# SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

## ADVIES

## SCHADEJAAR 2012

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

nummer Schadecommissie: N000167
Datum: 25 maart 2014

### SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt voor het jaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 55.998,--, te vermeerderen met wettelijke rente.

## 1. PROCEDURE

### 1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

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

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

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

### 1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

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

- art. 5.1 lid 2 sub e WOO voorzitter
- art. 5.1 lid 2 sub e WOO
- art. 5.1 lid 2 sub e WOO RA.

### 1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag van 13 mei 2013, door het Schadebureau ontvangen op 14 mei 2013, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie ingediend. De Schadecommissie heeft in het kader van de behandeling van eerdere aanvragen 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 10 januari 2005 en 1 december 2010.

Van deze hoorzittingen is een verslag gemaakt, welk verslagen aan aanvrager en het college zijn toegezonden en als **bijlage 1 en 2** bij dit advies zijn gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 10 januari 2005 en 1 december 2010.

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. de verslagen van de hoorzittingen van de Schadecommissie op 10 januari 2005 en 1 december 2010;
3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager;
4. uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
5. overeenkomst van vennootschap onder firma van 27 januari 1989;
6. koopovereenkomst van 19 januari 1998;
7. huurovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO

### 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 19 september 2012 uitgebrachte advies inzake de in het jaar 2011 geleden schade.

## 2. BASISGEGEVENS AANVRAAG

### 2.1 Gegevens aanvrager

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

### 2.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager exploiteert een art. 5.1 lid 2 sub f WOO in de bedrijfsruimte van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO Aanvrager voert aan dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds mei 2003 zijn verslechterd, en ook in het jaar 2012 verslechterd zijn gebleven, als gevolg van de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat worden uitgevoerd, waardoor de omzet is gedaald en aanvrager schade lijdt in de vorm van winstderving.

### . 2.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar het aan de Schadecommissie overgelegde schema van de Dienst Noord/Zuidlijn (**bijlage 3**).

## 3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

### 3.1 Causaliteit en voorzienbaarheid

Aanvrager heeft aangevoerd dat ook in 2012 de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO negatief zijn beïnvloed door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat, met negatieve gevolgen voor de omzet en winst van zijn bedrijf.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 2.3 vermelde gegevens, dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van aanvrager ook in het jaar 2012 negatief beïnvloed zijn door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat. De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet van aanvrager in het jaar 2012 is gedaald ten opzichte van hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens uit voorgaande jaren in deze periode mocht worden verwacht. Aangezien van een andere oorzaak van deze omzetdaling niet is gebleken, moet deze omzetdaling worden beschouwd als een gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor zover aanvrager door deze omzetdaling schade heeft geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De berekening van de schade is opgenomen in onderdeel 3.2.

Van 1988 tot en met 1997 heeft aanvrager de onderneming samen met art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de vorm van een v.o.f. geëxploiteerd. Per 1 januari 1998 heeft aanvrager de aandelen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO overgenomen, en sindsdien exploiteert hij de onderneming als eenmanszaak In de adviezen uitgebracht over de schadejaren 2003 tot en met 2008 is op de nadeelcompensatie een korting toegepast van 16,7% (⅓ van 50%) voor het overnemen van de v.o.f..-aandelen per 1 januari 1998, derhalve in de periode dat de voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord/Zuidlijn beperkt toerekenbaar was.

Deze korting wordt met ingang van het schadejaar 2009 niet meer toegepast, derhalve ook niet op schade geleden in het onderhavige schadejaar 2012, omdat de Schadecommissie met instemming van de gemeente als beleidsuitgangspunt heeft aanvaard dat bij het voorzienbaarheidsoordeel ook dient te worden betrokken de ten tijde van het nemen van voor de voorzienbaarheid relevante bedrijfsbeslissingen voorzienbare duur van de bouw- en overlastperiode. Dit uitgangspunt is overgenomen in de Verordening en uitgewerkt in het bij de Verordening als bijlage 3 gevoegde schema. In het geval van aanvrager leidt dit tot het oordeel dat ten tijde van de onderhavige bedrijfsbeslissing (overneming aandelen per 1 januari 1998) slechts een

bouw- en overlastperiode voorzienbaar was die in 2008 zou eindigen, en dat mitsdien met ingang van het schadejaar 2009 de voorzienbaarheid niet meer aan aanvrager kan worden tegengeworpen.

### 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 schadeberekening vindt plaats op basis van de inkomensbenadering.
- Ingevolge artikel 4 lid 1 van de Verordening moet de schade worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaande aan de schadeperiode, te stellen op vijf jaren. In casu komt deze periode voor het schadejaar 2012 uit op de jaren 2007 tot en met 2011, waarbij de jaren 2007 tot en met 2011 worden gecorrigeerd voor de gemiste bedrijfsresultaten.
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- De branchecorrectie is gebaseerd op de door het CBS gepubliceerde cijfers "Horeca; omzetontwikkeling, SBI 2008, 561 Restaurants, andere eetgelegenheden".
- De schade wordt berekend op basis van niet afgeronde cijfers. In dit advies worden de cijfers afgerond weergegeven waardoor ten opzichte van de exacte berekening geringe en niet relevante afrondingsverschillen kunnen ontstaan.

