Advies van de Stedelijke Adviescommissie naar aanleiding van de aanvraag voor nadeelcompensatie van 18 april 2016 van d[art. 5.1 lid 2 sub e WOO], handelend onder de handelsnaam D[art. 5.1 lid 2 sub e W]winkel in [arart. 5.1 lid 2 sub e WOO]n verband met de bouw van de Parkeergarage B[art. 5.1 lid 2 sub e WOO]over het jaar 2016.

1. Inleiding/procesverloop

Met een aanvraag voor nadeelcompensatie van 18 april 2016 heeft [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] handelend onder de handelsnaam [art. 5.1 lid 2 sub e WO] (hierna: aanvrager), een aanvraag ingediend voor nadeelcompensatie in verband met de werkzaamheden voor de bouw van de Parkeergarage B[art. 5.1 lid 2 sub e WOO].

Bij brief van 1 juni 2016 zijn aanvrager en mevrouw I[art. 5.1 lid 2 sub e WOO] namens de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid) door de Stedelijke Adviescommissie (hierna: 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 schriftelijke toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 1 juli 2016, waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunt mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is als **bijlage 1** aan dit advies gehecht.

De werkzaamheden aan de garage in de directe omgeving van aanvrager zijn gestart in april 2015. De verwachting is dat de werkzaamheden aan de garage eind 2017 of begin 2018 zullen zijn afgerond. Gelet op de lange duur van de werkzaamheden heeft de commissie besloten om over de afzonderlijke kalenderjaren waarin de werkzaamheden plaatsvinden, een afzonderlijk advies uit te brengen. De adviezen die zullen worden uitgebracht zullen betrekking hebben op de afzonderlijke jaren 2015, 2016 en 2017, en indien de werkzaamheden doorlopen tot in 2018, zal aan het einde van dat boekjaar een advies voor 2018 volgen. In mei 2017 heeft de commissie een advies uitgebracht met betrekking tot het jaar 2015, waarop vervolgens op 15 mei 2017 een besluit is gevolgd door de bestuurscommissie van het stadsdeel Zuid.

In dit advies wordt geadviseerd over nadeelcompensatie voor de schade als gevolg van de werkzaamheden in 2016.

Op 23 november 2017 heeft de commissie een conceptadvies, een berekening en het verslag van de hoorzitting naar zowel aanvrager als de vertegenwoordigers van het bestuursorgaan gestuurd, waarbij partijen conform artikel 14, tweede lid, van de AVN vier weken de gelegenheid hebben gekregen om hun zienswijze op het conceptadvies kenbaar te maken. Van aanvrager is geen zienswijzen ontvangen. De vertegenwoordigers van het bestuursorgaan hebben aangegeven geen zienswijze te zullen indienen op het conceptadvies.

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 2015, 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 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 winkel in [redacted] die is gevestigd aan [redacted] omzetverlies lijdt als gevolg van de werkzaamheden in verband met de bouw van de Parkeergarage [redacted] Door de werkzaamheden is de winkel van aanvrager minder goed toegankelijk voor zijn klanten.

4. Standpunt van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid

De bestuurscommissie van stadsdeel Zuid laat zich graag adviseren door de commissie.

5. Feitencomplex

Aanvrager exploiteert sinds 1987 een winkel in [redacted] en is sinds 1 februari 1992 gevestigd aan [redacted].

Tussen september 2014 en eind 2017 vinden werkzaamheden plaats ten behoeve van de bouw van een gemeentelijke parkeergarage onder het water van [redacted] tussen [redacted] en de [redacted]
Daarnaast wordt groot onderhoud gepleegd aan [redacted]

De stadsdeelraad van stadsdeel Zuid heeft op 19 december 2012 het investeringsbesluit genomen ten behoeve van het hiervoor genoemde project. Op 25 september 2013 heeft de deelraad het bijbehorende bestemmingsplan vastgesteld. De omgevingsvergunning voor de bouw van de garage en de brug en de kap van bomen is verleend op 19 februari 2015. Het aangepaste bestemmingsplan is op 1 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het najaar van 2014 is de gemeente gestart met het functievrij maken van [redacted] ten behoeve van het bouwterrein. Daarbij zijn onder meer kabels en leidingen vervangen en verlegd. In april 2015 is begonnen met de inrichting van het bouwterrein. Daarbij werd de rijbaan versmald, straatmeubilair werd verplaatst, parkeerplekken werden opgeheven en langs de tijdelijke rijweg werden bouwhekken geplaatst. In januari 2016 is gestart met de bouw van de garage. Volgens de huidig planning worden de garage en [redacted] opgeleverd in 2017 of in 2018.

