SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2014

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

nummer Schadecommissie: N000183
Datum: 21 december 2017

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt voor het schadejaar 2014 nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 99.332,--, 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 werk-

zaam zijn onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam. Uit hun midden wordt door het college een voorzitter aangewezen. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden en de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers, door de gemeenteraad benoemd onder vigeur van de oude Verordening. Deze benoeming is door het college onder vigeur van de Verordening gecontinueerd. Krachtens deze benoeming zijn de hierna genoemde deskundigen (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

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

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 29 februari 2016 en door het Schadebureau ontvangen op 1 maart 2016, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie voor het schadejaar 2014 ingediend. De Schadecommissie heeft aanvrager en de gemeente (Dienst Metro en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in het kader van eerdere aanvragen van aanvrager in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens hoorzittingen van de Schadecommissie op 18 april 2005, op 15 april 2011 en 11 maart 2014. Van deze hoorzittingen is een verslag gemaakt, welk verslagen aan aanvrager en de gemeente zijn toegezonden en als **bijlage 1, 2 en 3** bij dit advies zijn gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 18 april 2005 en op 15 april 2011.

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 18 april 2005, op 15 april 2011 en 11 maart 2014;

3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager.
4. de zienswijze van de gemeente naar aanleiding van het conceptadvies en de schriftelijke reactie daarop van aanvrager.

1.5 Onderzoekskader

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

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

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

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

1.6 Toerekening

Voor de algemene overwegingen met betrekking tot causaliteit, normaal risico en risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 20 juli 2012 uitgebrachte advies inzake de in het jaar 2009 geleden schade.

2. BASISGEGEVENS AANVRAAG

2.1 Gegevens aanvrager

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

Aanvrager exploiteert een winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

2.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager voert aan dat, als gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat in de nabijheid van de winkel van aanvrager, de bereikbaarheid van de winkel sinds 2003 is verslechterd, waardoor het aantal klanten van de winkel is gedaald en aanvrager schade heeft geleden in de vorm van winstderving. De onderhavige aanvraag heeft betrekking op de in deze situatie in het jaar 2014 geleden schade.

2.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar het aan de Schadecommissie overgelegde schema van de Dienst Metro (**bijlage 4**).

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schade oorzaak en voorzienbaarheid

De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet van aanvrager in 2014 lager is dan hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens in deze periode mocht worden verwacht in de situatie zonder aanleg van de Noord/Zuidlijn. Blijkens de hierna opgenomen analyse moet deze omzetdaling deels worden beschouwd als een gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor zover aanvrager door deze omzetdaling schade heeft geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De berekening van de schade en de daarvoor toe te kennen nadeelcompensatie is opgenomen in een hierna volgend onderdeel van het advies.

Het bedrijf van aanvrager is reeds tientallen jaren gevestigd op het adres gelegen aan de [redacted] In het onderhavige geval zijn de Schadecommissie geen feiten of omstandigheden gebleken die zouden moeten leiden tot toekenning van geen of minder schadevergoeding wegens voorzienbaarheid (actieve of passieve risicoaanvaarding). Zoals overwogen in het advies van 18 februari 2008 worden de omzetting van N.V. naar B.V. in het jaar 1996 en de afsplitsing van de onroerende zaken in een afzonderlijke B.V. in het jaar 2000 beschouwd als het resultaat van normaal en noodzakelijk bedrijfsbeleid dat (naar analogie van artikel 39 Onteigeningswet) niet beschouwd kan worden als een verandering die actieve risicoaanvaarding in het leven roept.

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 de in het jaar 2014 geleden schade beoordeeld.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- Ingevolge artikel 4 lid 1 van de Verordening moet de schade worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaande aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. De referentieperiode van vijf jaar komt voor het schadejaar 2014 uit op de jaren 2009 tot en met 2013. Hierbij worden de jaren 2009 tot en met 2013 gecorrigeerd met de gemiste omzet in die jaren zoals berekend in de voorgaande adviezen.
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersge-zinnen (1969 = 100) gehanteerd.

- Bij de berekening wordt rekening gehouden met een branchecorrectie. Deze wordt gebaseerd op de ontwikkeling van de omzet van aanvrager in 2009 en de ontwikkelingen in de branche in het jaar 2014.
- Bij de berekening van de gederfde brutowinst over het schadejaar 2014 is uitgegaan van de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode.
- Op de gederfde brutowinst komen in mindering eventueel bespaarde en te besparen kosten. Eventuele kostenbesparingen worden gebaseerd op de gemiddelde, voor inflatie gecorrigeerde kosten in de referentieperiode, in vergelijking met de werkelijke kosten in het schadejaar.
- De schade wordt berekend op basis van niet afgeronde cijfers. In dit advies worden de cijfers afgerond weergegeven waardoor er, bij narekening met de in dit advies opgenomen cijfers, verschillen kunnen ontstaan als gevolg van afrondingen.

3.2.2 Ter beschikking staande gegevens

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

- Jaarrekeningen 1998 tot en met 2014
- Maandomzetten 1998 tot en met 2004, gesplitst in kas omzet en omzet op rekening.
- Maandomzetten 2005 tot en met 2014, niet gesplitst in kas omzet en omzet op rekening.

In dit advies worden alleen de cijfers vanaf 2009 gepresenteerd. Voor de cijfers over de jaren 1998 tot en met 2008 wordt verwezen naar de voorgaande adviezen.

3.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

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

Tabel 1: Vergelijking van de interne cijfers met de jaarrekening

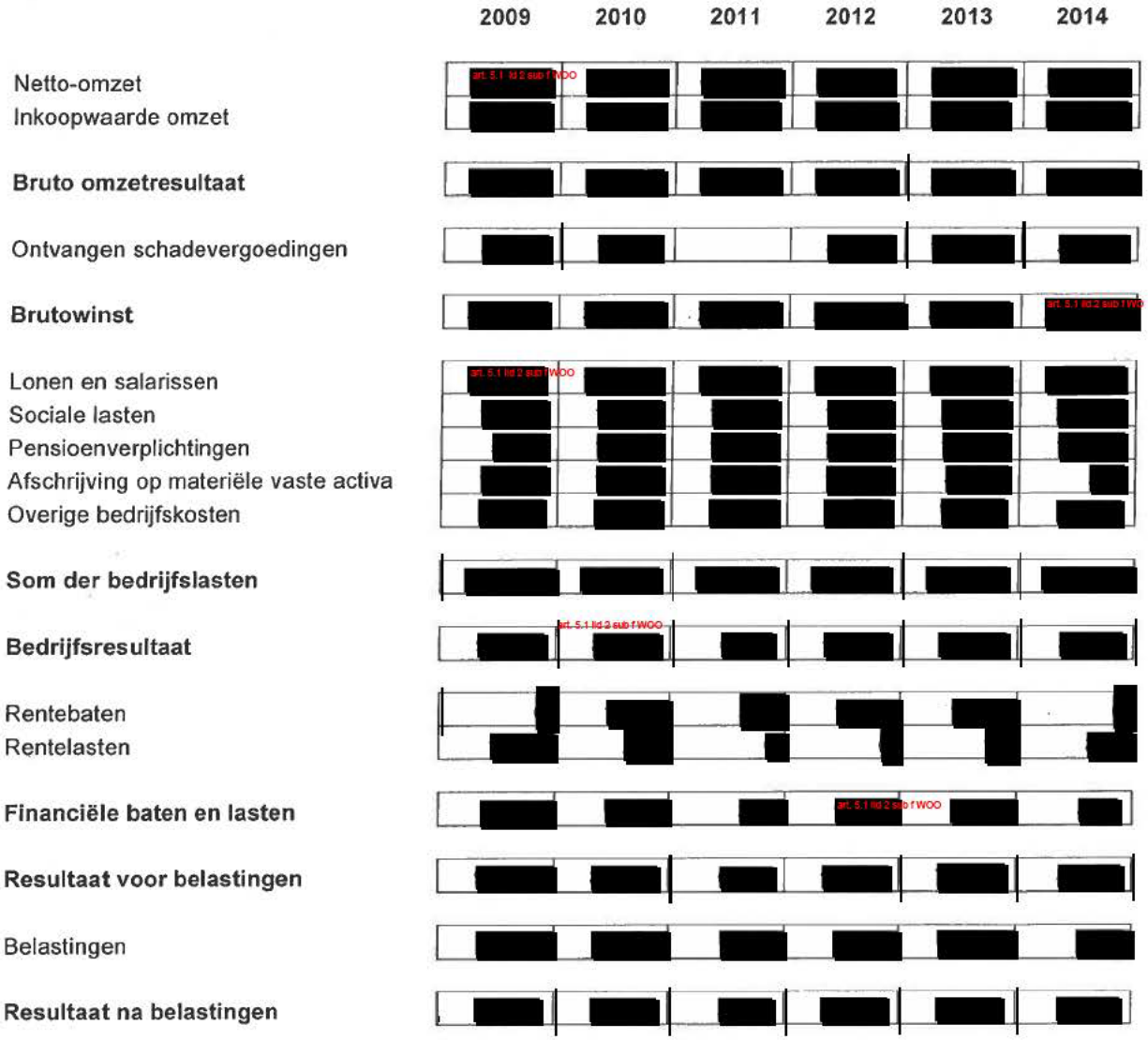
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totale maandomzetten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f TW
Jaarrekening	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f TW
Verschil		art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Verschil in percentage	**0,00%**	**-0,16%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

3.2.4 Analyse van de cijfers

Resultatenrekening

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de resultatenrekeningen van aanvrager 2009 t/m 2014.