*3.2.2 Ter beschikking staande gegevens*

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

- Jaarrekening over de jaren 1998 tot en met 2012
- Kwartaalomzetten vanaf 1998 tot en met 2009
- Maandomzetten 2010 tot en met 2012
- Grootboekkaarten van de omzetrekeningen over de jaren 2000 tot en met 2010

In dit advies zijn alleen de gegevens van de jaren 2007 tot en met 2012 opgenomen. Voor de gegevens van de voorgaande jaren wordt verwezen naar de voorgaande adviezen.

*3.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening*

De vergelijking van de interne maandcijfers met die van de jaarrekening levert onderstaand beeld op.

*Tabel 1:*
Vergelijking van de interne maandcijfers met de jaarrekening

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal maandcijfers | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Af: Omzetbelasting | | | | | | |
| **Omzet excl. BTW** | | | | | | |
| **Jaarrekening** | | | | | | |
| **Verschil** | | | | | | |
| **Verschil in percentage** | | | | | | |

In de jaren 2010, 2011 en 2012 heeft de Schadecommissie een verschil van € [redacted] € [redacted] en € [redacted] geconstateerd. Deze verschillen zijn niet van materieel belang voor de schadeberekening.

*3.2.4 Analyse van de cijfers*

**Resultatenrekening**
In tabel 2 is een overzicht opgenomen van de resultatenrekening over de jaren 2007 tot en met 2012.

*Tabel 2:*

Resultatenrekening over de jaren 2007 tot en met 2012

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Netto omzet | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Kostprijs omzet | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | |
| **Kosten:** | | | | | | |
| Lonen en salarissen | | | | | | |
| Sociale lasten | | | | | | |
| Pensioenen | | | | | | |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | | | | | | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa | | | | | | |
| Overige bedrijfskosten | | | | | | |
| **Som der kosten** | | | | | | |
| **Bedrijfsresultaat** | | | | | | |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | | | | | |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | | | | | |
| **Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening** | | | | | | |

Na de daling van de omzet in 2011 ten opzichte van het jaar 2010, stijgt de omzet weer in het jaar 2012. Het resultaat stijgt in 2012 door een verbetering van de brutowinst en vrijwel gelijkblijvende kosten ten opzichte van 2011.

**Ontwikkeling van de maandomzetten**

In tabel 3 zijn maandcijfers van aanvrager opgenomen. De maandcijfers zijn opgesteld aan de hand van de door aanvrager verstrekte maandomzetten en grootboekkaarten.

*Tabel 3:*

Maandomzetten (incl. omzetbelasting) over de jaren 2007 tot en met 2012

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Januari | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Februari | | | | | | |
| Maart | | | | | | |
| April | | | | | | |
| Mei | | | | | | |
| Juni | | | | | | |
| Juli | | | | | | |
| Augustus | | | | | | |
| September | | | | | | |
| Oktober | | | | | | |
| November | | | | | | |
| December | | | | | | |
| Overloop | | | | | | |
| **Totaal** | | | | | | |

Uit bovenstaande tabel blijkt een structurele verbetering van de omzet vanaf mei 2010. Tijdens de hoorzitting van 1 december 2010 heeft aanvrager medegedeeld dat hij zich vanaf ongeveer september 2010 heeft aangesloten bij [redacted] waarmee aanvrager vanaf dat moment extra inkomsten genereert. De omzetten over de maanden september – december 2010 zijn hoger dan in diezelfde periode 2009, echter niet hoger dan in diezelfde periode in de jaren vóór 2009. De Schadecommissie leidt hieruit af dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO over het jaar 2010 niet tot substantiële verbetering van de omzet heeft geleid, maar dat het herstel van de omzet in 2010 meer gelegen is in verbetering van de omstandigheden van aanvrager in dat jaar.

De totale omzet in 2011 is gedaald ten opzichte van het jaar 2010. In het jaar 2011 is de omzet hoofdzakelijk in de maanden mei en oktober lager dan dezelfde maanden in het jaar 2010.

Het herstel van de omzet van aanvrager in het jaar 2012 ten opzichte van het jaar 2011 wordt hoofdzakelijk gerealiseerd in de maanden januari tot en met juli 2012 (met uitzondering van de maand juni), waarbij de omzet in die maanden hoger is dan in diezelfde maanden van het jaar 2011.

In de daarop volgende maanden augustus tot en met november 2012 daalt de omzet ten opzichte van diezelfde maanden in 2011. Aannemelijk is, dat deze daling verband houdt met de

(aard van de) aanlegwerkzaamheden in deze periode. In het jaar 2012 is gewerkt aan de voorzetwanden van het station De Pijp aan de Westzijde en de Oostzijde, alsmede aan de constructie van de metrotoegangen aan de Noordzijde en de Zuidzijde. De werkzaamheden in verband met het realiseren de metrotoegang aan de Noordzijde (hoek Albert Cuypstraat/Ferdinand Bolstraat) worden in de directe omgeving van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van aanvrager uitgevoerd (sloop bebouwing, bouwput, nieuwbouw).

**Brutowinstmarge**

Het verloop van de brutowinstmarge is weergegeven in tabel 4.

*Tabel 4:*

Brutowinstmarge over de jaren 2007 tot en met 2012

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Netto-omzet | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Kostprijs van de omzet | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | |
| **Brutowinstmarge** | | | | | | |

Met uitzondering van het jaar 2008 en 2011, waarin aanvrager een licht lagere brutowinstmarge heeft gerealiseerd, is de ontwikkeling van de brutowinstmarge van aanvrager stabiel.

