Advies van de Stedelijke Adviescommissie Algemene Nadeelcompensatie naar aanleiding van de aanvraag voor nadeelcompensatie van 21 juli 2017, ingediend door art. 5.1 lid 2 sub e WOO (advocaat) namens art. 5.1 lid 2 sub e WOO eigenaar van en handelend onder de naam art. 5.1 lid 2 sub e W in verband met de werkzaamheden aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het kader van het project Rode Loper

1. Inleiding/procesverloop

Met een aanvraag voor nadeelcompensatie van 21 juli 2017, heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO (advocaat) namens art. 5.1 lid 2 sub e WOO eigenaar van en handelend onder de naam (hierna: aanvrager), een aanvraag ingediend voor nadeelcompensatie in verband met de herinrichtingswerkzaamheden aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het kader van het project Rode Loper.

Bij brief van 25 juli 2017 is de ontvangst van de aanvraag op 23 juli 2017 bevestigd. Op 8 augustus 2017 is een bedrag van € 300 aan behandelkosten ontvangen. Bij brief van 31 oktober 2017 zijn aanvrager en diens advocaat alsmede de vertegenwoordiger van de **projectorganisatie van het project Rode Loper, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna: het bestuursorgaan), door de Stedelijke Adviescommissie Algemene Nadeelcompensatie (hierna: de commissie) uitgenodigd voor een mondelinge behandeling van de aanvraag. De in de onderhavige procedure betrokken partijen zijn in de gelegenheid gesteld om vóór de hoorzitting een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 10 november 2017, waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunt mondeling toe te lichten. Een verslag van de hoorzitting, met daaraan gevoegd de mondelinge toelichting van de advocaat van aanvrager, is als bijlage 1 aan** dit advies gehecht.

Met de aanvraag om nadeelcompensatie heeft aanvrager tevens een aanvraag voor een voorschot ingediend. De commissie heeft naar aanleiding van dit verzoek op 25 september 2017 het bestuursorgaan geadviseerd om een voorschot aan aanvrager uit te keren. Dit advies is overgenomen door het bestuursorgaan middels een besluit d.d. 3 oktober 2017 tot toekenning van een voorschot. Er is een bedrag van € art. 5.1 lid 2 sub f W aan voorschot aan aanvrager uitgekeerd, evenwel onder de voorwaarde dat betaalde voorschotten worden verrekend met de te betalen geldsom voor nadeelcompensatie en dat onverschuldigd betaalde voorschotten kunnen worden teruggevorderd.

Op 1 februari 2018 heeft de commissie een conceptadvies, het verslag van de hoorzitting en een berekening zowel naar de advocaat van aanvrager als naar het bestuursorgaan gestuurd, waarbij conform artikel 14, tweede lid, van de AVN de gelegenheid is geboden om binnen vier weken een zienswijze op het conceptadvies kenbaar te maken. Advocaat van aanvrager heeft op 5 februari 2018 per emailbericht schriftelijk een zienswijze ingediend. De vertegenwoordiger van het bestuursorgaan heeft aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen, behoudens een kleine correctie voor wat betreft de feitelijke uitvoeringswerkzaamheden opgenomen in onderdeel 5 van het advies, 6e alinea. De zienswijze van aanvrager en de beoordeling daarvan door de commissie komen in het zevende onderdeel van dit advies aan de orde.

2. Toepasselijke regelgeving

De Algemene Verordening Nadeelcompensatie (hierna: AVN) is op 1 april 2012 in werking getreden. Ingevolge artikel 20 van de AVN is de verordening van toepassing op

schade die is ontstaan na de inwerkingtreding van de verordening. Zoals hieronder wordt overwogen, is de schadeperiode aangevangen in 2017, zodat onderhavig verzoek om schadevergoeding geheel overeenkomstig het bepaalde in de AVN behandeld dient te worden.

De commissie is belast met de advisering over aanvragen over nadeelcompensatie, voor zover het bestuursorgaan vanwege de complexiteit van de aanvraag advies van de commissie gewenst acht. De commissie heeft tot taak een onderzoek in te stellen naar de vraag of de schade die aanvrager stelt geleden te hebben, op grond van artikel 2 van de AVN voor vergoeding in aanmerking komt en, indien dit het geval is, wat de hoogte van de nadeelcompensatie is.

3. Standpunt aanvrager

Aanvrager stelt -kort gezegd- dat zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO gelegen aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO te Amsterdam omzetverlies heeft geleden als gevolg van herinrichtingswerkzaamheden aan de [redacted] in het kader van het project Rode Loper. Door de werkzaamheden en de afzettingen op de openbare weg, in het bijzonder door de plaatsing van bouwhekken en de omleiding van het verkeer en voetgangersstromen, zou de onderneming van **aanvrager slecht bereikbaar en slecht zichtbaar zijn geweest voor potentiële klanten. Daarnaast stelt aanvrager dat de uitvoering van de werkzaamheden dusdanige overlast en hinder heeft veroorzaakt, dat klanten zijn onderneming links lieten liggen. De aanloop** van klanten is volgens aanvrager om die redenen drastisch afgenomen. Als gevolg van de verminderde bereikbaarheid en zichtbaarheid alsmede de hinder die is ervaren, heeft aanvrager aangegeven dat sprake is van een hoge omzetderving vanaf de start van de werkzaamheden in mei 2017 en eindigend in september 2017. Aanvrager schat de schade als gevolg van de omzetderving op circa € [redacted].

4. Standpunt van het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, namens deze de projectorganisatie van het project Rode Loper, laat zich vanwege de complexiteit van de aanvraag en met verwijzing naar artikel 13, derde lid, van de AVN adviseren door de commissie.

5. Feitencomplex

Aanvrager exploiteert sinds 1 oktober 2015 een art. 5.1 lid 2 sub e WOO op het adres art. 5.1 lid 2 sub e WOO te Amsterdam. Sinds 1996 drijft de huidige eigenaar en thans aanvrager, art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 su [redacted] een onderneming ter plaatse. Tot de vestiging op 1 oktober 2015 in het huidige pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO was de onderneming gevestigd in het naburige pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Ten tijde van de aanleg van de Noord/Zuidlijn is de gemeente aanvrager waar mogelijk en binnen haar bevoegdheid behulpzaam geweest in de verhuizing van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO naar het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO Aanleiding hiervoor was dat de private eigenaar en verhuurder van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO voornemens was de huur substantieel te verhogen met het oog op de mogelijk toenemende aantrekkelijkheid van de locatie met de komst van de Noord/Zuidlijn. Omdat aanvrager een verhoging van de huurprijs voor de locatie art. 5.1 lid 2 sub e WOO niet kon en/of wilde accepteren, is de huurovereenkomst door verhuurder beëindigd. Gelijktijdig ontstond voor aanvrager de mogelijkheid om met zijn onderneming naar het naburige pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO te verhuizen, om zodoende zijn onderneming aan de [redacted] te kunnen voortzetten. De

projectorganisatie Noord/Zuidlijn is aanvrager hierin behulpzaam geweest door onder te bewerkstellingen dat de bestemming van het pand [redacted] ten gunste van aanvrager aan werd gepast en de benodigde vergunning(en) verleend. Daarnaast is in het kader van het nadeel dat aanvrager (mogelijk) heeft geleden als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden Noord/Zuidlijn een tegemoetkoming verstrekt.