Tabel 2: Resultatenrekening 2008 tot en met 2013



In 2009 en 2010 is het resultaat beïnvloed door de in die jaren ontvangen schadevergoeding van de Noord/Zuidlijn. Zonder deze schadevergoeding komt het resultaat voor belastingen uit op € [redacted] voor het jaar 2009 en € [redacted] voor het jaar 2010.
Het resultaat voor belasting van het jaar 2011 daalt met € [redacted] ten opzichte van het resultaat exclusief schadevergoeding van het jaar 2010. De daling van het resultaat, ondanks de gestegen omzet in 2011 ten opzichte van 2010, is het gevolg van een gedaalde brutowinstmarge en gestegen bedrijfslasten.

In het jaar 2012 heeft aanvrager een bedrag van € [redacted] schadevergoeding inclusief rente verantwoord in de resultatenrekening. Het resultaat voor belasting zonder deze schadevergoeding bedraagt € [redacted] negatief. Hiermee heeft aanvrager voor het eerst sinds het jaar 1998 een verlies geleden. Dit verlies is direct het gevolg van de gedaalde omzet in het jaar 2012 ten opzichte van het jaar 2011. De bedrijfskosten zijn vrijwel onveranderd ten opzichte van het jaar 2011.

Ook het resultaat voor belasting van het jaar 2013 is beïnvloed door de verantwoording van een schadevergoeding voor een bedrag van € [redacted] inclusief rente. Zonder deze schadevergoeding bedraagt het resultaat voor belasting € [redacted] negatief. De toename van het verlies in het jaar 2013 ten opzichte van het jaar 2012 wordt veroorzaakt door de verdere daling van de omzet ten opzichte van het jaar 2012. De toename van het verlies wordt echter beperkt door een hogere brutomarge en lagere bedrijfskosten ten opzichte van het jaar 2012.

Zonder de verantwoorde schadevergoeding in het jaar 2014 van € [redacted] komt het resultaat voor belasting van aanvrager uit op € [redacted] negatief, een toename van het verlies met € [redacted] ten opzichte van het jaar 2013. Deze toename van het verlies is het gevolg van een lagere brutowinstmarge, ondanks de gestegen omzet ten opzichte van het jaar 2013, en hogere bedrijfskosten ten opzichte van het jaar 2013.

In de volgende onderdelen worden diverse posten van de winst en verliesrekening geanalyseerd.

Ontwikkeling van de maandomzetten

In tabel 3 is een overzicht gegeven van de omzet per maand over de jaren 2009 tot en met 2014.

Tabel 3:

Overzicht van de maandomzetten over de jaren 2009 tot en met 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Januari	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Februari	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Maart	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
April	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Mei	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Juni	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Juli	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Augustus	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
September	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Oktober	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
November	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
December	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Aanvrager geeft in zijn brief van 31 januari 2011 aan dat zijn omzet in 2009 is gedaald met 17% t.o.v. 2008, en dat de omzetdaling het gevolg is van de bouwactiviteiten ten behoeve van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Aanvrager geeft in zijn brief tevens aan dat extra opbrekingen en afsluitingen in de directe omgeving van de [redacted] en de [redacted] hebben plaatsgevonden. Aanvrager veronderstelt dat hierdoor de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden verder zijn verslechterd.

Uit de ontvangen informatie van de gemeente Amsterdam blijkt dat vanaf de zomer 2008 tot en met de zomer 2009 een bouwput aanwezig is geweest in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
In de maanden november 2008 tot en met april 2009 heeft de Gemeente Amsterdam groot onderhoud laten uitvoeren aan de Stadhouderskade tussen de Ferdinand Bolstraat en de Amsteldijk. Deze werkzaamheden houden geen verband met de schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn.
Vanaf augustus 2009 is in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO (vrijwel het verlengde van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO waar aanvrager is gevestigd) een bouwput gemaakt ten behoeve van de Noord/Zuidlijn waarbij deze straat is afgesloten voor het doorgaand verkeer. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden in twee perioden. Eerst zijn kabels en leidingen verlegd en fietsrekken verwijderd. Deze werkzaamheden zijn gestart op maandag 10 augustus 2009. Aansluitend zijn damwanden geplaatst en is een betonnen schacht geplaatst, voorts is de bodem verstevigd. Deze werkzaamheden zijn in de zomer van 2010 afgerond (zie ook: *www.noordzuidlijn.amsterdam.nl/nieuws_en nieuwsarchief).*

De daling van de omzet vanaf de maand november 2008 kan gerelateerd worden aan de werkzaamheden aan de Stadhouderskade. Na voltooiing van deze werkzaamheden rond de maand april 2009 lijkt er enig herstel van de omzet te zijn waarbij alleen de omzet in de maand juli vergelijkbaar is met de omzet in dezelfde maand van de jaren 2004 tot en met 2006 en het jaar 2008.
In het advies over het schadejaar 2009 is tevens rekening gehouden met de gevolgen van de economische crisis die in het najaar van 2008 is begonnen. Enkele gevolgen hiervan zijn vermeld in het advies van 20 juli 2012 over het schadejaar 2009.

Op basis van de in het advies van 20 juli 2012 over het schadejaar 2009 vermelde gevolgen van de economische crisis heeft de Schadecommissie geconstateerd dat de daling in de eerste periode van het jaar niet het gevolg is van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, maar is veroorzaakt door de crisis die in het najaar van 2008 is begonnen en mogelijk aanvullend de werkzaamheden aan de Stadhouderskade.
De daling van de omzet in de tweede periode van het jaar 2009 heeft voor een deel te maken met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn gestart op maandag 10 augustus 2009 en zouden per juli 2010 afgerond zijn. De werkzaamheden hebben geleid tot extra opbrekingen en afsluitingen in de directe omgeving van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO

In het advies van 20 juli 2012 is door de Schadecommissie vastgesteld dat de omzet van aanvrager in de maanden januari tot en met juli 2009 met 16,27% is gedaald. Deze daling over het schadejaar 2009 is niet aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn toegerekend. De extra daling boven de 16,27% in de maanden augustus tot en met december 2009 is wel als schade als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn aangemerkt.

Bij de schadeberekening voor het schadejaar 2012 is de daling van 16,27% eerst opgeteld bij de omzet van het, in de referentieperiode vallende, jaar 2009. Bij de branchecorrectie ter bepaling van de normomzet wordt deze daling afgetrokken voordat de brancheontwikkeling van het jaar 2012 is toegepast.
Voor het schadejaar 2014 wordt dezelfde methodiek als in het jaar 2012 gehanteerd.

In de maanden januari tot en met juli van het schadejaar 2010 daalt de omzet in totaal met 6,53%. Vanaf de maand augustus 2010 zijn de werkzaamheden bij de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO beëindigd en is enig herstel van de omzet te constateren. Hierdoor resteert een daling van de omzet van 2,11% over het gehele jaar 2010 ten opzichte van het jaar 2009. De ontwikkeling van de omzet in de branche laat een daling zien van 4,1% ten opzichte van het jaar 2009.

De werkzaamheden in 2011 in de omgeving van de vestiging van aanvrager bestonden uit het vernieuwen van de tramrails en gasleidingen in het gebied tussen de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. De werkzaamheden hiervoor zijn gestart op 9 mei tussen de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. Vanaf 20 juni is tussen de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO gewerkt.
De bouwput in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO is medio juli 2011 weer geopend. De werkzaamheden bij deze bouwput hebben tot en met december 2011 plaatsgevonden.
Alleen in de maand juli 2011 daalt de omzet aanzienlijk ten opzichte van dezelfde maand in het jaar 2010. In de tweede helft van 2011 realiseert aanvrager een herstel van de omzet ondanks het feit dat de overlast van de werkzaamheden vergelijkbaar was met het eerste halfjaar van het jaar 2010.
De omzetontwikkeling in de branche in 2011 laat een stijging zien van 0,2%.

In het jaar 2012 zijn volgens mededeling van de gemeente geen werkzaamheden uitgevoerd in de omgeving van de winkel van aanvrager. In mei heeft de boormachine de oostbuis geboord. Hiervoor zijn volgens mededeling van de gemeente geen werkzaamheden uitgevoerd in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, anders dan voor de aanleg van de westbuis waarbij de grond vanuit een schacht in deze straten werd bevroren.

De omzet van aanvrager daalt in het jaar 2012 in vrijwel alle maanden behalve in de maand mei waarin nog een stijging is te constateren ten opzichte van de maand mei 2011. De omzet van aanvrager daalt in totaal met 14,67% ten opzichte van het jaar 2011 terwijl volgens mededeling van de gemeente geen aantoonbare schadeveroorzakende werkzaamheden ten behoeve van de Noord/Zuidlijn in de nabijheid van de winkel van aanvrager hebben plaatsgevonden.

In de branche van aanvrager is in 2012 de omzet met 16% gedaald ten opzichte van het jaar 2011. De daling van de omzet van aanvrager in het jaar 2012 ten opzichte van het jaar 2011 is derhalve geheel het gevolg van de ontwikkelingen in de branche. De ontwikkeling van de omzet van aanvrager is, net als in het jaar 2011, beter dan de ontwikkeling van de omzet in de branche.

De omzetontwikkeling in de branche in het schadejaar 2013 komt uit op een daling met 6,2% ten opzichte van het jaar 2012. De omzet van aanvrager daalt in het schadejaar met 9,58% ten opzichte van het jaar 2012. Volgens de beschikbare informatie op de website van de gemeente zijn er in de omgeving van de winkel van aanvrager geen werkzaamheden uitgevoerd.
In het schadejaar 2014 stijgt de omzet van aanvrager met 9,21% ten opzichte van het jaar 2013 hetgeen een hogere stijging is dan in de branche wordt gerealiseerd. De stijging in de branche van aanvrager is 1,5% ten opzichte van het jaar 2013. In de omgeving van de winkel van aanvrager zijn, volgens de beschikbare informatie op de website van de gemeente, in het jaar 2014 geen werkzaamheden uitgevoerd.

Bij de berekening van de branchecorrectie wordt rekening gehouden met de specifieke daling van de omzet bij aanvrager in het jaar 2009 tot en met 2014.

