SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAREN 2007 EN 2008

inzake het verzoek om schadevergoeding van:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
gevestigd te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO
(verder te noemen: verzoeker)

Verzoeknummer: N000230
Datum: 17 januari 2011

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, voor de schadejaren 2007 en 2008 een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van (in totaal) EUR 107.466,-, te vermeerderen met de 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 (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. [art. 5.1 lid 2 sub e WOO], voorzitter
- de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO]
- de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] RA.

1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 3 augustus 2007 en door het Schadebureau ontvangen op 6 augustus 2007, heeft verzoeker een krachtens de Verordening in behandeling te nemen ver-

zoek om toekenning van schadevergoeding ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 15 lid 1 van de Verordening verzoeker en de gemeente (Projectbureau Noord-Zuidlijn en Schadebureau) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 3 oktober 2007.

Van deze bijeenkomst is conform artikel 15 lid 3 van de Verordening een verslag gemaakt, welk verslag aan verzoeker en de gemeenteraad is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd. De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 3 oktober 2007.

Op 17 maart 2009 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht met betrekking tot de in de jaren 2003 t/m 2006 geleden schade.

Met een brief, gedateerd 21 mei 2010, heeft verzoeker aan de Schadecommissie toegezonden de maandomzetcijfers en de jaarrekeningen over de jaren 2007 en 2008, hetgeen de Schadecommissie in staat heeft gesteld een onderzoek in te stellen naar de eventueel in de jaren 2007 en 2008 geleden schade, en vervolgens het onderhavige advies uit te brengen.

De Schadecommissie heeft op 1 september 2010 een concept-advies toegezonden aan verzoeker en de gemeente, 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.

Naar aanleiding van het concept-advies heeft de gemeente een zienswijze ingezonden bij brief van 13 oktober 2010, waarop verzoeker heeft gereageerd bij brief van 18 oktober 2010.

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. het door verzoeker ingediende verzoek om schadevergoeding;
2. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie 3 oktober 2007;
3. jaarstukken en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van verzoeker;
4. een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
5. de koopakte, getekend op 22/24 maart 1994, met betrekking tot het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]
6. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn;
7. 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 overwegingen met betrekking tot causaliteit, maatschappelijk risico en risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 17 maart 2009 uitgebrachte advies met betrekking tot de jaren 2003 t/m 2006.

2. BASISGEGEVENS SCHADEVERZOEK

2.1 Gegevens verzoeker

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

Verzoeker exploiteert in de bedrijfsruimte op de begane grond van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO een winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO

2.2 Inhoud schadeverzoek

Verzoeker voert aan dat als gevolg van de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn sinds 2003 in de Ferdinand Bolstraat worden uitgevoerd de passantenstroom langs de winkel van verzoeker is afgenomen, waardoor de omzet is gedaald en verzoeker schade heeft geleden in de vorm van winstderving.

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 werd het diepste punt (- 31,88 m) bereikt. De rijroute van de vrachtwagens die de uitgegraven grond vanaf het bouwterrein afvoerden liep langs de winkel van verzoeker, die is gelegen art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
Vanaf december 2009 is gewerkt aan het maken van de fundatievloer voor het station, waarvoor met tussenpozen betonstorts hebben plaatsgevonden, de laatste op 1 juli 2010. Naar verwachting wordt in de zomer van 2010 de luchtdrukinstallatie afgebouwd, zodat de contai-

ners op maaiveldniveau kunnen worden verwijderd. Vervolgens worden de voorzetwanden en de metrotoegangen gemaakt. In verband daarmee wordt het gebouw van de ABN-AMRO op de hoek Ferdinand Bolstraat / Ceintuurbaan gesloopt.
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 mei/juni van dat jaar. Het werkterrein blijft volgens de huidige planning tot 2012/2013 in de Ferdinand Bolstraat aanwezig.

2.4 Planologische situatie

Voor een weergave van de huidige en de voormalige planologische situatie wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 17 maart 2009 heeft uitgebracht.

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

3.1.1. Schadeoorzaak

Verzoeker exploiteert in de bedrijfsruimte op de begane grond van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO een winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Verzoeker heeft aangevoerd dat als gevolg van de werkzaamheden voor de bouw van het metrostation Ceintuurbaan die in de Ferdinand Bolstraat zijn en worden uitgevoerd de passantenstroom langs de winkel van verzoeker sinds 2003 is afgenomen. Door dit alles is de omzet gedaald en heeft verzoeker schade geleden in de vorm van winstderving, aldus verzoeker.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 2.3 vermelde gegevens, dat als gevolg van de bouwactiviteiten voor het metrostation Ceintuurbaan de Ferdinand Bolstraat als geheel minder aantrekkelijk is geworden voor passanten. Opmerking verdient dat in art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waar de winkel van verzoeker is gevestigd, geen bouwhekken zijn geplaatst en de tramhalte in gebruik is gebleven. Niettemin wordt aannemelijk geacht, mede gelet op de afstand tussen de winkel en het bouwterrein in de Ferdinand Bolstraat, alsmede de aard en doelgroep van de winkel, dat door het werk in de Ferdinand Bolstraat de passantenstroom langs en de bezoekersaantallen van de winkel van verzoeker ook in 2007 en 2008 in negatieve zin beïnvloed zijn. Dit spoort met de constatering van de Schadecommissie, dat de omzet van verzoeker in de jaren 2007 en 2008 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 verzoeker 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.

Hoewel de bouwoverlast in de Ferdinand Bolstraat ook na 31 december 2008 heeft voortgeduurd, stelt de Schadecommissie de schadeperiode voor wat betreft het onderhavige advies vooralsnog op de jaren 2007 en 2008, de periode waarover thans de beschikbare financiële gegevens zijn geanalyseerd. Een advies over de jaren na het jaar 2008 kan pas worden uitgebracht nadat de financiële gegevens van die jaren ter beschikking zijn gekomen en zijn geanalyseerd.

Zoals overwogen in het advies van 17 maart 2009 kan, voor zover verzoeker schade heeft 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.

3.1.2. Voorzienbaarheid

De heer [redacted] en diens echtgenote, mevrouw [redacted], zijn de huidige vennoten van verzoeker, ieder voor de helft. De winkel van verzoeker is sinds 1976 gevestigd in het pand [redacted] tot 1996 geëxploiteerd door de heer [redacted] en diens vader. Na het overlijden van de vader van de heer [redacted] in 1996 heeft mevrouw [redacted] diens aandeel in de v.o.f. per 1 februari 1998 overgenomen. Dit aandeel is, aldus bezien, overgenomen in de periode dat de aanleg van de Noord-Zuidlijn, gelet op hetgeen is overwogen onder 2.2.2., voorzienbaar was. De Schadecommissie is echter van oordeel dat dit geen consequenties dient te hebben voor de aan verzoeker toe te kennen schadevergoeding, omdat de overname als een normale voortzetting van een familiebedrijf kan worden beschouwd en de bedrijfswijziging, analoog aan het bepaalde in artikel 39 Onteigeningswet, als een normale en noodzakelijke verandering kan worden aangemerkt.

Ook voor het overige zijn de Schadecommissie in het onderhavige geval geen feiten of omstandigheden gebleken die zouden moeten leiden tot toekenning van geen of minder schadevergoeding wegens voorzienbaarheid (actieve of passieve risicoaanvaarding).

3.2. Schade wegens winstderving

3.2.1. Algemene uitgangspunten schadeberekening

De Verordening schrijft voor, dat de omvang van het nadeel wordt berekend door de winst vóór de aanleg van de Noord-Zuidlijn te vergelijken met de winst tijdens de aanleg. Deze vergelijking kan ook worden bereikt via een omzetbenadering waarbij de gederfde omzet wordt vermenigvuldigd met een representatief brutowinstpercentage.

Normomzet

Het uitgangspunt bij deze omzetbenadering wordt gevormd door de "normomzet", die wordt bepaald aan de hand van in het verleden gerealiseerde omzetten. Als normomzet wordt beschouwd de omzet die naar redelijke verwachting behaald zou zijn in de schadeperiode, de schade-ingreep weggedacht.

De berekening van de normomzet geschiedt in drie stappen. In de eerste plaats wordt een referentieperiode vastgesteld. Vervolgens worden de in de referentieperiode behaalde omzetten gecorrigeerd voor inflatie naar een peildatum voorafgaand aan het eerste schadejaar (inflatiecorrectie). Ten slotte wordt van deze gecorrigeerde omzetten het gemiddelde genomen en wordt op dit gemiddelde een branchecorrectie toegepast die representatief wordt verondersteld voor de gemiddelde bedrijfsontwikkeling in de betreffende branche sedert de peildatum.