6. Beoordeling

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 het tweede lid 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 bijzonder omstandigheden kan dit anders zijn.

Ingevolge het derde lid wordt schade, in verband met het normale ondernemersrisico als bedoeld in artikel 4, 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 schade die deze grens overstijgt, komt voor vergoeding in aanmerking. In een uitspraak van 5 december 2012 in zaak nr. 201n2232/1/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 bouwwerkzaamheden ten behoeve van de garage kunnen worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Hierbij kan worden aangesloten bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 22 mei 2013 in zaak nr. 201202879/1/A1, waarin is bepaald dat bij de bouw van een parkeergarage in een binnenstad rekening gehouden moet worden met infrastructurele werken en verkeersmaatregelen die de bereikbaarheid van een onderneming kunnen beperken. De werkzaamheden zijn gericht op verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de veiligheid of andere algemene belangen. Het groot onderhoud aan [art. 5.1 art. 5.1 lid 2 sub e WOO] behoort ook tot de normale werkzaamheden die ter plekke in de lijn der verwachtingen lag. Dat de uitvoering van verschillende werkzaamheden samenvalt, is niet uitzonderlijk. Door de werkzaamheden te combineren, heeft de gemeente er juist voor gezorgd dat de last die aanvrager ervan ondervond minder was dan wanneer de werkzaamheden in verschillende perioden zouden zijn uitgevoerd. Daarbij komt dat de projecten niet onverwacht zijn uitgevoerd. Daarnaast is de winkel van aanvrager voor voetgangers bereikbaar gebleven tijdens de werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang 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 in beginsel 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 eerdergenoemde uitspraken van 5 december 2012 en 22 mei 2013. Het gaat om onderhoud- en bouwwerkzaamheden waarmee een ondernemer van tijd tot tijd wordt geconfronteerd en die van tevoren voldoende zijn aangekondigd. Uit de uitspraak van de Afdeling 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 reguliere infrastructurele werkzaamheden geen verhoogde motiveringsplicht geldt.

De commissie heeft het dossier met inbegrip van de financiële stukken van aanvrager -de omzetgegevens over de periode 2012 tot en met 2016- bestudeerd en een berekening opgesteld, die deel uitmaakt van dit advies (zie **bijlage 2**). Daarover wordt het volgende opgemerkt.

6.1 De schadeperiode in 2016

Uit het door aanvrager gedane verzoek om schadevergoeding blijkt dat aanvrager stelt gedurende de gehele periode dat de werkzaamheden duren schade te lijden in verband met de bouw van de Parkeergarage [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] Dit houdt in dat aanvrager tevens geheel 2016 als schadeperiode aanmerkt.

Gezien de lange duur van de werkzaamheden, zal de commissie over de afzonderlijke kalenderjaren waarin de werkzaamheden plaatsvinden een afzonderlijk advies uitbrengen. In dit advies wordt geadviseerd over nadeelcompensatie voor de schade als gevolg van de werkzaamheden in 2016. Na het einde van het boekjaar 2017 kan de adviescommissie een advies uitbrengen over de nadeelcompensatie als gevolg van de werkzaamheden in 2017. Indien de werkzaamheden nog tot in 2018 doorlopen, kan de adviescommissie eventueel na het einde van het boekjaar 2018 advies uitbrengen over de nadeelcompensatie vanwege de werkzaamheden aan de garage in 2018.

De commissie is, op grond van de stukken over de werkzaamheden en hetgeen daar op de hoorzitting over is gezegd, in dit advies met betrekking tot 2016 van oordeel dat de periode gedurende welke aanvrager (mogelijk) schade leed als gevolg van de werkzaamheden (de schadeperiode), geheel 2016 bestrijkt.