Brutowinstmarge

De brutowinstmarge over de jaren 2009 tot en met 2014 wordt weergegeven in tabel 4.

Tabel 4:

Brutowinstmarge over de jaren 2009 tot en met 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Netto-omzet	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inkoopwaarde omzet	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinst		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge		**44,0%**	**46,1%**	**45,0%**	**46,5%**	**48,5%**	**43,5%**

Na een aantal jaren met een stabiele brutowinstmarge van 41% stijgt de brutowinstmarge naar 44,0% in 2009 tot 48,5% in 2013. In het schadejaar 2014 daalt de brutowinstmarge naar 43,5%.

Bedrijfskosten

Het verloop van de bedrijfskosten is weergegeven in tabel 5.

Tabel 5:

Ontwikkeling bedrijfskosten over de jaren 2009 tot en met 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lonen en salarissen	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sociale lasten	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Pensioenverplichtingen	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Afschrijvingen	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige bedrijfskosten	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totale bedrijfskosten		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

In 2010 dalen de personeelskosten ten opzichte van 2009. In het jaar 2010 is een uitkering uit hoofde van ziekengeld ontvangen. Zonder deze uitkering komen de personeelskosten uit op € [redacted], derhalve een stijging ten opzichte van het jaar 2009.
Met dezelfde toepassing van de correctie voor wat betreft het ziekengeld in 2010 zijn de lonen en salarissen in het jaar 2011 gedaald ten opzichte van 2010, waarmee de lonen en salarissen op vrijwel hetzelfde niveau uitkomen als in 2009.
Aanvrager heeft medegedeeld dat verdere kostenbesparing op personeelskosten niet meer mogelijk is. De drie personeelsleden werken zes dagen zonder opname van vakantie in de winkel. Daarnaast helpt de echtgenote van aanvrager parttime mee. In 2012 is de stijging van de lonen en salarissen ten opzichte van 2011 minimaal. De personeelskosten stijgen hoofdzakelijk door toename van de premiedruk van de sociale lasten en pensioenverplichtingen.
De personeelskosten van het jaar 2013 zijn vrijwel gelijk met de personeelskosten van het jaar 2011. Uit de jaarrekening blijkt dat de brutolonen zijn gestegen van € [redacted] het jaar 2012 naar € [redacted] in het jaar 2013. Op de brutolonen van het jaar 2013 is een bedrag van € [redacted] in mindering gebracht wegens ontvangen ziekengelduitkeringen. Aanvrager heeft op basis van deze bedragen de zieke werknemer moeten vervangen met betaling van een brutoloon vrijwel gelijk aan de ziekengelduitkering.
De brutolonen van het schadejaar 2014 zijn exact gelijk aan de brutolonen van het jaar 2012 waarbij in beide jaren geen uitkeringen voor ziekengeld is ontvangen. De personeelskosten stijgen in 2014 ten opzichte van 2013 door toename van de lasten voor premies sociale verzekeringen en ziekengeldverzekering.

Bij de berekening van de besparing op de bedrijfskosten worden de afschrijvingen buiten beschouwing gelaten.

De overige bedrijfskosten bestaan uit overige personeelskosten, huisvestingskosten, autokosten, verkoopkosten en algemene kosten. De overige bedrijfskosten in 2009 dalen ten opzichte van 2008. In 2010 tot en met 2014 stijgen de bedrijfskosten weer ten opzichte van het jaar 2009.

Tussen de afzonderlijke posten binnen de overige bedrijfskosten zijn wel enkele verschillen op te merken. In 2010 zijn kosten verantwoord voor jubilea van werknemers waardoor de overige personeelskosten in 2010 hoger zijn in vergelijking met 2009, 2011 en 2012. In het schadejaren 2013 en 2014 stijgen de overige personeelskosten ten opzichte van het jaar 2012. Dit is het gevolg van een stijging van de reiskostenvergoeding.

Voor het gebruik van de zakelijke auto wordt een eigen bijdrage van aanvrager in de autokosten verantwoord. Tot het jaar 2012 draagt aanvrager meer bij dan de werkelijke kosten waardoor per saldo deze post resulteert in een negatieve bedrag. In 2010 en 2011 stijgen de autokosten bij een gelijkblij-

vende bijdrage waardoor het kostenniveau stijgt. In 2012 dalen de autokosten weer ten opzichte van het jaar 2011.
Doordat de bijdrage van aanvrager in het jaar 2013 lager is dan de werkelijke autokosten stijgen de autokosten ten opzichte van het jaar 2012. In het schadejaar 2014 is in het geheel geen eigen bijdrage verantwoord. In combinatie met lagere kosten resulteert dit in een geringe stijging van de autokosten ten opzichte van 2013.

Uit de specificaties voor de materiële vaste activa, de kosten van afschrijvingen en de autokosten is af te leiden dat aanvrager de zakelijke auto in het jaar 2013 heeft afgestoten. Dit verklaart ook de negatieve kosten van afschrijvingen doordat de gerealiseerde verkoopwinst op de zakelijke auto in mindering is gebracht op de kosten van afschrijving. De verkoop van de zakelijke auto heeft tot gevolg dat aanvrager nu weer gebruik maakt van reiskostenvergoedingen waarmee de stijging van deze post is verklaard.

De Schadecommissie neemt aan dat de beslissing tot de aanschaf en afstoten van de auto van de zaak ook had kunnen worden genomen in de situatie waarbij de aanleg van de Noord/Zuidlijn wordt weggedacht. Aldus bezien bestaat geen causaal verband tussen de besparing die ontstaat door de eigen bijdrage als gevolg van de aanschaf van de auto van de zaak en de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Daarom worden de besparingen berekend met als uitgangspunt dat de reiskostenvergoeding van het jaar 2007 ongewijzigd geldt voor de jaren 2008 tot en met 2012. Voor 2013 en 2014 worden de werkelijke verantwoorde cijfers weer gebruikt.

De ontwikkeling in de bedrijfskosten geeft geen aanleiding om de berekening ten aanzien van de besparingen te wijzigen ten opzichte van de voorgaande adviezen.

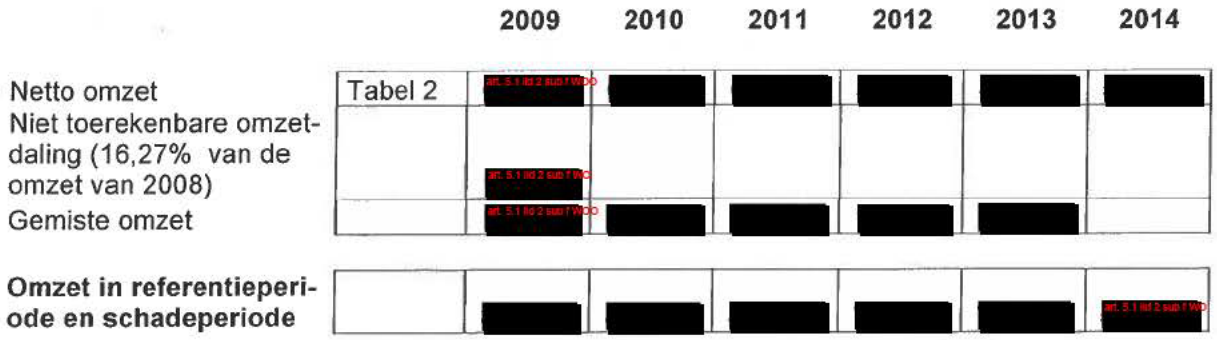
3.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2014

Omzetten in referentieperiode en schadeperiode
De referentieperiode voor het schadejaar 2014 is vastgesteld op de periode van 2009 tot en met 2013. De schade wordt berekend op jaarbasis aan de hand van de in de jaarrekening verantwoorde omzetten, die gecorrigeerd worden voor de als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn gemiste omzetten.

Deze omzetcijfers zijn opgenomen in de hierna volgende tabel 6.

Tabel 6:

Behaalde omzet in de referentieperiode 2009 tot en met 2013 en schadejaar 2014

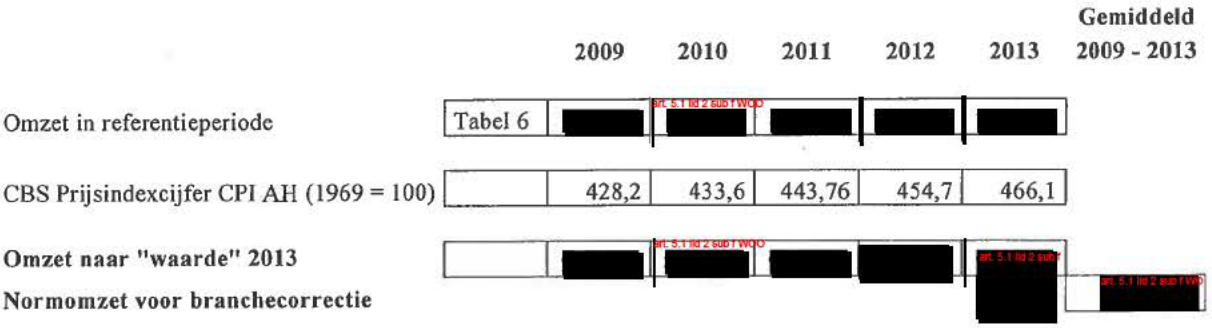


Inflatiecorrectie 2014

De peildatum voor het schadejaar 2014 is 31 december 2013.

Tabel 7:

Inflatiecorrectie



Branchecorrectie 2014

In het advies van de Schadecommissie van 20 juli 2012 over het schadejaar 2009 is de branche-correctie gesteld op de ontwikkeling van de omzet van aanvrager zelf. De reden hiervoor was dat de negatieve ontwikkeling van de omzet van aanvrager geen causaal verband had met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De omzet van aanvrager stijgt in het jaar 2011 ten opzichte van de jaren 2009 en 2010 maar is niet hersteld van de negatieve ontwikkeling van 16,27%.

