SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAREN 2004 T/M 2006

inzake het verzoek om schadevergoeding van:
[redacted] B.V.,
gevestigd te Amsterdam, aan de [redacted]
(verder te noemen: verzoeker)

Verzoeknummer: N000151 [redacted])
Datum: 26 mei 2009

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, voor de jaren 2004 t/m 2006 een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van (in totaal) EUR 36.150,-, per schadejaar begroot als volgt:
2004: EUR 14.963
2005: EUR 13.725
2006: EUR 7.461,
alles te vermeerderen met de wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord-Zuidlijn

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

Bij besluit van 20 juli 2000 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (hierna: de Verordening) vastgesteld. De Verordening is bij raadsbesluit van 9 mei 2001 gewijzigd. Met het oog op de uitvoering van (onder meer) de Verordening is door de gemeenteraad het Schadebureau Noord-Zuidlijn (hierna: het Schadebureau) ingesteld. Het Schadebureau heeft de bevoegdheid gekregen, alle verzoeken tot vergoeding van schade, veroorzaakt door de aanleg van de Noord-Zuidlijn, in behandeling te nemen. Wanneer een verzoek strekt tot toekenning van nadeelcompensatie en/of planschadevergoeding, en dit verzoek aan alle in de Verordening genoemde vereisten voldoet en niet in aanmerking komt voor afwijzing wegens kennelijke ongegrondheid, wordt dit verzoek door het Schadebureau in handen gesteld van de in de Verordening bedoelde adviescommissie (de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, hierna: de Schadecommissie) met het verzoek de gemeenteraad van advies te dienen over de op het verzoek te nemen beslissing. De leden van de Schadecommissie, alsmede hun plaatsvervangers, zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebegroting.

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie is ingesteld door de gemeenteraad en bestaat krachtens de Verordening uit drie leden, onder wie één voorzitter. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden, de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers door de gemeenteraad benoemd. Van de aldus benoemde personen zijn de hierna genoemde (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

- mr. art. 5.1 lid 2 sub f WOO, voorzitter
- art. 5.1 lid 2 sub f WOO
- art. 5.1 lid 2 sub f WOO RA.

1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een verzoek, gedateerd 17 september 2004 en door het Schadebureau ontvangen op 20 september 2004, heeft verzoeker een krachtens de Verordening in behandeling te nemen ver-

zoek om toekenning van schadevergoeding ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 15, lid 1 van de Verordening verzoeker en de gemeente (Projectbureau Noord-Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 3 november 2004.

Van deze bijeenkomst is conform artikel 15 lid 3 van de Verordening een verslag gemaakt, welk verslag aan verzoeker en de gemeenteraad is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd.

Op 12 december 2006 heeft de Schadecommissie advies uitgebracht met betrekking tot vergoeding van de door verzoeker in het jaar 2003 geleden schade.

Bij brief van respectievelijk 4 september 2007 en 11 september 2007 heeft verzoeker het verzoek aangevuld met een verzoek om vergoeding van de in 2004 en 2005 geleden schade. Bij brief van 29 november 2007 is het verzoek aangevuld met een verzoek om vergoeding van de in 2006 geleden schade. Het onderhavige advies heeft betrekking op de schadejaren 2004 tot en met 2006.

De Schadecommissie heeft op 3 december 2008 een concept-advies toegezonden aan verzoeker en de gemeente, met het verzoek om eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie kenbaar te maken.

Naar aanleiding van het concept-advies heeft de gemeente een zienswijze ingezonden bij brief van 9 december 2008. Van verzoeker is geen zienswijze ontvangen.

1.4 Stukken

De Schadecommissie heeft bij de voorbereiding van het advies de beschikking gehad over de volgende stukken (vermeld voorzover van belang):

1. het door verzoeker ingediende verzoek om schadevergoeding;
2. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn van 3 november 2004;
3. jaarstukken en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van verzoeker;
4. huurovereenkomst met betrekking tot het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO
5. uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
6. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn;
7. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Pijp.

1.5 Onderzoekskader

1.5 Onderzoekskader

Krachtens artikel 2 lid 1 van de Verordening kent de gemeenteraad de verzoeker die als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn nadeel ondervindt, nadeelcompensatie toe, voor zover het nadeel redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II van de Verordening, indien voldaan is aan de in de Verordening gestelde voorwaarden en voor zover de compensatie van dat nadeel niet of niet voldoende anderszins is gewaarborgd.

Krachtens artikel 8 van de Verordening, in samenhang met de wettelijke bepalingen inzake vergoeding van planschade, kent de gemeenteraad de verzoeker die in verband met het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn (of een met dat bestemmingsplan of met de aanleg van de Noord-Zuidlijn samenhangende andere planologische maatregel) aanspraak heeft op vergoeding van planschade, een vergoeding toe van deze schade.

De Schadecommissie dient krachtens artikel 13 lid 1 van de Verordening een onderzoek in te stellen naar en advies uit te brengen over:

a) de vraag, of er nadeel dan wel planschade in de zin van de Verordening is ontstaan;
b) de omvang van dat nadeel/die planschade;
c) de vraag, of dat nadeel/die planschade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven;
d) de vraag, of vergoeding van dat nadeel/die planschade niet, of niet voldoende, anderszins is gewaarborgd;
e) de vraag, of en in hoeverre er aanleiding bestaat om een bijdrage in deskundigenkosten toe te kennen;
f) de hoogte van de door de gemeente te verstrekken compensatie of vergoeding.

Voorts dient de Schadecommissie krachtens artikel 13 lid 2 van de Verordening, wanneer het verzoek daartoe aanleiding geeft, advies uit te brengen over:

a) het verzoek tot het treffen van nadeel voorkomende en beperkende maatregelen als bedoeld in artikel 5;
b) het verzoek tot het toekennen van een voorschot als bedoeld in artikel 6;
c) de toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 17.

2. TOEREKENING

2.1 Causaliteit

2.1.1 algemeen

Vooropgesteld dient te worden, dat alleen rechtmatig veroorzaakte schade krachtens de Verordening voor vergoeding in aanmerking kan komen. Voor wat betreft nadeelcompensatie vloeit dit voort uit artikel 1 sub f van de Verordening, waarin "nadeel" wordt gedefinieerd als: schade als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn die is ontstaan door rechtmatig overheidshandelen, niet zijnde planschade. Voor wat betreft planschade vloeit dit voort uit de in de Wet ruimtelijke ordening (tot 1 juli 2008: Wet op de Ruimtelijke Ordening) gecreëerde specifieke vergoedingsgrondslag. Een en ander brengt met zich mee, dat schade die veroorzaakt is door onrechtmatig (waaronder ook: onzorgvuldig) handelen of nalaten bij de aanleg van de Noord-Zuidlijn niet in aanmerking komt voor vergoeding op basis van de Verordening. De aanspraak op vergoeding van dergelijke schade zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de criteria voor onrechtmatige (overheids)daad of toerekenbare tekortkoming.

Voor het toekennen van nadeelcompensatie is voorts vereist, dat de schade is veroorzaakt door de aanleg van de Noord-Zuidlijn, waaronder blijkens artikel 1 sub b van de Verordening wordt verstaan: de bouw van de Noord-Zuidlijn en de daarbij behorende werken of in direct verband daarmee staande besluiten, genomen door daartoe bevoegde bestuursorganen van de centrale stad gemeente Amsterdam. Enerzijds betekent dit, dat geen causaal verband aanwezig is indien de schade zich ook zonder de aldus gedefinieerde "aanleg" zou hebben voorgedaan. Anderzijds moet de schade ook redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de "aanleg", dat wil zeggen dat de schade daarmee niet in een al te ver verwijderd verband mag staan.

Voor het toekennen van planschadevergoeding is vereist, dat sprake is van "planschade" als gedefinieerd in artikel 1 sub g van de Verordening, dat wil zeggen: schade veroorzaakt door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn of de daarmee samenhangende planologische besluiten die krachtens de wet aanspraak kunnen geven op vergoeding van planschade. Teneinde na te gaan of er sprake is van schade als gevolg van deze planologische maatregelen dient te worden vastgesteld of verzoeker als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger situatie is gekomen. Daartoe dient de planologische situatie vóór de wijziging vergeleken te worden met de planologische situatie na de wijziging, waarbij niet alleen van belang is hetgeen feitelijk krachtens het aan de wijziging voorafgaande regime is gerealiseerd, maar ook hetgeen krachtens dat regime maximaal gerealiseerd had kunnen worden.

2.1.2. schade-oorzaak en planschade

Het causaliteitsonderzoek zal ondermeer antwoord moeten geven op de vraag, in hoeverre de schade niet (alleen) aan de in de Verordening gedefinieerde "aanleg" maar (ook) aan de in de Verordening bedoelde planologische maatregelen moet worden toegerekend. Dit antwoord is mede van belang voor de omvang van de toe te kennen schadevergoeding, aangezien artikel 49 van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de Ruimtelijke Ordening krachtens overgangsrecht nog enige tijd van toepassing zal blijven op reeds ingediende schadeverzoeken, en onder vigeur van deze bepaling volgens vaste jurisprudentie, anders dan bij toekenning van nadeelcompensatie, geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast.

De Schadecommissie neemt hierbij tot uitgangspunt, dat de schade, ook wanneer deze schade moet worden aangemerkt als uitvoeringsschade - bijvoorbeeld in de vorm van een daling van de inkomsten uit winst tijdens de uitvoering van werkzaamheden -, onder omstandigheden kan worden aangemerkt als planschade. Dat zal het geval zijn wanneer de verwezenlijking van de in de Verordening bedoelde nieuwe planologische maatregelen (waaronder het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn) en de daarin begrepen aanleg van de Noord-Zuidlijn een overheersende werking hebben gehad op het ontstaan van de schade (aldus ook: ABRS 29 augustus 1996, AB 1997, 434). Van een dergelijke overheersende werking kan sprake zijn indien de (aard en omvang van de) aanlegwerkzaamheden als vorm van uitvoering uit de nieuwe planologische maatregel voortvloeien, en zal geen sprake zijn indien de werkzaamheden ook zonder de nieuwe planologische grondslag kunnen worden uitgevoerd.

De Schadecommissie zal per schadeverzoek nagaan, tot welke bevindingen dit causaliteitsonderzoek leidt.

2.1.3. peildatum causaliteit en schade

Als peildatum voor het ontstaan van schade als gevolg van de in de Verordening bedoelde schade-oorzaken zal in zijn algemeenheid gelden het moment waarop de betrokken besluiten of uitvoeringswerkzaamheden voor het eerst schade hebben kunnen veroorzaken. De Schadecommissie neemt daarbij in beginsel tot uitgangspunt dat besluiten en werkzaamheden, daterend van vóór het besluit van de gemeenteraad van 27 november 1996 (waarbij het tracé van de Noord-Zuidlijn definitief werd vastgesteld) te ver terug liggen in de tijd om het bestaan van een causaal verband te kunnen aannemen.