**Bedrijfskosten**

Het verloop van de bedrijfskosten over de jaren 2007 tot en met 2012 is als volgt.

*Tabel 5:*

Bedrijfskosten over de jaren 2007 tot en met 2012

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lonen en salarissen | Tabel 2 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | |
| Sociale lasten | Tabel 2 | | | | | |
| Pensioenen | Tabel 2 | | | | | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa | Tabel 2 | | | | | |
| Overige bedrijfskosten | Tabel 2 | | | | | |
| **Totale bedrijfskosten** | | | | | | |

Het totaal van de bedrijfskosten is in 2012 vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van het jaar 2011.

De overige bedrijfskosten in 2009 tot en met 2012 zijn gestegen ten opzichte van de jaren daarvoor. De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

*Tabel 6:*

Specificatie overige bedrijfskosten over de jaren 2007 tot en met 2012

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Overige personeelskosten | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Huisvestingskosten | | | | | | |
| Exploitatiekosten | | | | | | |
| Kantoorkosten | | | | | | |
| Autokosten | | | | | | |
| Verkoopkosten | | | | | | |
| Algemene kosten | | | | | | |
| **Totaal overige bedrijfskosten** | | | | | | |

De stijging van de overige bedrijfskosten in het jaar 2012 ten opzichte van 2011 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere huisvestingskosten (hogere huurkosten en hogere kosten voor onderhoud gebouwen).

Aanvrager heeft in 2010 hoge verkoopkosten. In de hoorzitting van 1 december 2010 heeft aanvrager medegedeeld dat hij wegens het art. 5.1 lid 2 sub e WOO van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO diverse activiteiten georganiseerd heeft, mede ter promotie van de zaak, die extra kosten met zich hebben meegebracht. Deze promotionele activiteiten hebben mogelijk bijgedragen aan de hogere omzet in 2010. Daarom is voor deze hogere verkoopkosten geen correctie op het resultaat van aanvrager toegepast.

*3.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2012*

Bij de berekening van de schade wordt uitgegaan van het bedrijfsresultaat. Dit bedrijfsresultaat wordt "geschoond" voor de vaste kosten, zoals afschrijvingen op materiële vaste activa, huur en andere vaste kosten voor zover deze in de door aanvrager verstrekte jaarrekeningen zijn verantwoord. In tabel 7 is de berekening van het bedrijfsresultaat voor aftrek van vaste kosten over de jaren 2007 tot en met 2012 opgenomen.

*Tabel 7:*

Bedrijfsresultaat voor aftrek vaste kosten

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijfsresultaat | Tabel 2 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa | Tabel 2 | | | | | | |
| *Vaste kosten in de overige bedrijfskosten* | | | | | | | |
| Huur gebouwen | | | | | | | |
| Belastingen en zakelijke lasten | | | | | | | |
| Contributies- en abonnementen | | | | | | | |
| Accountants- en advieskosten | | | | | | | |
| Verzekeringen | | | | | | | |
| **Totaal vaste kosten in overige bedrijfskosten** | | | | | | | |
| **Bedrijfsresultaat voor aftrek vaste kosten** | | | | | | | |

**Bedrijfsresultaten in de referentieperiode**

De referentieperiode voor het schadejaar 2012 wordt gesteld op de standaardperiode van vijf jaar voorafgaand aan het schadejaar, derhalve de jaren 2007 tot en met 2011. Het bedrijfsresultaat voor aftrek van vaste kosten voor de jaren 2007 tot en met 2011 wordt aangepast met de voor die jaren berekende gemiste bedrijfsresultaten.

In het advies van 25 september 2008 (inzake het schadejaar 2005) is aanvaard dat aanvrager geen verdere besparingen heeft kunnen realiseren. De maximaal door aanvrager te realiseren besparing is gesteld op de berekende besparing over het jaar 2004 ten bedrage van € [redacted], gecorrigeerd voor inflatie.

Op basis van het voorgaande wordt in tabel 8 het bedrijfsresultaat berekend over de referentieperiode en het schadejaar 2012, conform de in eerdere adviezen gehanteerde methode.

*Tabel 8:*

Bedrijfsresultaat voor aftrek vaste kosten over de referentieperiode en het schadejaar 2012

| | | 2004 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijfsresultaat voor aftrek vaste kosten | Tabel 7 | | | | | | | |
| Maximaal te realiseren besparing | | | | | | | | |
| CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100) | | | | | | | | |
| **Maximaal te realiseren besparing naar "waarde" betreffend jaar** | | | | | | | | |
| Gemist bedrijfsresultaat 2007 tot en met 2011 | | | | | | | | |
| **Bedrijfsresultaat, basis voor schadeberekening** | | | | | | | | |

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

**Inflatiecorrectie 2012**

De peildatum voor het schadejaar 2012 is 31 december 2011.

*Tabel 9:*

Inflatiecorrectie

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Gemiddelde 2007 - 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijfsresultaat | Tabel 8 | | | | | | |
| CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100) | | | | | | | |
| Bedrijfsresultaat naar "waarde" 2011 | | | | | | | |
| **Norm bedrijfsresultaat voor branchecorrectie** | | | | | | | |

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

**Branchecorrectie 2012 (aangepast ten opzichte van het conceptadvies)**

Voor de berekening van de branchecorrectie worden de door het CBS gepubliceerde cijfers "[redacted]" toegepast. Uit de indexcijfers blijkt dat de horeca in het schadejaar 2012 een stijging van de omzet heeft gerealiseerd van 2,7%.