De behulpzaamheid van de zijde van de gemeente bij de beslissing van aanvrager om zijn onderneming te verplaatsen naar het naburige pand is blijkens betrokken medewerkers van de gemeente mede ingegeven vanwege de bijzondere, uitzonderlijke en complexe onvoorziene gevolgen die de vertraging en uitvoering van de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn met zich mee brachten, met name voor omwonenden en ondernemers op de [redacted] Vanwege deze voor de [redacted] specifieke situatie heeft de gemeente daar waar mogelijk en binnen redelijke grenzen getracht om deze negatieve gevolgen voor ondernemers op de [redacted] zoveel mogelijk weg te nemen middels compensatie van geleden schade dan wel door binnen redelijke grenzen behulpzaam te zijn bij het vinden van oplossingen om ondernemers te **steunen. In dit licht heeft de gemeente in deze specifieke situatie die ondernemers die** direct zijn geraakt door voornoemde werkzaamheden en waarbij deze gevolgen aantoonbaar en in een direct en causaal verband stonden tot de uitvoering van de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn, daar waar mogelijk en binnen haar bevoegdheid geholpen om zoveel mogelijk ervoor te zorgen dat zij hun onderneming op de [redacted] konden voortzetten en derhalve behouden bleven voor de [redacted] Door de gemeente is aan aanvrager medewerking verleend bij de verhuizing van het pad [redacted] naar het pand [redacted]

Het stadsdeel Centrum heeft in 2003 het initiatief genomen om boven het tracé Noord/Zuidlijn de stad mooi in te richten. Dit initiatief heeft geresulteerd in een Startnotitie waarin per gebiedsdeel de toen geldende en vastgelegde ambities werden opgeschreven. Deze Startnotitie is door de Commissie Openbare Ruimte en Verkeer van de stadsdeelraad besproken op 8 januari 2004. Naar aanleiding van de bouw van het metrostation op de [redacted] en de verlegging van het tramspoor zijn de plannen besproken voor de herinrichting van de [redacted] na het gereed komen van de Noord/Zuidlijn. Vervolgens is een besluit genomen door de stadsdeelraad om met ingang van 2005 tot en met 2011 jaarlijks € 1 mln. uit het parkeerfonds te sparen voor de Rode Loper, de herinrichting vanaf het Centraal Station tot aan het Cornelis Troostplein, hetgeen het ambitieniveau bevestigde. De Nota van Uitgangspunten Rode Loper is op 29 oktober 2009 vastgesteld door de stadsdeelraad Centrum en op 18 november 2009 door de gemeenteraad. Vervolgens is op 21 februari 2012 door de stadsdeelraad en op 14 maart 2012 door de gemeenteraad het Ontwerp Rode Loper vastgesteld, met daarin o.a. het Voorlopig Ontwerp voor de [redacted] Op 18 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het Definitief Ontwerp vrijgegeven voor inspraak. De totstandkoming van voornoemde plannen, de uiteindelijke raadsbesluiten, de Nota van Uitgangspunten en de (voor)ontwerpbesluiten zijn op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en bekend gemaakt.

Gedurende de periode dat de plannen voor de herinrichting van het tracé boven de Noord/Zuidlijn vorm kregen, is vanaf 2005 een klankbordgroep actief. Hierin werden omwonenden en ondernemers gelegen aan onder meer de [redacted] betrokken bij de totstandkoming van de herinrichtingsplannen. Tevens is in 2007 de Vereniging van Vrienden van de [redacted] en [redacted] opgericht die de belangen van onder meer

de ondernemers behartigt bij de totstandkoming van de herinrichtingsplannen en de uitvoering hiervan.

Tussen mei 2017 en september 2017 hebben de herinrichtingswerkzaamheden aan de [redacted] plaatsgevonden in het kader van het project Rode Loper. Hierbij is gewerkt aan het tramspoor en is de straat opnieuw ingericht, waarbij de oude verharding is verwijderd om vervolgens nieuw asfalt aan te brengen. Daarnaast is de stoep open gebroken geweest en opnieuw teruggelegd. Tevens is een nieuwe tramhalte aangelegd. Gedurende de werkzaamheden zijn ten behoeve van de werkzaamheden en de veiligheid van zowel de werklieden en het publiek langs de rijbaan en het trottoir bouwhekken geplaatst en is de [redacted] beperkt toegankelijk geweest, waarbij het auto- en fietsverkeer alsmede de voetgangersstromen over de [redacted] zijn omgeleid middels verkeersmaatregelen en door inzet van verkeersregelaars.

6. Beoordeling

6.1 Voorzienbaarheid

6.1.1 Inleiding

Er bestaat geen recht op vergoeding voor zover er sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 3 van de AVN. Op grond van artikel 3, eerste lid en onder b, wijst het bestuursorgaan een aanvraag om vergoeding van de schade geheel of gedeeltelijk af, indien de benadeelde van het risico van het ontstaan van de schade op de hoogte was of had kunnen zijn (ten tijde van de investeringsbeslissing, waaronder de vestiging van of inschrijving van de onderneming).

De commissie stelt voorop dat de herinrichting van de openbare ruimte als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd en dat er gedurende die ontwikkeling van het gebied diverse werkzaamheden plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de toegankelijkheid van de aldaar gevestigde bedrijven en woningen. Eenieder die zich in een dergelijk gebied vestigt kan worden geconfronteerd met de gevolgen van deze ontwikkelingen en de nadelige gevolgen daarvan komen in beginsel voor hun rekening. Een ondernemer die, zoals in dit geval aanvrager, zich vestigt in een gebied dat in ontwikkeling is, dient rekening te houden met de werkzaamheden die, worden uitgevoerd en die een beperking betekenen ten aanzien van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van zijn onderneming. Het rekening moeten houden met dergelijke gevolgen geldt evenzeer in de situatie waarin geen zicht bestaat op de precieze omvang en vorm waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkelingen zich zullen concretiseren en de omvang van het nadeel dat daar mogelijkerwijs uit zal voortvloeien. Slechts indien sprake is van een schade die het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico van de benadeelde heeft overstegen, komt deze schade, voor zover deze niet voorzienbaar was dan wel reeds anderszins is verzekerd, voor vergoeding in aanmerking.

6.1.2 Risicoaanvaarding

De vraag of sprake is van voorzienbaarheid, althans van actieve risicoaanvaarding, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de beslissing tot investering, hier de vestiging in het pand [redacted] voor een redelijk denkend en handelend investeerder aanleiding bestond om rekening te houden de werkzaamheden Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete

beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is overigens niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1049).

Voor het aannemen van voorzienbaarheid is ook niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:763).

Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper (of investeerder in een zakelijk belang) uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen (ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715).

Voor voorzienbaarheid van schade als gevolg van een overheidsmaatregel, **herinrichtingswerkzaamheden en/of een planologische maatregel en de daaruit** voortvloeiende werkzaamheden is meer vereist dan dat deze ontwikkeling niet onwaarschijnlijk was en belemmerende omstandigheden daarvoor ontbraken (ABRvS 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

6.1.3 Beoordeling voorzienbaarheid

De commissie overweegt dat uit de stukken die tot haar beschikking staan en hetgeen ter zitting naar voren is gebracht blijkt dat de plannen voor de herinrichting en de daarmee verband houdende uitvoeringswerkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] na afronding van de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn reeds zijn vastgelegd in een Startnotitie die is opgesteld en kenbaar gemaakt in 2004. De Nota van Uitgangspunten Rode Loper is op 29 oktober 2009 vastgesteld door de stadsdeelraad Centrum en op 18 november 2009 door de gemeenteraad en vervolgens is op 21 februari 2012 door de stadsdeelraad en op 14 maart 2012 door de gemeenteraad het Ontwerp Rode Loper vastgesteld, met daarin o.a. het Voorlopig Ontwerp voor de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] Op 18 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het Definitief Ontwerp vrijgegeven voor inspraak.