6.2 Referentieomzet, normomzet en de gedurende de schadeperiode gemiste omzet
Ingevolge artikel 4 lid 1 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 het jaar waarin de schade is geleden. Daarbij wordt een inflatiecorrectie toegepast en waar mogelijk een branchecorrectie of een trendcorrectie.

Zoals hiervoor overwogen bestrijkt de schadeperiode geheel 2016. De commissie bepaalt de referentieomzet door het gemiddelde te berekenen van de door aanvrager in de jaren 2013, 2014 en 2015 behaalde omzet, waarbij ten aanzien van de maanden in het jaar 2015 waarin de werkzaamheden reeds zijn aangevangen is bepaald welke omzet behaald had moeten worden indien hierin nog geen werkzaamheden zouden hebben plaatsgevonden. De referentieomzet 2016, bedraagt derhalve €[art. 5.1 lid 2 sub f WD].

Gezien de specialisatie van de winkel van aanvrager zijn er geen relevante branchegegevens beschikbaar en is in dit geval geen trendcorrectie toegepast bij de berekening van de normomzet. Voor het schadejaar 2016 bedraagt de normomzet daardoor €[art. 5.1 lid 2 sub f WD].

6.3 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 lid van de AVN, niet voor vergoeding in aanmerking. Voorts merkt de commissie op dat bij de bepaling van de gerealiseerde omzet in 2016 is gebleken dat in de maand maart 2016 een opmerkelijk hogere omzet wordt genoteerd die nergens in de referentiemaanden wordt geëvenaard. De commissie is van oordeel dat aanvaard kan worden dat deze opmerkelijk hogere omzet het gevolg is van een uitzonderlijke transactie, zoals bijvoorbeeld de door aanvrager naar voren gebrachte verkoop van een collectorsitem, die niet (eerder) in de referentieperiode heeft plaats gevonden. Gelet hierop acht de commissie het redelijk om de gerealiseerde omzet in maart 2016 te corrigeren, respectievelijk de bewuste transactie daaruit te elimineren.

Hieruit volgt dat gedurende de schadeperiode in 2016 gemiste €[art. 5.1 lid 2 sub]aan omzet een bedrag van €[art. 5.1 lid 2 sub f WD](8% van de gemiddelde jaaromzet 2012 tot en met 2014) niet voor vergoeding in aanmerking komt. Van de gemiste omzet resteert vervolgens €[art. 5.1 lid 2 sub] de gemiste brutowinst bedraagt €[art. 5.1 lid 2 sub](namelijk: 37,6% van de gemiste omzet).

6.4 Kostenbesparing
In tegenstelling tot het schadejaar 2015 heeft de commissie voor de bepaling van de schade over het jaar 2016 beschikking gekregen over de door aanvrager in de schadeperiode gemaakte (reguliere) bedrijfskosten. Uit de verkregen jaarrekeningen over de jaren 2013 tot en met 2015, kan de commissie afleiden dat aanvrager mogelijkheden heeft (gehad) om als gevolg van de lagere omzet kosten te besparen. De werkzaamheden waren reeds in 2015 aangevangen en in redelijkheid kan volgens de commissie gesteld worden dat na verloop van tijd het voor aanvrager mogelijk moet zijn geweest om in te spelen op de veranderde situatie. In het kader van de onderhavige benadering van de gemiste inkomsten houdt de commissie daarom voor 2016 wel rekening met een (eventuele) door aanvrager te realiseren of gerealiseerde kostenbesparing.

Uit de gegevens over 2012 – 2014, de drie jaren die vooraf gaan aan het eerste schadejaar, maakt de commissie op dat de post loon/salaris gemiddeld 4,3% van de gerealiseerde omzet is. Hieruit volgt dat aanvrager om de berekende normomzet van € [redacted] te realiseren redelijkerwijze circa € [redacted] aan kosten had moeten maken. De werkelijke kosten voor deze post bedragen evenwel nihil zodat geconcludeerd moet worden dat aanvrager een substantiële kostenbesparing realiseert.