De branchecorrectie in 2009 is gesteld op de negatieve ontwikkeling van de omzet van aanvrager van 16,27%. De ontwikkelingen in de branche worden gebaseerd op de ontwikkelingscijfers van de bran-che art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De CBS-indexcijfers, omzetontwikkeling, SBI 2008, Winkels in

art. 5.1 lid 2 sub e WOO geven voor het jaar 2009 een daling aan van 7,9% en voor het jaar 2011 een stijging van 0,2%.
Het verschil tussen de daling in de branche in 2009 van 7,9% en de werkelijke daling van aanvrager van 16,27% bedraagt 8,37%. Deze daling is het gevolg van specifieke oorzaken bij aanvrager zelf. Hierop komt in mindering de meer dan normale stijging van de omzet van aanvrager ten opzichte van de branche in 2011. De omzet van aanvrager stijgt in 2011 3,62% ten opzichte van het jaar 2010 waardoor de omzet van aanvrager met 3,42% meer stijgt dan de omzet in de branche. De voor aanvrager specifieke daling van 8,37% is voor het jaar 2011 gecorrigeerd met de voor aanvrager specifieke stijging van 3,42% naar een daling van 4,95%

In het jaar 2012 daalt de omzet van aanvrager met 14,67% ten opzichte van het jaar 2011. Uit de ontwikkelingscijfers van de branche art. 5.1 lid 2 sub e WOO gepubliceerd door het CBS blijkt dat de omzet in de branche in 2012 is gedaald met 6,5% ten opzichte van 2011. De specifieke eigen ontwikkeling van de omzet van aanvrager is daardoor 8,17% slechter dan de branche.
Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel geeft in haar publicatie "Omzet en exploitatie art. 5.1 lid 2 sub e WOO" in het onderdeel omzet per jaar een naar soort winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO uitgesplitste omzetontwikkeling[1]. Uit deze publicatie blijkt dat de omzet van winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2012 met 16% is gedaald ten opzichte van 2011.
In de algemene ontwikkeling cijfers van de omzet gepubliceerd door het CBS zijn mede de (grote) [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO bedrijven inbegrepen. Het door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel gepubliceerde ontwikkelingscijfer betreft alleen de winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO hetgeen meer overeenkomt met de winkel van aanvrager dan de algemene beschrijving van het CBS. Tevens is de ontwikkeling van de omzet van aanvrager meer vergelijkbaar met het door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel gepubliceerde cijfers dan met de door het CBS gepubliceerde omzetontwikkeling.

De Schadecommissie heeft de branchecorrectie voor het schadejaar 2012 gebaseerd op de ontwikkeling van winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO, een daling van 16%. Hierbij moet nog rekening worden gehouden met de daling van de omzet uit 2009 welke, volgens de Schadecommissie, geen causaal verband heeft met de schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn.
Van de oorspronkelijke negatieve ontwikkeling van 16,27% was 7,9% te relateren aan de ontwikkelingen in de branche in 2009. In het jaar 2011 steeg de omzet van aanvrager meer dan de omzet in de branche, waardoor de specifieke daling van de omzet van aanvrager uit 2009 van 8,37% met 3,42% is ingelopen. Na het jaar 2011 resteerde voor aanvrager een voor aanvrager specifieke daling van de omzet van 4,95%.
In het jaar 2012 daalt de omzet van aanvrager (14,67%) minder dan de omzet in de branche (16%). Het verschil tussen de beide ontwikkelingen, 1,33%, wordt in mindering gebracht op de uit 2009 res-

[1] Het hoofdbedrijfschap Detailhandel is per 1 januari 2014 gestopt met haar activiteiten. De genoemde publicatie is nu te vinden onder www.detailhandel.info

terende negatieve ontwikkeling van 4,95%. De voor aanvrager uit 2009 resterende specifieke ontwikkeling van de omzet voor het jaar 2012 is dan 3,62%.

In het schadejaar 2013 daalt de omzet van aanvrager met 9,58% en de omzet in de branche met 6,2%. De ontwikkeling van de omzet van aanvrager is, in tegenstelling tot de jaren 2011 en 2012, slechter dan de ontwikkelingen in de branche met een verschil van 3,38%. Voor deze extra daling van de omzet van aanvrager ten opzichte van de branche ziet de Schadecommissie geen causaal verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Deze voor aanvrager specifieke negatieve ontwikkeling wordt opgeteld bij de uit 2009 resterende negatieve ontwikkeling van 3,62%. De voor aanvrager uit 2009 resterende specifieke ontwikkeling van de omzet voor het jaar 2013 is dan 7%.

De omzet van aanvrager stijgt in het schadejaar 2014 met 9,21%. In de branche stijgt de omzet met slechts 1,5%. Aanvrager presteert derhalve met 7,71% beter dan de branche. De resterende specifieke ontwikkeling van de omzet uit 2009 voor het jaar 2013 van 7% is in 2014 geheel ingelopen. Voor de branchecorrectie voor het jaar 2014 wordt geen correctie voor de specifieke ontwikkeling van aanvrager toegepast.

In tabel 8 wordt de normomzet van 2014 na branchecorrectie berekend.

Tabel 8:

Branchecorrectie 2014

Normomzet voor branchecorrectie	Tabel 7		[redacted]
Branchecorrectie 2014		1,50%	[redacted]
Normomzet			[redacted]

Gemiddelde brutowinstmarge

In tabel 9 wordt de gemiddelde brutowinstmarge over de referentieperiode de jaren 2009 tot en met 2013 berekend.

Tabel 9:

Gemiddelde brutowinstmarge over de jaren 2009 tot en met 2013

		2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009 - 2013
Netto-omzet	Tabel 4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inkoopwaarde omzet	Tabel 4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinst		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge		44,00%	46,13%	45,00%	46,54%	48,50%	**45,90%**

Besparing 2014

De gerealiseerde besparingen op de bedrijfskosten worden gebaseerd op de gegevens uit de verkregen jaarrekeningen van aanvrager. Evenals de referentieperiode voor de bepaling van de normomzet wordt de referentieperiode voor de bepaling van de normkosten gesteld op de jaren 2009 tot en met 2013. De besparing op personeelskosten (lonen en salarissen en sociale lasten) en de overige bedrijfskosten worden hierna afzonderlijk behandeld.

Besparing op personeelskosten

De besparing op personeelskosten wordt conform de voorgaande adviezen gebaseerd op de door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel gepubliceerde cijfers voor personeelskosten in procenten van de omzet. Het gepubliceerde cijfer voor personeelskosten bedraagt voor het jaar 2014 14,7% van de omzet (exploitatiebeeld van [redacted]). In tabel 10 wordt de besparing op personeelskosten in 2014 berekend.

Tabel 10:

Berekening besparing personeelskosten 2012

	Normomzet	Tabel 8		[redacted]
Af:	Behaalde omzet schadejaar	Tabel 6		[redacted]
	Gemiste omzet			[redacted]
	Besparing personeelskosten		15%	[redacted]

Besparing op overige bedrijfskosten

Voor de berekening van de besparing op de overige bedrijfskosten worden de reiskostenvergoeding en autokosten voor de jaren 2009 tot en met 2014 gebaseerd op het niveau van het jaar 2007. Hierbij wordt rekening gehouden met de inflatie over de jaren 2009 tot en met 2014. In de volgende tabel worden de te corrigeren kosten berekend.

Tabel 11: Berekening te corrigeren kosten

	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Reiskostenvergoedingen	[redacted]						
Autokosten	[redacted]						
Totaal te corrigeren kosten	[redacted]						
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	412,8	428,2	433,60	443,8	454,7	466,1	470,6
Te corrigeren kosten naar "waarde" 2009 tot en met 2014		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

In tabel 12 wordt de besparing op de overige bedrijfskosten berekend, waarbij de kosten over de jaren 2009 tot en met 2013 worden aangepast met de in eerdere adviezen berekende besparingen. Vervolgens worden de kosten voor inflatie gecorrigeerd naar "waarde" 2014.

Tabel 12:
Berekening besparing op overige bedrijfskosten

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Overige bedrijfskosten	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af:	Reiskostenvergoedingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af:	Autokosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bij:	Te corrigeren kosten	Tabel 11	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bij:	Besparing voorgaande jaren		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
	Gecorrigeerde bedrijfskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	428,2	433,6	443,8	454,7	466,1	470,6
	Overige bedrijfskosten naar "waarde" 2014	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Gemiddelde overige bedrijfskosten 2009 - 2013						[redacted]
	Besparing in het schadejaar 2014						[redacted]

Op basis van het voorgaande wordt de schade in het schadejaar 2014 als volgt berekend.

Tabel 13: Schadeberekening over het schadejaar 2014

	Normomzet	Tabel 8		[redacted]
Af:	Behaalde omzet tijdens de schadeperiode	Tabel 6		[redacted]
	Gemiste omzet, basis voor schadeberekening			[redacted]
	Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 9	45,90%	
	Gemiste brutowinst			[redacted]
Af:	Besparingen			
	Personeelskosten	Tabel 10	[redacted]	
	Overige bedrijfskosten	Tabel 12	[redacted]	
	Totaal bespaarde kosten			[redacted]
	Schade 2014			**99.332**

Advies nadeelcompensatie

Gelet op het voorgaande, adviseert de Schadecommissie een bedrag ter hoogte van € 99.332,-- toe te kennen aan aanvrager als nadeelcompensatie voor het schadejaar 2014.

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 1 maart 2016.

5. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

5.1 Ontvangen zienswijzen

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 5 april 2017, als **bijlage 5** bij dit advies gevoegd. Aanvrager heeft geen zienswijze ingezonden, maar heeft wel op de zienswijze van de gemeente gereageerd met een brief van 13 april 2017, als **bijlage 6** bij dit advies gevoegd.