*Tabel 10: (aangepast ten opzichte van het conceptadvies)*
Berekening branchecorrectie 2012

| | | |
|---|---|---|
| Norm bedrijfsresultaat voor branchecorrectie | Tabel 9 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO |
| Branchecorrectie | | [redacted] |
| **Norm bedrijfsresultaat** | | |

**Schadeberekening en nadeelcompensatie schadejaar 2012**

Op basis van het voorgaande wordt de nadeelcompensatie voor het schadejaar 2012 als volgt berekend (tabel 11):

*Tabel 11: (aangepast ten opzichte van het conceptadvies)*
Berekening schade voor het schadejaar 2012

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Norm bedrijfsresultaat | Tabel 10 | | 140.769 |
| Af: | Behaald bedrijfsresultaat 2012 | Tabel 8 | | 84.770 |
| | **Nadeelcompensatie 2012** | | | **55.998** |

**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 14 mei 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 20 november 2013, als **bijlage 4** bij dit advies gevoegd.

Daaromtrent overweegt de Schadecommissie het volgende.

De gemeente heeft aangegeven geen formeel bezwaar te hebben tegen het conceptadvies. De Schadecommissie neemt dit voor kennisgeving aan.

Van aanvrager is geen zienswijze ontvangen.

De branchecorrectie in het conceptadvies was gebaseerd op een voorlopig mutatiecijfer van het CBS. Het conceptadvies was daarom uitgebracht onder het voorbehoud dat het definitieve cijfer nog niet bekend is. Het definitieve advies wordt uitgebracht op basis van het definitieve branchecijfer bekend.

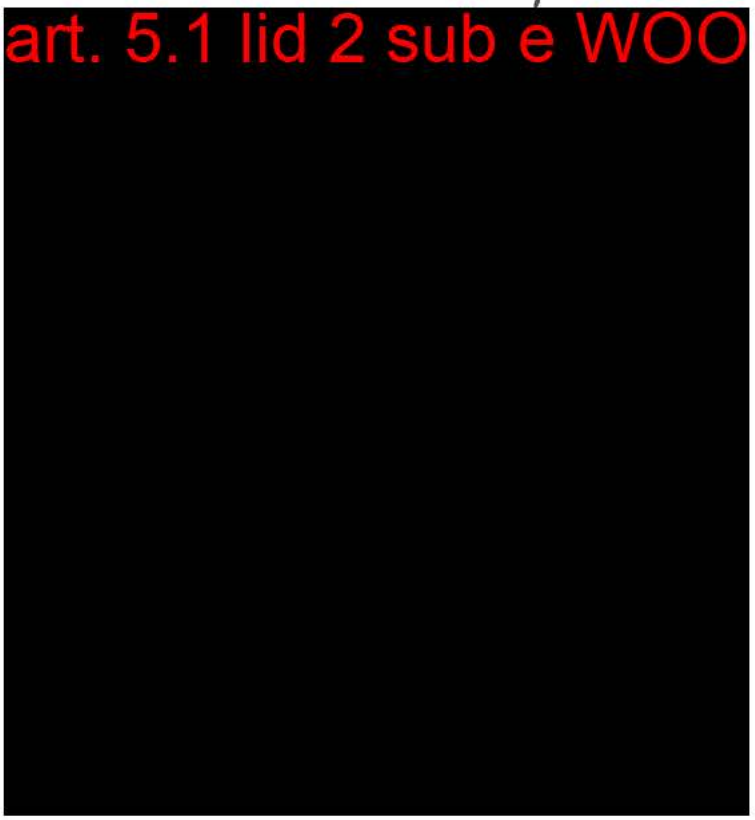
Als gevolg van het definitieve branchecijfer is het definitieve advies ten opzichte van het eerder uitgebrachte conceptadvies gewijzigd in de zin dat de tekst over de branchecorrectie (pagina 16) is aangepast en de tabellen 10 en 11 zijn aangepast. Als gevolg van deze aanpassing bedraagt de geadviseerde nadeelcompensatie geen € 55.861,-- maar € 55.998,---. Het in het definitieve advies geadviseerde bedrag ligt derhalve € 137,-- hoger.

## 5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 55.998,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 mei 2013.

Amsterdam, 25 maart 2014

art. 5.1 lid 2 sub e WOO



# BIJLAGE 1

# Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 10 januari 2005
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000167

## Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO ub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : art. 5.1 lid 2 sub e WOOaccountant)
Meegebrachte deskundige(n) :

Namens de Gemeente Amsterdam : het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

## Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretariaat : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

## Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 10 januari 2005 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 10 december 2004 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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO 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 voorzitter constateert dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO (hierna ook: verzoeker) een art. 5.1 lid 2 sub e WOO exploiteert in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en een verzoek om schadevergoeding heeft ingediend vanwege de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn op de Ferdinand Bolstraat worden uitgevoerd.