Referentieperiode

Voor de bepaling van de normomzet wordt een referentieperiode vastgesteld die, conform de Verordening, bij voorkeur bestaat uit de vijf jaren voorafgaand aan de schadeperiode. Het kan voorkomen dat de omzetten uit de vijf jaren voorafgaand aan de schadeperiode niet beschikbaar zijn of niet voldoende representatief zijn. Ook kan het voorkomen dat de omzet in de jaren voorafgaand aan de schadeperiode een dusdanig trendmatig verloop vertoont dat het gemiddelde van deze omzetten geen representatief beeld oplevert. In die gevallen zal nagegaan worden of de normomzet anderszins kan worden benaderd.

Inflatiecorrectie

Het gemiddelde van de in het verleden gerealiseerde omzetten in de met de schadeperiode vergelijkbare perioden fungeert als maatstaf voor de tijdens de schadeperiode(n) gederfde omzet. Deze in het verleden gerealiseerde omzetten dienen voor prijsinflatie te worden gecorrigeerd. Met behulp van inflatiecorrectie worden alle in het verleden gerealiseerde omzetten omgerekend naar een peildatum, gelegen 12 maanden voor het einde van de schadeperiode indien deze korter is dan een jaar en in de andere gevallen 12 maanden voor het einde van het eerste schadejaar. In de opvolgende periode na de peildatum, waarbinnen dus de schadeperiode valt, zijn de brancheontwikkelingen vervolgens bepalend voor de ontwikkeling van de omzet.

De Verordening schrijft voor dat voor de prijsaanpassing het prijsindexcijfer CPI werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de ziekenfondsgrens dient te worden gehanteerd. Deze prijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt evenwel met ingang van 1 januari 2003 niet meer geproduceerd. Ter vervanging van deze index wordt de index CPI alle huishoudens 1969 = 100 toegepast. Deze index, weergegeven als een ononderbroken reeks sedert 1969, biedt een goed inzicht in de historische ontwikkeling van de prijsinflatie.

Branchecorrectie

De berekende gemiddelde en voor inflatie gecorrigeerde omzet uit de referentieperiode (de referentieomzet) dient vervolgens middels een branchecorrectie omgerekend te worden naar een omzetniveau dat beschouwd kan worden als de omzet die naar redelijke verwachting behaald had kunnen worden indien de schade-ingreep niet had plaatsgevonden. Dit omzetniveau vormt de zogenaamde normomzet. Indien geen branchegegevens aanwezig zijn, of indien anderszins aanleiding bestaat geen branchecorrectie toe te passen, zal worden nagegaan of de berekende gemiddelde omzet op andere wijze kan worden aangepast, bijvoorbeeld op basis van een uit het verleden gesignaleerde omzettrend van de onderneming of op basis van de inflatie die heeft plaatsgevonden tussen de peildatum en het einde van de schadeperiode.

Gederfde omzet

Het verschil tussen de normomzet en de behaalde omzet in de schadeperiode vormt de gederfde omzet. Indien een verzoeker beschikt over meerdere filialen, kan een eventuele omzetverplaatsing naar een ander filiaal hierbij verrekend worden.

Gederfde brutowinst

De gederfde omzet wordt vervolgens vermenigvuldigd met een representatief brutowinstpercentage om tot de gederfde brutowinst te komen. Het percentage wordt in de regel berekend als het gewogen gemiddelde van de behaalde brutowinst en de behaalde omzet in de referentieperiode. Indien een specifieke situatie hiertoe aanleiding geeft, kan van deze berekeningswijze worden afgeweken.

Besparingen/schadebeperking

Op de gederfde brutowinst worden besparingen in mindering gebracht. Hierbij moet voorop gesteld worden dat op iedere verzoeker een verplichting tot schadebeperking rust. Voor verzoekers die een onderneming exploiteren brengt deze verplichting met zich mee dat zij maatregelen dienen te nemen die gericht zijn op het realiseren, voor zover redelijkerwijs mogelijk, van een vermindering van de bedrijfskosten tijdens de schadeperiode. Deze verplichting wordt verzwaard naarmate de schadeperiode langer doorloopt en aldus voor de verzoeker tijdsruimte ontstaat om de onderneming op de nieuwe situatie in te stellen en het kostenniveau daaraan aan te passen. Daarom wordt onderzocht welke kosten een verzoeker tijdens de schadeperiode heeft bespaard of in redelijkheid had kunnen besparen. Leidt dit tot de conclusie dat geen of onvoldoende besparingen zijn gerealiseerd, dan wordt hetgeen de verzoeker in redelijkheid had kunnen en moeten besparen als fictieve besparing in mindering gebracht op de gederfde brutowinst. De omvang van deze fictieve besparing wordt daarbij in redelijkheid ingeschat, mede op basis van een analyse van de vaste en variabele kosten en de beïnvloeding van de hoogte daarvan binnen een bepaalde periode.

Inkomensbenadering

De winstderving kan ook, in plaats van een berekening via een omzetbenadering, begroot worden via een inkomensbenadering. Het uitgangspunt van de inkomensbenadering wordt gevormd door het "norminkomen", dat wordt bepaald aan de hand van het in het verleden gerealiseerde inkomen. Als norminkomen wordt beschouwd het inkomen dat naar redelijke verwachting verdiend had kunnen worden in de schadeperiode, de schade-ingreep weggedacht. De bepaling van het norminkomen geschiedt, evenals de bepaling van de normomzet bij de omzetbenadering, in de drie stappen. Het verschil tussen het norminkomen en het behaalde inkomen in de schadeperiode vormt het gederfde inkomen. Indien een verzoeker beschikt over

meerdere filialen, kan een eventuele inkomensverplaatsing naar een ander filiaal hierbij verrekend worden.

De inkomensbenadering vergelijkt het norminkomen met het behaalde inkomen in de schadeperiode. Daarbij vindt impliciet een vergelijking plaats tussen het omzet- en kostenniveau in het verleden en het omzet- en kostenniveau in de schadeperiode. Indien moet worden aangenomen dat de kosten die daadwerkelijk zijn gemaakt in de schadeperiode niet representatief of niet aanvaardbaar zijn, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van schadebeperking, kan een aanvullende correctie toegepast worden op basis van een redelijke inschatting van een fictieve besparing als bedoeld in het onderdeel "besparingen/schadebeperking".

3.2.2. Specifieke uitgangspunten schadeberekening

Bij de berekening van de schade gaat de Schadecommissie uit van de eerder vermelde uitgangspunten en voorts van de volgende specifieke uitgangspunten:

- Het onderhavige advies heeft betrekking op de jaren 2007 en 2008.
- De schadeberekening vindt plaats op basis van de inkomensbenadering.
- De referentieperiode van vijf jaar komt, in het geval van verzoeker, voor het schadejaar 2007 uit op de jaren 2002 t/m 2006 en voor het schadejaar 2008 op de jaren 2003 t/m 2007. Hierbij wordt het inkomen van de in de referentieperiode vallende schadejaren 2003 t/m 2007 gecorrigeerd met (voor zover daarvan sprake is) het gemiste inkomen van die schadejaren, zoals berekend in het advies van 17 maart 2009 (schadejaren 2003 t/m 2006) en het onderhavige advies (schadejaar 2007).
- Als inflatiecorrectie wordt het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- De branchecorrectie wordt berekend op basis van de ontwikkeling van de omzet in de branche. Hierbij wordt de door verzoeker gerealiseerde gemiddelde brutowinstmarge over de ontwikkeling van de omzet in het schadejaar op het bedrijfsresultaat gecorrigeerd.
- Alle bedragen zijn weergegeven in euro's, tenzij anders vermeld.

3.2.3. Ter beschikking staande gegevens

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

- jaarrekeningen over de jaren 1998 tot en met 2008
- maandomzetcijfers van de jaren 1998 tot en met 2008.

3.2.4. Vergelijking interne maandomzetcijfers met cijfers jaarrekening

De vergelijking van de interne maandomzetten met die van de jaarrekening levert onderstaand beeld op:

Tabel 1:

Aansluiting interne maandomzetten met de jaarrekening over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jaarrekening	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Interne omzetcijfers	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
In procenten	**-0,01%**	**0,11%**	**1,41%**	**0,01%**	**0,00%**	**-1,85%**	**0,39%**

De afwijkingen tussen de omzet volgens de jaarrekening en het totaal van de interne maandcijfers zijn gering. De interne maandcijfers kunnen worden gebruikt voor de analyse van het omzetverloop in de jaren 2002 tot en met 2008.