De zienswijze van de gemeente wordt hieronder puntsgewijs door de Schadecommissie besproken. Voor zover nodig wordt daarbij ook de inhoud van de brief van aanvrager van 13 april 2017 betrokken.

5.2 Causaal verband

Gemeente

De gemeente wijst er op dat de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2011 waren afgerond, en vraagt zich af of anno 2014 redelijkerwijs nog wel een causaal verband mag worden verondersteld tussen de gederfde inkomsten en de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn.

Schadecommissie

In alle schadejaren vanaf 2003 zijn de overlast en de bereikbaarheidsproblemen voor aanvrager voornamelijk bepaald geweest door de werkzaamheden en de aanwezigheid van de bouwhekken in de Ferdinand Bolstraat en de daaruit voor de omgeving (inclusief de locatie van de winkel van aanvrager) voortvloeiende negatieve uitstraling. Daarvoor is aanvrager jaar in jaar uit ook nadeelcompensatie toegekend. In de schadejaren 2009 tot en met 2013 hebben daarnaast in enkele zijstraten van de Ferdinand Bolstraat, in directe nabijheid van de winkel van aanvrager, ook nog diverse bouwactiviteiten plaatsgevonden, hetgeen als extra schade-oorzaak invloed heeft uitgeoefend op de schade en nadeelcompensatie. Aanvrager heeft in deze jaren meer overlast ondervonden dan in de jaren daarvoor. In 2014 waren deze bouwactiviteiten weliswaar afgelopen, maar waren de bouwhekken in de Ferdinand Bolstraat als meer permanente schade-oorzaak nog wel aanwezig. Daarbij komt dat de Schadecommissie het aannemelijk acht dat de (uitzonderlijk) lange duur van de overlastperiode heeft geleid tot een steeds verder afnemende algemene aantrekkelijkheid van het winkelgebied in en rondom de Ferdinand Bolstraat. Dat is pas gaan veranderen in de jaren vanaf 2015 door de herstellende huizenmarkt, de toenemende toeristenstroom, de herstelde tramroute en het (volgens de brief van aanvrager van 13 april 2017 in februari 2015) verdwijnen van de bouwhekken.

De Schadecommissie acht daarom voldoende causaal verband aanwezig tussen het in 2014 bij aanvrager geconstateerde verschil tussen de normomzet en de gerealiseerde omzet, en ziet geen reden om dit verschil niet als uitgangspunt te nemen voor de schadeberekening.

De Schadecommissie sluit niet uit dat in het jaar 2015 en volgende jaren sprake kan zijn van het verzwakken of verdwijnen van het causaal verband tussen de in die jaren eventueel nog resterende aanlegwerkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat en de financiële situatie bij aanvrager, maar kan daarop in dit advies, dat uitsluitend het schadejaar 2014 behandelt, niet vooruitlopen.

5.3 Omvang te vergoeden schade 2014

Gemeente

De gemeente plaatst vraagtekens bij de omvang van de berekende schadevergoeding in het jaar 2014, gelet op de berekende bedragen in 2012 en 2013.

Schadecommissie

Voor het feit dat de berekende schade in 2014 hoger ligt dan in de jaren 2012 en 2013 zijn verschillende oorzaken aan te wijzen.

Allereerst merkt de Schadecommissie op dat in alle schadevergoedingsadviezen met betrekking tot de aanleg van de Noord/Zuidlijn zaken het systeem van de opschuivende referentieperiode wordt gehanteerd. Het voordeel van deze methode is dat sterk positieve of negatieve brancheontwikkelingen minder zwaar meewegen bij de bepaling van de normomzet in een bepaald schadejaar. De invloed van de brancheontwikkeling wordt afgevlakt en verspreid over de schadejaren. De normomzetten, omzetdervingen en schadebedragen worden daardoor vaak beter voorspelbaar. Dit verklaart de relatief stabiele gemiddelde referentieomzetten (eerste regel van tabel 14). Dit systeem brengt echter ook met zich mee dat in bepaalde gevallen deze afgevlakte en verspreide ontwikkelingen nog "doorwerken" in jaren waarin de werkelijke omzet of de branche een andere ontwikkeling laat zien.

De referentieomzet wordt vervolgens gecorrigeerd voor brancheontwikkelingen en eventuele overige invloeden (die geen causaal verband hebben met de aanleg van de Noord/Zuidlijn) om tot de normomzet te komen. In het onderhavige geval komt de normomzet in 2014 hoger uit dan in de jaren 2012 en 2013. Dat heeft twee oorzaken. In de eerste plaats ontwikkelde de branche zich in 2014 positief, terwijl deze zich in 2012 en 2013 sterk negatief ontwikkelde. In de tweede plaats heeft de Schadecommissie de referentieomzet vanaf het jaar 2009 jaarlijks gecorrigeerd voor een gesignaleerde negatieve autonome omzetontwikkeling (toelichting: zie onderdeel 3.2.4

van het advies). In het jaar 2014 is deze correctie niet meer gemaakt, hetgeen een opwaartse invloed uitoefent op de normomzet en daarmee op de schadeberekening.

Om een en ander inzichtelijk te maken is in de na de slotconclusie opgenomen tabellen 14 en 15 een meerjarig overzicht opgenomen.

5.4 Conclusie

De Schadecommissie vindt in de zienswijze van de gemeente geen aanleiding om het concept-advies te wijzigen.

Tabel 14: Berekening normomzet 2003-2014

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Referentieomzet (gecorrigeerd voor inflatie)	[redacted]											
Brancheontwikkeling	2,70%	-3,70%	-0,90%	7,10%	1,70%	-1,60%	-7,90%	-4,10%	0,20%	-16,00%	-6,20%	1,50%
Correctie op referentieomzet ivm branche ontw.	[redacted]											
Autonome omzetcorrectie als % van ref. omzet							-8,37%	-8,37%	-5,15%	-3,62%	-7,00%	
Autonome omzetcorrectie							[redacted]					
Totaal ontwikkeling	2,70%	-3,70%	-0,90%	7,10%	1,70%	-1,60%	-16,27%	-12,47%	-4,95%	-19,62%	-13,20%	1,50%
Totaal correctie op referentieomzet	[redacted]											
Normomzet	[redacted]											

Tabel 15: Berekening te vergoeden schade 2003-2014

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Normomzet	[redacted]											
Af: Behaalde omzet												
Gederfde omzet												
Brutowinstpercentage	40,3%	40,3%	41,0%	41,4%	41,6%	41,6%	41,4%	41,7%	42,4%	43,2%	44,3%	45,9%
Gederfde brutowinst	[redacted]											
Af: Besparingen												
Schade												

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor het schadejaar 2014 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 99.332,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 maart 2016.

Amsterdam,

namens de Schadecommissie,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 18 april 2005
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000183

Partijen

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

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

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

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 (namens de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO RA)
Lid : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 18 april 2005 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 17 maart 2005 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

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (hierna te noemen de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter geeft aan dat de leden, onder wie de voorzitter, en de secretaris van de Schadecommissie door de gemeenteraad van Amsterdam zijn benoemd. De leden van de Schadecommissie zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebepaling. Zij brengen advies uit aan de gemeenteraad bij verzoeken om planschadevergoeding en nadeelcompensatie. De voorzitter zegt dat normaliter de heer [redacted] als lid van de Schadecommissie bij de bijeenkomst aanwezig is. De heer [redacted] was echter verhinderd en heeft zijn kantoorgenoot de heer [redacted] gevraagd namens hem bij de bijeenkomst aanwezig te zijn. Beide partijen geven aan dat zij hiermee akkoord gaan.
Voorts merkt de voorzitter op dat de Schadecommissie niet aan het Schadebureau Noord/Zuidlijn (hierna te noemen het Schadebureau) verbonden is maar ter gelegenheid van deze bijeenkomst gebruik mag maken van de vergaderruimte en faciliteiten van het Schadebureau gevestigd aan het Rokin 98-I te Amsterdam.

Behandeling verzoek

De voorzitter constateert dat [redacted] (hierna: verzoeker) een [redacted] exploiteert in het pand [redacted]. Verzoeker voert aan schade te lijden door de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn in 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

Mevrouw [redacted] vertelt dat vanaf januari tot en met augustus 2001 voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd in de Ferdinand Bolstraat, bestaande uit het verleggen van de kabels en leidingen. Begin mei 2003 zijn in de Ferdinand Bolstraat bouwhekken 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 maart 2004 is men begonnen met het maken van de diepwanden. Volgens de huidige planning zijn de diepwanden in mei 2005 gereed. Vanaf mei 2005 tot ongeveer 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. Vervolgens wordt het bouwterrein versmald. In het dak blijven enkele gaten open voor het ontgraven van het station. Aan weerszijden van het bouwterrein zal dan in ieder geval ruimte zijn voor een fietspad en een normaal trottoir.
Van mei 2006 zal tot 2008 het station ontgraven worden en eind 2008 wordt volgens de huidige planning gestart met het maken van de metro-ingang. Het maaiveld zal dan ook hersteld worden.

Verzoeker

De heer [redacted] vraagt waar de winkel van verzoeker precies is gevestigd.
De heer [redacted] zegt dat zijn winkel in de [redacted] is gevestigd, [redacted].
Mevrouw [redacted] merkt op dat ter hoogte van de [redacted] geen bouwhekken staan in de Ferdinand Bolstraat. De [redacted] is nabij [redacted].

De heer [redacted] vraagt of de heer [redacted] het verzoek om schadevergoeding nader wil toelichten.
De heer [redacted] zegt dat de omzetgegevens voor zich spreken. Door de aanleg van de Noord-Zuidlijn is de buurt veel minder begaanbaar geworden. Normaliter komen in de winkel van verzoeker klanten uit heel Amsterdam, maar momenteel vermijden de klanten de buurt.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker last heeft van de concurrent aan de [redacted], die zijn winkel onlangs heeft verbouwd en geheel heeft vernieuwd.
De heer [redacted] zegt dat aan de [redacted] inderdaad een andere [redacted] is gevestigd die zijn winkel onlangs helemaal heeft vernieuwd. Verzoeker heeft hier echter niet echt last van. In de winkel aan de [redacted] komen voornamelijk klanten uit Amsterdam-Zuid, terwijl bij verzoeker vooral klanten uit het centrum komen.
De heer [redacted] vraagt wanneer de concurrent is heropend.
De heer [redacted] zegt dat hij dit niet precies weet. De winkel is in ieder geval voor de aanvang van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heropend.