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de bijeenkomst zal verlopen. Eerst krijgt de gemeente de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. 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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat begin mei 2003 in de Ferdinand Bolstraat bouwhekken zijn geplaatst tussen de Albert Cuijpstraat en de 1e Jan Steenstraat (blok 1 en 2). In augustus 2003 zijn bouwhekken geplaatst tussen de 1e Jan Steenstraat en de 1e Jan van der Heijdenstraat (blok 3). In december 2003 is men begonnen met het maken van geleidebalken en het ophogen van de bouwterreinen. De laatste bouwhekken zijn begin 2004 geplaatst tussen de 1e Jan van der Heijdenstraat en de Ceintuurbaan (blok 4). In mei en juni 2004 zijn kabels en leidingen verlegd op het kruispunt Ferdinand Bolstraat – Ceintuurbaan. In de periode van maart 2004 tot september 2004 zijn de diepwanden in blok 3 gemaakt. Van maart 2004 tot maart 2005 worden de diepwanden in blok 2 gemaakt. Van november 2004 tot mei 2005 worden de diepwanden in blok 4 gemaakt. Vanaf mei 2005 tot december 2005 zal de grond verstevigd worden doormiddel van jetgrouten. Daarna zal het dak van het station geplaatst worden hetgeen tot mei 2006 zal duren. 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.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt wanneer de bouwhekken naar verwachting zullen verdwijnen. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit nog niet bekend is. In 2006 wordt het bouwterrein waarschijnlijk smaller.

## Verzoeker

art. 5.1 lid 2 sub e WOO krijgt het woord om het verzoek om schadevergoeding toe te lichten.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat de bouwhekken in mei 2003 voor zijn bedrijfsruimte zijn geplaatst. De tweede helft van 2003 heeft het werk in de Ferdinand Bolstraat stilgelegen, maar het aantal passanten was al afgenomen. De Ferdinand Bolstraat is normaliter een doorgaande straat voor fietsen, trams en voetgangers. Voor de deur van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van verzoeker [redacted] Bij verzoeker komen sindsdien bijna geen koffiedrinkers meer in de ochtend. Verzoeker verkoopt voornamelijk koffie, thee, gebak en broodjes. [redacted] s zelf veel in de zaak.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij het jammer vindt dat de gemeente hetgeen is afgesproken met de ondernemers niet geheel nakomt. Verzoeker is in 1994 al bij de eerste vergadering over de aanleg van de Noord-Zuidlijn geweest en wist dat de bouwhekken zouden komen. De gemeente is echter midden in de Ferdinand Bolstraat begonnen met het plaatsen van de bouwhekken waardoor verzoeker vanaf de eerste dag in mei 2003 schade lijdt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO dacht aanvankelijk dat hij de bouwperiode wel zou doorkomen, maar er is in korte tijd erg veel veranderd in de Ferdinand Bolstraat. Vooraf heeft de gemeente gezegd dat de werkzaamheden meer gefaseerd zouden worden uitgevoerd dan feitelijk gebeurt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de Schadecommissie geen onderzoek kan doen naar de wijze van uitvoering en de informatie die de gemeente hieromtrent heeft verstrekt. De Schadecommissie constateert dat vanaf mei 2003 de bouwhekken zijn geplaatst op de Ferdinand Bolstraat en dat sindsdien de bereikbaarheid van de winkels is verminderd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 1998 verbouwd heeft en dat zijn omzet van 1999 tot en met 2002 een opgaande lijn had. Vanaf mei 2003 loopt de omzet echter hard terug.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat uit het uittreksel uit het handelsregister blijkt dat art. 5.1 lid 2 sub e W sinds 19 januari 1998 enig eigenaar van de onderneming is.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 1985 heeft overgenomen. In 1988 heeft art. 5.1 samen met art. 5.1 lid 2 sub e WOO een v.o.f. opgericht en tot 1998 heeft de v.o.f. de onderneming geëxploiteerd. In art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Per 1 januari 1998 heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO de aandelen art. 5.1 lid 2 sub e WOO overgenomen en sindsdien exploiteert hij de onderneming als eenmanszaak.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de oprichtingsakte van de v.o.f. en de inschrijving hiervan in het handelsregister, alsmede de akte waarbij art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft uitgekocht, zal toezenden aan de Schadecommissie.
Toen art. 5.1 lid 2 sub e WOO als eenmanszaak begon is hij ook een nieuw huurcontract aangegaan. De formule art. 5.1 lid 2 sub e WOO is een beetje bijgesteld. Verzoeker is bijvoorbeeld zelf art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat het nieuwe huurcontract is ingegaan op 1 juli 1998, maar is ondertekend in oktober 1998.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit te maken had met de verbouwing. De huur is toen 1 jaar niet geïndexeerd. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verhuurders de art. 5.1 lid 2 sub e WOO nog steeds als art. 5.1 lid 2 sub e WOO beschouwen. De huur is de grootste kostenpost voor verzoeker. Om de huur te kunnen betalen is een bepaald aantal passanten nodig. Verzoeker zegt dat hij met betrekking tot de aanleg van de Noord-Zuidlijn een gok heeft gewaagd omdat hij wist dat hij deze jaren moet overbruggen totdat hij een metrostation in de buurt van zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO zou krijgen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat volgens het huurcontract in 2003 gesproken kon worden over de huur en vraagt of dat is gebeurd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dat niet het geval is. Het huurcontract loopt gewoon door.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat de schade volgens verzoeker gestart is in mei 2003 en nog steeds voortduurt. De Schadecommissie probeert de schades zo veel mogelijk per boekjaar af te wikkelen. Van het jaar 2003 is inmiddels de jaarrekening gereed zodat dit schadejaar afgewikkeld kan worden. Indien de jaarstukken 2004 op korte termijn gereed zijn kan de Schadecommissie 2003 en 2004 tegelijk afhandelen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de jaarrekening van 2004 voor 1 april 2005 klaar kan zijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie dan pas in mei/juni 2005 een conceptadvies kan uitbrengen waardoor het nog enige tijd zal duren voordat een besluit is genomen, en zegt dat de Schadecommissie ook eerst een voorschotadvies kan uitbrengen voor 2003 en 2004. Hiertoe dient verzoeker een voorschotverzoek in te dienen. Daarna, als de jaarrekening 2004 gereed is, zal de Schadecommissie een concept-advies uitbrengen voor de jaren 2003 en 2004.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij hiermee akkoord gaat en dat hij graag in aanmerking komt voor een voorschot.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat het eerste schadejaar 2003 is. Volgens de Verordening dient de Schadecommissie de schade te beoordelen aan de hand van de jaarstukken vijf jaar voorafgaand aan het schadejaar. Dat betekent dat de Schadecommissie graag de volledige jaarrekeningen van 1998 tot en met 2003 ontvangt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe deze gegevens te verstrekken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat in art. 5.1 lid 2 sub e WOO is geopend, art. 5.1 lid 2 sub e WOOn, en vraagt of verzoeker hier last van heeft.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO rond koninginnedag 2004 is geopend en een heel andere doelgroep heeft dan verzoeker. Verzoeker heeft hiervan niet veel last. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