Hieruit trekt de commissie de conclusie dat het concrete beleidsvoornemen en de uitvoeringsplannen om tot herinrichting van de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] over te gaan geruime tijd voorafgaand aan de vestiging van aanvrager met zijn onderneming op de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] [art. 5.1] op 1 oktober 2015 voor hem kenbaar waren of hadden kunnen zijn. Dit leidt tevens tot de conclusie dat ruim vóór de vestiging van de onderneming door aanvrager rekening gehouden had kunnen worden met de werkzaamheden ter uitvoering van deze concrete beleidsvoornemens en uitvoeringsplannen. Dat de schadeveroorzakende werkzaamheden op dat moment mogelijk nog niet tot in detail uitgewerkt waren of dat de omvang en vorm van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid konden worden bepaald, doet volgens de commissie niet af aan de conclusie dat aanvrager ten tijde van de investeringsbeslissing het risico actief heeft aanvaard dat de werkzaamheden konden leiden tot omzetschade.

Het feit dat de gemeente behulpzaam is geweest bij de verhuizing van aanvrager door onder meer de bestemming van het pand [redacted] ten gunste van aanvrager aan te passen en de benodigde vergunning(en) te verlenen om zodoende bij te dragen in de mogelijkheid voor aanvrager om zijn onderneming op de [redacted] voort te kunnen zetten, maakt dit niet anders. Het is en blijft een zelfstandige beslissing van aanvrager om zijn onderneming op de [redacted] in het pand [redacted] voort te zetten nadat de huurovereenkomst door de private verhuurder werd beëindigd voor het pand [redacted] Aanvrager had immers ook de keuze kunnen maken om zijn onderneming elders voort te zetten en zodoende eventuele nadelige gevolgen voor zijn onderneming vanwege de werkzaamheden aan de [redacted] te vermijden. Door desondanks de mogelijkheid aan te grijpen zijn onderneming naar het naburige pand te verplaatsen, heeft aanvrager ten tijde van het vestigen op 1 oktober 2015 welbewust het risico aanvaard dat de reeds bekende plannen in het kader van het project Rode Loper voor de [redacted] een negatieve invloed zouden kunnen veroorzaken op de omzetontwikkeling van zijn onderneming. De negatieve gevolgen van deze beslissing die zich nadien **daadwerkelijk hebben geopenbaard, komen derhalve geheel voor rekening en risico van aanvrager. Het feit dat de gemeente behulpzaam is geweest vanuit de gedachte om binnen redelijke grenzen daar waar mogelijk en binnen haar bevoegdheid bestaande ondernemers te behouden voor de [redacted] doet hieraan niet af.**

Gezien het voorgaande concludeert de commissie dat in dit geval in beginsel sprake is van risicoaanvaarding in de zin van artikel 3, eerste lid, onder b van de AVN, omdat volgens de commissie aanvrager van het risico van het ontstaan van de schade als gevolg van de herinrichtingswerkzaamheden aan de [redacted] in het kader van het project Rode Loper op de hoogte had kunnen zijn.

6.2 Hardheidsclausule

Aanvrager heeft middels zijn advocaat een beroep gedaan op toepassing van de hardheidsclausule indien de aanvraag zou moeten worden afgewezen vanwege de toepassing van een weigeringsgrond. Artikel 18 van de AVN wordt slechts toegepast, namelijk alleen wanneer sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard. Hieronder moet worden verstaan dat het nadeel dat betrokkene lijdt als gevolg van werkzaamheden dusdanig schrijnend is dat het toekennen van een bedrag voor nadeelcompensatie in de rede ligt, ondanks dat de aanvraag kan worden geweigerd. Hiervan is bijvoorbeeld pas sprake als de onderneming met zekerheid in haar voortbestaan bedreigd wordt als een direct gevolg van ingrijpende werkzaamheden met grote gevolgen voor de betreffende onderneming zonder reële mogelijkheden .om de onderneming te behoeden voor faillissement..

De commissie ziet aanleiding om in onderhavige kwestie een bijzondere en specifieke situatie aan te nemen die ertoe leidt dat toepassing van de hardheidsclausule hier op zijn plaats is. Het uitzonderlijke, specifieke en opeenvolgende verloop van de situaties waarmee aanvrager te maken heeft gekregen, te weten de werkzaamheden in het kader van de aanleg van de Noord/Zuidlijn op de [redacted] en aansluitend de werkzaamheden in het kader van het project Rode Loper, worden hierbij in overweging genomen. Daarnaast neemt de commissie in dit geval aan dat dat het voortbestaan van de onderneming in het geding is. Tevens speelt volgens de commissie hierbij een rol dat de gemeente aanvrager reeds eerder behulpzaam is geweest bij het verplaatsen van zijn onderneming met als onmiskenbaar doel dat de onderneming op de [redacted] kan worden voortgezet.

Het feit dat aanvrager reeds sinds 1996 zijn onderneming drijft op de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] derhalve voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de Noord/Zuidlijn en de daarop volgende besluitvorming en uitvoering van de werkzaamheden in het kader van het project Rode Loper, draagt bij tot het oordeel dat in deze specifieke situatie sprake is van een bijzondere en uitzonderlijke situatie.. Een weigering van een toekenning van nadeelcompensatie zal derhalve leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Nu de commissie van oordeel is dat hier een beroep op de hardheidsclausule slaagt, zal de commissie in dit advies vervolgens beoordelen of sprake is van schade als gevolg van omzetderving en zo ja, welk bedrag toegekend dient te worden voor nadeelcompensatie.

6.3 Beoordeling schade/nadeelcompensatie

6.3.1 Inleiding

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de AVN kent het bestuursorgaan op aanvraag aan degene die schade heeft geleden ten gevolge van de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak een vergoeding toe, voor zover de benadeelde daardoor in het bijzonder en in abnormale mate wordt getroffen.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van de AVN komt niet voor vergoeding in aanmerking schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico of het normaal ondernemersrisico. Schade als gevolg van werkzaamheden aan een weg behoort in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan dit anders zijn.

Ingevolge het derde lid wordt schade in verband met het normale ondernemersrisico als bedoeld in artikel 4 van de AVN in elk geval niet vergoed wanneer deze het gevolg is van een omzetdaling die niet uitkomt boven de drempelwaarde van 8% op jaarbasis van de gemiddelde jaaromzet. Ingevolge het zesde lid kan het bestuursorgaan daarnaast per schadeveroorzakend besluit of handeling van de vastgestelde schade die boven de drempelwaarde uitstijgt een percentage hanteren dat voor rekening van de benadeelde blijft, omdat ook dat deel van de schade behoort tot het normale ondernemersrisico of de schade in meer of mindere mate voorzienbaar was.

Bij het bepalen van de vergoedbaarheid van de schade wordt derhalve een ondergrens van 8% gehanteerd. Slechts de gederfde omzet die deze grens overstijgt, komt voor vergoeding in aanmerking. In een uitspraak van 5 december 2012 in zaak nr. 20102232/1/T1JA2 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat het in beginsel met het oog op uniformiteit en de voorspelbaarheid van een eventuele vergoeding van schade aanvaardbaar is dat een bestuursorgaan ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico onder meer werkt met een vaste drempel. Dat komt de rechtszekerheid ten goede, nu de vraag of er sprake is van onevenredigheid daarmee eenvoudig kan worden beantwoord.