3.2.5. Analyse van de cijfers

Resultatenrekening

In tabel 2 wordt de resultatenrekening van verzoeker over de jaren 2002 tot en met 2008 weergegeven.

Tabel 2:

Resultatenrekening over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Inkoopwaarde	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Brutowinst	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Bedrijfskosten							
Personeel	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Huisvesting	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Verkoop	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Algemeen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Totaal bedrijfskosten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Afschrijvingen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Bedrijfsresultaat		art. 5.1 lid 2 sub f			art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Financiële baten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Financiële lasten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Financiële baten en lasten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Nettowinst						art. 5.1 lid 2 sub f WOO	

De brutowinst daalt vanaf het jaar 2002, maar stijgt in 2006 terwijl de omzet verder daalt. De bedrijfskosten stijgen tot en met het jaar 2004, hetgeen met name wordt veroorzaakt door de personeelskosten. In 2005 zijn twee personeelsleden uit dienst gegaan en niet vervangen. Hierdoor dalen de personeelskosten en neemt het bedrijfsresultaat weer toe. In het jaar 2008 ligt de brutowinst op het niveau van 2004.

In het hiernavolgende worden de diverse posten van de resultatenrekening nader geanalyseerd.

Omzet

In tabel 3 is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de maandomzetten over de jaren 2002 tot en met 2008.

Tabel 3:

Omzet per maand over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Februari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Maart	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
April	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Mei	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Juni	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Juli	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Augustus	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
September	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Oktober	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
November	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
December	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Via bank	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Totaal	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						

De daling van de omzet in het jaar 2002 is hoofdzakelijk het gevolg van de lagere omzetten in de maanden juni tot en met september.
De omzet in het jaar 2003 daalt in vergelijking met het jaar 2002 vanaf de maand maart. De maanden juli en augustus 2003 zijn weer vergelijkbaar met dezelfde maanden van het jaar 2002.
De maandomzetten van de jaren 2004 tot en met 2008 laten een verder dalende trend zien.

Brutowinstmarge

In tabel 4 wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de brutowinstmarge over de jaren 2002 tot en met 2008.

Tabel 4:

Brutowinstmarge over jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Inkoopwaarde	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Brutowinst	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Brutowinstmarge	**36,18%**	**34,50%**	**33,55%**	**36,30%**	**43,08%**	**40,17%**	**42,69%**

De brutowinstmarge daalt in de jaren 2002 tot en met 2004. De brutowinstmarge stijgt weer in 2005 en komt in 2006 op het hoogste niveau uit van de weergegeven periode. De brutowinstmarge is in het jaar 2008 hoger dan die in het jaar 2007.

Het assortiment van verzoeker is in de loop van de jaren gewijzigd. Volgens mededeling van verzoeker tijdens de bijeenkomst van 3 oktober 2007 bestond het assortiment aanvankelijk voor ongeveer 80% uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO en bestaat het huidige assortiment grotendeels uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO beslaan nog slechts 10% van het assortiment. De mutaties in de brutowinstmarge zijn mede het gevolg van de wijzigingen in het assortiment, waarbij de verhoudingen in de bijdrage van de omzet van de producten wijzigen door andere prijsstelling. De omzet in het verleden is hierdoor niet meer representatief.

Nu de samenstelling van de omzet is veranderd (met als waarschijnlijk doel handhaving van de winstgevendheid van de onderneming), en hierdoor de in het verleden behaalde omzet niet representatief wordt geacht voor de redelijkerwijs te verwachten omzet in de schadejaren, wordt de schadeberekening gebaseerd op de inkomensbenadering.

Bedrijfskosten

Bij de analyse van de bedrijfskosten wordt de indeling van tabel 2 gevolgd.
De afschrijvingskosten worden hierin niet opgenomen, omdat deze niet direct beïnvloed worden door de bedrijfsactiviteiten op korte termijn.

Personeelskosten

Tabel 5 geeft een overzicht van de personeelskosten die zijn verdeeld in lonen en salarissen en overige personeelskosten.

Tabel 5:

Personeelskosten over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Lonen en salarissen							
Brutoloon	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Sociale lasten							
Belasting spaarloon							
Af: ingehouden sociale lasten							
Af: vermindering lage lonen							
Overige personeelskosten							
Totaal personeelskosten							

Over de jaren 2002 tot en met 2004 blijven de personeelskosten stabiel. In 2005 zijn twee personeelsleden uit dienst gegaan, waardoor de personeelskosten dalen ten opzichte van 2004. In de jaren 2007 en 2008 liggen de personeelskosten op het niveau van 2002.

De twee personeelsleden zijn niet vervangen, wat bij de gedaalde omzet een logische beslissing is geweest. Hiermee heeft verzoeker aan de plicht tot schadebeperking voldaan. De gerealiseerde besparingen worden door het hanteren van de inkomensbenadering automatisch in de schadeberekening verwerkt.

Huisvestingskosten

Tabel 6 geeft een overzicht van de overige huisvestingskosten over de jaren 2002 tot en met 2008.

Tabel 6:

Huisvestingskosten over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Huur opslag							
Verlichting en verwarming							
Precario							
Onroerendezaakbelasting							
Diverse huisvestingskosten							
Vereniging van eigenaren							
Totaal huisvestingskosten							

De huur van de opslag is in 2005 in vergelijking met de overige jaren zeer hoog. In het jaar 2006 dalen de kosten van de huur opslag aanzienlijk als gevolg van de aankoop van een loods in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2006.
Voor de schadeberekening wordt geen correctie gemaakt voor de huurkosten omdat deze kosten worden vervangen door andersoortige kosten die verband houden met het in eigendom krijgen van een loods.

Vanaf het jaar 2004 stijgt de onroerendezaakbelasting aanzienlijk, waardoor de huisvestingskosten ten opzichte van de jaren tot 2003 stijgen. De daling van de huisvestingskosten in 2006 ten opzichte van 2005 is veroorzaakt door de hiervoor gemelde gedaalde kosten van de huur opslag. In de jaren 2007 en 2008 is geen huur opslag betaald. De huisvestingskosten zijn in 2008 hoger dan in 2007 als gevolg van de stijging van de onroerendezaakbelasting.

Verkoopkosten

De ontwikkeling van de verkoopkosten over de jaren 2002 t/m 2008 is weergegeven in tabel 7.

Tabel 7:

Verkoopkosten over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verpakking							
Advertenties en reclame							
Contributies							
Auto							
Etalage							
Overige verkoopkosten							
Totaal verkoopkosten							

Uit tabel 7 blijkt dat de stijging van de verkoopkosten vanaf het jaar 2004 het gevolg is van een stijging van de kosten van advertenties en reclame en de autokosten. In 2008 dalen de verkoopkosten ten opzichte van de voorgaande jaren als gevolg van een daling van de autokosten.

Algemene kosten

De ontwikkeling van de algemene kosten over de jaren 2002 tot en met 2008 is weergegeven in tabel 8.

Tabel 8:

Algemene kosten over de jaren 2002 t/m 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kantoorbenodigdheden	[redacted]						
Accountant	[redacted]						
Telefoon en porti	[redacted]						
Internet	[redacted]						
Verzekeringen	[redacted]						
Kleine aanschaf	[redacted]						
Notariskosten	[redacted]						
Makelaarskosten	[redacted]						
Diversen	[redacted]						
Totaal algemene kosten	[redacted]						

De stijging in het jaar 2006 ten opzichte van het jaar 2005 is het gevolg van kleine aanschaffingen, notariskosten en makelaarskosten. De notariskosten en makelaarskosten houden verband met de aanschaf van de loods in de [redacted]. In 2007 liggen de algemene kosten op het niveau van 2005. In 2008 stijgen de kosten als gevolg van "internet" en kleine aanschaffingen.

Bij de schadeberekening worden deze - eenmalige - kosten op het bedrijfsresultaat gecorrigeerd.

3.2.6. Schadeberekening voor het schadejaar 2007

Bedrijfsresultaat in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2007 is gesteld op de jaren 2002 tot en met 2006.

Bij de schadeberekening wordt uitgegaan van het bedrijfsresultaat voor afschrijvingen, waarbij het bedrijfsresultaat over de schadejaren 2003 t/m 2006 wordt gecorrigeerd met het in die jaren gemiste bedrijfsresultaat zoals berekend in het advies van 17 maart 2009.