vertelt dat onder andere mensen die slecht ter been zijn voorheen met de stadsmobiel bus bij hem werden afgezet. Dit is niet meer mogelijk. Indien het busje bij art. 5.1 lid 2 sub e WOO wil komen moet het vanaf de art. 5.1 lid 2 sub e WOO gaan. Als het busje dat al doet, dan is de kans heel groot dat er een vrachtwagen aan het lossen is die de weg blokkeert. Ook de impulsklanten blijven weg. Mensen die naar de Albert Cuypstraat gingen stapten voorheen bij verzoeker art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt wat de openingstijden van verzoeker zijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij van maandag tot en met zaterdag van 9.00 uur tot 18.00 uur geopend is. De openingstijden zijn niet gewijzigd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat verzoeker de omzetten per kwartaal vanaf 1999 heeft aangeleverd en zegt dat de Schadecommissie ook graag de kwartaalomzetten van 1998 ontvangt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat de loonkosten in 2003 zijn gestegen en vraagt of verzoeker dit kan verklaren.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO twee dagen in de week in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO werkte en voor twee middagen per week op de loonlijst stond. In 2002 heeft art. 5.1 lid 2 sub e WO van verzoeker niet meer in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO gewerkt omdat art. 5.1 lid 2 sub e WOO en op 1 september 2002 is art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker heeft toen een nieuwe medewerker aangenomen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat de omzet in het vierde kwartaal 2002 gelijk is gebleven, terwijl hij daarvoor nog steeds steeg. In het vierde kwartaal 2002 is de omzet dus al wat teruggegaan terwijl nog geen werkzaamheden op de Ferdinand Bolstraat werden uitgevoerd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij het vierde kwartaal van 2002 zelf wat minder in de zaak is geweest. De personeelskosten zijn nu weer wat gedaald. In 2004 heeft verzoeker daar tussen de 10% en 15% op bespaard.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker nog andere inkomsten heeft.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zeg dat dat niet het geval is. Verzoeker verleent geen cateringdiensten. Alleen aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO levert verzoeker op donderdag art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Deze omzet wordt bij de normale omzet opgeteld.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat verzoeker door de aanleg van de Noord-Zuidlijn ook wat extra kosten moet maken, zoals extra schoonmaakkosten. Ook het meubilair lijdt veel door het zand dat mensen naar binnen lopen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker dit nader dient toe te lichten aan de hand van rekeningen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of een van de aanwezigen nog iets wil vragen of opmerken.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat zij geen vragen of opmerkingen heeft.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij veel zorg besteedt aan de representatie van zijn zaak. Vorig jaar heeft verzoeker de hele zaak geverfd. Door de smalle doorgang botsen fietsen tegen de winkelpui aan waardoor deze beschadigd wordt. Ook wordt veel bouwvuil de zaak ingelopen. art. 5.1 lid 2 sub e W art. 5.1 lid zegt dat hij graag wil benadrukken dat de omzetdaling niet het enige probleem is dat de Noord-Zuidlijn met zich meebrengt.

## 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 12.30 uur en 13.00 uur de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van verzoeker 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. De Schadecommissie zal eerst een advies uitbrengen over het verzoek om toekenning van een voorschot. Zodra alle gegevens van 2004 zijn ontvangen zal de Schadecommissie een concept-advies uitbrengen over de schadejaren 2003 en 2004, 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 Schadecommis-

sie 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 [redacted] postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn [redacted] afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De verzoeker heeft toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- de oprichtingsakte van de v.o.f. en de inschrijving hiervan in het handelsregister;
- de akte waarbij verzoeker [redacted] heeft uitgekocht;
- volledige jaarrekeningen 1998 tot en met 2003;
- de kwartaalomzetten van 1998.

# BIJLAGE 2

# Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 1 december 2010
Tijd : 9.30 uur
Locatie : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000167

## Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2 sub e WOO ub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
: art. 5.1 lid 2 sub e WOO (accountant)

Namens de Gemeente Amsterdam : Dienst Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

## Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

## Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 1 december 2010 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

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 art. 5.1 lid 2 sub e WOO (hierna ook: verzoeker), die een art. 5.1 lid 2 sub f WOO exploiteert in het pand Ferdinand Bolstraat 92.