Met betrekking tot planschade neemt de Schadecommissie in beginsel tot uitgangspunt dat schade als gevolg van een met de aanleg van de Noord-Zuidlijn verband houdende planologische wijziging kan ontstaan vanaf het moment dat deze wijziging in werking is getreden en aldus de grondslag kan bieden voor het verlenen van vergunningen en/of het verrichten van uitvoeringswerkzaamheden. De omstandigheid dat ingevolge artikel 8 lid 2 van de Verordening een beslissing tot toekenning van planschadevergoeding niet eerder kan worden genomen dan

na het onherroepelijk worden van de betrokken planologische wijziging staat niet in de weg aan een eerdere inhoudelijke beoordeling van het verzoek om schadevergoeding door de Schadecommissie.

2.2 Maatschappelijk risico en risico-aanvaarding

De Schadecommissie dient te onderzoeken, in hoeverre sprake is van omstandigheden die het oordeel rechtvaardigen dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van verzoeker behoort te blijven. Deze omstandigheden kunnen ondermeer verband houden met een in aanmerking te nemen (mate van) normaal maatschappelijk risico of met een in aanmerking te nemen (mate van) specifieke voorzienbaarheid van de schade-oorzaak die het handelen of nalaten van verzoeker zou kwalificeren als actieve of passieve risico-aanvaarding.

2.2.1. normaal maatschappelijk risico

Vooropgesteld moet worden dat, voor zover de schade moet worden gekwalificeerd als planschade die nog behandeld dient te worden onder vigeur van de tot 1 juli 2008 geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening, daarop krachtens vaste jurisprudentie geen korting wegens normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast. Hetgeen hierna wordt overwogen heeft mitsdien uitsluitend betrekking op krachtens de Verordening te vergoeden schade die niet als zodanige planschade gekwalificeerd kan worden.

Met betrekking tot laatstbedoelde schade geldt als uitgangspunt, zoals in de Toelichting op de Verordening ook wordt onderkend, dat de aanleg van de Noord-Zuidlijn te beschouwen is als een uitzonderlijk openbaar verkeerswerk, dat zeer lang zal gaan duren en schade teweeg zal kunnen brengen die boven het normaal maatschappelijk risico zal kunnen uitstijgen. Dit laat echter onverlet, dat de aanlegwerkzaamheden ook werkzaamheden kunnen omvatten waarmee iedere burger in stedelijk gebied (waar dan ook in Nederland) op gezette tijden geconfronteerd kan worden (zoals wegenonderhoud en werkzaamheden aan kabels, leidingen en riolering). Specifiek voor de stad Amsterdam geldt voorts nog, dat het plangebied van de Noord-Zuidlijn grotendeels als een verkeers-dynamisch gebied kan worden gekwalificeerd waarin het risico van infrastructurele werkzaamheden en wijzigingen hoger ligt dan in een rustige woonwijk. Dat brengt naar het oordeel van de Schadecommissie mee, dat bij de schadebepaling rekening moet worden gehouden met een zekere mate van door de verzoeker zelf te dragen normaal maatschappelijk risico.

De Schadecommissie heeft zich de vraag gesteld of het juridisch mogelijk en praktisch toepasbaar zou zijn om de toerekening van de (mate) van normaal maatschappelijk risico te differentiëren per schadeverzoek, per schade-oorzaak, per schadesoort of per schadeperiode, maar is tot de slotsom gekomen dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord. Er zijn zoveel denkbare categorieën en subcategorieën, die elkaar bovendien kunnen overlappen, dat een dergelijke benadering zou leiden tot uitvoerige onderzoeksactiviteiten en beschouwingen

per schadeverzoek. De kans bestaat voorts, dat de uitkomsten van dit onderzoek tot uit een oogpunt van rechtvaardigheid of rechtsgelijkheid moeilijk te verdedigen verschillen zouden leiden.

Daarom heeft de Schadecommissie gekozen voor een in beginsel algemeen toe te passen benadering waarbij geadviseerd wordt een gedeelte ter hoogte van 20% van een in de vorm van nadeelcompensatie toe te kennen schadevergoeding als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de verzoeker te laten blijven. Bij duurschades (zoals schade wegens winstderving) dient deze korting van 20% naar het oordeel van de Schadecommissie beperkt te worden tot nadeel dat ondervonden wordt gedurende een schadeperiode of een reeks van onderbroken schadeperioden met een totale duur van achttien maanden. Is sprake van een schadeperiode of een totaal van schadeperioden van langere duur, dan zal naar het oordeel van de Schadecommissie een verdergaand nadeel niet meer voor enig gedeelte tot het normaal maatschappelijk risico gerekend kunnen worden.

De Schadecommissie kan niet op voorhand uitsluiten dat in bijzondere gevallen, al dan niet met toepassing van de hardheidsclausule van artikel 17 van de Verordening, een andersluidend oordeel over het normaal maatschappelijk risico moet worden gegeven.

De Schadecommissie merkt tenslotte nog op, dat het voorgaande niet van toepassing is in de gevallen waarin het dragen van het algemeen geldende normaal maatschappelijk risico is omgeslagen in risicoaanvaarding als gevolg van specifieke voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn. In die gevallen geldt hetgeen hierna onder 2.2.2. wordt overwogen.

2.2.2. voorzienbaarheid / actieve en passieve risico-aanvaarding

De voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn is van invloed op de toe te kennen schadevergoeding in de gevallen waarin sprake is van een voor de schade relevant handelen of nalaten van de benadeelde. Blijkens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer: ABRvS 18 januari 2008, TBR 2008/74) is beslissend of op het moment van investeren, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar of ondernemer, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de investering niet volledig zou kunnen worden terugverdiend als gevolg van een door plannen of maatregelen van de overheid te bewerkstelligen wijziging van de situatie ter plaatse in een voor die eigenaar of ondernemer negatieve zin. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt maar geen formele status behoeven te hebben. De mate waarin de toe te kennen schadevergoeding wegens dergelijke actieve of passieve risico-aanvaarding moet worden verminderd zal afhangen van de mate van voorzienbaarheid. De hier bedoelde voorzienbaarheid kan, anders dan het onder 2.2.1. besproken normaal maatschappelijk risico, ook een rol spelen bij de schade die als planschade gekwalificeerd wordt.

De Schadecommissie is van oordeel dat in ieder geval vanaf het moment dat in voldoende mate openbaar bekend was dat de gemeenteraad bij besluit van 27 november 1996 het tracé van de Noord-Zuidlijn definitief heeft vastgesteld, sprake was van voorzienbaarheid van de aanleg. Deze voorzienbaarheid wordt echter beperkt door de omstandigheid dat de financiering van het project, benodigd om het project doorgang te doen vinden, nog niet gewaarborgd was. Deze financiering werd pas definitief gewaarborgd door het aanbieden van rijksfinanciering in najaar van 1999 en het besluit van de gemeenteraad van 21 juni 2000 waarbij, met vaststelling van aanvullende financiering van gemeentewege, dit rijksaanbod werd aanvaard. Dit besluit van de gemeenteraad kan worden beschouwd als het moment waarop definitief kwam vast te staan dat het project doorgang zou kunnen vinden. Vanaf het moment dat dit besluit in voldoende mate openbaar bekend was, is sprake van volledige voorzienbaarheid.

De Schadecommissie gaat ervan uit dat het besluit van 27 november 1996 in voldoende mate openbaar bekend is geworden op 28 november 1996, en dat het besluit van 21 juni 2000 in voldoende mate openbaar bekend is geworden op 22 juni 2000. Daarom zal de Schadecommissie een korting toepassen van 50% in gevallen waarin sprake is van actieve of passieve risico-aanvaarding tussen 28 november 1996 en 22 juni 2000, en zal de Schadecommissie in beginsel geen aanspraak op schadevergoeding erkennen in gevallen waarin sprake is van actieve of passieve risico-aanvaarding na 22 juni 2000.

3. BASISGEGEVENS SCHADEVERZOEK

3.1 Gegevens verzoeker

- naam en adres verzoeker: [redacted] B.V., art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] Amsterdam;
- naam, vestigingsplaats en ligging van betrokken bedrijfsvestiging: [redacted] Amsterdam, art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

3.2 Inhoud schadeverzoek

Verzoeker exploiteert een [redacted] filiaal in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO in Amsterdam. In dit filiaal worden art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] en aanverwante artikelen verkocht.
Verzoeker voert aan sinds 2003 schade te lijden door de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn, en meer in het bijzonder de bouw van station Ceintuurbaan, worden uitgevoerd in de Ferdinand Bolstraat. Deze werkzaamheden hebben volgens verzoeker geleid tot een slechte bereikbaarheid van het filiaal in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waardoor de omzet en de winst van verzoeker negatief zijn beïnvloed.

Verzoeker begroot de in 2004 geleden schade op EUR [redacted], de in 2005 geleden schade op EUR [redacted] en de in 2006 geleden schade op EUR [redacted], en vraagt vergoeding van deze schade.

3.3 Gegevens aanleg Noord-Zuidlijn

Op de Ferdinand Bolstraat zal het station Ceintuurbaan komen voor de Noord-Zuidlijn. In verband met de bouw van dit metrostation is op de Ferdinand Bolstraat een bouwterrein ingericht en zijn bouwhekken geplaatst. Op 6 mei 2003 zijn hekken geplaatst tussen de Albert Cuypstraat en de 1e Jan Steenstraat (bouwblokken 1 en 2). Vervolgens zijn op 18 augustus 2003 tussen de 1e Jan Steenstraat en de 1e Jan van der Heijdenstraat hekken geplaatst (bouwblok 3). Tot slot zijn op 6 januari 2004 tussen de 1e Jan van der Heijdenstraat en de Ceintuurbaan hekken geplaatst (bouwblok 4). In december 2003 zijn geleidebalken aangebracht en is het bouwterrein opgehoogd. In de periode van maart 2004 tot mei 2005 zijn diepwanden voor het toekomstige metrostation gerealiseerd. Vanaf juli 2005 tot maart 2006 is de grond verstevigd door middel van jetgrouten. Vanaf maart 2006 is gewerkt aan het dak van het metrostation Ceintuurbaan, dat eind november 2006 gereed is gekomen. Vanaf 1 december 2006 tot 2 april 2007 is sprake geweest van een tussenfase, waarin de bouwhekken zijn verwijderd en aan weerszijden van de Ferdinand Bolstraat een fietspad en een trottoir beschikbaar zijn gekomen. Op 2 april 2007 is gestart met het ontgraven van het metrostation Ceintuurbaan. De bouwhekken om het werkterrein zijn teruggeplaatst, maar de fietspaden en trottoirs zijn gehandhaafd. De ontgravingsfase duurt nog voort. Naar verwachting zal omstreeks het voorjaar van 2010 de

eerste tunnelboor de Ferdinand Bolstraat ter hoogte van het metrostation bereiken. In de periode na de passage van de twee tunnelboormachines vindt de afbouw van het station plaats.