De commissie stelt vast dat de (infrastructurele) herinrichtingswerkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] in het kader van het project Rode Loper kunnen worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. De werkzaamheden behoren tot de normale onderhouds- en beheerplicht van de gemeente als wegbeheerder en beheerder van de

openbare ruimte en komen, zeker in een stedelijke omgeving, met enige regelmaat voor. De herinrichting van straten en kruisingen en de vervanging van tramrails behoren tot de normale werkzaamheden die ter plekke ook in de lijn der verwachtingen lagen. Dat de uitvoering van verschillende werkzaamheden samenviel dan wel zijn opgenomen in een project, is niet uitzonderlijk. Door de uitvoeringswerkzaamheden te combineren, heeft de gemeente er juist voor gezorgd dat de overlast die aanvrager ervan ondervond minder was dan wanneer de werkzaamheden in verschillende perioden zouden zijn uitgevoerd. Daarbij komt dat het project Rode Loper niet onverwacht is uitgevoerd. Daarnaast is de onderneming van aanvrager voor voetgangers bereikbaar gebleven tijdens de werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen derhalve worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond mogelijk geen concreet zicht op de omvang en vorm waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Nu de schadeoorzaak als normale maatschappelijke ontwikkeling is te beschouwen is er **geen grond voor het oordeel dat van toepassing van de 8%-drempel moet worden afgezien. Verwezen wordt onder meer naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 5 juni 2013 in zaak nr. 201204563/1/T1/A2 en de eerder genoemde uitspraak van 5 december 2012. Het gaat om onderhouds- en beheerswerkzaamheden waarmee een ondernemer van tijd tot tijd wordt geconfronteerd** en die van te voren voldoende zijn aangekondigd. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 15 juni 2016 in zaak nr. 201502925/1/A2 (ECLI:NL:RVS:2016:1650) volgt dat voor een drempel van 8% bij schade als gevolg van infrastructurele werkzaamheden geen verhoogde motiveringsplicht geldt. Uit de uitspraak van de Afdeling van 15 juni 2016 in zaak nr. 201504006/1/A2 (ECLI:NL:RVS:2016:1652) volgt dat werkzaamheden ten behoeve van de vervanging van de riolering en infrastructuur in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd.

In dit kader heeft de commissie het dossier met inbegrip van de financiële stukken van aanvrager - de omzetgegevens over de periode 2015 tot en met 2017 - bestudeerd en een berekening opgesteld, die deel uitmaakt van dit advies (**bijlage 2**). Daarover wordt het volgende opgemerkt.

6.3.2 De schadeperiode

Uit het door aanvrager gedane verzoek om nadeelcompensatie blijkt dat deze stelt schade te hebben geleden als gevolg herinrichtingswerkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] die gestart zijn in april 2017. Volgens aanvrager lopen de werkzaamheden door tot in 2018.

Op basis van de gegevens waarover de commissie beschikt en hetgeen ter zitting is besproken, stelt de commissie vast dat de werkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] die direct van invloed zijn geweest op de onderneming van aanvrager zijn gestart in mei 2017 en zijn geëindigd in september 2017. De werkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] zijn na september 2017 nog wel voortgezet en lopen door tot in 2018, maar deze vinden niet meer plaats aan de zijde van de straat waar de onderneming van aanvrager is gevestigd. De werkzaamheden vinden vanaf begin oktober 2017 plaats aan de overzijde van de straat, waardoor de gevolgen van de uitvoeringswerkzaamheden aldaar, de plaatsing van bouwhekken en de verkeersomleidingen geen directe invloed meer hebben op de

onderneming van aanvrager. De voetgangersstroom in de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] loopt sindsdien met name langs de onderneming van aanvrager. Dat de werkzaamheden aan de andere zijde van de straat na september 2017 geen directe invloed meer heeft op de onderneming van aanvrager kan tevens worden afgeleid uit de omzetgegevens. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat de omzet in oktober 2017 boven de omzet in dezelfde maand in 2016 ligt. De commissie stelt de schadeperiode derhalve vast op de periode mei 2017 tot en met september 2017.

6.3.3 Referentieomzet, normomzet en gedurende de schadeperiode gemiste omzet
Ingevolge artikel 4, eerste lid en aanhef en onder a, van de AVN wordt, indien de schade bestaat uit winst of inkomstenderving, de omvang daarvan in beginsel bepaald door de gemiddelde omzet gedurende een periode van zo mogelijk drie jaar (de referentieomzet) te vergelijken met de omzet in (de periode van) het jaar waarin de schade is geleden. Daarbij wordt in beginsel een inflatiecorrectie toegepast en waar mogelijk een branchecorrectie of een trendcorrectie.

Zoals hiervoor overwogen bestrijkt de periode waarin werkzaamheden hebben **plaatsgevonden aan de zijde van de straat waar aanvrager is gevestigd de maanden mei 2017 tot en met september 2017. Aanvrager is met de onderneming in de huidige vorm na vestiging op het adres [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] eerst aangevangen in maart 2016. Dat maakt dat de referentieomzet niet kan worden bepaald door het nemen van een gemiddelde** van dezelfde periode in de drie jaren die voorafgaan aan het schadejaar en dat de commissie gedwongen is uit te gaan van slechts één jaar. De commissie overweegt dat het werken met een gemiddelde vooral ten doel heeft om de invloed van tijdelijke of incidentele omstandigheden enigszins te neutraliseren. De commissie stelt vast dat de omzetontwikkeling na een ogenschijnlijk succesvolle periode in april, mei en juni van 2016 enigszins terugvalt en zich nadien stabiliseert op een duidelijk lager niveau. Mogelijk heeft dit ook te maken met het aanpassen van openingstijden zoals door aanvrager tijdens de hoorzitting is medegedeeld. In ieder geval leidt de commissie uit dit beeld af dat 2016 niet zonder enige vorm correctie kan dienen als referentie voor de te bepalen normomzet in de schadeperiode.

Ten tijde van de aanvraag had de commissie alleen de beschikking over de gegevens van april 2016 en van 2017 als evident onbeschadigde omzetten. De commissie heeft inmiddels de beschikking gekregen over de omzetcijfers tot en met november 2017. Daarmee is het cijfermateriaal van maanden die als ongemankeerd kunnen worden aangemerkt gestegen tot zes. Ten behoeve van de benodigde correctie vergelijkt de commissie de som van de maanden april, oktober en november 2017 met som van dezelfde maanden in 2016. Uit deze vergelijking kan de conclusie worden getrokken dat de normale omzet in 2017 circa 1,7% lager ligt dan in 2016. Op de vast te stellen referentieomzet brengt de commissie om die reden een bedrag corresponderend met 1,7% in mindering.

Ten aanzien van de branchecorrectie overweegt de commissie dat de activiteiten van aanvrager deel uitmaken van de zogeheten branche "[art. 5.1 lid 2 sub e WOO]". Deze branche kent een grote variëteit van aanbieders. Op grond van wat de commissie bekend is, behoort aanvrager vermoedelijk tot wat binnen deze branche "[art. 5.1 lid 2 sub e WOO]" wordt genoemd. De commissie is in onderhavige kwestie echter van oordeel dat gelet op eigen ontwikkelingen van aanvrager, die daarmee lijkt af te wijken van de algemene ontwikkeling in de branche, het niet representatief is om deze branchecorrectie toe te

passen. De branchecorrectie wordt om die reden buiten beschouwing gelaten bij de berekening van het toe te kennen bedrag aan nadeelcompensatie.