De heer [redacted] constateert dat verzoeker van mening is dat de daling van de omzet geheel een gevolg is van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
De heer [redacted] zegt dat door de werkzaamheden minder klanten naar de buurt komen. Ook in de winkel hoort de heer [redacted] van de klanten dat ze liever niet in de buurt komen winkelen.

De heer [redacted] constateert dat de zaak van verzoeker al erg lang bestaat.
De heer [redacted] vertelt dat zijn vader in 1933 bij de [redacted] is gaan werken en uiteindelijk de zaak heeft overgenomen. Vervolgens heeft de heer [redacted] de zaak van zijn vader overgenomen. Omdat de naam van de winkel zo bekend is heeft verzoeker de naam nooit gewijzigd.
De heer [redacted] merkt op dat de onderneming van verzoeker voorheen een N.V. was en nu een B.V. is. Verzoeker heeft een kopie van de akte van naamswijziging toegezonden.
De heer [redacted] zegt dat de structuur van de onderneming om fiscale redenen is aangepast.

De heer [redacted] vraagt wanneer de omzetdaling bij verzoeker precies is gestart.
De heer [redacted] zegt dat dit in de loop van 2003 was.
De heer [redacted] legt uit dat de Schadecommissie volgens de Verordening de financiële gegevens van de vijf jaren voorafgaand aan de schade moet bekijken, hetgeen betekent dat de Schadecommissie in het geval van verzoeker de cijfers vanaf 1998 moet bekijken.

De heer [redacted] merkt op dat verzoeker een deel van het eigendomsbewijs van het pand [redacted] heeft bijgevoegd en vraagt of het pand [redacted] ook eigendom van verzoeker is.
De heer [redacted] zegt dat beide panden eigendom zijn van verzoeker. Het pand [redacted] is ingebracht in de N.V. en het pand [redacted] is later in 1977 bijgekocht.
De heer [redacted] constateert dat de oppervlakte van het pand [redacted] 91 m² is en vraagt wat de totale oppervlakte van de winkelruimte is.
De heer [redacted] zegt dat de begane grond van de winkel ongeveer 200 m² is en de verdieping ongeveer 60 m² is.

De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie graag de maanomzetten van de jaren 1998 tot en met 2004, alsmede de volledige jaarrekeningen over deze jaren ontvangt.
De heer [redacted] overhandigt de jaarrekeningen 1999 tot en met 2004 aan de secretaris en zegt dat hij de maandomzetten en de jaarrekening 1998 zal toezenden aan de Schadecommissie.

De heer [redacted] legt uit dat de Schadecommissie ook kijkt naar de kosten van de onderneming. Uit de stukken blijkt dat in 2003 de pensioenlasten behoorlijk zijn gestegen ten opzichte van 2002 en vraagt wat daar de oorzaak van is.
De heer [redacted] legt uit dat de jaarrekening een fiscaal rapport is. De accountant bekijkt steeds wat maximaal kan worden toegevoegd. In het beheer zit een pensioenvoorziening. Dat wordt doorbelast aan de B.V.

De heer [redacted] merkt op dat verzoeker in zijn brief van 15 maart 2005 heeft geschreven dat hij een Vespa heeft gekocht en vraagt of verzoeker de Vespa in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heeft gekocht.

De heer [redacted] zegt dat dit klopt. Verzoeker gebruikt deze [redacted] h[redacted]

De heer [redacted] merkt op dat [redacted] ook zonder de aanleg van de Noord-Zuidlijn erg handig is voor [redacted] in het centrum van Amsterdam en vraagt of verzoeker [redacted] heeft gekocht om de schade te beperken.
De heer [redacted] legt uit dat hem gevraagd werd om aan te geven wat hij heeft gedaan om de schade zoveel mogelijk te beperken. Daarom heeft verzoeker [redacted] genoemd. Verzoeker voert [redacted] niet aan als kosten die moeten worden meegenomen in de schadeclaim.

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 rond 12.30 uur het pand aan de [redacted] zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse te kunnen opnemen. Beide partijen worden door de voorzitter uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door verzoeker of de gemeente toegezegd. Deze stukken dienen binnen vier weken na toezending van dit verslag bij de Schadecommissie aangeleverd te worden. Per post kunnen de stukken worden toegezonden aan: de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, t.a.v. de secretaris mevrouw mr. [redacted], postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn mevrouw mr. [redacted], afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De heer [redacted] heeft namens verzoeker toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- jaarrekeningen 1998;
- maandomzetten 1998 tot en met 2004.

BIJLAGE 2

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 15 april 2011
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000183

Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd door : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Namens de Gemeente Amsterdam : het 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

Toehoorder : art. 5.1 lid 2 sub e WOO, scholier

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 15 april 2011 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 1 februari 2011 door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding over het jaar 2009 mondeling toe te lichten.

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

Opening

De heer 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.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO, scholier, loopt in opdracht van zijn middelbare school een stage op het kantoor van de voorzitter en wil uit dien hoofde de bijeenkomst bijwonen.
Zowel verzoeker als de gemeente zeggen hiertegen geen bezwaar te hebben.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat naar aanleiding van het op 17 maart 2005 door het Schadebureau Noord-Zuidlijn (verder: het Schadebureau) ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding verzoeker en de gemeente tijdens de bijeenkomst van de Schadecommissie op 18 april 2005 in de gelegenheid zijn gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting, van welke gelegenheid verzoeker en de gemeente gebruik hebben gemaakt. Op 18 februari 2008 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht inzake de in de jaren 2003 en 2004 geleden schade, op 31 augustus 2009 is een advies uitgebracht inzake de in de jaren 2005 en 2006 geleden schade en op 21 oktober 2010 is een advies uitgebracht inzake de in de jaren 2007 en 2008 geleden schade.

Gelet op de periode die is verlopen sinds de hoorzitting op 18 april 2005 en de ontwikkelingen in de nabijheid van verzoekers winkel in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO, heeft de Schadecommissie het zinvol geacht om, alvorens te adviseren met betrekking tot een eventueel uit te keren vergoeding voor in 2009 geleden schade, verzoeker en de gemeente uit te nodigen voor een bijeenkomst voor het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van (aanvullende) inlichtingen.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO stelt voor eerst de gemeente de gelegenheid te geven om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn die zijn en worden uitgevoerd in de Ferdinand Bolstraat. Vervolgens wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het verzoek mondeling toe te lichten. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen, waarna partijen de gelegenheid krijgen tot het maken van nadere opmerkingen. De aanwezigen stemmen met de voorgestelde procedure in.

Gemeente

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt zich met het verstrekken van feitelijke gegevens te beperken tot de werkzaamheden die vanaf 2009 in en in de directe omgeving van het station Ceintuurbaan hebben plaatsgevonden.
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. Op dit moment worden de voorzetwanden in het station aangebracht. Eind maart 2011 wordt gestart met het maken van de metrotoegang aan de zuidzijde, en in september 2011 zal worden begonnen met de metrotoegang aan de noordzijde (de zijde van de winkel van verzoeker). De metrotunnels naar het station Ceintuurbaan zullen vanuit zuidelijke richting (vanaf het Scheldeplein) worden geboord. De eerste tunnelboormachine (onderste buis) start in mei 2011 en zal in augustus/september 2011 bij het station Ceintuurbaan aankomen, de tweede boormachine (bovenste buis) wordt enkele maanden later verwacht.
Het bouwterrein blijft in de huidige omvang in ieder geval tot medio 2015 in de Ferdinand Bolstraat aanwezig.
In de art. 5.1 lid 2 sub e WOO (art. 5.1 lid 2 sub e WOO) van de Ferdinand Bolstraat gelegen art. 5.1 lid 2 sub e WOO s in de periode augustus 2009 tot augustus 2010 een bouwput gemaakt in verband met het treffen van bodemversterkende maatregelen. In verband met de passage van de tunnelboormachine in de westtunnel zal deze bouwplaats van juli 2011 tot omstreeks december 2011 weer in gebruik worden genomen. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO
In de ten noorden van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO gelegen art. 5.1 lid 2 sub e WOO is eveneens een bouwput gemaakt in verband met het treffen van bodemversterkende maatregelen. Deze bouwplaats is in gebruik geweest in de periode zomer 2008 tot zomer 2009. Gedurende een korte periode zijn de beide bouwplaatsen gelijktijdig in gebruik geweest. De bouwput in de art. 5.1 lid

art. 5.1 lid 2 sub e WOO wordt ook in juli 2011 weer geopend in verband met de passage van de tunnelboormachine.
In de periode dat beide bouwplaatsen weer in gebruik worden genomen is het autoverkeer in beide straten gestremd. Aan weerszijden van de bouwplaatsen wordt een voetgangerspad aangelegd.
In de nog noordelijker gelegen art. 5.1 lid 2 sub e WOO is in 2010 de bouwschacht gemaakt. Hier zal de passage van de tunnelboormachine naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 zijn.