3.4 Planologische situatie

Voor een weergave van de huidige en de voormalige planologische situatie wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 12 december 2006 heeft uitgebracht.

4. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

4.1 Schade-oorzaak en voorzienbaarheid

Verzoeker heeft aangevoerd dat door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn de winkel van verzoeker in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook in de jaren 2004 tot en met 2006 slecht bereikbaar is geweest, waardoor de omzet en winst van verzoeker negatief zijn beïnvloed.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 3.3 vermelde gegevens, dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de winkel van verzoeker in de jaren 2004 tot en met 2006 in negatieve zin beïnvloed zijn door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat. Hoewel de bouwoverlast in de Ferdinand Bolstraat na 31 december 2006 heeft voortgeduurd, stelt de Schadecommissie de schadeperiode voor wat betreft het onderhavige advies vooralsnog op de jaren 2004, 2005 en 2006, de periode waarover thans financiële gegevens zijn geanalyseerd. Een advies over de jaren na 2006 kan pas worden uitgebracht nadat de financiële gegevens van die jaren ter beschikking zijn gekomen en zijn geanalyseerd.

De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de jaren 2004 tot en met 2006 is gedaald ten opzichte van hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens uit voorgaande jaren in deze periode mocht worden verwacht. Aangezien van een andere oorzaak van deze omzetdaling niet is gebleken, moet deze omzetdaling worden beschouwd als een gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Voor zover verzoeker door deze omzetdaling schade heeft geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord-Zuidlijn. De berekening van de schade is opgenomen in onderdeel 4.2.

Zoals overwogen in het advies van 12 december 2006 kan, voor zover verzoeker schade heeft geleden, deze schade worden gekwalificeerd als planschade en dient, voor zover geadviseerd wordt deze schade te vergoeden, daarop geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico te worden toegepast.

Verzoeker heeft de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO blijkens het door verzoeker verstrekte huurcontract in ieder geval sinds 1 februari 1982 in gebruik. In het onderhavige geval zijn de Schadecommissie geen feiten of omstandigheden gebleken die zouden moeten leiden tot toekenning van geen of minder schadevergoeding wegens voorzienbaarheid (actieve of passieve risico-aanvaarding).

4.2 Schade wegens winstderving (algemeen)

4.2.1. Algemene uitgangspunten schadeberekening

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

Normomzet

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

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

Referentieperiode

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

Inflatiecorrectie

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

ode valt, zijn de brancheontwikkelingen vervolgens bepalend voor de ontwikkeling van de omzet.

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

Branchecorrectie

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

Gederfde omzet

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

Gederfde brutowinst

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

Besparingen/schadebeperking

Op de gederfde brutowinst worden besparingen in mindering gebracht. Hierbij moet voorop gesteld worden dat op iedere verzoeker een verplichting tot schadebeperking rust. Voor verzoekers die een onderneming exploiteren brengt deze verplichting met zich mee dat zij maatregelen dienen te nemen die gericht zijn op het realiseren, voor zover redelijkerwijs mogelijk,

van een vermindering van de bedrijfskosten tijdens de schadeperiode. Deze verplichting wordt verzwaard naarmate de schadeperiode langer doorloopt en aldus voor de verzoeker tijdsruimte ontstaat om de onderneming op de nieuwe situatie in te stellen en het kostenniveau daaraan aan te passen. Daarom wordt onderzocht welke kosten een verzoeker tijdens de schadeperiode heeft bespaard of in redelijkheid had kunnen besparen. Leidt dit tot de conclusie dat geen of onvoldoende besparingen zijn gerealiseerd, dan wordt hetgeen de verzoeker in redelijkheid had kunnen en moeten besparen als fictieve besparing in mindering gebracht op de gederfde brutowinst. De omvang van deze fictieve besparing wordt daarbij in redelijkheid ingeschat, mede op basis van een analyse van de vaste en variabele kosten en de beïnvloeding van de hoogte daarvan binnen een bepaalde periode.

Inkomensbenadering

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

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

4.2.2. Specifieke uitgangspunten schadeberekening

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

- In dit advies wordt de in de jaren 2004 t/m 2006 geleden schade beoordeeld.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- De referentieperiode van vijf jaar komt, in het geval van verzoeker, voor het jaar 2004 uit op de jaren 1999 t/m 2003, voor het jaar 2005 op de jaren 2000 t/m 2004 en voor het jaar

2006 op de jaren 2001 t/m 2005. Hierbij wordt de omzet over de jaren 2003 en 2004 gecorrigeerd voor de in die jaren gemiste omzet.

- Als inflatiecorrectie wordt de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969=100) gehanteerd.
- Bij de berekening van de normomzet in de jaren 2004 t/m 2006 wordt uitgegaan van de gemiddelde ontwikkeling van vergelijkbare [redacted] stadswinkels.
- De gederfde brutowinst over de schadeperiode wordt berekend op basis van de gewogen gemiddelde brutomarge die behaald is in de referentieperiode.
- Op de gederfde brutowinst komen in mindering eventueel bespaarde of te besparen kosten. De besparingen worden berekend als het verschil tussen de kosten die verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen (de normkosten) en de werkelijk gemaakte kosten. De normkosten worden berekend op basis van het gewogen gemiddelde van de directe en beïnvloedbare kosten in de referentieperiode.
- Voor de schadejaren 2004, 2005 en 2006 wordt een korting toegepast wegens besparingen op centraal niveau bij filiaalbedrijven van respectievelijk 20%, 30% en 40%.
- Alle bedragen worden weergegeven in euro's, tenzij anders vermeld.

4.2.3. Ter beschikking staande gegevens

Ten behoeve van de schadebegroting voor het jaar 2003 (advies van 12 december 2006) zijn door verzoeker de volgende stukken en gegevens verstrekt:

- omzetoverzicht per jaar van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 1999 t/m 2003;
- exploitatieoverzichten van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 2001, 2002 en 2003, per periode van vier weken;
- jaarrekeningen 1999 tot en met 2003 van [redacted] B.V.;
- omzetcijfers van de jaren 2002 en 2003 van zes andere filialen;
- overzicht met omzetgegevens, kostprijsgegevens en klantenaantallen op jaarbasis van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 1999 t/m 2003.

In aanvulling op de bovengenoemde stukken en gegevens heeft verzoeker, ten behoeve van de schadebegroting voor de schadejaren 2004 t/m 2006, de volgende stukken en gegevens verstrekt:

- omzetgegevens per week van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 2004 t/m 2006, opgesplitst in basisassortiment en [redacted]
- omzetgegevens per periode van 4 weken van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 2004 t/m 2006, opgesplitst in basisassortiment en [redacted] (afgeleid van de omzetgegevens per week);
- exploitatieoverzichten van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de boekjaren 2004 t/m 2006, per periode van vier weken;
- resultatenrekeningen (intern overzicht) per jaar van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 2004 t/m 2006 (afgeleid van resultatenrekeningen per periode van 4 weken).

- verklaringen van de directie met betrekking tot het aangeleverde cijfermateriaal van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de jaren 2004 t/m 2006;
- jaarverslagen van [redacted] B.V. over de jaren 2004 t/m 2006.

4.2.4. Aansluiting van het cijfermateriaal

Aansluiting van de interne weekomzetten van het art. 5.1 lid 2 sub e WOO op de interne exploitatieresultaten van het art. 5.1 lid 2 sub e WOO

In tabel 1 is de vergelijking weergegeven van de interne weekomzetten van het [redacted] met de omzetten die zijn opgenomen in de interne exploitatiecijfers van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO over de periode 2001-2006. Voor de jaren 1999 en 2000 kan deze vergelijking niet worden gemaakt omdat voor deze jaren geen weekomzetten zijn aangeleverd.

Tabel 1:

Aansluiting van de interne weekomzetten op de interne exploitatieresultaten, art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Weekomzetten Basisass.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Weekomzetten [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Weekomzetten Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Exploitatiecijfers Basisass.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Exploitatiecijfers [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Exploitatiecijfers Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil Basisass.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Verzoeker schrijft de verschillen in de jaren 2004 t/m 2006 toe aan de personeelskorting. De geconstateerde verschillen worden niet significant geacht.

Aansluiting van de interne gegevens van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO op de jaarrekeningen van [redacted] B.V.

De directie van [redacted] B.V. heeft (in de brieven van 29 augustus 2007, 7 september 2007 en 21 november 2007) verklaard, dat de aangeleverde filiaalresultaten van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] (respectievelijk van de jaren 2004, 2005 en 2006) onderdeel zijn van de jaarcijfers van [redacted] B.V.,die niet separaat gepubliceerd worden, maar geconsolideerd zijn opgenomen in de jaarrekening van moedermaatschappij [redacted] B.V., waarover de externe accountant een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

4.2.5 Analyse van de cijfers

Voor de financiële analyse over de jaren tot en met 2003 wordt verwezen naar het advies van 12 december 2006. In het onderstaande is onderzocht hoe de cijfers van de jaren 2004,2005 en 2006 zich verhouden tot cijfers uit voorgaande jaren.

Omzet

In tabel 2 is een overzicht gegeven van het verloop van de omzet per periode van vier weken van het [redacted] over de jaren 2001-2006 (bron: omzetgegevens per periode).

Tabel 2:

Weekcijfers per periode van 4 weken art. 5.1 lid 2 sub f WOO 2001-2006

Basisassortiment	2001	2002	2003	2004	2005	2006
week 1-4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
week 5-8						
week 9-12						
week 13-16						
week 17-20						
week 21-24						
week 25-28						
week 29-32						
week 33-36						
week 37-40						
week 41-44						
week 45-48						
week 49-52						
Totaal						
art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5.1						
week 1-4						
week 5-8						
week 9-12						
week 13-16						
week 17-20						
week 21-24						
week 25-28						
week 29-32						
week 33-36						
week 37-40						
week 41-44						
week 45-48						
week 49-52						
Totaal						

Verzoeker heeft opgemerkt dat het jaar 2004 in totaal 53 weken kende, waardoor de omzet in de laatste periode van 2004 afwijkend hoger is.

In tabel 3 is de ontwikkeling van de omzet op jaarbasis weergegeven over de periode 1999-2006 (bron: exploitatiecijfers).

Tabel 3:

Ontwikkeling omzet 1999-2006 art. 5.1 lid 2 sub f WOO op jaarbasis (exploitatiecijfers)

Exploitatiecijfers	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Omzet basisassortiment								
Tov jaar -1								
Omze [redacted]								
Tov jaar -1								
Totaal								
Tov jaar -1								

Uit tabel 3 blijkt dat de totale omzet in 2004 met 16,2% daalt ten opzichte van het jaar 2003. Dit kan te maken hebben met het feit dat het jaar 2003 slechts gedeeltelijk een schadejaar is. In 2005 daalt de totale omzet (verder) naar een niveau van rond EUR [redacted]=. De totale omzet in 2006 lag op een vergelijkbaar niveau als in 2005.