Tabel 9:
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen in referentieperiode (2002 t/m 2006) en schadeperiode (2007)

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	Tabel 2	[redacted]					
Gemist bedrijfsresultaat			[redacted]				
Notariskosten	Tabel 8					[redacted]	
Makelaarskosten	Tabel 8					[redacted]	
Gecorrigeerd bedrijfsresultaat		art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]					

Inflatiecorrectie 2007

De peildatum voor het schadejaar 2007 is 31 december 2006.

Tabel 10:
Inflatiecorrectie

		2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddelde 2002 - 2006
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	Tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]					
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		380,8	389,7	394,3	401,1	405,7	
Bedrijfsresultaat naar waarde 2006		art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]					
Normbedrijfsresultaat voor branchecorrectie							[redacted]

Branchecorrectie 2007

De oorspronkelijke activiteit van verzoeker, de handel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], is te vergelijken met de detailhandel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO (CBS, SBI'93, [redacted]) en winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] (CBS, SBI'93, [redacted]). De verkoop van art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] is vergelijkbaar met winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] (CBS, SBI'93, art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]). Van deze branches is informatie beschikbaar vanaf het jaar 1994,

behalve voor de branche art. 5.1 lid 2 sub e WOO , waarvan slechts informatie over de jaren 2003 tot en met 2005 beschikbaar is.

Het indexcijfer over de jaren 2006 tot en met 2008 van de branche art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gebaseerd op de publicaties van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) waarin is gemeld dat in 2007 de omzet in de branche met ongeveer 3% is gestegen en in 2008 met 3% is gedaald (bron: www.hbd.nl).

In tabel 11 is het rekenkundige gemiddelde van de indexcijfers van de branches waarin verzoeker actief is over de jaren 2002 tot en met 2008 weergegeven, alsmede de mutatie per jaar van dit rekenkundig gemiddelde.

Tabel 11:

Berekening rekenkundig gemiddelde en mutaties

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Branchegegevens							
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	107	101	99	100	107	113	112
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	105	101	98	104	114	126	129
art. 5.1 lid 2 sub e WOO		98	99	93	96	99	96
Gemiddeld (rekenkundig)	106,00	100,00	98,67	99,00	105,60	112,55	112,23
mutatie per jaar in %	2,42	-5,66	-1,33	0,34	6,66	6,59	-0,28

Het branchecijfer heeft betrekking op de omzet. De vertaling van de invloed van de omzetdaling naar de invloed op de daling van het bedrijfsresultaat vindt plaats door de daling van de brutowinst in mindering te brengen op het bedrijfsresultaat. Indien sprake is van kostenbesparingen worden deze meegenomen door uit te gaan van het werkelijke bedrijfsresultaat. Zo ontstaat het genormeerde bedrijfsresultaat.

In tabel 12 wordt de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode berekend.

Tabel 12:

Gemiddelde brutowinstmarge over de jaren 2002 t/m 2006

		2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddelde 2002 - 2006
Omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Inkoopwaarde	Tabel 2						
Brutowinst		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Brutowinstmarge		**36,18%**	**34,50%**	**33,55%**	**36,30%**	**43,08%**	**36,41%**

In tabel 13 wordt de branchecorrectie voor het schadejaar 2007 berekend, die gesteld is op de brutowinst over de branchecorrectie op de omzet.

Tabel 13:

Berekening branchecorrectie

		2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddelde 2002-2006
Omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO				[redacted]	
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		380,8	389,7	394,3	401,1	405,7	
Omzet naar waarde 2006		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Normomzet voor branchecorrectie							[redacted]
Branchecorrectie op omzet	Tabel 11					6,59%	[redacted]
Branchecorrectie (brutowinst over branchecorrectie omzet)	Tabel 12					**36,41%**	[redacted]

In tabel 14 wordt door middel van de in tabel 13 berekende branchecorrectie het normbedrijfsresultaat voor het schadejaar 2007 berekend.

Tabel 14:

Berekening normbedrijfsresultaat 2007

Normbedrijfsresultaat voor branchecorrectie	Tabel 10	[redacted]
Branchecorrectie voor het jaar 2007	Tabel 13	[redacted]
Normbedrijfsresultaat 2007		[redacted]

Schadeberekening 2007

De schade 2007 wordt berekend als het verschil tussen het normbedrijfsresultaat en het in 2007 gerealiseerde bedrijfsresultaat. Deze berekening is opgenomen in tabel 15.

Tabel 15:

Berekening schade over het schadejaar 2007

	Normbedrijfsresultaat	Tabel 14	[redacted]
Af:	Gerealiseerd bedrijfsresultaat	Tabel 9	[redacted]
	Gemist bedrijfsresultaat / schadebedrag 2007		[redacted]

3.2.7. Schadeberekening voor het schadejaar 2008

De uitgangspunten voor de berekening van de schade in 2008 zijn grotendeels gelijk aan die voor de berekening over 2007. Slechts aanvullende of afwijkende uitgangspunten zullen in het onderstaande worden toegelicht.

Bedrijfsresultaat in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2008 wordt gesteld op de jaren 2003 t/m 2007.
Bij de schadeberekening wordt uitgegaan van het bedrijfsresultaat voor afschrijvingen, waarbij het bedrijfsresultaat van de jaren 2003 t/m 2007 wordt gecorrigeerd met het gemiste bedrijfsresultaat in die jaren, zoals berekend in het advies van 17 maart 2009 (schadejaren 2003 t/m 2006) en in tabel 15 (schadejaar 2007). De berekening van het bedrijfsresultaat in de referentieperiode (2003 t/m 2007) en de schadeperiode (2008) is opgenomen in tabel 16.

Tabel 16:
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen in de referentieperiode en de schadeperiode

		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gemist bedrijfsresultaat		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Notariskosten	Tabel 8						
Makelaarskosten	Tabel 8						
Gecorrigeerd bedrijfsresultaat		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

Inflatiecorrectie 2008

De peildatum voor het schadejaar 2008 is 31 december 2007.

Tabel 17:
Inflatiecorrectie

		2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddelde 2003 - 2007
Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	Tabel 16	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		389,7	394,3	401,1	405,7	412,8	
Bedrijfsresultaat naar waarde 2007							
Normbedrijfsresultaat voor branchecorrectie							

Branchecorrectie 2008

De gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode is als volgt berekend (tabel 18):

Tabel 18:

Gemiddelde brutowinstmarge over de jaren 2003 t/m 2007

		2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddelde 2003 - 2007
Omzet	Tabel 4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Inkoopwaarde	Tabel 4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Brutowinst		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Brutowinstmarge		**34,50%**	**33,55%**	**36,30%**	**43,08%**	**40,17%**	**37,10%**

In tabel 19 wordt de branchecorrectie voor het schadejaar 2008 berekend, die gesteld is op de brutowinst over de branchecorrectie op de omzet.

Tabel 19:

Berekening branchecorrectie

		2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddelde 2003-2007
Omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		389,7	394,3	401,1	405,7	412,8	
Omzet naar waarde 2007		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Normomzet voor branchecorrectie							art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Branchecorrectie op omzet	Tabel 11					-0,28%	art. 5.1 lid 2
Branchecorrectie (brutowinst over branchecorrectie omzet)	Tabel 18					**37,10%**	art. 5.1 lid 2

In tabel 20 wordt door middel van de in tabel 19 berekende branchecorrectie het normbedrijfs-resultaat voor het schadejaar 2008 berekend.

Tabel 20:

Berekening normbedrijfsresultaat 2008

Normbedrijfsresultaat voor branchecorrectie	Tabel 17	[redacted]
Branchecorrectie voor het jaar 2008	Tabel 19	[redacted]
Normbedrijfsresultaat 2008		[redacted]

Schadeberekening 2008

De schade wordt berekend als het verschil tussen het normbedrijfsresultaat en het in 2008 gerealiseerde bedrijfsresultaat. Deze berekening is opgenomen in tabel 21.

Tabel 21:

Berekening schade over het schadejaar 2008

	Normbedrijfsresultaat	Tabel 20	[redacted]
Af:	Gerealiseerd bedrijfsresultaat	Tabel 16	[redacted]
	Gemist bedrijfsresultaat / schadebedrag 2008		[redacted]

3.3 Recapitulatie schadebeoordeling

De Schadecommissie is van oordeel, dat aanspraak bestaat op vergoeding van de schade geleden in de schadejaren 2007 en 2008 overeenkomstig hetgeen hiervoor is overwogen. In tabel 22 wordt een overzicht gegeven van de in onderdeel 3.2 berekende bedragen van de schade(vergoeding).