De heer [redacted] zegt ter aanvulling op de door de heer [redacted] verstrekte gegevens dat binnenkort de tramrails (in beide richtingen) in de Ferdinand Bolstraat zal worden vervangen en tegelijkertijd de gasleidingen zullen worden vernieuwd. Ook als gevolg van deze werkzaamheden zal de bereikbaarheid van de winkel verslechteren.
De heer [redacted] zegt dat deze werkzaamheden in de maanden mei en juni 2011 zullen plaatsvinden. De trams zullen tijdens deze werkzaamheden door de Ferdinand Bolstraat blijven rijden. Genoemde werkzaamheden, uitgevoerd door het GVB en Liander, zullen plaatsvinden in periodes van 3 keer 3 weken.
De heer [redacted] antwoordt desgevraagd dat het vervangen van de tramrails niets te maken heeft met de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Tussen het vervangen van de gasleidingen en de aanleg van de Noord-Zuidlijn bestaat wel enig causaal verband omdat voor het tracé is bepaald dat de gasleidingen langs het tracé flexibel moeten zijn.

De heer [redacted] noemt voorts de afsluiting van de kruising Ceintuurbaan/Ferdinand Bolstraat.
De heer [redacted] vertelt dat deze kruising omstreeks 19 april a.s. weer open is voor alle verkeer. Het GVB heeft de tramrails op de kruising vervangen en Liander de gasleidingen.
In verband met het maken van de metrotoegang aan de zuidzijde wordt het ABN AMRO-gebouw op de hoek van de Ceintuurbaan/Ferdinand Bolstraat gesloopt. Deze werkzaamheden zullen medio mei 2011 klaar zijn.

Verzoeker

De heer [redacted] zegt dat in 2009 sprake is geweest van een omzetdaling van 17 % t.o.v. 2008. In 2010 is de omzet t.o.v. 2009 gedaald met 1,9 %.

Naar het oordeel van de heer [redacted] is de omzetdaling in 2009 een gevolg van een opeenstapeling van factoren: de werkzaamheden betreffende de Noord-Zuidlijn, de economische crisis, en de afsluiting van de Stadhouderskade tussen de Amstelbrug en de Ferdinand Bolstraat: het gedeelte van de Stadhouderskade dat langs de buurt loopt waarin de winkel is gelegen.
De afsluiting van de Stadhouderskade is volgens de heer [redacted] geweest in de periode oktober/november 2008 tot april 2009.

De heer [redacted] zegt toe de exacte data van de afsluiting van de Stadhouderskade aan de Schadecommissie te zullen doorgeven. De herprofilering van de Stadhouderskade heeft, aldus de heer [redacted], geen causaal verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn.

De heer [redacted] zegt dat ook de economische crisis een rol heeft gespeeld. Ook bij collega's is sprake van negatieve ontwikkelingen. De heer [redacted] antwoordt desgevraagd dat de omzetdaling zijns inziens niet toegeschreven kan worden aan een omzetverplaatsing naar grote winkelbedrijven als art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Ook in de directe omgeving heeft zich geen soortgelijke winkel gevestigd.

Op een vraag van de heer [redacted] of aan verzoeker in 2009 een voorschot is verstrekt antwoordt de heer [redacted] ontkennend. In 2009 heeft hij de toegekende schadevergoeding over de jaren 2005 en 2006 ontvangen alsmede de wettelijke rente over deze schadebedragen.

De heer [redacted] vraagt of duidelijk is welke klanten door de afsluiting van de Stadhouderskade zijn weggebleven.
De heer [redacted] zegt dat voorafgaande aan de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn veel ZZP-ers in de winkel kwamen. De winkel had veel vaste klanten die mede door de

goede naam van de winkel overal vandaan kwamen. De winkel onderscheidt zich met name door het brede assortiment. Verzoeker is lid van een grote inkoopcombinatie.
De heer [redacted] denkt dat de bereikbaarheid het grootste probleem is geworden.
De voorzitter werpt de vraag op of de buurt niet ook voorafgaande aan de werkzaamheden ten behoeve van de Noord-Zuidlijn moeilijk bereikbaar was.
De heer [redacted] zegt dat de winkel voorafgaande aan de werkzaamheden altijd goed heeft gelopen.

De heer [redacted] merkt op dat de omzetdaling in het eerste half jaar van 2009 al 16 % is geweest, terwijl in augustus van dat jaar de [redacted] pas werd afgesloten. In augustus 2009 is slechts sprake van een daling van 3 %. De vraag is dan ook wat de oorzaak is van de omzetdaling in het eerste halfjaar van 2009. Ook t.o.v. de branche is de omzetdaling bij verzoeker groter geweest.
Naar het oordeel van de heer [redacted] moeten andere oorzaken een rol hebben gespeeld. Zo blijkt uit informatie van het bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente dat in 2009 [redacted]. Ook heeft de afsluiting van de Stadhouderskade een rol gespeeld alsmede de economische crisis.
De heer [redacted] zegt ook geen verklaring te hebben voor de forse omzetdaling in het eerste half jaar van 2009. Hij vermoedt dat de vaste klanten als gevolg van de slechte bereikbaarheid en het parkeerprobleem op den duur toch wegblijven. Door de bouwplaatsen in de zijstraten is het aantal parkeerplaatsen minder geworden.
De heer [redacted] zal proberen na te gaan of en zo ja, welke klanten vanaf augustus 2009 niet meer zijn teruggekomen.

De heer [redacted] antwoordt op een vraag van de heer [redacted] dat ongeveer 25 % van zijn klanten op rekening koopt. Volgens verzoeker is bij deze groep klanten geen sprake van een groot verloop, maar ook deze groep klanten is minder dan voorheen.
Volgens de heer [redacted] worden door de winkel soms bestellingen bezorgd. De winkel beschikt over een bus. Het bezorgen is niet toegenomen.
De heer [redacted] zegt dat het kopen via internet van de spullen die hij in de winkel verkoopt geen negatieve invloed heeft. Hij denkt dat het kopen via internet niet veel voorkomt omdat de marges daarvoor te klein zijn.
De heer [redacted] vraagt of mogelijk sprake is van een toename van de omzet i.v.m. de bouw van de Noord-Zuidlijn. De heer [redacted] zegt dat geen sprake is van een substantiële toename.
De voorzitter vraagt of zich wijzigingen in het personeelsbestand hebben voorgedaan.
De heer [redacted] deelt mee dat t.o.v. 2007/2008 geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. Hij heeft een minimale bezetting van 4 medewerkers, waarvan 3 full-time werken.

Op een vraag van de voorzitter over de huurlasten zegt de heer [redacted] dat de huur ca. EUR [redacted] per jaar bedraagt. De huur is commercieel bepaald, ook al wordt de bedrijfsruimte door de aandeelhouder van de B.V. aan de B.V. verhuurd. Gelet op de financiële situatie van verzoeker heeft geen indexering van de huur of huuraanpassing plaatsgevonden.
De totale oppervlakte van het gehuurde is160 m2. De heer [redacted] merkt op dat de huurprijzen van bedrijfsruimte de laatste jaren eerder omlaag dan omhoog zijn gegaan.

De heer [redacted] en de heer [redacted] hebben geen nadere vragen of opmerkingen.

De voorzitter zegt binnen niet al te lange tijd dat de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade van de gemeente gewijzigd zal worden. Als gevolg van de wijziging van wettelijke bepalingen zal het recht op vergoeding van planschade uit de Verordening verdwijnen.
De nieuwe situatie zal zich pas voordoen voor in 2011 geleden schade. De Schadecommissie zal zich beraden over het beleid tijdens de overgangssituatie.

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 rond 12.30 uur het pand aan de [redacted] zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse te kunnen op nemen. Beide partijen worden door de voorzitter uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst is door de Schadecommissie informatie gevraagd en/of door verzoeker of de gemeente toegezegd. Deze informatie dient 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 15378, te 1001 MJ Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e] heeft namens verzoeker toegezegd dat hij bij de secretaris van de Schade-Commissie informatie zal aanleveren of omstreeks augustus 2009 vaste klanten bij de winkel zijn weggebleven en zo ja welke klanten.

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] heeft namens de gemeente toegezegd bij de secretaris van de Schadecommissie informatie aan te leveren over de periode van afsluiting van de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO].

BIJLAGE 3

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn

Datum	:	11 maart 2014
Tijd	:	11.30 uur
Plaats	:	Oudezijds Voorburg 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer	:	N000183

Aanwezig

Aanvrager	:	[redacted]
Vertegenwoordigd of bijgestaan door	:	de heer [redacted]
Namens de gemeente Amsterdam	:	Dienst Metro
Vertegenwoordigd door	:	de heer [redacted]
Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn	:	de heer mr. [redacted], directeur
		de heer [redacted]
De Schadecommissie Noord-Zuidlijn	:	de heer mr. [redacted] (voorzitter)
		de heer [redacted] (lid)
		de heer [redacted] (plv.lid)
		mevrouw mr. [redacted] (secretaris)

Aanvraag

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

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

Opening

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie, opent de hoorzitting en constateert dat aan de orde is een aanvraag voor toekenning van nadeelcompensatie van [redacted] (verder ook: aanvrager), die een winkel in [redacted] exploiteert in de [redacted]. Aan de orde is een aanvraag voor het jaar 2012. Met de aanvraag is een brief van het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen waarin is gevraagd de aanvraag kritisch te behandelen.

De voorzitter deelt mee dat de leden, onder wie de voorzitter, van de Schadecommissie door de gemeente Amsterdam zijn benoemd. De leden van de Schadecommissie zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebegroting. Zij brengen advies uit aan de gemeente bij aanvragen om nadeelcompensatie. De heer [redacted] neemt vandaag de rol van de heer [redacted] waar. De heer [redacted] is een kantoorgenoot van de heer [redacted] en is bekend met dit dossier.

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

Gemeente

De heer [redacted] geeft een uitleg over de werkzaamheden in de omgeving van de winkel van aanvrager aan de hand van schema's. Deze schema's, na de hoorzitting aan de Schadecommissie toegezonden, zijn aan het verslag gehecht.

De heer [redacted] legt uit dat de [redacted] de dichtstbijzijnde zijstraat is waar wordt gewerkt, bekeken vanuit de locatie van de winkel van aanvrager. De [redacted] is autovrij. Voor de [redacted] zijn er geen wijzigingen in het verkeer. In de Boerenwetering komt een parkeergarage. De Frans Halsbuurt wordt hiermee deels verlost van het partkeren op straat.