Uitgaande van het voorgaande is de referentieomzet vastgesteld op € [redacted]. Op dit bedrag dient een bedrag van € [redacted] (1,7% van € [redacted]) in mindering te worden gebracht vanwege de eigen ontwikkeling. Omdat een branchecorrectie als gezegd buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt de normomzet derhalve € [redacted]. De gerealiseerde omzet over de maanden mei 2017 tot en met september 2017 bedraagt € [redacted] hetgeen ertoe leidt dat de omzetdaling in deze schadeperiode € [redacted] bedraagt.

6.3.4 Drempelwaarde en berekening van de gemiste brutowinst

Schade, of het deel van de schade, dat veroorzaakt wordt door een omzetdaling geringer dan 8% van de op jaarbasis gemiddelde omzet komt, gelet op artikel 2, derde lid, van de AVN, niet voor vergoeding in aanmerking. De commissie is in onderhavige kwestie van mening dat in afwijking van het gestelde in voornoemde bepaling, niet de drempel van 8% op jaarbasis van de gemiddelde jaaromzet toegepast behoeft te worden, omdat **aanvrager voorafgaand aan onderhavige de werkzaamheden in het kader van het project Rode Loper ook is geconfronteerd met de werkzaamheden in het kader van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Omdat de werkzaamheden in het kader van voornoemd project min of meer aansluitend op de werkzaamheden van het project Rode Loper hebben plaatsgevonden en aanvrager daardoor gedurende een langere periode te maken heeft gehad met werkzaamheden in de directe omgeving van zijn onderneming, acht de commissie het redelijk om de drempel van 8% in onderhavige situatie achterwege te** laten.

De gemiste brutowinst bedraagt vervolgens € [redacted] (namelijk: 67,1% van de gemiste omzet van € [redacted]).

6.3.5 Kostenbesparing.

In de benadering van de schade wordt in beginsel rekening gehouden met de omstandigheid dat een aanvrager van nadeelcompensatie om de door de commissie berekende normomzet te behalen ook hogere kosten had moeten maken dan in de schadeperiode het geval is geweest. Een aldus gevonden besparing wordt (deels) in de berekening van het toe te kennen bedrag meegenomen.

In onderhavige situatie stelt de commissie dat, gelet op korte periode waarin de schade heeft plaatsgevonden, kan worden aanvaard dat aanvrager geen kosten heeft weten te besparen.

6.3.6 Bepaling van het percentage van de schade dat voor rekening van aanvrager blijft

Op grond van artikel 2, zesde lid, van de AVN kan het bestuursorgaan in verband met het normaal ondernemersrisico dan wel het maatschappelijk risico per schadeveroorzakend besluit of handeling van de vastgestelde schade die boven de drempelwaarden uitstijgt een percentage hanteren dat voor rekening van de benadeelde blijft. Daartoe hanteert de commissie in beginsel een percentage van 20%.

In dit geval ziet de commissie echter aanleiding om af te zien van toepassing van een percentage van 20% van de schade dat regulier voor rekening van aanvrager blijft.

Zodoende geeft de commissie blijk van het feit dat aanvrager reeds voorafgaand aan onderhavige de werkzaamheden in het kader van de herinrichting van de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] in het kader van het project Rode Loper reeds is geraakt in zijn bedrijfsvoering als gevolg van de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Met verwijzing naar hetgeen de commissie onder 6.3.4 reeds heeft overwogen met betrekking tot het buiten toepassing laten van de drempel van 8%, acht de commissie het ook redelijk om het toepassen van een kortingspercentage achterwege te laten.

Gelet op het vorenstaande kan worden bepaald dat een bedrag van € 30.897 als nadeelcompensatie kan worden toegekend in verband met de herinrichtingswerkzaamheden aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] in het kader van het project Rode Loper.

7. Zienswijze aanvrager en reactie commissie

Op 1 februari 2018 heeft de commissie een conceptadvies, het verslag van de hoorzitting en een berekening zowel naar aanvrager als naar het bestuursorgaan gestuurd. Advocaat van aanvrager heeft op 5 februari 2018 per emailbericht schriftelijk een zienswijze ingediend.

In de binnengekomen zienswijze wordt namens aanvrager medegedeeld dat hij akkoord gaat met de toekenning van het door de commissie geadviseerde bedrag voor nadeelcompensatie van € 30.897.

Vervolgens brengt aanvrager in de zienswijze enkele opmerkingen ten aanzien van de overwegingen van het conceptadvies naar voren. Aanvrager is van mening dat in zijn geval wel wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor nadeelcompensatie op basis van de AVN. Verder merkt aanvrager op dat hoewel de gemeente medewerking heeft verleend aan de verhuizing naar het naburige pand door middel van het verlenen van de benodigde vergunning(en), dit volgens hem niet zonder slag of stoot is gegaan. Volgens aanvrager heeft hij hiervoor medewerking moeten vragen aan zijn verhuurder, hetgeen hem uiteindelijk veel geld heeft gekost. Tenslotte brengt aanvrager naar voren dat de door de commissie vastgestelde schadeperiode te kort is. Volgens aanvrager wordt hij tot op de dag van vandaag geraakt in zijn omzet als gevolg van voortdurende werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden die plaats vinden aan het [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] maar dat hij heeft begrepen dat hij voor deze werkzaamheden een nieuwe aanvraag voor nadeelcompensatie dient in te dienen.

De commissie ziet in de zienswijze van aanvrager geen aanleiding om het advies te herzien. Vooraleerst merkt de commissie op dat de stelling dat aanvrager wel zou voldoen aan de voorwaarden van de AVN om in aanmerking te komen voor nadeelcompensatie, in de zienswijze niet wordt onderbouwd. De commissie handhaaft derhalve hetgeen hieromtrent is overwogen. Met betrekking tot de opmerking dat de verhuizing niet zonder slag of stoot zou zijn gegaan vanwege de medewerking die nodig was van de verhuurder van het pand, merkt de commissie nogmaals op dat de verhuizing slechts en alleen op initiatief van aanvrager heeft plaatsgevonden en geenszins aanleiding bestaat tot het oordeel dat hierbij enige vorm van verplichting of druk zijdens de gemeente een rol heeft gespeeld. Dat aanvrager daarbij op mogelijke belemmeringen of vertragingen is gestuit met eventuele financiële gevolgen, zijn gevolgen die inherent zijn aan de door aanvrager genomen beslissing om te verhuizen naar het naburige pand en kunnen volgens de commissie nimmer de gemeente

(juridisch) worden tegengeworpen. Dit geldt overigens temeer ten aanzien van de privaatrechtelijke relatie tussen hem en de verhuurder van zijn pand, in welke relatie de gemeente geen enkele partij is. Dat de commissie thans adviseert om desondanks op grond van de hardheidsclausule toch een bedrag toe te kennen vanwege de werkzaamheden aan de [redacted] in het kader van project Rode Loper, maakt de vorenstaande niet anders. Dit leidt er volgens de commissie tevens niet toe dat aanleiding bestaat om het bedrag aan toe te kennen nadeelcompensatie met toepassing van de hardheidsclausule te verhogen. Tenslotte wenst de commissie nadrukkelijk op te merken dat de beoordeling van onderhavige aanvraag in verband met de in het kader van de systematiek van de AVN op zichzelf staande en onderscheidenlijk aan te duiden werkzaamheden aan de [redacted] in het kader van het grotere project Rode Loper, geen enkele rechten doet ontstaan ten aanzien van eventuele nieuwe aanvragen voor nadeelcompensatie vanwege andere op zichzelf staande en te onderscheiden werkzaamheden binnen het project Rode Loper. Een nieuwe aanvraag zal volledig zelfstandig en opnieuw worden beoordeeld aan de hand van de methodiek en **systematiek zoals opgenomen in de AVN.**

8. Voorschot

Eerder heeft de adviescommissie geadviseerd om aanvrager een voorschot te betalen ter hoogte van € [redacted]. Op grond van artikel 4:95, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt het voorschot verrekend met de te betalen geldsom voor nadeelcompensatie.

9. Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de projectorganisatie van het project Rode Loper om namens het college van burgemeester en wethouders:

- Op grond van artikel 2, eerste lid, van de AVN een schadevergoeding toe te kennen ten bedrage van € 30.897, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 21 juli 2017 (de dag van de aanvraag) tot aan het moment van betaling;
- Aanvrager het reeds door hem betaalde recht als bedoeld in artikel 9, vierde lid, van de AVN ad € 300 te vergoeden;
- De te betalen geldsom te verrekenen met het reeds betaalde voorschot.

Den Haag, januari 2018

[redacted]

Namens de Stedelijke Adviescommissie Algemene Nadeelcompensatie,

[redacted], voorzitter

Verslag van de hoorzitting gehouden op 10 november 2017 naar aanleiding van het verzoek om nadeelcompensatie van art. 5.1 lid 2 sub e WOO in verband met de herinrichtings-werkzaamheden aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het kader van het project Rode Loper.

Aanwezig:

Stedelijke adviescommissie:
Mevrouw mr. dr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO, voorzitter
De heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
De heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

De art. 5.1 lid 2 sub e WOO, secretaris

Aanvrager:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2

Tevens aanwezig namens aanvrager:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO, advocaat
art. 5.1 lid 2 sub e WOO, boekhouder/accountant
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Vertegenwoordiger bestuursorgaan:
Mevrouw art. 5art. 5.1 lid 2 sub e W manager omgeving art. 5.1 lid 2 sub e WOO)project Rode Loper'

De voorzitter heet iedereen welkom en legt uit dat de commissie eerst een conceptadvies zal opstellen betreffende het verzoek om nadeelcompensatie. Zowel aanvrager als het bevoegde bestuursorgaan krijgen de mogelijkheid om op dit concept te reageren. Een definitief advies zal worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan, dat vervolgens het besluit neemt. De criteria voor toekenning staan in de Algemene Verordening Nadeelcompensatie. Bij de beoordeling van een verzoek om nadeelcompensatie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente rechtmatig heeft gehandeld. Er wordt gekeken in hoeverre die rechtmatige handeling nadeel voor de aanvrager tot gevolg heeft of tot gevolg heeft gehad. Daarnaast wordt onder meer gekeken naar het causaal verband, de voorzienbaarheid, het ondernemersrisico en indien recht bestaat op nadeelcompensatie, of wordt voldaan aan de drempel van 8% die moet worden gehaald alvorens in aanmerking te kunnen komen voor nadeelcompensatie.

> - art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt een pleitnotitie over en geeft aan dat zij aan de hand hiervan een toelichting wenst te geven. De pleitnotitie is als bijlage bij dit verslag gevoegd en dient te worden beschouwd als onlosmakelijk onderdeel daarvan. -

art. 5.1 lid 2 sub e WOO geeft een toelichting op de aanvraag.

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e W geeft aan dat de werkzaamheden aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO t aan de westzijde van de straat, tegenover de oostzijde van de straat waar aanvrager is gevestigd, doorlopen tot april 2018. De werkzaamheden aan de kant van waar de onderneming van aanvrager is gevestigd betroffen werkzaamheden aan de stoep en deze zijn geëindigd begin oktober 2017.

De voorzitter vraagt of de schadeperiode daarmee loopt van mei 2017 tot en met oktober 2017.

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e W k antwoordt dat aan de kant van de straat waar aanvrager zit alle werkzaamheden in november zijn opgeleverd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de passanten die aan de overkant van de straat lopen niet oversteken.

Mevrouw [redacted] bevestigt dit en geeft aan dat er nu maar één punt is waar de straat kan worden overgestoken.

De voorzitter stelt vast dat de werkzaamheden zich nu nog in de 3e fase bevinden en dat het werk nog niet is afgerond. Dit betekent dat de schadeperiode nog niet is afgerond.

[redacted] bevestigt dit en geeft aan dat daarom ook om een voorschot is verzocht, omdat de schadeperiode nog niet is afgelopen.

De [redacted] deelt mede dat als er geen schadevergoeding wordt uitgekeerd, dan is het einde verhaal voor de onderneming.

De heer [redacted] geeft aan dat pas na afloop van de schadeperiode, dus na het einde van alle werkzaamheden, de daadwerkelijke schade bepaald kan worden. Daartoe dienen onder andere de maandomzetcijfers over die periode aangeleverd te worden. Daarnaast kan worden gekeken of eventueel een aanvullend voorschot kan worden uitgekeerd.

De heer [redacted] zal de omzetcijfers aan blijven leveren.

[redacted] legt nogmaals uit dat passanten aan de overkant niet naar de onderneming komen. Deze klanten missen zij dus.

De voorzitter geeft aan dat ook moet worden gekeken naar het feit dat dat aanvrager zelfstandig heeft besloten om op min of meer dezelfde locatie aan de [redacted] te blijven op het moment dat de vorige huurovereenkomst werd beëindigd. Dit is een zelfstandige en zakelijke beslissing van aanvrager.

[redacted] stelt hierop de vraag wat zij anders hadden moeten doen.

De [redacted] erkent dat dit een zelfstandige beslissing is geweest, maar dat de overlast die zij van de uitvoerende werkzaamheden hebben ondervonden veel erger was dan zij hadden voorzien en verwacht.

[redacted] vult aan dat de werkzaamheden veel mooier zijn gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst.

Mevrouw [redacted] geeft aan dat dat de informatiebijeenkomst waarnaar [redacted] verwijst in 2017 heeft plaatsgevonden en daarmee ná het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.

[redacted] bevestigt dat dit in april 2017 was, maar hetgeen toen werd gepresenteerd omtrent de werkzaamheden zag er anders uit dan de werkelijk uitgevoerde werkzaamheden.

De [redacted] licht toe dat de ondernemers aan de [redacted] weliswaar wisten dat deze werkzaamheden in het kader van project Rode Loper zouden gaan plaatsvinden, maar deze werkzaamheden zijn aansluitend op de werkzaamheden aan de Noord-Zuidlijn en zijn onevenredig ingrijpend geweest. In de situatie van [redacted] is overigens de mogelijkheid van nadeelcompensatie wel meegenomen in de afwegingen om een huurovereenkomst aan te gaan met betrekking tot het naburige pand, met in het achterhoofd dat bij schade hierop dan een beroep gedaan kan worden.

De voorzitter geeft aan dat de situatie in de [redacted] duidelijk is en dat de commissie hierover moet adviseren.