Tabel 22:

Samenvatting van de bedragen van de schade(vergoeding) 2007 en 2008

Bedrag van de schade(vergoeding) 2007	Tabel 15	55.340
Bedrag van de schade(vergoeding) 2008	Tabel 21	52.126
Totaal bedrag van de schade(vergoeding) 2007 - 2008		**107.466**

3.4 Rente

De schadevergoeding dient in beginsel te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek. Voor zover de schade is ontstaan op een later tijdstip, kan slechts wettelijke rente worden vergoed vanaf dat tijdstip.

Gelet op het vorenstaande adviseert de Schadecommissie de ingangsdatum van de rente over de schadevergoeding voor het jaar 2007 in redelijkheid te stellen op 18 oktober 2007, zijnde de

datum (ongeveer) gelegen op de helft van de periode gelegen tussen de datum van ontvangst van het verzoek (6 augustus 2007) en de datum waarop het schadejaar 2007 eindigt, en de ingangsdatum van de rente over de voor het jaar 2008 toe te kennen schadevergoeding in redelijkheid te situeren op de helft van die schadeperiode, derhalve op 1 juli 2008. Hierbij wordt uitgegaan van een in de betrokken perioden geleidelijk oplopend schadebedrag.

4. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPT-ADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het concept-advies een zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 13 oktober 2010, als **bijlage 2** bij dit advies gevoegd. Verzoeker heeft op deze zienswijze gereageerd bij brief van 18 oktober 2010, als **bijlage 3** bij dit advies gevoegd. Naar aanleiding van de reacties van de gemeente en verzoeker heeft de Schadecommissie bij brief van 4 november 2010 (**bijlage 4**) nadere vragen gesteld aan beide partijen. Verzoeker heeft hierop gereageerd bij brief van 15 november 2010 (**bijlage 5**) en door de gemeente is gereageerd bij brief van 1 december 2010 (**bijlage 6**).

Naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente, de reactie daarop van verzoeker en de door de gemeente en verzoeker op verzoek van de Schadecommissie verstrekte nadere informatie overweegt de Schadecommissie het volgende. Hierbij wordt puntsgewijs ingegaan op de door de gemeente in haar zienswijze aangevoerde punten.

Bereikbaarheid en vestigingsplaats van verzoeker

Gemeente

De gemeente plaatst kanttekeningen bij het verband tussen de omzetdaling bij verzoeker in 2007 en 2008 en de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat. Volgens de gemeente heeft de Schadecommissie verzuimd te (laten) onderzoeken of inderdaad de aanvoerroute van het merendeel van de klanten van verzoeker loopt via art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], zoals door verzoeker is gesuggereerd. In het concept-advies is onvoldoende meegewogen dat potentiële klanten de winkel van verzoeker ook kunnen bereiken via art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] en art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. Bovendien ligt de winkel van verzoeker ruim buiten de invloedssfeer van het werkterrein art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], aldus de gemeente.

Verzoeker

Verzoeker heeft in reactie op de zienswijze van de gemeente aangevoerd dat de doorstroming van winkelend publiek vanaf art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] als gevolg van de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat stagneert. Het publiek loopt niet meer in de richting van verzoekers winkel, omdat die route niet gezellig, onoverzichtelijk en lawaaierig is. Daardoor is de invloed van de werkzaamheden op de omzet substantieel, aldus verzoeker.

Schadecommissie

In het advies van 17 maart 2009 (schadejaren 2003 t/m 2006) heeft de Schadecommissie geconstateerd dat vanaf de aanvang van de schadeveroorzakende werkzaamheden in de Fer-

dinand Bolstraat in 2003 de omzet van verzoeker is gedaald. Omdat geen andere oorzaken voor deze omzetdaling zijn gebleken, zijn in het advies voor de jaren 2003 t/m 2006 de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat, met als gevolg een verminderde aantrekkelijkheid van en passantenstroom in de omgeving van verzoekers winkel, (met instemming van de gemeente) als schadeoorzaak aanvaard.

De Schadecommissie handhaaft haar standpunt, dat de omzet van verzoeker ook in de schadejaren 2007 en 2008, waarop het onderhavige advies betrekking heeft, door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat nadelig is beïnvloed.

In de periode december 2006 tot april 2007 is sprake van een tussenfase in de Ferdinand Bolstraat, waarin de bouwhekken zijn verwijderd en de fietspaden zijn hersteld. De omzet van verzoeker verbetert echter niet na deze wijziging in de omstandigheden.
Volgens de informatiebrief van het Projectbureau Noord/Zuidlijn van 31 januari 2007 is in de maand februari 2007 gewerkt aan de kruising Ceintuurbaan / Ferdinand Bolstraat. In deze maand daalt de omzet van verzoeker (zie tabel 3 van het advies) ten opzichte van dezelfde maand in het jaar 2006. In de maand maart 2007 is de omzet weer vergelijkbaar met de omzet van de maand maart 2006. Gezien deze ontwikkeling in de omzet van de maand februari 2007 wordt geconcludeerd dat, ondanks de vestigingsplaats van verzoeker, de omzet van verzoeker wel wordt beïnvloed door de werkzaamheden.

In de periode april 2007 tot en met (ongeveer) oktober 2008 heeft de eerste fase van de ontgraving van het station plaatsgevonden. In deze periode liep de rijroute van de vrachtwagens die de uitgegraven grond vanaf het bouwterrein afvoerden, ca. 6 vrachtwagens per uur, langs de winkel van verzoeker. Na oktober 2008 is een aanvang gemaakt met het installeren en testen van de apparatuur die de luchtdruk in het station omhoog moet brengen voor de laatste fase van het afgraven van de grond, die in augustus 2009 is gestart. De omzet van verzoeker daalt in de periode 2007 tot oktober 2008 verder. Alleen de laatste drie maanden van het jaar 2008 vertoont de omzet weer een stijging ten opzichte van dezelfde maanden in 2007. Dit herstel van de omzet valt samen met het gereedkomen van de eerste fase van het ontgraven van het station, waarna het aantal vrachtwagens dat de grond afvoert vanaf het bouwterrein vermindert.

De situatie die bij de aanvang van de werkzaamheden voor het station Ceintuurbaan van de Noord/Zuidlijn is ontstaan en waarbij in de omzet van verzoeker een terugval is te constateren, is in de loop van 2007 en 2008 niet wezenlijk veranderd. De invloed van het bouwterrein op de uitstraling van het winkelgebied en de looproute van winkelend publiek is, ondanks de terugkeer van de fietspaden langs het bouwterrein, hierdoor evenmin wezenlijk veranderd. Herstel van de omzet van verzoeker is om deze reden niet mogelijk geweest.

Hoe de "loop" van het winkelend publiek in de schadejaren 2007 en 2008 is geweest, is door de Schadecommissie achteraf niet vast te stellen, aangezien - zoals veelal voorkomt - het

schadeverzoek pas na afloop van de schadeperiode is ingediend. Wel kan worden vastgesteld dat het verloop van de omzet van verzoeker "meebeweegt" met de uitvoering van de aanlegwerkzaamheden.
Ten overvloede heeft de Schadecommissie de gemeente gevraagd om schriftelijke informatie te verstrekken - indien beschikbaar - over aantallen bezoekers c.q. passanten in de Ferdinand Bolstraat ter hoogte van de kruising met de Ceintuurbaan in de jaren 2000 t/m 2008. De gemeente heeft medegedeeld deze informatie niet beschikbaar te hebben (zie bijlagen 4 en 6).

De Schadecommissie handhaaft haar standpunt, dat voldoende causaal verband bestaat tussen de omzetdaling bij verzoeker in de jaren 2007 en 2008 en de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn.

Wijziging van het assortiment

Gemeente

De gemeente voert aan, dat in het concept-advies onvoldoende rekening is gehouden met de invloed die de verschuiving in het assortiment kan hebben gehad op vermindering van inkomsten van verzoeker. Onvoldoende duidelijk is in hoeverre is meegewogen dat door de assortimentswijziging het oude klantenbestand afbrokkelde en een nieuw klantenbestand moest worden opgebouwd, waardoor de inkomsten gedurende enige jaren lager kunnen uitvallen.