De heer [redacted] zegt dat de tramlijnen 16 en 24 vooralsnog gehandhaafd blijven. In de Ferdinand Bolstraat worden de tramrails teruggelegd, maar pas na oplevering van het project Rode Loper, die medio 2017 wordt verwacht, wordt besloten of en zo ja welke trams in dit gedeelte gaan rijden. Er zijn twee stadsdelen bij de aanleg van de Rode Loper betrokken, die als het ware naar elkaar toe werken.

Aanvrager

De heer [redacted] zegt dat het moeizaam gaat met het bedrijf van aanvrager. Dit ligt ook aan de economische crisis. Hij heeft een behoorlijke dip in 2012 gehad en ook 2013 was niet best. Thans heeft hij af en toe wat hoop. De ontwikkelingen in [redacted] werken door in zijn onderneming. [redacted] blijven weg. Ook consumenten komen niet meer, bijvoorbeeld omdat [redacted].

De heer [redacted] legt uit dat hij niet meer kostenbesparing kan doorvoeren. Er werken drie mensen zes dagen in de winkel. De mensen werken ook in vakanties door. Met minder mensen in de winkel staan is niet mogelijk. Het is niet doenlijk om alleen in de winkel te staan. Hij heeft weinig last van diefstal, maar het helpen van een klant kan enige tijd in beslag nemen.

De voorzitter vraagt hoe het met de [redacted] op de [redacted] zit.

De heer [redacted] zegt dat die onderneming in januari 2014 is weggegaan. [redacted] had een ander type klant dan hij. Hij heeft derhalve geen voordeel van het wegvallen van die winkel.

De heer [redacted] merkt op dat het bedrag dat in december 2013 over het jaar 2011 is geadviseerd niet klopt met het bedrag in de jaarstukken.

De heer [redacted] legt uit dat de ontvangst van het bedrag wordt geboekt in het jaar waarin het bedrag wordt ontvangen. Dit verklaart het geconstateerde verschil.

De heer [redacted] merkt op dat de daling in de branche 8,1% bedraagt. De daling van aanvrager in 2012 is 15%. Dit is derhalve een stuk meer dan de branche. Is hier een verklaring voor?

De heer [redacted] is dat dit een combinatie van factoren is.

De heer [redacted] merkt op dat vier personeelsleden in de boeken staan.

De heer [redacted] zegt dat er drie mensen werken. Af en toe helpt zijn vrouw parttime mee.

De heer [redacted] zegt dat de enorme omzetdaling hem ook is opgevallen. Hij heeft gevraagd of daar kritisch naar kan worden gekeken. In vergelijking met andere ondernemers die nadeelcompensatie claimen is de ontwikkeling a-typisch. Bij hem leeft het vermoeden dat, omdat er in de jaren 2002 en 2003 veel funderingsherstel plaatsvond, men wellicht in die jaren de nodige spullen bij aanvrager heeft gekocht. Die omzet was eenmalig en komt niet meer terug. Het causale verband tussen de omzetdaling en de bouwput is hem niet duidelijk. Hij begrijpt niet waarom klanten zich door de bouwlocatie zouden laten weerhouden.

De heer [redacted] zegt dat hij niets heeft verkocht aan mensen die funderingsherstel uitvoerden.

De heer [redacted] zegt dat bij funderingsherstel veelal ook een herinrichting van de begane grond plaatsvindt.

De heer [redacted] zegt dat dit niet specifiek in het omzetverloop van het bedrijf terug te vinden is, maar dat tot aan de economische crisis wel sprake was van omzetknikken.

De voorzitter zegt zich over dit vraagstuk te zullen buigen.

De heer [redacted] vraagt naar de invloed van handel via het internet.

De heer [redacted] zegt dat verkoop via het internet niet helpt.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken. Eventuele aanvullingen mogen partijen ook schriftelijk na de hoorzitting berichten.
Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. De Schadecommissie zal de plaats niet bezichtigen, maar is bekend met de situatie ter plaatse. Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt dat aan aanvrager en de gemeente zal worden toegezonden. Na ontvangst van de tijdens de hoorzitting gevraagde gegevens zal de Schadecommissie een conceptadvies uitbrengen, waarna aanvrager en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies uiterlijk binnen twee weken na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan aanvrager en de gemeente toegezonden.

BIJLAGE 4

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Mitigerende maatregelen/nooduitgang [redacted]		
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 5

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 2181
1000 CD Amsterdam
Telefoon 020 255 3000
www.noordzuidlijnkennis.net
www.wijnemenjemee.nl

Retouradres: Gemeente Amsterdam, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

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

Datum	5 april 2017
Ons kenmerk	SBZ/UIT/00143
Uw kenmerk	N000183
Behandeld door	[redacted] Metro en Tram, [redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp zienswijze op conceptadvies inzake [redacted]

Geachte mevrouw [redacted],

Het conceptadvies van de schadecommissie d.d. 20 februari 2017, kenmerk N000183, met betrekking tot het toekennen van nadeelcompensatie voor 2014 aan [redacted] (hierna de [redacted]), is voor mij aanleiding tot in het indienen van onderstaande zienswijze.

I. Causaliteit ontbreekt, werkzaamheden Noord/Zuidlijn in de omgeving in 2011 afgerond

Op pagina 12/13 van het advies geeft de schadecommissie aan dat er in de directe omgeving van de winkel geen werkzaamheden werden uitgevoerd in 2014. Desondanks concludeert de schadecommissie dat er sprake is van schade als gevolge van de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn. Te uwer informatie wijs ik er op dat de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn op maaiveld in de omgeving van de [redacted] in 2011 waren afgerond. Het betrof dan werkzaamheden in de [redacted] en niet in de [redacted]. De (verder op gelegen) [redacted] was de dichtstbijzijnde zijstraat in de omgeving van de [redacted] waar werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn op maaiveld hebben plaatsgevonden.

Ik vraag mij af of redelijkerwijs nog een causaal verband kan worden verondersteld tussen gederfde inkomsten van de [redacted] en de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn, nu de laatste werkzaamheden in 2011 hebben plaatsgevonden, bovendien op ruime afstand van de [redacted]. Op pagina 12/13 van het conceptadvies geeft uw schadecommissie bovendien aan dat er in de directe omgeving van de winkel geen werkzaamheden werden uitgevoerd in 2014. Ik heb de indruk dat de schadecommissie verder in het advies niet terugkomt op en voorbijgaat aan de causaliteit tussen aanleg van de Noord/Zuidlijn en het ondervonden nadeel in 2014. Hoe kan uw schadecommissie tot de conclusie komen dat er schade is als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, terwijl uw schadecommissie zelf aangeeft dat in de directe omgeving van de [redacted] in 2014 geen werkzaamheden die verband houden met de aanleg van de Noord/Zuidlijn zijn uitgevoerd. Dit lijkt mij tegenstrijdig.

II. Verdubbeling nadeelcompensatie ten opzichte van 2011 terwijl er vanaf 2011 geen werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn plaatsvinden?

De schadevergoeding voor 2012 was € 45.688 en voor 2013 € 66.897. Nu wordt voor 2014 € 99.332 geadviseerd. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2012. De omzet is ten opzichte van 2011 met € [redacted] gedaald, terwijl juist in 2011 de laatste werkzaamheden op maaiveld(de [redacted]) in de omgeving van de [redacted] zijn afgerond.

Voor verdubbeling van de schadevergoeding ten opzichte van 2012 is vanuit de nog in uitvoering zijnde werkzaamheden ten behoeve van de Noord/Zuidlijn naar mijn mening geen enkele reden aan te wijzen. De werkzaamheden worden steeds minder, maar de schade wordt steeds groter. Dat is vanuit de Noord/Zuidlijn niet te verklaren en ook niet logisch. Er moet dus een andere reden zijn voor de daling van de omzet, een reden die buiten de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn moet worden gezocht. De werkzaamheden Noord/Zuidlijn zijn ten opzichte van 2012 afgenomen en de bereikbaarheid van de Pijp is alleen maar toegenomen. Het door u veronderstelde causale verband tussen aanleg van de Noord/Zuidlijn en de schade van de [redacted] komt mij dan ook niet waarschijnlijk voor.

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Hoofd Omgeving en Organisatie/Adjunct Algemeen Directeur
Metro en Tram

Schadebureau Noord/Zuidlijn			
Ontvangen d.d. 11-4-17		Postnr. 24646	
AFD.	SB	OZ	SRH
Archief/ dossiercode			

BIJLAGE 6

art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

Schadebureau Noord/Zuidlijn
Mevr. [redacted]
Postbus 15378
1001 MJ Amsterdam

Schadebureau Noo[illegible]lijn		
Ontvangen d.d. 18-4-'17		Post[illegible] 24651
AFD.	SB	[illegible]Z
Archief/ dossiercode		

Amsterdam, 13 april 2017

Kenmerk: N000183
Betreft: zienswijze van de Gemeente

Geachte mevrouw [redacted],

Ik wil bij deze reageren op de, overigens veel te laat, ingediende zienswijze van de Gemeente.

De eerste wezenlijke verandering in de werkzaamheden t.b.v. de Noord/Zuidlijn in onze direkte omgeving vond plaats in februari 2015.
Toen verdwenen de bouwput en hekken en ging men verder met de ondergrondse bouw van het station en de bovengrondse bouw van de gebouwen met de metrotoegangen.

Dat de Gemeente opnieuw de causaliteit ter discussie wil stellen vind ik niet juist. Dit lijkt mij een al lang gepasseerd station.

Verder is de opmerking, dat de bereikbaarheid van de Pijp alleen maar is toegenomen, zeer disputabel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

Hoogachte[redacted]

art. 5.1 lid 2 sub e WO[redacted]