De heer [redacted] brengt naar voren dat de periode tussen het huren van het nieuwe pand en de schadeperiode erg kort is. Dit maakt het vergelijken met een representatieve periode/referentieperiode voorafgaand aan de schadeperiode moeilijk. Hij stelt de vraag of de situatie van de onderneming

wezenlijk is veranderd wanneer de bedrijfsactiviteiten in het oude pand worden vergeleken met de bedrijfsactiviteiten in het nieuwe pand.

De heer [redacted] antwoordt dat de situatie wezenlijk anders is geworden. Er is sprake van een andere en uitgebreidere service, met een ander assortiment.

De voorzitter stelt vast dat in 2016 geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

[redacted] antwoordt bevestigend en vult aan dat zij toen erg blij waren met de situatie. De onderneming liep toen goed.

De heer [redacted] vraagt of er andere openingstijden zijn gekomen in vergelijking met de onderneming op de oude locatie.

[redacted] antwoordt bevestigend en geeft aan dat de onderneming langer open is. Gedurende de werkzaamheden werkte hij vaak van 's morgensvroeg tot in de avond en dat zeven dagen per week.

[redacted] licht toe dat begin 2016, vanaf maart 2016, de onderneming heel goed liep. Vanaf het begin van de werkzaamheden aan de [redacted] in het kader van project Rode Loper is de omzet enorm gedaald.

De heer [redacted] vraagt of de openingstijden in 2016 in vergelijking met 2017 hetzelfde zijn gebleven.

De heer [redacted] zal dit nagaan. Verder geeft hij aan dat een onderneming op deze locatie in Amsterdam het voornamelijk moet hebben van passerende klanten, waaronder veel toeristen. De onderneming kan minder afhankelijk zijn van een vast klantenbestand zoals dit wel meer het geval is in andere gemeenten waar het minder toeristisch is en waar minder [redacted] aanbod is. De heer [redacted] zal in de boeken nagaan welke cijfers boven water kunnen worden gekregen voor wat betreft openingstijden, zodat een vergelijking kan worden gemaakt.

De heer [redacted] licht toe dat bij de bepaling van het voorschot(advies) uitgegaan is van aannames, omdat niet de omzetcijfers zijn aangeleverd over de afgelopen maanden en vanzelfsprekend de maanden tot aan het einde van het jaar. Het verzoek is om de reeds beschikbare maandomzetcijfers en nog te genereren maandomzetcijfers aan te leveren.

De heer [redacted] geeft aan dat hij zal proberen deze gegevens op korte termijn aan te leveren.

De voorzitter vat samen dat de definitieve advisering pas na afloop van de werkzaamheden mogelijk is. Daarnaast zal de commissie zich buigen over een eventueel aanvullend voorschot.

[redacted] herhaalt dat dus de beschikbare maandomzetcijfers en de gegevens omtrent de openingstijden aangeleverd moeten worden.

Mevrouw [redacted] bevestigt dat volgens planning de werkzaamheden in april 2018 klaar moeten zijn.

De voorzitter benadrukt dat de commissie bij de beoordeling van de aanvraag en de totstandkoming van het advies tevens moet kijken naar andere aspecten, waaronder de voorzienbaarheid en het normaal ondernemersrisico.

[redacted] geeft aan dat als de voorzienbaarheid een obstakel vormt, indien nodig met een beroep op de hardheidsclausule, recht bestaat op nadeelcompensatie gelet op de specifieke situatie waarin de onderneming zich bevindt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat ten behoeve van het opstarten van de onderneming op de huidige locatie zij een lening zijn aangegaan en eigen geld is ingezet. De moeilijke houding van de gemeente bij het verlenen van een nieuwe vergunning en het overzetten van de bestemming horeca van het oude naar het nieuwe pand is hier volgens haar mede de oorzaak van.

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO reageert hierop dat bij het project Rode Loper niet bekend is welke afspraken in het verleden hieromtrent zijn gemaakt en hoe het e.a. is gegaan.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO geeft aan dat als de gemeente niet zo strikt zou zijn geweest met het wijzigen van de bestemmingen op beide panden en het verlenen van een nieuwe vergunning, aanvrager niet de financiële zorgen zou hebben gehad die hij nu ervaart.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat uit de aangeleverde omzetcijfers afgeleid kan worden dat er wel winst wordt gemaakt, ondanks de werkzaamheden waardoor aanvrager stelt schade te hebben geleden.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt hierop dat dit klopt, maar dat de winst minder is dan de winst die aanvrager zou hebben gehad als de werkzaamheden niet zouden hebben plaatsgevonden.

De voorzitter stelt vast dat alles besproken is en sluit de zitting.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Stedelijke Adviescommissie Algemene Verordening Nadeelcompensatie
Zitting d.d. 10 november 2017
Nr AVN - art. 5.1 lid 2 sub e WO

MONDELINGE TOELICHTING

van art. 5.1 lid 2 sub f WOO
advocaat te Amsterdam

INZAKE

aanvraag om nadeelcompensatie
art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 su art. 5.1 lid 2 sub e WOO
te Amsterdam.

Geachte commissieleden,

Inleiding

De heer en art. 5.1 lid 2 sub e WOOart. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn als ondernemer reeds sinds 1995 gevestigd aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO Aanvankelijk in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en daarna in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO als art. 5.1 lid 2 sub f WOO art. 5.1 lid 2 sub e Zij art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Al meer dan twintig jaar vinden er werkzaamheden voor hun deur plaats in het kader van de Noord-Zuidlijn. Het enige project is nog niet afgerond of ze worden alweer geconfronteerd met de uitvoering van een nieuw project. Zo is in april 2017 het project "Rode Loper" van start gegaan. De daarmee gepaard gaande werkzaamheden aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO hebben vrijwel van de ene dag op de andere geleid tot een fors omzetverlies. In verband hiermede is vrijwel direct na de start van de werkzaamheden een aanvraag om nadeelcompensatie ingediend. Deze ondernemer kon niet anders: na al die jaren overlast en klantenverlies door deze projecten waardoor de art. 5.1 lid 2 sub e WOO feitelijk is veranderd in een bouwpunt,

is hij door al zijn financiële reserves heen. Het is dan ook prettig dat er inmiddels een voorschot is verleend, anders had hij het niet kunnen bolwerken. Dit geeft tenminste nog een beetje lucht.

De Algemene verordening Nadeelcompensatie

De onderhavige aanvraag is ingediend op basis van de Algemene Verordening Nadeelcompensatie (AVN) aangezien er geen specifieke regeling bestaat voor het project Rode Loper, althans zo heeft de art. 5.1 lid 2 sub e WOO begrepen. Deze regeling is dan ook het toetsingskader voor de onderhavige aanvraag.

Middels de aangeleverde omzetcijfers over de afgelopen periode meent de art. 5.1 lid 2 sub e WOO voldoende bewijs te hebben geleverd dat er sprake is van een aanzienlijk omzetverlies sinds de start van de werkzaamheden in het kader van het project Rode Loper. De betreffende omzetcijfers zijn reeds in uw bezit en spreken voor zich.