Omdat het voor de commissie in redelijkheid duidelijk is dat het implementeren van kostenbesparingen een geleidelijk proces kan zijn, is de commissie evenwel van oordeel dat in dit tweede schadejaar de berekende kostenbesparing slechts voor 50% meegenomen behoeft te worden, evenwel onder de nadrukkelijke mededeling dat voor de opvolgende jaren 2017 en eventueel 2018 de commissie per jaar zal beoordelen of er aanleiding is om wel de volledige kostenbesparing mee te nemen in de berekening van de schade

Hieruit volgt dat van het bedrag aan gemiste brutowinst van € [redacted], 50% van de toerekenbare bespaarde kosten in 2016 afgetrokken dient te worden. De besparing van de kosten in 2016 betreft € [redacted], 50% hiervan bedraagt € [redacted] Met toepassing van de toerekenfactor drempel (€ [redacted] : € [redacted] = 0.39) volgt dat de toerekenbare bespaarde kosten € [redacted] bedragen (0.39 x € [redacted] = € [redacted]).

6.5 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.

Voor de bereikbaarheid van het bedrijf voor klanten is aanvrager immers afhankelijk van de infrastructuur. Hieraan is inherent dat, naast het profiteren van een goed onderhouden infrastructuur, soms nadeel wordt ondervonden door de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van die infrastructuur en een verbetering van de leefomgeving. Nu de werkzaamheden niet onverwachts zijn uitgevoerd en ook overigens in de lijn der verwachtingen lagen, is een korting van 20% in beginsel redelijk. Daarbij neemt de commissie in aanmerking dat een drempel van 8% relatief laag is in vergelijking tot andere in de rechtspraktijk gehanteerde drempels van 15%.

Desondanks ziet de commissie aanleiding om voor het jaar 2016 een uitzondering te maken op het toepassen van een percentage van 20% van het boven de drempelwaarde van 8% uitstijgende deel van de vastgestelde schade.

Zoals reeds in het advies inzake de nadeelcompensatie over 2015 is overwogen, is de commissie gebleken dat in 2015 de werkzaamheden maandenlang hebben stilgestaan wegens het ontbreken van de vereiste vergunningen. Daarnaast neemt de commissie in zijn beoordeling mee dat de voorbereidende werkzaamheden aan de parkeergarage een langere periode bestrijken dan gebruikelijk is bij werkzaamheden aan de openbare ruimte. Door deze voorbereidende werkzaamheden voorafgaande aan de uitvoeringswerkzaamheden aan de garage alsmede de administratieve nalatigheid waardoor de werkzaamheden maandenlang hebben stilgelegen, is naar de mening van de commissie aanvrager meer dan noodzakelijk geraakt in zijn bedrijfsvoering. Aanvrager wordt voor langere tijd in zijn normale bedrijfsvoering geraakt, waarbij de commissie erkent dat voor aanvrager, gelet op de locatie en uitgevoerde werkzaamheden, moeilijk mogelijkheden voorhanden zijn om zijn bedrijfsvoering op het normale niveau te handhaven. Hierbij speelt mee de geringe afstand tussen het bouwterrein en de winkel. Omdat de onderbreking in de werkzaamheden dusdanig lang heeft geduurd in 2015, werkt het negatieve effect door in het opvolgende schadejaar 2016. Derhalve acht de commissie het achterwege laten van een kortingspercentage van 20% boven de drempelwaarde voor het

jaar 2016 in redelijkheid op zijn plaats. Met het achterwege laten van het toepassen van een korting wordt volgens de commissie tevens tegemoet gekomen aan de mogelijk negatieve invloed die de opeenvolgende dan wel aaneensluitende werkzaamheden hebben en hebben gehad op de aantrekkelijkheid van de winkel voor klanten en de mogelijke overlast die is ervaren.

7. Voorschot

Eerder heeft de adviescommissie geadviseerd om aanvrager voor het schadejaar 2016 een voorschot te betalen van € [redacted]. Op grond van artikel 4:95, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht dient het voorschot te worden verrekend met de te betalen geldsom.

8. Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid voor het schadejaar 2016:

- Op grond van artikel 2 lid 1 van de AVN een schadevergoeding toe te kennen ten bedrage van € 8.013 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 18 april 2016 (de dag van de aanvraag) tot aan het moment van betaling, minus de wettelijke rente die reeds is betaald in het kader van de schadebepaling ten aanzien van het schadejaar 2015;
- Het betaalde voorschot 2016 te verrekenen met de te betalen schadevergoeding, evenwel met de opmerking dat het terugvorderen van het meerdere bedrag dat aan voorschot is verstrekt vooralsnog achterwege kan blijven en kan worden verrekend met een eventueel uit te keren bedrag aan nadeelcompensatie voor het schadejaar 2017.

Den Haag, januari 2018

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Namens de Stedelijke Adviescommissie Algemene Nadeelcompensatie

art. 5.1 lid 2 sub e WOO voorzitter

Verslag van de hoorzitting gehouden op 1 juli 2016 naar aanleiding van het verzoek om nadeelcompensatie van [redacted]

Aanwezig:

Stedelijke adviescommissie :
Mevrouw mr.drs. [redacted], voorzitter
[redacted]
[redacted]

[redacted], secretaris

[redacted]
[redacted] (adviseur)
[redacted] (eigenaar)

Bestuursorgaan stadsdeel Zuid:
[redacted]
[redacted]

De voorzitter heet iedereen welkom en legt de procedure uit. De commissie zal een concept-advies opstellen betreffende het verzoek om nadeelcompensatie. Op dit concept krijgen partijen de gelegenheid om te reageren. Een definitief advies zal worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan, dat vervolgens het besluit neemt. De criteria voor toekenning staan in de AVN. Uit de AVN blijkt voorts dat wordt gewerkt met een omzetdrempel van de gemiddelde jaaromzet. Als referentieperiode wordt in beginsel een periode van drie jaar genomen. In specifieke gevallen kan dit anders zijn. Het gaat hier om een project dat meerdere jaren beslaat. De omzetdrempel mag over meerdere omzetjaren worden toegepast.

De voorzitter vraagt wanneer de directe overlast is begonnen. Mei 2015?

[redacted] zegt dat het bouwterrein is ingericht in het voorjaar van 2015. Dat was in april. Op dat moment zijn er parkeerplaatsen in de buurt van [redacted] verdwenen.

[redacted] zegt dat er ongeveer 80 parkeerplaatsen aan [redacted] zijn verdwenen.

De voorzitter vraagt waar de parkeerplaatsen zijn verdwenen in de buurt van [redacted]

[redacted] zegt dat in de zijstraten in de buurt van [redacted] geparkeerd kan worden. Aan de bewoners is aangeboden om te kunnen parkeren in een parkeergarage. De parkeerplaatsen aan [redacted] zijn in zes weken tijd verdwenen.

[redacted] zegt dat eind augustus 2015 niet meer op [redacted] geparkeerd kon worden.

[redacted] zegt dat er nog zeven a acht parkeerplaatsen zijn bij [redacted]. Hij heeft een parkeervergunning voor zijn zaak maar heeft geen plek om te parkeren. Hij moet de zware voorwerpen als [redacted] per auto vervoeren en moet laden en lossen voor de winkel. Door het verdwijnen van de parkeerplaatsen zijn er veel minder bezoekers van de winkel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zet dat de burgemeester art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat vanaf 7 april 2015 er minder bezoekers in zijn winkel komen door het verdwijnen van parkeerplaatsen.

De voorzitter zegt de schade per jaar te willen bekijken. Het eerste jaar waarin schade is geleden is 2015.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de bouwwerkzaamheden tot 2018 zullen blijven voortgaan.

De voorzitter vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e WOO overleg over de huurprijs heeft gevoerd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dat niet heeft geprobeerd omdat hij de uitkomst toch wel kent.

De voorzitter vraagt naar art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat bezuinigen op vaste lasten niet mogelijk is.