In tabel 4 is een overzicht gegeven van de omzetverdeling tussen de categorieën basisassortiment en [redacted]

Tabel 4:

Omzetverhouding basisassortiment / [redacted] art. 5.1 lid 2 sub f WOO 1999-2006

Filiaal art. 5.1 lid 2 sub f WOO	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Exploitatiecijfers Basisassortiment	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Exploitatiecijfers [redacted]								
Exploitatiecijfers Totaal								

Uit tabel 4 blijkt dat de omzetverhouding tussen basisassortiment en de [redacted] in het [redacted] in de jaren 1999-2006 vrij stabiel was.

In tabel 5 is de ontwikkeling van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO afgezet tegen enkele branchegegevens, omzetgegevens van anders filialen van verzoeker, en de omzetontwikkeling van het overkoepelende concern [redacted] B.V.. In tabel 5 zijn weergegeven: a) de geïndexeerde ontwikkeling waarbij het jaar 2000 als peiljaar is genomen en b) de procentuele ontwikkeling van de omzet ten opzichte van het voorgaande jaar.

Na het jaar 2004 zijn door het CBS geen cijfers meer verstrekt met betrekking tot winkels in tabaksproducten. De Schadecommissie heeft daarom ook branchegegevens opgenomen van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) met betrekking tot de landelijke bestedingen aan tabaksartikelen.

Ten behoeve van het advies met betrekking tot de in het jaar 2003 geleden schade heeft de Schadecommissie verzoeker verzocht omzetgegevens aan te leveren van een vijftal min of meer vergelijkbare Amsterdamse filialen ([art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO]). Verzoeker heeft bij brief van 20 december 2004 omzetgegevens aangeleverd van een zestal filialen (aangeduid als "filiaal A tot en met F") die betrekking hebben op de jaren 2002 en 2003. Uit deze gegevens blijkt dat de totale omzet in deze filialen in 2003 met [art. 5.1]% is gedaald ten opzichte van 2002. Niet duidelijk is op welke zes filialen deze omzetgegevens betrekking hebben. Ten behoeve van het onderhavige advies voor de jaren 2004 tot en met 2006 heeft verzoeker dergelijke omzetgegevens niet aangeleverd.

In de verzoeken voor de jaren 2004 tot en met 2006 heeft verzoeker aangegeven dat de ontwikkelingen in de branche (voor zover beschikbaar) in deze schadejaren afwijken van de ontwikkelingen die verzoeker ziet in vergelijkbare "stadswinkels" van [art. 5.1 lid 2 su]. Verzoeker noemt in de verzoeken percentages die betrekking hebben op de "autonome groei" van de omzet aan basisassortiment en aan [art. 5.1 lid 2 sub f WOO] in een gemiddelde stadswinkel in de betreffende schadejaren. Op welke filialen en bedragen deze percentages betrekking hebben en hoe deze zijn geconstrueerd is door verzoeker voorafgaand aan het concept-advies niet toegelicht. Ten aanzien van de genoemde percentages licht verzoeker toe dat de positieve ontwikkeling in 2004 van de omzet basisassortiment in de gemiddelde stadswinkel ([art. 5.1 lid 2]%) kan worden toegeschreven aan de toevoeging van kleine zoetwaren aan het assortiment. De positieve groei van de omzet aan [art. 5.1 lid 2 sub f WOO] in 2004 en in 2005 ([art. 5.1 lid 2 su]% en [art. 5.1 lid 2]%) kan volgens verzoeker worden toegeschreven aan de introductie van een nieuw schappenplan in samenwerking met een grote leverancier in 2003.
De Schadecommissie komt hierop terug in onderdeel 4.2.6. van dit advies.

Voorafgaand aan het definitieve advies zijn door verzoeker nadere omzetgegevens van de stadswinkels over de jaren 2004 t/m 2006 aangeleverd, waaruit blijkt dat de groei van de omzet [art. 5.1 lid 2 sub f WOO] in 2006 niet [art. 5.1 lid 2]% bedraagt, maar (afgerond) [art. 5.1 lid 2]%. In hoofdstuk 5 van het advies wordt op dit gewijzigde percentage en de gevolgen daarvan voor de schadeberekening over het jaar 2006 nader ingegaan.

Tabel 5:

Vergelijking cijfers filiaal [redacted] met branche en concern

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Basisassortiment							
Omzet basisassortiment [redacted]							
Ontwikkeling omzet basisassort. "stadswinkels"							
[redacted] (bron: CBS)*							
[redacted]							
Omzet [redacted]							
Ontwikkeling omzet [redacted] "stadswinkels"							
[redacted] (bron: CBS)							
Bestedingen [redacted] in NL (bron: HBD)							
Totaal assortiment							
Omzet totaal [redacted]							
Omzetontw. A'dam filialen A-F (omzet totaal)							
Omzet [redacted] B.V.							

* Over de jaren 2001 en 2002 zijn geen gegevens beschikbaar bij CBS

** Percentage gewijzigd in hoofdstuk 5 van het definitieve advies.

Uit tabel 5 kan worden afgelezen dat de omzetontwikkeling van het [redacted] de branche, [redacted] B.V. en de stadswinkels geen eenduidig beeld vertoont.

Brutomarge

In tabel 6 is een overzicht gegeven van het verloop van de brutomarge en brutowinst van het [redacted] over de periode 1999-2006. Verzoeker heeft de brutowinst gedefinieerd als de brutomarge (omzet minus inkoop) minus dervingen (diefstal) en kasverschillen. In

de jaren 1999 en 2000 zijn in de resultaatoverzichten geen bedragen opgenomen voor derving en kasverschillen.

Tabel 6:

Ontwikkeling brutomarge en brutowinst art. 5.1 lid 2 sub f WOO 1999-2006

art. 5.1 lid 2 sub f WOO	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Omzet basisassortiment	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Omzet [redacted]								
Totale omzet								
Kostprijs omzet basisassortiment								
Kostprijs omzet [redacted]								
Kostprijs omzet								
Brutomarge basisassortiment								
Brut marge [redacted]								
Brutomarge								
Derving								
Kasverschillen								
Brutowinst								
Brutomarge basisassortiment								
Brutomarge [redacted]								
Totale brutomarge								
(Kasverschillen +derving) /omzet								
Brutowinst								

Uit tabel 6 kan worden afgeleid dat de brutomarge en de brutowinst in de jaren 2004-2006 in absolute zin afnemen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de afname van de omzet. De brutomarge- en brutowinstpercentages blijven in de periode 1999-2006 vrij stabiel.

Bedrijfskosten en resultaten

In tabel 7 is een overzicht gegeven van de resultaten van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO in de periode 1999-2006.

Tabel 7:

Overzicht exploitatiecijfers filiaal [redacted] 1999-2006

[redacted]	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Netto Omzet Basisass.								
Netto Omzet [redacted]								
Totaal Netto Omzet								
Kostprijs Basisass.								
Kostprijs [redacted]								
Totaal Inkoopwaarde								
Brutomarge basisassortiment								
Brutomarge [redacted]								
Totaal brutomarge								
Derving								
Kasverschillen								
Brutowinst								
Personeelskosten								
Promotiekosten								
Magazijn en expeditie								
Overige bedrijfskosten								
Totaal beïnvloedbare kst								
Afschrijvingen								
Huurkosten								
Totaal niet-beïnvloedbare kst								
Netto resultaat winkel								

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

In de periode 2004-2006 is naast de daling van de brutowinst ook een daling van de beïnvloedbare kosten zichtbaar, met name in de personeelskosten. Het netto resultaat van het art. 5.1 lid 2 sub f WOO daalt in 2004 iets verder en komt uit op EUR [redacted],= negatief. Het resultaat in 2005 en 2006 ligt op een vergelijknaar niveau als in 2004.

In tabel 8 is een overzicht gegeven van de beïnvloedbare kosten uitgedrukt als percentage van de netto omzet.

Tabel 8:

Beïnvloedbare kosten als percentage van de netto omzet, filiaal [redacted] 2001-2006.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Personeelskosten						
Promotiekosten						
Magazijn en expeditiekosten						
Overige bedrijfskosten						
Totaal beïnvloedbare kosten						

Uit tabel 8 kan worden afgeleid dat het kostenpercentage in de schadejaren 2003-2005 hoger is dan in de jaren ervoor. In 2006 daalt het kostenpercentage.

4.2.6. Schadeberekening voor het schadejaar 2004

Referentieperiode 2004

Conform de Verordening wordt een periode van vijf jaar voorafgaand aan het schadejaar gehanteerd als referentieperiode. Voor het schadejaar 2004 betreft dit de periode 1999-2003, waarbij de omzet van 2003 wordt gecorrigeerd met de in dat jaar gemiste omzet, zoals berekend in het advies van 12 december 2006.

Inflatiecorrectie 2004

In tabel 9 zijn de (gecorrigeerde) omzetten uit de referentieperiode gecorrigeerd voor inflatie naar waarde 2003.

Tabel 9:

Inflatiecorrectie 2004

Basisassortiment	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**Gemidd.**
Omzet (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde omzet						
Referentieomzet						
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)						
Referentieomzet, waarde 2003						
art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**Gemidd.**
Omzet (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde omzet						
Referentieomzet						
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)						
Referentieomzet, waarde 2003						art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Branchecorrectie 2004

Zoals reeds opgemerkt in de financiële analyse in onderdeel 4.2.5. van dit advies heeft verzoeker in het verzoek van 4 september 2007 medegedeeld, dat de ontwikkelingen in de branche in 2004 afwijken van de ontwikkelingen die verzoeker ziet in vergelijkbare "stadswinkels" van art. 5.1 lid 2 su Verzoeker baseert de branchecorrectie in 2004 op de procentuele "autonome groei" van de omzet aan basisassortiment en aan art. 5.1 lid 2 sub f WOO in een gemiddelde stadswinkel. Op welke filialen en bedragen dit percentage betrekking heeft en hoe dit is geconstrueerd is door verzoeker niet toegelicht. Ten aanzien van de genoemde percentages geeft verzoeker aan dat de positieve ontwikkeling in 2004 van de omzet basisassortiment in de gemiddelde stadswinkel (art. 5.1 lid %) kan worden toegeschreven aan de toevoeging van kleine art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art 5 aan het assortiment. De positieve groei van de omzet aan art. 5.1 lid 2 sub f WOO in 2004 (art. 5.1 lid 2 su%) kan volgens verzoeker worden toegeschreven aan de introductie van een nieuw schappenplan in samenwerking met een grote leverancier in 2003.