De voorzitter vat samen, dat op 10 januari 2005 een hoorzitting heeft plaatsgevonden naar aanleiding van het schadeverzoek van verzoeker betreffende de in de jaren 2003 en 2004 geleden schade. Op 11 mei 2006 heeft de Schadecommissie naar aanleiding van dit verzoek een advies uitgebracht met betrekking tot de voor de jaren 2003 en 2004 toe te kennen schadevergoeding. Naar aanleiding van de door verzoeker ingediende aanvullende verzoeken heeft de Schadecommissie adviezen uitgebracht op 25 september 2008 (schadejaar 2005), 17 november 2008 (schadejaren 2006-2007) en 27 juli 2010 (schadejaar 2008).

Bij brief van 4 oktober 2010 heeft verzoeker een aanvullend schadeverzoek voor het jaar 2009 ingediend. Gelet op de periode die is verlopen sinds de op 10 januari 2005 gehouden hoorzitting heeft de Schadecommissie het wenselijk geacht om verzoeker en de gemeente tijdens de onderhavige bijeenkomst in de gelegenheid te stellen hun standpunten mondeling toe te lichten en eventueel aanvullende informatie te verstrekken

art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat eerst de gemeente de gelegenheid krijgt om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat. Vervolgens wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het verzoek mondeling toe te lichten. Daarna kunnen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen en krijgen partijen de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen.

## Gemeente

art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat het bouwterrein voor het metrostation Ceintuurbaan zich in de Ferdinand Bolstraat bevindt tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan. Vanaf mei 2003 zijn de bouwhekken rond het werkterrein geplaatst. Tot eind 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 tot augustus 2010 is de onderste laag grond van het station (-25 m tot -32 m) onder verhoogde druk uitgegraven. Vanaf december 2009 hebben met tussenpozen elf betonstorts plaatsgevonden voor de fundatievloer van het station, de laatste op 1 juli 2010. Na het afbouwen van de luchtdrukinstallatie is op 15 oktober 2010 een buurtfeest gegeven (waarvoor verzoeker de catering heeft verzorgd). Momenteel worden de voorzetwanden aan de binnenzijde van het station gemaakt en 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 (vanaf het Scheldeplein) worden geboord. Naar verwachting arriveert de eerste tunnelboormachine bij het station Ceintuurbaan in de zomer van 2011, 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 op dit moment nog niet bekend of ook na 2014 een bouwterrein aanwezig zal blijven.

De voorzitter deelt mee dat tijdens de hoorzitting naar aanleiding van een schadeverzoek van een andere ondernemer art. 5.1 lid 2 sub e WOO het voorstel is gedaan in het weekeinde de bouwhekken dichter naar het midden van het werkterrein te verplaatsen, waardoor de stroken

voor de fietspaden worden verbreed en de tegen de hekken geplaatste fietsen de doorgang minder belemmeren. Tijdens die bijeenkomst heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO toegezegd de overlast van gestalde fietsen en het verzoek om meer gelegenheid tot het stallen van fietsen in de omgeving te zullen voorleggen aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de straatmanager art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt desgevraagd mee niet bekend te zijn met dit voorstel, maar te zullen bezien of het verminderen van de overlast van fietsen door middel van het verplaatsen van de bouwhekken tijdens de weekeinden mogelijk is en de Schadecommissie daarover te informeren.

## Verzoeker

art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat de opleving in de omzet tijdens de winter 2006-2007, toen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO geen werkterrein aanwezig was, niet heeft doorgezet in de jaren 2008 en 2009. In 2010 lijkt de omzet weer iets te stijgen. In januari 2010 art. 5.1 lid 2 sub e WOO van verzoeker art. 5.1 lid 2 sub, art. 5.1 lid 2 sub e WOO met allerlei activiteiten die mede dienden om promotie te maken voor de zaak. In december 2009 heeft verzoeker de afspraak gemaakt met bouwonderneming art. 5.1 lid 2 sub e WO, dat medewerkers van art. 5.1 lid 2 sub e WO op werkdagen bij verzoeker e art. 5.1 lid 2 sub e WOO op kosten van het bouwbedrijf. Het aantal medewerkers dat daarvan gebruik maakt ligt gemiddeld tussen de 3 en 6 personen per dag. In verband hiermee is de sluitingstijd van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO verschoven van 17.30 uur naar ongeveer 18.30 - 18.45 uur. In de periode dat in het station Ceintuurbaan onder verhoogde luchtdruk werd gewerkt, lag de sluitingstijd van verzoekers zaak regelmatig nog later, omdat de medewerkers dan pas na de decompressie kwamen eten, rond 19.30 uur. Na beëindiging van die werkzaamheden is de sluitingstijd van de art. 5.1 lid 2 sub weer verschoven naar ca. 18.30 uur.

Verzoeker is ongeveer drie maanden geleden lid geworden van art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub Via deze site kan men eten bestellen bij een groot aantal aangesloten restaurants, dat vervolgens thuis bezorgd wordt. In september 2010 heeft deze activiteit ca art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 omzet opgeleverd en in oktober 2010 tussen de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2
art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt desgevraagd mee dat deze omzet niet apart wordt geregistreerd. In het algemeen vindt één keer per maand een afrekening plaats, tenzij het om hogere bedragen gaat. In dat geval wordt vaker afgerekend.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt desgevraagd mee in de regel op zondagen gesloten te zijn, behoudens bij speciale gelegenheden. In de art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn - tot nu toe - alleen de winkels die tot een winkelketen behoren (art. 5.1 lid 2 sub e WOO ) iedere zondag geopend.