De voorzitter vraagt of hij niet ook voor het begin van de werkzaamheden art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij daarvoor art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Hij handelt in art. 5.1 lid 2 sub e WOO . art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Omdat het zware goederen zijn moet hij voor zijn winkeldeur een laad- en losplek hebben.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat laden en lossen voor zijn winkeldeur inmiddels wordt gedoogd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat het onmogelijk is om op art. 5.1 lid 2 sub e WOO te stoppen. Dat veroorzaakt meteen een file. Klanten zetten hun auto ook niet op de stoep.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat als er sprake is van laden en lossen art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de commissie nog niet beschikt over de cijfers van art. 5.1 lid 2 sub e W vanaf 2011. De schade wordt vergeleken met een referentieperiode van in beginsel drie jaar voorafgaand aan het schadejaar. Hij vraagt of in het verleden ook art. 5.1 lid 2 sub e WOO Dit zou van invloed kunnen zijn op de omzetcijfers.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij zelf art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft geïnvesteerd maar dat het overgrote deel door de winkel is aangekocht.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat in het verleden een grote voorraad werd aangehouden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt nu geen grote voorraad meer aan te houden en zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO op marktplaats te verkopen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat gezien de verkoopcijfers, inkoop nauwelijks meer mogelijk is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dit jaar niet naar art. 5.1 lid 2 sub e WOO gaat om art. 5.1 lid 2 sub e in te kopen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of hij ook de omzetcijfers uit 2010 zou kunnen krijgen. Voor de berekening van de schade vergelijkt hij het schadejaar met vijf voorafgaande jaren. Daarin worden alle goede en kwade kansen verrekend.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij in het verleden ook weleens is overgegaan tot art. 5.1 lid 2 sub e WOO Hij zegt toe de cijfers aan te leveren.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e W personeel in dienst heeft.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de openingstijden hetzelfde zijn gebleven. Hij wil ook graag weten art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de boeken zijn verwerkt. Gaat het om dezelfde aantallen als voorheen? Hij gaat ervan uit dat het bij art. 5.1 lid 2 sub e WOO gaat om andere brutomarges.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO geeft aan altijd art. 5.1 lid 2 sub e WOO te hebben gedaan en dat de marge als omzet in de boeken staat.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat als hij ook de cijfers over 2010 krijgt hij een vergelijking kan maken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt wanneer hij een voorschot op de schadevergoeding kan verwachten.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat eerst moet worden berekend of de schade de drempel overstijgt. Daarna kan eventueel een voorschot worden verstrekt.

De voorzitter zegt dat alleen een voorschot kan worden verstrekt als de drempel wordt overschreden. Eerst wordt nu gekeken naar de omzetdaling in 2015.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat in 2015 de omzet met 20% is gedaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de omzetcijfers in vanaf juli 2016 een ander verloop hebben dan daarvoor.

De voorzitter zegt dat de commissie de termijnen in de AVN aanhoudt voor wat betreft het advies over het voorschot.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat tot op dit moment er geen andere claims zijn binnengekomen als gevolg van de bouw van de parkeergarage.

De voorzitter zegt dat partijen op het concept-advies van de commissie kunnen reageren. Nu niemand meer een opmerking wil maken sluit ze de hoorzitting.

Samenvatting vergoeding [redacted] 2016

Schadeperiode januari t/m december 2016				
1a	Normomzet		€ [redacted]	
1b	Gerealiseerde omzet		€ [redacted]	
1c	Omzetdaling (1a -\- 1b)		€ [redacted]	
2	Drempelwaarde ex artikel 2 lid 3 (8% van gemiddelde jaaromzet 2012 t/m 2014)		€ [redacted]	
3	Gemiste omzet na drempel (1c -/- 2)		€ [redacted]	
4	Gemiste brutowinst (37,6 % van 3)		€ [redacted]	
5	(Toerekening) bespaarde kosten		€ [redacted]	
6	Aftrek ex artikel 2 lid 6 (20% van (4 -/- 5))		€ -	
7	Toe te kennen nadeelcompensatie (4 -/- (5 + 6))		€ 8.013	

1a Normomzet

Normomzet 2016						€ art. 5.1 lid 2 sub f WV
Normomzet schadeperiode						€ art. 5.1 lid 2 sub f WV

1b Gerealiseerde omzet

Gerealiseerd 2016						€ art. 5.1 lid 2 sub f WV
Gerealiseerde omzet schadeperiode						€ art. 5.1 lid 2 sub f WV