Bij een filiaalbedrijf als dat van verzoeker kunnen omzetgegevens van vergelijkbare filialen een valide indicatie geven over het omzetverloop in het betreffende filiaal. Dergelijke omzetgegevens (of percentages) dienen echter, net als branchegegevens, te worden onderbouwd en toetsbaar te zijn. In het concept-advies worden de door verzoeker genoemde percentages (art. 5.1 lid 2 su voor het basisassortiment en art. 5.1 lid 2 sub f W voor de art. 5.1 lid 2 sub f WOO zie tabel 5) overgenomen bij de berekening van de schade, onder het voorbehoud dat verzoeker voorafgaand aan het defini-

tieve advies de gehanteerde percentages nader toelicht en onderbouwt met toetsbare gegevens.

Berekening normomzet 2004

Verzoeker heeft in het verzoek van 4 september 2007 voorgesteld nog een correctie op de berekende normomzet toe te passen, omdat het jaar 2004 uit 53 weken bestond, terwijl een regulier jaar 52 weken beslaat. Verzoeker heeft deze correctie berekend door de berekende normomzet te verhogen met 53/52ste deel van deze berekende normomzet.

De Schadecommissie merkt ten aanzien hiervan het volgende op. Eens in de zoveel jaar ontstaat een kalenderjaar dat uit 53 in plaats van 52 weken bestaat. Dit heeft te maken met het feit dat een kalenderjaar 365 dagen telt en 52 weken slechts 364 dagen beslaan. Ook schrikkeljaren zijn hierop van invloed. In een periode van 28 jaren komen vijf jaren voor met 53 weken. Het schadejaar 2004 was zo'n jaar. Het voorgaande geval deed zich voor in het jaar 1998, het volgende geval doet zich voor in 2009. Alle jaren uit de referentieperiode (1999-2003) bestaan derhalve uit 52 weken.

De jaar-exploitatieoverzichten van het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO worden volgens verzoeker bepaald aan de hand van 13 perioden van 4 weken (52 weken). Doorgaans bestaat het boekjaar van verzoeker dus uit 364 dagen (52 maal 7), en eens in de zoveel jaar uit 371 dagen (53 maal 7). Indien een week 53 ontstaat, wordt deze in het geval van verzoeker bij periode 13 opgeteld, waardoor incidenteel hogere omzet ontstaat.

De werkelijk behaalde omzet in het jaar 2004 is gebaseerd op 53 weken. Omdat in het geval van verzoeker de gehele referentieperiode bestaat uit jaren van 52 weken zou een normomzet op basis hiervan te laag worden berekend. De Schadecommissie heeft hierom besloten voor het schadejaar 2004 het voorstel van verzoeker te volgen.

De normomzet 2004 is berekend in tabel 10.

Tabel 10:

Berekening normomzet 2004

Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO		**Basisass.**	art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5.1	**Totaal**
Referentieomzet, waarde 2003	tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Branchecorrectie 2004 (in %)	tabel 5			
Branchecorrectie 2004 (in euro's)				
Normomzet 52 weken				
Correctie voor week 53 (1/52e deel van normomzet 52 weken)				
Normomzet 53 weken				

Berekening gederfde omzet 2004

De gederfde omzet in 2004 is berekend in tabel 11.

Tabel 11:

Berekening gederfde omzet 2004

Filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO		**Basisass.**	art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5.1	**Totaal**
Normomzet 2004 53 weken	tabel 10	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Af: Behaalde omzet 2004 53 weken	tabel 7			
Gederfde omzet 2004 53 weken				

Berekening gederfde brutowinst 2004

Als representatieve brutomarge wordt gehanteerd de gewogen gemiddelde brutomarge die is behaald in de referentieperiode (1999 t/m 2003), waarbij een correctie is gemaakt voor de gederfde omzet en brutowinst in het schadejaar 2003. De berekening hiervan is weergegeven in tabel 12.

Tabel 12:

Berekening gewogen gemiddelde brutomarge filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO in referentieperiode(1999-2003)

Basisassortiment	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**Totaal**
Brutomarge (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde brutomarge (advies 12-12-06)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (advies 12-12-06)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						
art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art						
Brutomarge (tabel 7)						
Bij: gederfde brutomarge (advies 12-12-06)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (advies 12-12-06)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						

In tabel 13 is de berekening opgenomen van de gederfde brutowinst. Voor wat betreft de correctie voor dervingen (diefstallen) en kasverschillen is uitgegaan van het geldende percentage in het schadejaar, omdat verondersteld wordt dat de hoogte van dit percentage geen causaal verband heeft met de schade-oorzaak.

Tabel 13:

Berekening gederfde brutowinst 2004

art. 5.1 lid 2 sub f WOO		Basisass	[redacted]	Totaal
Gederfde omzet 2004 53 weken	tabel 11	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Gem. brutomarge 1999-2003	tabel 12			
Gederfde brutomarge 2004				
Gederfde omzet 2004 53 weken	tabel 11			
(Derving + kasverschillen) / omzet 2004	tabel 6			
Correctie derving en kasverschillen 2004				
Gederfde brutomarge 2004				
Af: Correctie derving en kasverschillen 2004				
Gederfde brutowinst 2004				

Berekening besparingen op filiaalniveau 2004

De besparingen zijn berekend als het verschil tussen de bedrijfskosten die verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen (de normkosten) en de daadwerkelijk gemaakte kosten in het schadejaar (tabel 15). De normkosten worden bepaald op basis van het gewogen gemiddelde van de historische beïnvloedbare kosten in de referentieperiode. Nu uit tabel 7 blijkt dat geen kostengegevens beschikbaar zijn van de jaren 1999 en 2000 zal deze periode worden ingekort tot de jaren 2001 tot en met 2003, waarbij een correctie wordt gemaakt voor de gederfde omzet en de bespaarde kosten in het schadejaar 2003 (tabel 14).

4.2.7. Schadeberekening voor het schadejaar 2005

Referentieperiode 2005

Conform de Verordening wordt een periode van vijf jaar voorafgaand aan het schadejaar gehanteerd als referentieperiode. Voor het schadejaar 2005 betreft dit de periode 2000-2004, waarbij een correctie wordt gemaakt voor de gemiste omzet in de jaren 2003 en 2004.

Inflatiecorrectie 2005

In tabel 17 worden de (gecorrigeerde) omzetten uit de referentieperiode gecorrigeerd voor inflatie naar waarde 2004. Omdat het schadejaar 2005 uit 52 weken bestaat, dient de op 53 weken gebaseerde normomzet uit het jaar 2004 (normomzet = werkelijke omzet + gederfde omzet) nu te worden "teruggecorrigeerd" naar een norm van 52 weken. De in tabel 10 berekende correctie is derhalve in mindering gebracht op de normomzet 2004, zodat alle referentieomzetten betrekking hebben op een periode van 52 weken.

Tabel 17:

Inflatiecorrectie 2005

Basisassortiment		2000	2001	2002	2003	2004	Gemidd.
Omzet	tabel 7						
Bij: gederfde omzet	tabel 9,11						
Af: correctie voor 53e week	tabel 10						
Referentieomzet							
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)							
Referentieomzet, waarde 2004							
[redacted]							
Omzet	tabel 7						
Bij: gederfde omzet	tabel 9,11						
Af: correctie voor 53e week	tabel 10						
Referentieomzet							
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)							
Referentieomzet, waarde 2004							

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

[redacted]

Branchecorrectie 2005

Onder voorbehoud van nadere toelichting en onderbouwing door verzoeker (zie pag. 26/27 van dit advies) worden de door verzoeker genoemde gemiddelde groeipercentages van vergelijkbare [redacted] stadswinkels gehanteerd als branchecorrectie. Voor het jaar 2005 betreft dit [redacted] voor het basisassortiment en [redacted]% voor de [redacted] (zie tabel 5).

Berekening normomzet 2005

De berekening van de normomzet 2005 is weergegeven in tabel 18.

Tabel 18:

Berekening normomzet 2005

[redacted]	Basisass.	[redacted]	Totaal
Referentieomzet, waarde 2004 (tabel 17)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Branchecorrectie 2005 (% tov jaar -1, tabel 5)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Branchecorrectie 2005 (eur)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Normomzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Berekening gederfde omzet 2005

De berekening van de gederfde omzet 2005 is weergegeven in tabel 19.

Tabel 19:

Berekening gederfde omzet 2005

[redacted]		Basisass.	[redacted]	Totaal
Normomzet 2005	tabel 18	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af: Behaalde omzet 2005	tabel 7	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Gederfde omzet 2005		[redacted]	[redacted]	[redacted]

Berekening gederfde brutowinst 2005

Als representatieve brutomarge wordt gehanteerd de gewogen gemiddelde brutomarge die is behaald in de referentieperiode (2000 t/m 2004), waarbij een correctie is gemaakt voor de gederfde omzet en brutowinst in de schadejaren 2003 en 2004. De berekening hiervan is weergegeven in tabel 20.

Tabel 20:

Berekening gewogen gemiddelde brutomarge filiaal [redacted] in referentieperiode (2000-2004)

Basisassortiment	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Totaal**
Brutomarge (tabel 7)	[redacted]					
Bij: gederfde brutom. (tabel 12,13)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (tabel 11,12)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						
[redacted]						
Brutomarge (tabel 7)						
Bij: gederfde brutom. (tabel 12,13)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (tabel 11,12)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

In tabel 21 is de berekening opgenomen van de gederfde brutowinst. Conform de berekening over 2004 is voor wat betreft de correctie voor dervingen (diefstallen) en kasverschillen uitgegaan van het geldende percentage in het schadejaar, omdat verondersteld wordt dat de hoogte van dit percentage geen causaal verband heeft met de schade-oorzaak.

Tabel 21:

Berekening gederfde brutowinst 2005

art. 5.1 lid 2 sub f WOO		Basisass.	[redacted]	Totaal
Gederfde omzet 2005	tabel 19	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Gem. brutomarge 2000-2004	tabel 20			
Gederfde brutomarge 2005				
Gederfde omzet 2005	tabel 19			
Totaal derving + kasversch. / omzet	tabel 6			
Correctie derving en kasverschillen 2005				
Gederfde brutomarge 2005				
Af: Correctie derving en kasverschillen 2005				
Gederfde brutowinst 2005				

Berekening besparingen op filiaalniveau 2005

De besparingen zijn berekend als het verschil tussen de bedrijfskosten die verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen (de normkosten) en de daadwerkelijk gemaakte kosten in het schadejaar (tabel 23). De normkosten worden bepaald op basis van het gewogen gemiddelde van de historische beïnvloedbare kosten in de referentieperiode. Nu uit tabel 7 blijkt dat geen kostengegevens beschikbaar zijn van de jaren 1999 en 2000, wordt deze periode ingekort tot de jaren 2001 tot en met 2004, waarbij een correctie is gemaakt voor de gederfde omzet en de bespaarde kosten in de schadejaren 2003 en 2004 (tabel 22).