Een belangrijke oorzaak voor vermindering van de omzet is - nog steeds - art. 5.1 lid 2 sub e WOO , waardoor verzoeker veel impulsaankopen misloopt van art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

Gevraagd naar de personeelsbezetting deelt art. 5.1 lid 2 sub e WOO mee, dat art. 5.1 lid 2 sub e WO - die tot 1998 medefirmant was - voor 3,5 dag per week in loondienst is.
Tijdens de opleving van de omzet in de winter 2006-2007 heeft verzoeker een extra medewerker voor 32 uur per week in dienst genomen. In rustige periodes verricht deze medewerker klussen aan het pand, zoals het opknappen van de buitengevel in oktober 2009. Tijdens dergelijke klussen blijft de art. 5.1 lid 2 sub e WOO geopend.

Door de langere openingstijden in verband met de afspraak met art. 5.1 lid 2 sub e WO en het aannemen van een extra medewerker in 2006/2007 zijn de personeelskosten in 2010 ongeveer gelijk aan die in voorgaande jaren, aldus art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Verzoeker licht toe grote investeringen uit te stellen in verband met de rommel die de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn tot gevolg hebben. Verzoeker zou graag de tafels en stoelen en de counter in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO willen vervangen, maar ziet daarvan voorlopig af nu veel zand naar binnen wordt gelopen en werklui met werkkleding en vieze schoenen aan in de zaak komen. Verzoeker beperkt zich tot onderhoudswerkzaamheden, die zijns inziens het belangrijkste zijn om klanten binnen te krijgen en te behouden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO waarschuwt verzoeker dat het niet de bedoeling is in verband met de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn de normale en noodzakelijke investeringen achterwege te laten. Vervangingsinvesteringen kunnen gewoon doorlopen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO voegt hieraan toe dat het Schadebureau ondernemers tijdens de aanleg van de Noord-Zuidlijn wil ondersteunen bij initiatieven om hun zaak door te ontwikkelen. Verzoeker zou bijvoorbeeld bij het Schadebureau een voorschot kunnen vragen voor het vervangen van de tafels en stoelen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO indien vervanging noodzakelijk is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat tot en met het schadejaar 2008 een korting van 16,7% (50% van 1/3$^{e}$ aandeel) is toegepast op de aan verzoeker toe te kennen schadevergoeding wegens de overname van het aandeel van verzoekers broer per 1 januari 1998, op een moment dat de aanleg van de Noord-Zuidlijn volgens de Schadecommissie toerekenbaar voorzienbaar was. Onlangs heeft de Schadecommissie de gemeente geadviseerd in gevallen waarin een relevante bedrijfsbeslissing is genomen in de periode 28 november 1996 t/m 22 juni 2000 met ingang van het schadejaar 2009 de voor eerdere schadejaren toegepaste voorzienbaarheidskorting van 50% te laten vervallen. De achtergrond hiervan is, dat een ondernemer in de genoemde periode redelijkerwijs mocht verwachten dat de bouw van de Noord-Zuidlijn zou aanvangen in 2001 en gereed zou zijn in 2008. De gemeente heeft dit preadvies overgenomen. Voor verzoeker betekent dit, dat op de voor het jaar 2009 toe te kennen schadevergoeding geen voorzienbaarheidskorting van 16,7% meer zal worden toegepast.

## 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 aan het begin van de middag de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van verzoeker zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse (nogmaals) 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. De Schadecommissie zal een concept-advies uitbrengen over het schadejaar 2009, 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 is door de Schadecommissie nadere informatie gevraagd en/of door 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 art. 5.1 lid 2 sub e WOO postbus 75505, te 1070 AM 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.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- informatie over de mogelijkheid tot het verplaatsen van de bouwhekken tijdens de weekeinden (en aldus de overlast van langs de hekken geplaatste fietsen te verminderen).

# BIJLAGE 3

# Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

| Periode | | Omschrijving werkzaamheden |
|---|---|---|
| **Mitigerende maatregelen/nooduitgang 1e Jacob van Campenstraat** | | |
| | | |
| 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 |
| | | |
| okt-13 | | Vrieswerkzaamheden gereed, Ontmanteling vriesinstallatie |
| | | |
| nov-13 | | Start afbouw NoodUitgang |
| | | |
| mrt-14 | | Werkzaamheden gereed. |

laatste wijziging: 28-03-07

# BIJLAGE 4

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

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

# Gemeente Amsterdam
# Dienst Metro

Retouradres: Dienst Metro, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
[redacted]
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

| | |
|---|---|
| Datum | 20 november 2013 |
| Ons kenmerk | SBZ/UIT/00063 |
| Uw kenmerk | N000167 |
| Behandeld door | [redacted] |
| Doorkiesnummer | 020 556 5451 |
| Faxnummer | 020 556 5708 |
| E-mail | [redacted]@metro.amsterdam.nl |

Onderwerp zienswijze op conceptadvies inzake [redacted]

Geachte [redacted],

De dienst Metro heeft kennisgenomen van het conceptadvies, dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 5 november 2013 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] Dienst Metro heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Omgeving en Reizigers
Dienst Metro

Ontvangen d.d. 27-11-13
Postm. 2244
AFD.
Archief/
dossiercode