Normomzet 2015

		2013	2014	2015		2016
januari		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
februari		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 sub
maart		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub		€ art. 5.1 lid 2 s
april		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub			€ art. 5.1 lid 2 sub
mei		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ 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			€ art. 5.1 lid 2 sub
juli		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ 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			€ 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
oktober		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub			€ art. 5.1 lid 2 e
november		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub			€ art. 5.1 lid 2 sub
december		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV		€ art. 5.1 lid 2 sub
		€ art. 5.1 lid 2 sub f	€ art. 5.1 lid 2 sub f	€ art. 5.1 lid 2 sub f		€ art. 5.1 lid 2 sub
CPI *(prijspeil 2015)*		€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV		
Referentieomzet					€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	
Brancheontwikkeling					€ -	
Normomzet						€ art. 5.1 lid 2 sub f IV

€ art. 5.1 lid 2 sub f

2 Drempelwaarde

		2012	**2013**	**2014**		Gemiddeld
Jaaromzet		€ art. 5.1 lid 2 sub f WV	€ art. 5.1 lid 2 sub f WV	€ art. 5.1 lid 2 sub f WV		€ art. 5.1 lid 2 sub f WV
Drempelwaarde					8%	€ art. 5.1 lid 2 sub

4. Brutowinst %

		2012	**2013**	**2014**		Gemiddeld
Brutowinst % (volgens jaarrekening)		37,4%	38,4%	36,9%		37,6%

art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2016 1.3 HVV

5 Kostenbesparing

Besparing 2016 (toerekening 50%)				€ [redacted]
Besparingen toe te rekenen aan schadeperiode:		50%		€ [redacted]
Toerekenfactor drempel	€ [redacted]	:	€ [redacted]	= 0,39
Totaal besparingen schadeperiode				€ [redacted]

Bedrijfskosten in relatie tot omzet

	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal	26,4%	28,2%	26,5%	26,0%	23,6%
Loon/salaris en overig	4,1%	5,0%	3,9%	0,0%	0,0%
Overig	22,2%	23,1%	22,4%	25,8%	23,4%

Gemiddelde Loon/salaris

	2012	2013	2014		Gemiddeld
In % tot omzet	4,1%	5,0%	3,9%		4,3%

Normkosten 2016 (Loon/salaris)

					2016
Genormaliseerde omzet 2016*					€ [redacted]
Normkosten	4,3%				€ [redacted]
Werkelijke kosten					€ -
Besparing t.o.v. norm					€ [redacted]

Basisgegevens (jaarrekening)

		2012	2013	2014	2015	2016
Jaaromzet		€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 id 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV
januari		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
februari		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub f WOO	€ art. 5.1 lid 2 sub
maart		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
april		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
mei		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub f WOO
juni		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ 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	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 s	€ art. 5.1 lid 2 sub
augustus		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ 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	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
oktober		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 s
november		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
december		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 su	€ art. 5.1 lid 2 sub
		€ art. 5.1 lid 2 su	€ art. 5.1 lid 2 su	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 su
Kostprijs omzet		€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV	€ art. 5.1 lid 2 sub f IV
Brutomarge		37,4%	38,4%	36,9%	36,6%	37,9%
Bedrijfskosten		€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 id 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub
Loon/salaris		€ art. 5.1 lid	€ art. 5.1 lid 2	€ art. 5.1 lid	€ -	€ -
Afschrijvingen		€ art. 5.1	€ art. 5.1	€ art. 5.1	€ art. 5.1	€ art. 5.1
Huisvesting		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig		€ art. 5.1 lid 2 sub f WOO	€ art. 5.1 lid 2 s	€ art. 5.1 lid 2 s	€ art. 5.1 id 2	€ art. 5.1 lid 2 s
Resultaat		€ -	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub	€ art. 5.1 lid 2 sub

Basisgegevens (overig)

		2012	2013	2014	2015	2016
CPI (2006 = 100) *CBS*		art. 5.1 lid 2 sub	art. 5.1 id 2 sub	art. 5.1 lid 2 sub	art. 5.1 lid 2 s	art. 5.1 lid 2 s
Brancheontwikkeling		0	0	0	0	0
Rabo Cijfers & Trends:					0	0

2016 excl. collectors items

€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 s
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 s
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub
€ art. 5.1 lid 2 sub f VV