachtprijs ontvangen/overgehouden. Voor 2008 heb ik de heer art. 5.1 lid 2 sub e WO 100% korting op de Pachtprijs gegeven.
Hiermee leid ik een financiële schade voor het jaar 2008 van € art. 5.1 lid 2 sub f W

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

23/5/2011

Hoogachtend,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

24/5/2011