In de AVN wordt onder meer aangegeven, dat er sprake kan zijn van een drempelwaarde van 8 % op jaarbasis van de gemiddelde jaaromzet. De ondernemersvereniging art. 5.1 lidart. 5.1 lid 2 su heeft reeds meerdere keren bij het gemeentelijk bestuur ter sprake gebracht, dat een dergelijke drempel in gevallen als waar het hier om gaat, niet redelijk zou zijn en in het specifieke geval van het project Rode Loper dan ook niet toegepast zou moeten worden. Immers, de ondernemers van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO worden al jarenlang geconfronteerd met werkzaamheden voor hun deur waardoor zij klanten verliezen en er sprake is (geweest) van forse omzetverliezen. Zeker in het geval van de art. 5.1 lid 2 [redacted] Wat in zijn specifieke geval nog meespeelt zijn de bijzondere omstandigheden van zijn situatie. Deze worden hieronder nader toegelicht. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de art. 5.1 lid 2 sub e WOO verzocht om de in de AVN opgenomen drempelwaarde in zijn geval niet toe te passen, aangezien dit in zijn geval onredelijk zou zijn.

Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen (artikel 18). Mocht door uw commissie worden overwogen om een drempelwaarde en/of korting toe te passen, dan doet de art. 5.1 lid 2 sub e WOO met klem een beroep op deze hardheidsclausule. In dit verband zijn onder meer de volgende specifieke omstandigheden van belang.

De art. 5.1 lid 2 sub e WOO is reeds geruime tijd als ondernemer gevestigd aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO maar heeft veel (financiële) tegenslagen gekend. In de eerste plaats ten gevolge van de jarenlange werkzaamheden in verband met de Noord-Zuidlijn, die uiteindelijk meer dan twintig jaar hebben geduurd. Bovendien was de art. 5.1 lid 2 sub e WOO genoodzaakt om enige jaren geleden te verhuizen naar een ander pand, eveneens aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO Een en ander heeft hem financieel bijna aan de afgrond gebracht. De kosten en investeringen die daarmee gepaard gingen zijn veel meer geweest dan hij had verwacht. Niet in de

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

laatste plaats ten gevolge van het feit dat de vergunningverlening voor dit art. 5.1 lid 2 sub e WOO problematisch scheen te zijn en ook dit hem veel geld heeft gekost. Dat betekent, dat de heer en art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO inmiddels door al hun financiële reserves heen zijn en er moeite mee hebben om hun hoofd boven water te houden.

Zij werken hard om hun bedrijf draaiende te houden en mede dankzij het verleende voorschot is dit totnutoe gelukkig ook gelukt. Echter de voortdurende werkzaamheden in hun omgeving dragen er niet echt aan bij om hun art. 5.1 lid 2 sub e WOO financieel tot een succes te maken. Keer op keer worden zij de laatste jaren geconfronteerd met nieuwe werkzaamheden in de straat. Zij hebben begrepen dat het einde voorlopig ook nog niet in zicht is. Ook het onderhoud van bruggen in hun omgeving (en de bijbehorende afsluiting van wegen) gaat binnenkort nog gebeuren, waardoor de bereikbaarheid van hun bedrijf wederom slechter zal worden. Dus voorlopig houdt het nog niet op. Zij doen er alles aan om de schade te beperken, o.a. door de openingstijden van hun art. 5.1 lid 2 sub e WOO te verruimen, echter dit heeft niet het gewenste resultaat. Door de werkzaamheden, welke bij tijd en wijle zelfs vlak voor hun deur hebben plaatsgevonden (shovels en ander materiaal reed bij wijze van spreken bijna naar binnen), waren zij echter gedurende een aantal dagen zelfs genoodzaakt om het art. 5.1 lid 2 sub e WOO te sluiten. Uit de planning van de gemeente blijkt, dat de werkzaamheden zeker tot de zomer van 2018 zullen duren. Dat betekent dat de periode waarin door de art. 5.1 lid 2 sub e WOO maandelijks forse (omzet)schade zal worden geleden, nog om en nabij een jaar (!) zal gaan duren. Hij verkeert helaas niet in de omstandigheden om dit op te vangen middels bestaande financiële reserves, zodat het zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO doet daarom met klem een beroep op u om de door hem geleden en de komende periode nog te lijden schade aan hem te vergoeden.

Conclusie

Gelet op de inhoud van de ingediende aanvraag en de bijbehorende bewijsstukken verzoekt de art. 5.1 lid 2 om de door hem geleden schade te vergoeden en het omzetverlies te compenseren op basis van de Algemene Verordening Nadeelcompensatie van de gemeente Amsterdam.
Tevens verzoekt de art. 5.1 lid 2 sub e WOO de door hem gemaakte kosten (onder meer de door hem ingeschakelde deskundigen) aan hem te vergoeden op basis van het bepaalde in artikel 7 van deze verordening.

Dank voor uw aandacht.

Samenvatting [redacted]

Schadeperiode (vanaf) mei 2017 t/m september 2017				
1a	Normomzet		€ [redacted]	
1b	Gerealiseerde omzet		€ [redacted]	
1c	Omzetdaling (1a -\- 1b)		€ [redacted]	
2	Drempelwaarde ex artikel 2 lid 3 (8% van 03/2016 t/m 02/2017)		€ -	
3	Gemiste omzet na drempel (1c -/- 2)		€ [redacted]	
4	Gemiste brutowinst (67,1 % van 3)		€ [redacted]	
5	(Toerekening) bespaarde kosten		€ -	
6	Aftrek ex artikel 2 lid 6 (20% van (4 -/- 5))		€ -	
7	Toe te kennen nadeelcompensatie (4 -/- (5 + 6))		€ 30.897	

Basisgegevens (jaarrekening)

		2015	2016	2017	2018
jaarrapport		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
januari		€ -	€ -	€ [redacted]	€ -
februari		€ -	€ -	€ [redacted]	€ -
maart		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
april		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
mei		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
juni		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
juli		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
augustus		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
september		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
oktober		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
november		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
december		€ -	€ [redacted]	€ -	€ -
		€ -	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
Kostprijs omzet		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	€ -
Brutomarge		65,9%	67,1%	100,0%	#DEEL/0!
Bedrijfskosten		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
Loon/salaris		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
Afschrijvingen		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	€ -
Huisvesting		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
Overig		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -
Resultaat		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -

Basisgegevens (overig)

		2015	2016	2017	2018
CPI (2006 = 100) *CBS*		116,6			
Brancheontwikkeling					
Rabo Cijfers & Trends: [redacted]					

1a Normomzet

Normomzet 2017					€ art. 5.1 lid 2 sub f WOB
Normomzet 2018					€ -
Normomzet schadeperiode					€ art. 5.1 lid 2 sub f WOB

1b Gerealiseerde omzet

Gerealiseerd 2017					€ art. 5.1 lid 2 sub f WOB
Gerealiseerd 2018					€ -
Gerealiseerde omzet schadeperiode					€ art. 5.1 lid 2 sub f WOB

Normomzet 2017

			2016		2017
mei			€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
juni			€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
juli			€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
augustus			€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
september			€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
			€ art. 5.1 lid 2 sub f		€ art. 5.1 lid 2 sub f
Referentieomzet				€ art. 5.1 lid 2 sub f W	
Correctie ontwikkeling				€ (art. 5.1 lid 2 sub	
Normomzet					€ art. 5.1 lid 2 sub f W

2 Drempelwaarde

				2016		Gemiddeld
Jaaromzet				€ art. 5.1 lid 2 sub f W		€ art. 5.1 lid 2 sub f W
Drempelwaarde					8%	€ art. 5.1 lid 2 sub

Drempel aangepast met bekende maanden in 2017 € art. 5.1 lid 2 sub f W

4. Brutowinst %

		2016		Gemiddeld
Brutowinst % (volgens jaarrekening)		67,1%		67,1%