Verzoeker

Verzoeker heeft in reactie op de zienswijze van de gemeente meegedeeld dat het assortiment reeds jarenlang voor ca. 80% uit een vast aanbod bestaat en voor ca. 20% uit een wisselend aanbod (mede afhankelijk van de vraag/het seizoen).

Schadecommissie

Tijdens de bijeenkomst van 3 oktober 2007 heeft verzoeker meegedeeld dat het assortiment van de winkel vroeger voornamelijk uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO bestond, maar momenteel meer uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Het huidige aandeel van art. 5.1 lid 2 sub e WOO beslaat ongeveer 10% van het assortiment.

Bij brief van 4 november 2010 heeft de Schadecommissie verzoeker gevraagd nadere informatie te verstrekken over het moment waarop de wijziging van het assortiment van (voornamelijk) art. 5.1 lid 2 sub e WOO naar (voornamelijk) art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft plaatsgevonden en of daarbij sprake is geweest van een abrupte of een geleidelijke assortimentswijziging. Verzoeker heeft medegedeeld in 1973 te zijn gestart met de winkel, waarin art. 5.1 lid 2 sub e WOO werden verkocht. Na art. 5.1 lid 2 sub e WOO is het aandeel art. 5.1 lid 2 sub e WOO ge-

daald en heeft verzoeker het assortiment aangepast. Deze aanpassing heeft plaatsgevonden voordat met de aanleg van de Noord-Zuidlijn een aanvang werd gemaakt, aldus verzoeker.

Schadecommissie

Gelet op de mededeling van verzoeker, en gegeven het feit dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] gaat de Schadecommissie ervan uit dat in de schadejaren geen sprake is geweest van een assortimentswijziging die van invloed is geweest op het klantenbestand en de omzet.

Conclusie

De reacties van partijen geven de Schadecommissie geen aanleiding tot wijziging van het concept-advies.

5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor de schadejaren 2007 en 2008 een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van (in totaal) EUR 107.466,-, per schadejaar begroot als volgt:
2007: EUR 55.340,-
2008: EUR 52.126,- ,
alles te vermeerderen met de wettelijke rente als overwogen in onderdeel 3.4 van dit advies.

Amsterdam, 17 januari 2011

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 3 oktober 2007
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000230

Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en
mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO, vennoten

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

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

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris : mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 3 oktober 2007 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door het Schadebureau Noord/Zuidlijn op 6 augustus 2007 ontvangen 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, volgn. 89) en gewijzigd bij raadsbesluit van 9 mei 2001, nr. 267(Gemeenteblad 2001, volgn. 49).

8810009722250037.1

Opening

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, voorzitter van de Schadecommissie, opent de bijeenkomst en constateert dat aan de orde is een verzoek om schadevergoeding van art. 5.1 lid 2 sub e WOO (verder ook: verzoeker), die een winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO exploiteert op de begane grond van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Omdat verzoeker een half uur na de geplande aanvangstijd van de bijeenkomst nog niet was verschenen en geen bericht van verhindering was ontvangen, heeft de voorzitter de vertegenwoordiger van het Projectbureau Noord/Zuidlijn (verder: het Projectbureau), die namens de gemeente aanwezig is op de bijeenkomsten met de Schadecommissie, om 10.00 uur de gelegenheid gegeven om - buiten aanwezigheid van verzoeker - een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Na aankomst van verzoeker heeft de voorzitter verzoeker om 11.00 uur de gelegenheid gegeven om het verzoek toe te lichten, buiten aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de gemeente die inmiddels wegens een afspraak elders de bijeenkomst had verlaten.

Gemeente

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt een overzicht "Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan" over, dat aan dit verslag wordt gehecht.
De winkel van verzoeker is gelegen in art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Het bouwterrein voor het metrostation Ceintuurbaan bevindt zich niet in de nabijheid van de winkel, maar is art. 5.1 lid 2 sub e WOO gelegen, tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan.
In de periode mei 2003 tot en met juni 2004 zijn bouwhekken rond het werkterrein geplaatst en voorbereidende maatregelen getroffen. Van maart 2004 tot en met november 2006 hebben de werkzaamheden bestaan uit het maken van diepwanden, jetgrouten en het maken van het dak van het station. Van 1 december 2006 tot en met 1 april 2007 is geen werkterrein in de Ferdinand Bolstraat aanwezig geweest. Op 2 april 2007 is ten behoeve van het ontgraven van het station op dezelfde locatie in de Ferdinand Bolstraat een versmald werkterrein ingericht, waarbij aan weerszijden een fietspad en een trottoir zijn gehandhaafd. De eerste ontgravingsfase, waarin grond is afgegraven tot een diepte van 6,5 m –NAP, is inmiddels afgerond, momenteel is men bezig met de tweede ontgravingsfase. De totale ontgravingsfase duurt naar verwachting tot eind 2009, waarna een aanvang kan worden gemaakt met de afbouw.
De sloop van het ABN Amro-gebouw op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Ceintuurbaan staat gepland voor medio 2009. Na de sloop wordt op die locatie een toegang (trappenhuis) naar het metrostation gerealiseerd.

De uitgegraven grond wordt in containers door vrachtwagens afgevoerd naar de Volgermeerpolder. Per uur vertrekken 4-5 vrachtauto's met ieder 3 containers het bouwterrein. De rijroute van de vrachtauto's art. 5.1 lid 2 sub e WOO De beladen vrachtauto's rijden, gemengd met het overige verkeer, voor de winkel van verzoeker langs.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt desgevraagd mee dat tijdens het ontgraven van de bovenste grondlaag van het station Ceintuurbaan geen stankoverlast is ontstaan. Omdat deze grondlaag uit veen bestaat, was verwacht dat gas zou vrijkomen dat een 'rotte eierenlucht' veroorzaakt, maar dit is zowel onderdaks aks bovengronds niet gebeurd.

Verzoeker

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat als gevolg van de aanwezigheid van het bouwterrein in de Ferdinand Bolstraat de doorgang vanaf de Albert Cuypmarkt in de richting van de winkel en de aantrekkelijkheid van de straat in zijn geheel verslechterd is. Bovendien heeft het funderingsherstel van enkele panden in de nabijheid van de winkel veel lawaai- en stofoverlast veroorzaakt. Voor de aanvang van de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn werd de winkel regelmatig door toevallige passanten – zowel vanaf de RAI als vanaf de Albert Cuypmarkt – bezocht. Momenteel bestaat het grootste deel van de bezoekers van de winkel uit vaste klanten.

8810009722250037.1

Op verzoek van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO toe de Schadecommissie te informeren over de panden in de omgeving van de winkel van verzoeker art. 5.1 lid 2 sub e WOO) waaraan funderingsherstel is uitgevoerd en de periode van funderingsherstel.

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e W deelt mee dat in de winkel aanvankelijk art. 5.1 lid 2 sub e WOO werden verkocht. Momenteel bestaat het assortiment meer uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Terwijl vroeger ongeveer 80% van het assortiment uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO bestond, is dat nu nog ongeveer 10%.

De art. 5.1 lid 2 sub e WOO is sinds 1976 gevestigd in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO tot 1996 geëxploiteerd door de heer art. 5.1 lid 2 sub e en diens vader. Na het overlijden van de vader van de heer art. 5.1 lid 2 sub e in 1996 heeft mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO diens aandeel in de v.o.f. overgenomen. Het overnamebedrag is betaald aan mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO , de moeder van de heer art. 5.1 lid 2 sub e . Er is geen overnamecontract opgesteld. De heer en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e zijn thans de vennoten van de v.o.f., ieder voor 50%.
Op 22 maart 1994 heeft de heer art. 5.1 lid 2 sub e samen met zijn moeder, mevrouw art. 5.1 lid 2 e , na sloop van de oude winkel het nieuw te bouwen winkelpand (casco) aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO gekocht. In 1999 is mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e overleden. Na uitkoop van art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2000 is de heer art. 5.1 lid 2 sub e thans alleen eigenaar van het pand.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W merkt op dat uit de door verzoeker verstrekte cijfers blijkt, dat de netto winst de afgelopen jaren minder snel is gedaald dan de omzet, waarschijnlijk als gevolg van een daling van de personeelskosten door het terugbrengen van het personeelsbestand.
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e deelt mee dat in januari 2005 twee personeelsleden (samen 1,5 fte) uit dienst zijn gegaan en een soortgelijke winkel hebben geopend op art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Op dit moment is alleen art. 5.1 lid 2 sub e WOO in loondienst bij verzoeker.
De heer en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e zijn volledig werkzaam in de winkel. Geen van beiden heeft nevenінkomsten.