Tabel 22:

Berekening normkostenniveau 2005

		2001	2002	2003	2004	Totaal
Totaal beïnvloedbare kosten	tabel 7	art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Bij: besparingen	tabel 14, 15					
Gecorrigeerde kosten						
Totaal netto omzet	tabel 7					
Bij: gederfde omzet totaal	tabel 1, 14					
Gecorr. totale netto omzet						
Gecorr. beïnvloedbare kosten / gecorr. netto omzet						

Tabel 25:

Inflatiecorrectie 2006

Basisassortiment	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**Gemiddeld**
Omzet (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde omzet (tabel 9,11,19)						
Af: correctie voor 53e week (tabel 10)						
Referentieomzet						
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)						
Referentieomzet, waarde 2006						
art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art.	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**Gemiddeld**
Omzet (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde omzet (tabel 9,11,19)						
Af: correctie voor 53e week (tabel 10)						
Referentieomzet						
CBS prijsindexcijfer CPI (1969=100)						
Referentieomzet, waarde 2006						

Branchecorrectie 2006

Onder voorbehoud van nadere toelichting en onderbouwing (zie pag.26/27 van dit advies) worden de door verzoeker genoemde gemiddelde groeipercentages van vergelijkbare stads-winkels gehanteerd als branchecorrectie. In het concept-advies is voor het jaar 2006 uitgegaan van een gemiddeld groeipercentage van art. 5.1 lid 2 sub f WOO% voor het basisassortiment en art. 5.1 lid 2 sub f WOO% voor de art. 5.1 lid 2 sub f WOO (zie tabel 5). In het definitieve advies is naar aanleiding van nadere informatie van verzoeker het gemiddeld groeipercentage van vergelijkbare stadswinkels voor de art. 5.1 lid 2 sub f WOO aangepast. In hoofdstuk 5 van het advies wordt deze aanpassing en de daaruit voortvloeiende herziene schadeberekening nader toegelicht.

Berekening normomzet 2006 (in concept-advies)

De berekening van de normomzet 2006 in het concept-advies is weergegeven in tabel 26. De definitieve berekening is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit advies.

Tabel 26 (herzien in hoofdstuk 5):

Berekening normomzet 2006

art. 5.1 lid 2 sub f WOO	**Basisass.**	art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5.1	**Totaal**
Referentieomzet, waarde 2005	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Branchecorrectie 2006 (% tov jaar -1, tabel 5)			
Branchecorrectie 2006 (eur)			
Normomzet			

Berekening gederfde omzet 2006 (in concept-advies)

De berekening van de gederfde omzet 2006 in het concept-advies is weergegeven in tabel 27. De definitieve berekening is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit advies.

Tabel 27 (herzien in hoofdstuk 5):

Berekening gederfde omzet 2007

Filiaal art. 5.1 lid 2 sub f WOO		**Basisass.**	[redacted]	**Totaal**
Normomzet 2006	tabel 26	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Af: Behaalde omzet 2006	tabel 7			
Gederfde omzet 2006				

Berekening gederfde brutowinst 2006 (in concept-advies)

Als representatieve brutomarge wordt gehanteerd de gewogen gemiddelde brutomarge die is behaald in de referentieperiode (2001-2005), waarbij een correctie wordt gemaakt voor de gederfde omzet en brutowinst in de schadejaren 2003 tot en met 2005. De berekening hiervan is weergegeven in tabel 28.

Tabel 28:

Berekening gewogen gemiddelde brutomarge filiaal [redacted] in referentieperiode 2001-2005

Basisassortiment	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**Totaal**
Brutomarge (tabel 7)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: gederfde brutom. (tab 12,13,21)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (tabel 11,12,19)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						
[redacted]						
Brutomarge (tabel 7)						
Bij: gederfde brutom. (tab 12,13,21)						
Gecorrigeerde brutomarge						
Omzet (tabel 7)						
Bij: gederfde omzet (tabel 11,12,19)						
Gecorrigeerde omzet						
Gecor. brutomarge / gecor. omzet						

In tabel 29 is de in het concept-advies gemaakte berekening opgenomen van de gederfde brutowinst. Conform de berekening over 2004 en 2005 is voor wat betreft de correctie voor dervingen (diefstallen) en kasverschillen uitgegaan van het geldende percentage in het schadejaar, omdat verondersteld wordt dat de hoogte van dit percentage geen causaal verband heeft met de schade-oorzaak. De definitieve berekening van de gederfde brutowinst in 2006 is opgenomen in hoofdstuk 5 van het advies.

Tabel 29 (herzien in hoofdstuk 5):

Berekening gederfde brutowinst 2006

art. 5.1 lid 2 sub f WOO		Basisass.	art. 5.1 lid 2 sub f WOO, art. 5	Totaal
Gederfde omzet 2006	tabel 27	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Gem. brutomarge 2001-2005	tabel 28			
Gederfde brutomarge 2006				
Gederfde omzet 2006	tabel 27			
Totaal derving + kasversch. / omzet	tabel 6			
Correctie derving en kasverschillen 2006				
Gederfde brutomarge 2006				
Af: Correctie derving en kasverschillen 2006				
Gederfde brutowinst 2006				

Berekening besparingen op filiaalniveau 2006

De besparingen zijn berekend als het verschil tussen de bedrijfskosten die verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen (de normkosten) en de daadwerkelijk gemaakte kosten in het schadejaar (tabel 31). De normkosten worden bepaald op basis van het gewogen gemiddelde van de historische beïnvloedbare kosten in de referentieperiode. Nu uit tabel 7 blijkt dat geen kostengegevens beschikbaar zijn van de jaren 1999 en 2000, wordt deze periode ingekort tot de jaren 2001 tot en met 2005, waarbij een correctie is gemaakt voor de gederfde omzet en de bespaarde kosten in de schadejaren 2003 tot en met 2005 (tabel 30).

4.3 Recapitulatie schadebeoordeling (in concept-advies)

In tabel 33 wordt een overzicht gegeven van de in onderdeel 4.2 van het concept-advies berekende bedragen van de schadevergoeding. De definitieve berekening is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit advies.

Tabel 33 (herzien in hoofdstuk 5):

Recapitulatie van de schadevergoedingen

		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2004	tabel 16	[redacted]
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2005	tabel 24	
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2006	tabel 32	
Totale schadevergoeding over de jaren 2004 t/m 2006		

4.4 Rente

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

Gelet op het vorenstaande adviseert de Schadecommissie de ingangsdatum van de rente over de schadevergoeding voor het jaar 2004 in redelijkheid te stellen op 1 november 2004, zijnde de datum (ongeveer) gelegen op de helft van de periode gelegen tussen de datum van ontvangst van het verzoek (20 september 2004) en de datum waarop het schadejaar 2004 eindigt, en de ingangsdatum van de rente over de voor de jaren 2005 en 2006 toe te kennen schadevergoeding in redelijkheid te situeren op de helft van die schadeperiode, derhalve op 1 januari 2006. Hierbij wordt uitgegaan van een in de betrokken perioden geleidelijk oplopend schadebedrag.

5. ZIENSWIJZEN N.A.V. HET CONCEPT-ADVIES

5.1 Zienswijzen

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het concept-advies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente, als **bijlage 2** bij dit advies gevoegd, waarin de gemeente mededeelt in te stemmen met het concept-advies. De Schadecommissie heeft deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Van verzoeker is geen zienswijze ontvangen.

5.2 Nadere informatie naar aanleiding van voorbehoud in concept-advies

Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van nadere toelichting en onderbouwing van de door verzoeker als branchecorrectie gehanteerde percentages autonome omzetgroei in een gemiddelde [redacted] stadswinkel (zie pag. 26/27, 32 en 36 van het concept-advies). Bij brief van 9 januari 2009, aangevuld bij brief van 10 maart 2009, heeft verzoeker nadere informatie verstrekt.

Bij de brief van 9 januari 2009 heeft verzoeker drie overzichten gevoegd, die betrekking hebben op de jaren 2004, 2005 en 2006, waarin de behaalde kasomzetten van het totaal van alle "stadswinkels" per omzetcategorie op jaarbasis vergeleken worden met de gebudgetteerde kasomzetten en met de kasomzetten van het voorgaande jaar. Verzoeker heeft toegelicht dat in deze overzichten de omzetten van de geopende en gesloten filialen in het betreffende jaar (en het jaar ervoor) buiten beschouwing zijn gelaten, waardoor autonome groei inzichtelijk wordt gemaakt.

In onderstaande tabel A zijn, op basis van de door verzoeker aangeleverde nadere omzetgegevens, de kasomzetten van de stadswinkels van verzoeker over de jaren 2004 tot en met 2006 vergeleken met de kasomzetten van het voorgaande jaar. Hierbij zijn de gebudgetteerde kasomzetten buiten beschouwing gelaten, omdat deze van ondergeschikt belang zijn bij de vaststelling van de schade.

Tabel A:

Vergelijking kasomzetten stadswinkels t.o.v. jaar -1

	2004	2005	2006
Ontw. kasomzet basisassortiment	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Ontwikkeling kasomzet [redacted]			
Ontw. kasomzet totaal assortiment			

Uit tabel A blijkt een ontwikkeling van de kasomzet basisassortiment in de stadswinkels in de jaren 2004, 2005 en 2006 van respectievelijk [redacted]%, [redacted]% en [redacted]%. Vastgesteld wordt, dat deze percentages overeenkomen met de in het verzoek genoemde en in het concept-advies opgenomen percentages van [redacted]%, [redacted]% en [redacted]%. Alhoewel deze interne omzetgegevens niet kunnen worden getoetst door middel van een aansluiting op de jaarrekening, acht de Statencommissie de percentages voldoende onderbouwd. De schadeberekening wordt op dit punt gehandhaafd.

Voor wat betreft de kasomzet [redacted] blijkt uit de in tabel A opgenomen gegevens een omzetontwikkeling in de jaren 2004, 2005 en 2006 van respectievelijk [redacted]%, [redacted]% en [redacted]%. Voor de jaren 2004 en 2005 komen deze gegevens overeen met de in het verzoek genoemde en in het concept-advies opgenomen percentages van [redacted]% en [redacted]%. Voor het jaar 2006 blijkt thans een omzetontwikkeling in de stadswinkels van [redacted]%, terwijl in het concept-advies, op basis van de mededeling van verzoeker in het verzoek, een percentage van [redacted]% is gehanteerd. Het gewijzigde percentage leidt tot een herberekening van de normomzet, de gederfde omzet, de gederfde brutowinst en de besparingen in 2006, alsmede tot een herberekening van de schadevergoeding voor 2006, als weergegeven in de navolgende tabellen 26A, 27A, 29A, 31A en 32A. Deze tabellen vervangen de tabellen 26, 27, 29, 31 en 32 van het concept-advies.

Tabel 26A:

Herberekening normomzet 2006

Filiaal [redacted]	**Basisass.**	[redacted]	**Totaal**
Referentieomzet, waarde 2005	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Branchecorrectie 2006			
Branchecorrectie 2006 (eur)			
Normomzet 2006			

Tabel 27A:

Herberekening gederfde omzet 2006

Filiaal [redacted]	**Basisass.**	[redacted]	**Totaal**
Normomzet 2006	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
Af: Behaalde omzet 2006			
Gederfde omzet 2006			

Tabel 29A:

Herberekening gederfde brutowinst 2006

Filiaal [redacted]	**Basisass.**	[redacted]	**Totaal**
Gederfde omzet 2006			
Gem. brutomarge 2001-2005			
Gederfde brutomarge 2006			
Gederfde omzet 2006			
Totaal derving + kasversch. / omzet			
Correctie derving en kasverschillen 2006			
Gederfde brutomarge 2006			
Af: Correctie derving en kasverschillen 2006			
Gederfde brutowinst 2006			

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Tabel 31A:

Herberekening besparingen 2006

Normomzet 2006	[redacted]
Normkostenniveau 2006	
Normkosten 2006	
Af: werkelijke kosten 2006	
Besparing op beïnvloedbare kosten 2006	

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Tabel 32A:

Herberekening van de te vergoeden schade 2006

	Gederfde brutowinst 2006	tabel 29A	[redacted]
Af:	Besparingen op beïnvloedbare kosten 2006	tabel 31A	
	Schadebedrag 2006		
Af:	Af: Korting filiaalbedrijven 2006 (40%)		
	Bedrag van de schadevergoeding 2006		

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

5.3 Recapitulatie schadevergoeding (definitief)

Geadviseerd wordt aan verzoeker vergoeding toe te kennen van de schade wegens winstderving geleden in de jaren 2004 tot en met 2006 als opgenomen in de hierna volgende tabel 33A, die tabel 33 van het concept-advies vervangt.

Tabel 33A:

Recapitulatie van de schadevergoedingen

Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2004	tabel 16	art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2005	tabel 24	
Bedrag van de schadevergoeding over het jaar 2006	tabel 32A	
Totale schadevergoeding over de jaren 2004 t/m 2006		

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 3 november 2004
Tijd : 11.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000150 en N000151

Partijen

Verzoeker : [redacted] B.V.
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de [redacted] controller) en mevrouw mr. [redacted] (bedrijfsjurist)

Namens de Gemeente Amsterdam : het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door : [redacted]

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit
Voorzitter : de [redacted]
Lid : de [redacted] RA
Lid : de [redacted]

Secretariaat : mevrouw mr. [redacted]
mevrouw [redacted]

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 3 november 2004 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 30 september 2004 door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om nadeelcompensatie of vergoeding van planschade, mondeling toe te lichten.

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

Opening

art. 5.1 lid 2 sub e WOO voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (hierna te noemen de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter geeft aan dat de leden, onder wie de voorzitter, en de secretaris van de Schadecommissie door de gemeenteraad van Amsterdam zijn benoemd. De leden van de Schadecommissie zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebepaling. Zij brengen advies uit aan de gemeenteraad bij verzoeken om planschadevergoeding en nadeelcompensatie.

Behandeling verzoek

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat [redacted] B.V. (hierna ook: verzoeker) een verzoek om schadevergoeding heeft ingediend dat betrekking heeft op een winkel in de [redacted] en een aantal winkels [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de bijeenkomst zal verlopen. Eerst krijgt de gemeente de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Vervolgens krijgt de verzoeker gelegenheid om het verzoek toe te lichten, en krijgt de gemeente desgewenst de gelegenheid om daarop te reageren. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen. Partijen krijgen vervolgens de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen. Indien er alsdan geen vragen meer zijn bij de Schadecommissie zal de voorzitter de bijeenkomst sluiten.

Gemeente

Centraal Station

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat in 2002 werkzaamheden zijn verricht onder de centrale hal. Het betrof het slopen van een kelder vanwege de aanleg van de Noord-Zuidlijn, waarvoor een gedeelte van de centrale hal is afgezet. Vanaf medio 2004 worden funderingsherstelwerkzaamheden uitgevoerd in de centrale hal. De toegang tot de centrale hal is afgesloten en er is een extra entree gemaakt aan de oostzijde van de hoofdingang.
In de periode 1999 tot en met 2001 is de westtunnel verbouwd, waardoor de reizigers in deze periode meer gebruik maakten van de middentunnel.

Ferdinand Bolstraat

Begin mei 2003 zijn in de Ferdinand Bolstraat bouwhekken geplaatst tussen de Albert Cuijpstraat en de 1e Jan Steenstraat (blok 1 en 2). In augustus 2003 zijn bouwhekken geplaatst tussen de 1e Jan Steenstraat en de 1e Jan van der Heijdenstraat (blok 3). In december 2003 is men begonnen met het maken van geleidebalken en het ophogen van de bouwterreinen. De laatste bouwhekken zijn begin 2004 geplaatst tussen de 1e Jan van der Heijdenstraat en de Ceintuurbaan (blok 4), waar de winkel van verzoeker gevestigd is. In mei en juni 2004 zijn kabels en leidingen verlegd op het kruispunt Ferdinand Bolstraat – Ceintuurbaan. In de periode van maart 2004 tot september 2004 zijn de diepwanden in blok 3 gemaakt. Van maart 2004 tot maart 2005 worden de diepwanden in blok 2 gemaakt en van november 2004 tot mei 2005 worden de diepwanden gemaakt in blok 4. Vanaf december 2005 tot mei 2006 zal het dak van het station gemaakt worden, waarna tot 2008 het station zal worden uitgegraven. Vanaf 2008 zal het maaiveld gedeeltelijk worden hersteld maar het verkeer kan dan nog niet volledig gebruik maken van de Ferdinand Bolstraat.

Verzoeker

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat de Schadecommissie van het Schadebureau alleen de op 23 september 2004 ingezonden aanvullingen op de schadeverzoeken heeft ontvangen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO overhandigt de schadeverzoeken van 17 september 2004.
Afgesproken wordt de verzoeken om schadevergoeding apart te behandelen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO (N000151)
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat de omzet van de winkel die gevestigd is in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2003 is teruggelopen en dat deze ontwikkeling zich in 2004 voortzet. De omzet is in 2003 met ongeveer EUR art. 5.1 lid 2 su- afgenomen ten opzichte van de vier voorgaande jaren. In 2004 wordt het nog slechter dan in 2003. Het aantal passanten en bezoekers is afgenomen. In een poging om de omzet op peil te houden is het assortiment in 2003 en in 2004 uitgebreid met art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De personeelsinzet is teruggebracht van 104 naar 94 uur. De openingstijden zijn verruimd om zoveel mogelijk omzet te genereren. Omdat de verruiming van de openingstijd niet rendabel bleek te zijn is dit weer teruggedraaid. In 2003 draaide de winkel neutraal en in 2004 zal er verlies worden gedraaid.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO geeft een toelichting op de concernstructuur. art. 5.1 lid 2 sub is een concern dat zich bezig houdt met uitgeven en distribueren van art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub B.V. is de moedermaatschappij en art. 5.1 lid 2 B.V. is één van de dochters. Alleen van art. 5.1 lid 2 sub B.V. wordt een jaarrekening opgesteld. Van de art. 5.1 lid winkels worden exploitatieoverzichten gemaakt. Onder art. 5.1 lid B.V. zitten art. 5.1 lid Winkels B.V. en art. 5.1 lid art. 5.1 B.V. De schadeverzoeken zijn ingediend door art. 5.1 lid 2 B.V.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat het huurcontract inzake de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO is ingegaan op 1 februari 1982 en vraagt of dat ook de datum is waarop de winkel ter plaatse is geopend.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dat niet weet.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat een aantal bepalingen uit het huurcontract is weggelaten. De Schadecommissie wil graag weten wat de huidige huurprijs is.
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub f WOO overhandigt een volledig huurcontract en zegt dat zij de actuele huurprijs aan de Schadecommissie zal toezenden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat in de uittreksels uit het handelsregister is opgenomen dat art. 5.1 lid 2 art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid art. 5.1 lid 2 sub e de vestigingen drijven sinds 1993.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat in 1993 art. 5.1 lid 2 B.V. is gesplitst in verschillende B.V.'s. Daarvoor vielen alle winkels onder art. 5.1 lid 2 B.V.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker andere filialen in de buurt van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit niet het geval is.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker in de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook art. 5.1 lid 2 sub e WOO verkoopt en of verzoeker last heeft van het ontmoedigingsbeleid dat de regering ten aanzien van art. 5.1 lid 2 sub e WOO voert.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker overal waar dat mag art. 5.1 lid 2 sub verkoopt. Vooral het laatste jaar wordt door de regering een ontmoedigingsbeleid gevoerd. De prijzen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn gestegen maar ondanks dat ziet verzoeker een stijging in de verkoop van zowel art. 5.1 lid 2 sub e WOO als andere artikelen. Verzoeker draait op het gebied van art. 5.1 lid 2 sub e WOO beter dan de markt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO een strategische partner van verzoeker is.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker ook franchisewinkels heeft.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit niet het geval is. Verzoeker heeft alleen eigen winkels.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat verzoeker de gemiste omzet in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft berekend en vraagt hoe de omzet zich in andere winkels heeft ontwikkeld.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat in 2003 een nul-lijn is geconstateerd voor het basisassortiment en een kleine stijging van circa % voor art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat verzoeker aanvoert dat bespaard is op de personeelskosten, maar dat deze besparing niet terug te zien is in de cijfers.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de personeelskosten omlaag moeten wanneer de omzet daalt. Bij de schadeberekening heeft verzoeker alleen gekeken naar het bruto exploitatieresultaat, dat alleen gerelateerd is aan omzet en inkopen en niet aan overige kosten.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie graag een overzicht ontvangt van de besparing op de overige kosten.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de grootste kostenposten huur en personeelskosten zijn. Op de huur kan niet bespaard worden maar op personeelskosten wel. Verzoeker gaat uit van een gemiddeld uurloon van EUR art. 5.1 lid in de winkels. In de art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft verzoeker ongeveer 10 uur per week bespaard op het personeel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de magazijn- en expeditiekosten variabel zijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de logistieke kosten niet worden doorberekend aan de winkels.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat verzoeker bij de vestiging in art. 5.1 lid 2 sub e WOO aangeeft dat de derving gemiddeld [redacted]% is en vraagt of dit bij de vestiging aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook het geval is.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat met derving diefstal wordt bedoeld en dat dit in art. 5.1 lid 2 sub e WOO hoger is dan bij winkels op andere locaties.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat de omzet in art. 5.1 lid 2 sub e WOO nauwelijks is gedaald.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de omzetdaling in 2003 inderdaad nog meevalt. De winkel van verzoeker is vooraan in art. 5.1 lid 2 sub e WOO gevestigd en de klanten willen nog wel een klein stukje langs de bouwhekken lopen. In 2004 is de trend echter veel slechter, maar daarvan heeft verzoeker nog geen cijfers.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie bij grotere filiaalbedrijven normaliter ook de cijfers van andere filialen bekijkt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker bereid is om meer omzetgegevens over andere Amsterdamse filialen te verstrekken onder de voorwaarde dat de cijfers vertrouwelijk worden behandeld. art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt hierbij op dat iedere winkel specifieke aspecten heeft.
Afgesprokenwordt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO de omzetgegevens zal verstrekken van de filialen art. 5.1 lid 2 [redacted]