Op de vraag van de heer art. 5.1 lid 2 sub e W tot welke branche(vereniging) verzoeker zich rekent antwoorden de heer en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e dat er geen branche is waartoe de art. 5.1 lid 2 sub e WOO behoort.
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e deelt desgevraagd mee dat de afgelopen jaren geen concurrenten zich in de buurt hebben gevestigd of daaruit zijn vertrokken.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W vraagt of verzoeker een poging tot verkoop van de winkel heeft gedaan, nu in het schadeverzoek staat dat het verkopen of verhuren van de winkel als gevolg van de Noord-Zuidlijn onmogelijk is. Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e deelt mee weliswaar graag de winkel te willen verkopen en/of te willen verhuizen naar een andere locatie, maar geen concrete pogingen tot verkoop te hebben ondernomen, omdat als gevolg van de leegstand in de buurt verkoop van de winkel niet goed mogelijk is.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W deelt mee dat de Schadecommissie voor de berekening van de schade moet kunnen beschikken over de maandomzetten en de volledige jaarrekeningen 1998 tot en met 2006. Verzoeker heeft reeds de jaarrekeningen 2001 tot en met 2005 bij het schadeverzoek gevoegd. Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e zegt toe de maandomzetten over de jaren 1998 tot en met 2006 en de jaarrekeningen 1998 tot en met 2000 en de jaarrekening 2006 aan de Schadecommissie te zullen zenden.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken.
Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Na ontvangst van de tijdens de bijeenkomst gevraagde gegevens 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 verzoeker en de gemeenteraad toegezonden.

881000972250037.1

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 75505, te 1070 AM 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.

Verzoeker heeft toegezegd de volgende nadere informatie te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- jaarrekeningen 1998 tot en met 2000 en jaarrekening 2006;
- maandomzetten 1998 tot en met 2006.

Het Schadebureau (de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WO]) heeft toegezegd de volgende nadere informatie te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- informatie over de panden in de omgeving van de winkel van verzoeker ([art. 5.1 lid 2 sub e WOO]) waaraan funderingsherstel is uitgevoerd en de periode van funderingsherstel.

8810009722500037.1

BIJLAGE 2

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
Telefoon 020 556 5000
Fax 020 556 5700
www.noordzuidlijn.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Noord/Zuidlijn

Retouradres: DNZL, Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
Mevrouw [redacted] secretaris
Postbus 75505
1070 AM AMSTERDAM

Datum	13 oktober 2010
Ons kenmerk	20109001848.JONV
Uw kenmerk	N000230
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	5415
Faxnummer	5708
E-mail	[redacted]@nzl.amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	-

Onderwerp: zienswijze op concept-advies inzake [redacted]

Geachte mevrouw [redacted]

De dienst Noord/Zuidlijn heeft kennisgenomen van het conceptadvies, dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 1 september 2010 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] voor de jaren 2007 en 2008. De dienst Noord/Zuidlijn plaatst de volgende kanttekening bij het concept-advies.

1. In het concept-advies is onvoldoende meegewogen dat er ook andere routes naar de [redacted] zijn waar potentiële klanten gebruik van kunnen maken. Deze zijn [redacted]
Nu wordt door verzoeker min of meer verondersteld dat [redacted] *de* aanvoerroute van klanten zou zijn. Dit wordt feitelijk niet onderbouwd met een onderzoek, maar slechts verondersteld.
De dienst Noord/Zuidlijn kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de Schadecommissie gevoelig is gebleken voor deze veronderstelling van verzoeker en daarbij verzuimd heeft zelf onderzoek te (laten) plegen naar de feitelijke juistheid van deze assumptie. Hoe is bijvoorbeeld de verdeling van de klanten naar de hier genoemde routes? Komt bijvoorbeeld 90% van de klanten via [redacted] of is dat bijvoorbeeld slechts 10%? Wat is dus het relatieve aandeel van de klantenstroom [redacted] ten opzichte van [redacted] en de [redacted] en hoe vertaalt dat zich naar de inkomsten van verzoeker? Het antwoord op deze vraag is belangrijk voor de hoogte van de toe te kennen schadevergoeding.

   Overigens was gedurende de schadeperiode het fiets- en voetpad aan weerszijden op de route [redacted] gehandhaafd, waardoor ook vanuit deze corridor de bereikbaarheid van de winkel van verzoeker was gegarandeerd.

Gemeente Amsterdam
Dienst Noord/Zuidlijn

2. Daarnaast heeft er een verschuiving in het assortiment van verzoeker plaatsgevonden. Onvoldoende blijkt uit uw concept-advies in welke mate dit ook kan hebben bijgedragen tot een vermindering van de inkomsten. In hoeverre is meegewogen dat door de verandering van het assortiment het oude klantenbestand afbrokkelde, hun spullen zijn immers niet meer te krijg, waardoor er sprake is van verminderde inkomsten terwijl er gelijktijdig een nieuw klantenbestand moet worden opgebouwd. Dit laatste vergt tijd waardoor de inkomsten gedurende een aantal jaren lager kunnen uitvallen. Ook hier is de dienst Noord/Zuidlijn van mening dat indien de wijziging van het assortiment wordt meegewogen er sprake kan zijn van invloed op de hoogte van de toe te kennen schadevergoeding.

3. Tot slot heb ik de indruk dat het pand van verzoeker ruim buiten de invloedsfeer van het werkterrein Noord/Zuidlijn ligt, art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Hierdoor zal de invloed van de werkzaamheden op de omzet van verzoeker, zo hiervan al sprake was, in de visie van de dienst Noord/Zuidlijn zeer marginaal zijn geweest.

Met vriendelijke groet

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Directeur Omgeving
Dienst Noord/Zuidlijn

BIJLAGE 3

Datum : 18 Oktober 2010

Geachte Mevr. Mr. [redacted]

Hierbij de brief die wij aan Dhr. [redacted] hebben gestuurd

Het Betreft : Uw zienswijze op concept-advies inzake art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Brief d.d. 13 Oktober kenmerk 20109001848.JONV / N000230

Bij deze willen wij U duidelijk maken, dat wij er alles aan gedaan hebben om onze omzet te stabiliseren c.q. omhoog te brengen.

Met Uw argument nr. 1 zijn wij het niet eens omdat de routes [redacted] en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] niet veranderd zijn en in dit geval niet relevant zijn
Het gaat hier om dat de doorloop van mensen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] gestagneerd is ,Voor ons was deze doorstroom van groot belang.
Het winkelend plubliek vanuit art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] kiest nu een andere route vanwege
Punt 1. : het is niet gezellig meer
Punt 2. : het is onoverzichtelijk
Punt 3. : lawaaierig

U zou er ook niet gezellig willen winkelen en dat gebied vermijden.

Komende op Uw argument nr.2 namelijk dat ons assortiment veschoven is zouden wij graag willen weten hoe U erbij komt ,want ons assortiment is al jaren lang voor ongeveer 80 % hetzelfde en de resterende 20 % wordt door ons aangeboden naar de steeds wisselende vraag
Nu is dat b.v. [redacted].

Uw argument nr.3 dat ons werkterrein buiten de invloedsfeer van het werkterrein Noord/Zuidlijn ligt houdt ook geen stand want door de werkzaam heden wordt het hele winkelgebied aangetast en derhalve is de invloed op de omzet substancieel
Al met al zien wij dus geen reden om de hoogte van de schadevergoeding aan te passsen.

Wij zijn altijd bereid om het een en ander mondeling toe te lichten

art. 5.1 lid 2 sub e WOO
[redacted]

BIJLAGE 4

Schadecommissie Noord|Zuidlijn

Bezoekadres:
Rokin 98-I
1012 KZ Amsterdam
Postadres:
Postbus 75505
1070 AM Amsterdam
Telefoon: (020) 605 6523
Telefax : (020) 605 6709

art. 5.1 lid 2 sub e WOO
t.a.v. mevr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
[redacted]

Gemeente Amsterdam
P/a Dienst Noord/Zuidlijn
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 95089
1090 HB AMSTERDAM

datum	uw referentie	onze referentie
4 november 2010		N000230
behandeld door	telefoon	onderwerp
mw. mr. [redacted]	[redacted]	nadere informatie

Geachte mevrouw [redacted], geachte heer [redacted]

Inzake het verzoek om schadevergoeding van art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft de gemeente bij brief van 13 oktober 2010 een zienswijze ingediend naar aanleiding van het concept-advies voor de jaren 2007 en 2008. Verzoeker heeft op deze zienswijze gereageerd bij brief van 18 oktober 2010.

Naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente (punt 1) verzoekt de Schadecommissie Noord-Zuidlijn de gemeente om schriftelijke informatie te verstrekken - indien beschikbaar - over aantallen bezoekers c.q. passanten in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] in de jaren 2000 t/m 2008.

Naar aanleiding van punt 2 van de zienswijze van de gemeente wordt verzoeker gevraagd aan de Schadecommissie mede te delen op welk moment de wijziging van het assortiment van (voornamelijk) art. 5.1 lid 2 sub e WOO naar (voornamelijk) art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft plaatsgevonden en of daarbij sprake is geweest van een abrupte of een geleidelijke assortimentswijziging. Dat sprake is geweest van een veranderd assortiment is door verzoeker meegedeeld tijdens de bijeenkomst van de Schadecommissie op 3 oktober 2007 (waarvan het verslag als bijlage 1 bij het concept-advies is gevoegd).

Verzoeker en gemeente wordt verzocht de gevraagde informatie binnen vier weken na heden te zenden aan de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, t.a.v. de secretaris, op het in het briefhoofd vermelde postadres.

Hoogachtend,
namens de Schadecommissie Noord-Zuidlijn,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO
[redacted]

BIJLAGE 5

Gemeente Amsterdam

Datum 15 November 2010

P/a Dienst Noord/Zuidlijn

3 bladzijden

blad 1

T.a.v,.Dhr [redacted] en Mw. mr. [redacted]

Postbus 95089

1090 HB Amsterdam

Geachte Heer [redacted]

Het betreft: Uw ref N000230 onderwerp nadere informatie [redacted] datum November 2010

In Uw brief d.d. 4 November heeft U verzocht om informatie te geven omtrent ons winkel assortiment

Hierbij de uitleg:

In 1973 zijn wij begonnen met een winkel met o.a [redacted]

Omdat wij de winkel overnamen van [redacted] die al [redacted] verkocht en

mijn(schoon) vader die een groothandel had in [redacted], hebben wij geprobeerd van af het begin de beide takken te verenigen en hebben wij de winkel [redacted] genoemd.

Omdat [redacted] is de [redacted] inderdaad moeilijker te koop maar dat is ver voordat het Noord Zuidlijn werk is begonnen, dat bedoelden wij met het zinnetje dat er sprake is geweest van een veranderd assortiment van punt 2 in Uw brief.

Hierbij onze excuses voor het misverstand.

Het is dus niet zo dat wij als b.v. als Slager ineens brood zijn gaan verkopen metaforisch gezien,want wij bleven op ons eigen aanbod van artikelen .

Het assortiment dat [redacted] is wordt nog steeds geleverd vanaf het begin door de hieronder genoemde leveranciers

B.V. van [redacted], kopen wij [redacted]

art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO kopen wij art. 5.1 lid 2 sub e WOO .En van art. 5.1 lid 2 sub e WOO kopen wij art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

Om U een indruk te geven kunt U zelf kijken op de websites van de bedrijven waar wij voornamelijk de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van betrekken zodat U zelf kunt kijken wat hun aanbod is

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

De websites van onze art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn:

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Als extra argument willen wij U er nog op wijzen dat volgens Dhr art. 5.1 lid 2 sub e WOO de afstand tot de bouwput geen reden is om de nadeelcompensatie af te wijzen .(zie citaat hieronder)

Volgens art. 5.1 lid 2 sub e WOO, directeur van Schadebureau Noord/Zuidlijn, kan de afstand tot de bouwput echter geen reden zijn om een nadeelcompensatie af te wijzen. 'Het gebied waarvoor je schadevergoeding aan kunt vragen, is onbegrensd. Zelfs een winkel in Purmerend kan een verzoek indienen. Zolang die maar kan aantonen dat hij last heeft van de Noord/Zuidlijn. (art. 5.1 lid 2 sub e WOO)

Voorts willen wij U er nog op wijzen dat de bouw oorspronkelijk tot 2012 zou duren en nu tot 2017 en waarschijnlijk tot tweeduizendweetikveel gaat duren.Dat is toch wel een enorme slag voor een eens bloeiend winkelgebied.(zie hieronder vermeld citaat van 14 Sept 2010 van Internet)

MKB: compensatie voor winkeliers na onnodig langdurige werkzaamheden

MKB-Nederland wil dat er landelijke regels komen voor nadeelcompensatie voor winkeliers die te lijden hebben onder onnodig langdurige werkzaamheden aan stoepen, wegen en straten. Dit levert vaak ongemak en omzetverlies op.

MKB-Nederland pleit voor een landelijke set spelregels voor nadeelcompensatie, die antwoord moeten geven op de vraag wie de rekening betaalt als ondernemers schade oplopen door falend opdrachtgeverschap van blad blad 3

overheden. Daarnaast kunnen in regels zaken vastgelegd worden als het communicatieproces, een aanspreekpunt voor vragen en het indienen van klachten.

Noord-Zuidlijn

Aanleiding is de situatie rond de Noord-Zuidlijn in Amsterdam, waar de detailhandel vorige week de noodklok luidde omdat de bouw vele maanden langer duurt dan verwacht. Winkeliers zien hierdoor hun omzet dalen, de waarde van hun pand omlaag gaan en hun inkomsten teruglopen. 'Elke ondernemer begrijpt dat dit soort

werkzaamheden tot het ondernemersrisico horen. Maar het is onaanvaardbaar dat ondernemers voor het overschrijden van bouwtermijnen de rekening gepresenteerd krijgen,' zegt MKB-Nederland op haar website.

Gemeenten

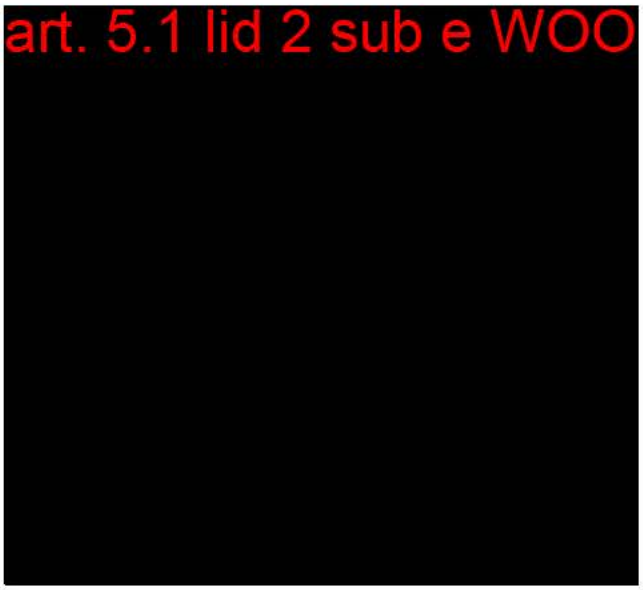
MKB-Nederland vindt dat gemeenten voorafgaand aan werkzaamheden moeten onderzoeken wat de gevolgen zijn voor ondernemers en hoe deze zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. De overheid moet bovendien de problemen oplossen wanneer werkzaamheden langer duren dan gepland. MKB-Nederland kaart de problematiek aan bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Tekst van internet d.d. 14 sept.20

Hopend U hiermee voldoende duidelijk gemaakt te hebben dat de aanleg van de Noord Zuidlijn verantwoordelijk is voor onze dramatische gezakte omzet c.q verdiensten , en het gewone ondernemers risico ver overstijgt.

ver blijven wij hoogachtend,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO



BIJLAGE 6

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
Telefoon 020 556 5000
Fax 020 556 5700
www.noordzuidlijn.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Noord/Zuidlijn

Retouradres: DNZL, Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
T.a.v. mevrouw [redacted], secretaris
Postbus 75505
1070 AM AMSTERDAM

Datum	1 december 2010
Ons kenmerk	10008280
Uw kenmerk	N000230
Behandeld door	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Doorkiesnummer	5451
Faxnummer	5708
E-mail	[redacted]@nzl.amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	-

Onderwerp: Aanvullende informatie inzake art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Geachte mevrouw [redacted],

U verzocht op 4 november 2010 inzake naar aanleiding van de zienswijze van [redacted], om schriftelijke informatie te verstrekken – indien beschikbaar – over aantallen bezoekers c.q. passanten in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] in de jaren 2000 t/m 2008.

Het spijt mij u te moeten melden dat wij deze informatie niet beschikbaar hebben.

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Directeur Omgeving