Met betrekking tot het verzoek om de gegevens vertrouwelijk te behandelen merkt art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] op dat de Schadecommissie een onafhankelijke commissie is die normaliter de gegevens die de ene partij verstrekt, ter kennisgeving toezendt aan de andere partij. Alleen als de gemeente ermee akkoord gaat dat de financiële gegevens van verzoeker niet aan de gemeente worden toegezonden kan de Schadecommissie aan het verzoek van verzoeker voldoen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de gemeente ermee akkoord gaat dat de financiële gegevens niet aan de gemeente worden verstrekt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat het huurcontract tussen verzoeker en art. 5.1 lid 2 sub [redacted] ook zeer vertrouwelijk is.
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub f WOO zegt dat de gemeente er ook mee akkoord gaat dat het huurcontract niet aan de gemeente wordt verstrekt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie de cijfers van verzoeker waarschijnlijk wel zal verwerken in het advies dat aan de gemeenteraad wordt toegezonden. De Schadecommissie kan daarom de vertrouwelijkheid van de cijfers die in het advies worden opgenomen niet garanderen. Ten aanzien van stukken die bij de gemeenteraad komen kan een verzoek op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur worden ingediend.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat zij intern zal bespreken hoe verzoeker hiermee omgaat.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO **N000150)**
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie graag het gehele huurcontract met de [redacted] ontvangt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat zij intern zal nagaan of dit kan worden toegezonden aan de Schadecommissie.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO leidt uit de stukken af dat verzoeker aanvankelijk drie winkels art. 5.1 lid 2 [redacted]
art. 5.1 lid 2 sub e WOO had en vraagt wanneer welke winkel op welke plek is gestart en wanneer de winkels zijn gesloten of verplaatst.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker vóór de aanleg van de Noord-Zuidlijn vier winkels had:
- art. 5.1 lid 2 sub e WOO
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted] in 2000 geopend en de andere winkels zijn al langer in het art. 5.1 lid 2 [redacted] gevestigd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de betreffende winkels reeds vóór november 1996 in het art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn gevestigd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dit niet precies weet en dat hij de Schadecommissie hierover nader zal informeren.

De winkel in [redacted] is in 2002 verplaatst in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] In 2002 heeft verzoeker gedurende ongeveer een half jaar ook nog even een klein winkeltje gehad art. 5.1 lid 2 sub e WOO dat verzoeker [redacted] noemde. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal nagaan hoe lang dit winkeltje precies open is geweest.
In week 19 van 2003 zijn de twee winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO gesloten en is buiten op de toegangsbrug naar art. 5.1 lid 2 sub e WOO een winkel geopend. Op dat moment had verzoeker drie winkels. De winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO is echter begin 2004 gesloten omdat de passantenstroom hier niet langs liep. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal nakijken wanneer deze winkel precies is gesloten.
Sindsdien heeft verzoeker nog twee winkels in [redacted] in [redacted] en in de [redacted]. Verzoeker is nu in onderhandeling met [redacted] om tijdelijk een vervangende winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO te openen.
De omzet die verzoeker in de vestigingen [redacted] genereerde is deels verplaatst en deels weggevallen. Verzoeker registreert zoveel mogelijk per vestigingspunt, maar dat is in art. 5.1 lid 2 sub e WOO niet altijd mogelijk. De omzet wordt nog wel per vestigingspunt geregistreerd maar de diefstallen bijvoorbeeld niet meer. De winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO hebben ook één vestigingsmanager.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker een tekening kan maken waarop is aangegeven waar in het station welke winkel is geopend en gesloten of verplaatst, met daarbij de openings- en sluitingsdata.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe een dergelijke tekening te maken en toe te zenden aan de Schadecommissie.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de huren [redacted] omzetgebonden zijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de huren volledig afhankelijk zijn van de omzet.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat de huurovereenkomst van 1981 in 2001 is aangepast en dat daarbij specifieke afspraken zijn gemaakt over de Noord-Zuidlijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat [redacted] een vergoeding heeft betaald voor de verplaatsingskosten van de winkels [redacted]. Dit geldt niet voor de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat een winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO altijd het risico met zich mee brengt dat je regelmatig moet verplaatsen in verband met verbouwingen en dergelijke.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker inderdaad vaker met verbouwingen [redacted] te maken heeft, maar niet van deze omvang.
De winkel die verzoeker tijdelijk art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft gehad en die door verzoeker '[redacted] wordt genoemd, wordt door verzoeker buiten beschouwing gelaten. De schade die verzoeker hierdoor heeft geleden wordt niet geclaimd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat in het overzicht art. 5.1 lid 2 sub e WOO de staatjes 'actual' en 'gemist' niet bij elkaar aansluiten en vraagt hoe dit verklaard kan worden.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker in art. 5.1 lid 2 sub e WOO nog twee winkels heeft. Wanneer je bij de ene winkel omzet verliest kan dit deels terugkomen in de omzet van de andere winkel.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat het wellicht beter is om te bekijken wat verzoeker vóór de aanleg van de Noord-Zuidlijn in totaal aan inkomsten genereerde in art. 5.1 lid 2 sub e WOO en wat verzoeker nu aan inkomsten genereert.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dat heeft weergegeven in het laatste schema bij de brief van 17 september 2004.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt waarom de [redacted] uit de berekening zijn gehaald.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de omzet [redacted] in stand blijft en zelfs iets toeneemt. Met name bij het basisassortiment is de omzet gedaald. De [redacted] komen wel om hun [redacted] te kopen maar het aantal impulsaankopen daalt. De marge op het basisassortiment is ongeveer 40% en dus veel hoger dan de marge op [redacted] die slechts ongeveer 9% is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt hoe de omzet zich ontwikkelt in de winkels op andere stations.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de omzetontwikkeling van het basisassortiment ongeveer 0 was en van de [redacted] ongeveer 4,7%.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of er een kostenbesparing is ten opzichte van [redacted] doordat verzoeker nu minder vestigingen heeft en wellicht ook minder overheadkosten.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat deze eventuele besparing pas in de cijfers van 2004 terug te zien is. In 2003 zijn geen besparingen gerealiseerd op de overhead.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de Schadecommissie de betrouwbaarheid van de cijfers moet controleren en daarom graag gewaarmerkte jaarrekeningen en omzetgegevens ontvangt.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker jaarlijks een accountantsverklaring moet overleggen aan de NS en zal een kopie van deze verklaring toezenden.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of aan verzoeker ten aanzien van de oostelijke vestiging in de middentunnel een alternatieve locatie is aangeboden.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dat niet het geval is.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker het assortiment heeft gewijzigd.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker sinds enige tijd staatsloten en krasloten verkoopt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie graag de omzetgegevens ontvangt van de winkel op art. 5.1 lid 2 sub e WOO voor het cijferoverzicht.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker deze winkel buiten de claim heeft gelaten. In art. 5.1 lid 2 sub e WOO is door verzoeker verlies geleden. Als de behaalde omzet wordt toegevoegd moeten de kosten ook worden toegevoegd en zal de claim hoger zijn.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie de cijfers van art. 5.1 lid 2 sub e WOO toch graag ontvangt om een goed beeld van het geheel te krijgen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de cijfers van art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal toevoegen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of een van de aanwezigen nog iets wil vragen of opmerken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat in het overzicht van art. 5.1 lid 2 sub e WOO de huurkosten vermeld zijn en vraagt of de Schadecommissie toch de gehele huurcontracten wil hebben. De huurprijs is afhankelijk van de omzet en is opgebouwd uit lagen die gerelateerd zijn aan een bepaald percentage van de omzet. In de hoogste laag bedraagt de huur 14% van de omzet.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie vooralsnog het huurcontract niet zal opvragen. Indien in een later stadium blijkt dat de Schadecommissie toch graag het hele huurcontract ontvangt zal dit alsnog worden opgevraagd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt: vormen de personeelskosten die vermeld worden in het overzicht een procentuele berekening of de werkelijke personeelskosten?
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat in het staatje 'actual' de werkelijke kosten zijn opgenomen en dat in het staatje 'gemiste verkopen' een procentuele berekening is opgenomen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie voor art. 5.1 lid 2 sub e WOO en voor het art. 5.1 lid 2 sub e WOO twee aparte adviezen zal uitbrengen. De Schadecommissie zal eerst adviezen uitbrengen over de schade tot en met 2003. Als het boekjaar 2004 is afgerond zullen adviezen worden uitgebracht voor dat boekjaar.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen iets meer wenst op te merken. Normaliter brengt de Schadecommissie een bezoek aan de winkels teneinde de situatie ter plaatse te kunnen opnemen. Omdat de Schadecommissie de situatie in art. 5.1 lid 2 sub e WOO en in het art. 5.1 lid 2 sub e WOO goed kent stelt de voorzitter voor hiervan af te zien. Beide partijen gaan hiermee akkoord.

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door verzoeker of de gemeente toegezegd. Deze stukken dienen binnen vier weken na toezending van dit verslag bij de Schadecommissie aangeleverd te worden. Per post kunnen de stukken worden toegezonden aan: de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, t.a.v. de secretaris mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO, postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO hebben namens verzoeker toegezegd dat zij de volgende nadere informatie zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- de actuele huurprijs van de winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO;
- de besparing op de overige kosten in art. 5.1 lid 2 sub e WOO;
- omzetgegevens van de filialen art. 5.1 lid 2 sub e WOO;
- of de winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO reeds vóór november 1996 op de betreffende locaties waren gevestigd;
- hoe lang het winkeltje in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO open is geweest;
- wanneer de winkel op art. 5.1 lid 2 sub e WOO precies is gesloten;
- een tekening waarop is aangegeven waar in art. 5.1 lid 2 sub e WOO welke winkel is geopend en gesloten of verplaatst, met daarbij de openings- en sluitingsdata;
- een kopie van de accountantsverklaring;
- de cijfers van de winkel op de art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 2

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Noord/Zuidlijn

Retouradres: PNZL, Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam

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

Datum	9 december 2008
Ons kenmerk	2008901322.KLAA
Uw kenmerk	N000151
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@ivv.amsterdam.nl
Bijlage	
Kopie aan	

Onderwerp: zienswijze op conceptadvies inzake [redacted] B.V.

Geachte mevrouw [redacted],

Hierbij deel ik u mee dat ik kan instemmen met het conceptadvies dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 3 december 2008 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] B.V.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Manager Bestuurlijke en Juridische Zaken
Projectbureau Noord/Zuidlijn