SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2012

inzake de aanvraag om nadeelcompensatie van:

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

gevestigd te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO

(verder te noemen: aanvrager)

nummer Schadecommissie: N000268

Datum: 7-4-16

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 45.498,--, te vermeerderen met wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

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

Bij besluit van 12 oktober 2011 is door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Verordening), onder gelijktijdige intrekking van de bij besluit van 20 juli 2000 vastgestelde en bij besluit van 9 mei 2001 gewijzigde Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (hierna te noemen: de oude Verordening). Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna te noemen: het college) is bij besluit van 20 december 2011 bepaald dat de Verordening met terugwerkende kracht in werking treedt per 1 januari 2011. Op basis van artikel 15 van de Verordening is door het college vastgesteld de Regeling nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Regeling). Op basis van artikel 84 van de Gemeentewet is door het college de (ook onder vigeur van de oude Verordening reeds bestaande) Schadecommissie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: de Schadecommissie) ingesteld en is door het college vastgesteld het Reglement Schadecommissie Noord/Zuidlijn (hierna te noemen: het Reglement).

Met het oog op de uitvoering van (onder meer) de Verordening is door het college het Schadebureau Noord/Zuidlijn (hierna: het Schadebureau) ingesteld. Het Schadebureau heeft de bevoegdheid gekregen om alle verzoeken tot vergoeding van schade, veroorzaakt door de aanleg van de Noord/Zuidlijn (waaronder ook de aanvragen om nadeelcompensatie als bedoeld in de Verordening), in behandeling te nemen. Wanneer een aanvraag strekt tot toekenning van nadeelcompensatie en deze aanvraag aan alle in artikel 11 van de Verordening genoemde vereisten voldoet en niet in aanmerking komt voor weigering op één van de gronden als bedoeld in artikel 3 van de Verordening dan wel afdoening zonder advies als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub c van de Verordening, wordt de aanvraag door het Schadebureau voorgelegd aan de Schadecommissie met het verzoek het college van advies te dienen.

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie bestaat uit drie deskundigen die niet bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn (anders dan in hun hoedanigheid van lid van de Schadecommissie) betrokken zijn en niet werkzaam zijn onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam. Uit hun midden wordt door het college een voorzitter aangewezen. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden en de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers, door de gemeenteraad benoemd onder vigeur van de oude Verordening. Deze benoeming is door het college onder vigeur van de Verordening gecontinueerd. Krachtens deze benoeming zijn de hierna genoemde deskundigen (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag van 2 januari 2014, door het Schadebureau ontvangen op 7 januari 2014, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie voor het schadejaar 2012 ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 4 van het Reglement aanvrager en de gemeente (Dienst Metro/Tram en Schadebureau Noord/Zuidlijn) tijdens de behandeling van een eerdere aanvraag van aanvrager in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een hoorzitting van de Schadecommissie op 16 april 2012.

Van deze hoorzitting is conform artikel 4 lid 5 van het Reglement een verslag gemaakt, welk verslag aan aanvrager en het college is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 16 april 2012.

De Schadecommissie heeft voorafgaand aan dit advies een conceptadvies toegezonden aan partijen, met het verzoek om eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies binnen twee weken (eventueel te verlengen met twee weken) na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie kenbaar te maken. Voor zover naar aanleiding van dit conceptadvies schriftelijke reacties van partijen zijn ontvangen, wordt daarop in een aan het slot van dit advies opgenomen hoofdstuk ingegaan.

1.4 Stukken

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

1. de door aanvrager ingediende aanvraag om nadeelcompensatie;
2. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 16 april 2012;
3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager.

1.5 Onderzoekskader

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

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

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

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

2. TOEREKENING

2.1 Causaliteit

2.1.1 Algemeen

Alleen rechtmatig veroorzaakte schade komt krachtens de Verordening voor vergoeding in aanmerking. Dat vloeit voort uit artikel 1 sub d van de Verordening, waarin " het nadeel" wordt gedefinieerd als: de schade als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, veroorzaakt door rechtmatig overheidshandelen. Een en ander brengt met zich mee, zoals bepaald in artikel 3 lid 1 sub a van de Verordening, dat een aanvraag om nadeelcompensatie door het college wordt geweigerd indien het nadeel het gevolg is van een onrechtmatig besluit of anderszins onrechtmatig handelen of nalaten.

Voor het toekennen van nadeelcompensatie is voorts vereist, dat het nadeel het gevolg is van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, waaronder blijkens artikel 1 sub a van de Verordening wordt verstaan: de bouw van de Noord/Zuidlijn en de daarbij behorende werken, evenals de rechtstreeks daarmee in verband staande besluiten of handelingen. Enerzijds betekent dit, dat geen causaal verband aanwezig is indien het nadeel zich ook zonder de aldus gedefinieerde "aanleg" zou hebben voorgedaan. Anderzijds moet het nadeel ook redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de "aanleg", dat wil zeggen dat het nadeel daarmee niet in een al te ver verwijderd verband mag staan.

2.1.2 Schadeoorzaak en planschade

Onder vigeur van de oude Verordening diende in het causaliteitsonderzoek tevens te worden betrokken de vraag, in hoeverre de schade niet (alleen) aan de in de oude Verordening gedefinieerde "aanleg" maar (ook) als planschade aan de in de oude Verordening bedoelde planologische maatregelen moet worden toegerekend. De bevoegdheid van de Schadecommissie om een onderzoek in te stellen naar het al dan niet bestaan van planschade is echter met de intrekking van de oude Verordening komen te vervallen. De Schadecommissie dient onder vigeur van de huidige Verordening nog slechts te onderzoeken of door toekenning van een planschadevergoeding of een rechtens gefundeerd uitzicht op toekenning daarvan compensatie in het nadeel anderszins is verzekerd. Dit onderzoek zal alleen worden uitgevoerd in de gevallen waarin de gemeente zich op het bestaan van (dit uitzicht op) een planschadevergoeding beroept.

2.1.3 Peildatum causaliteit en schade

Als peildatum voor het ontstaan van schade in de vorm van het de in de Verordening bedoelde nadeel zal in zijn algemeenheid gelden het moment waarop de betrokken aanlegwerkzaamheden c.q. de rechtstreeks daarmee in verband staande besluiten of (feitelijke) handelingen voor het eerst schade hebben kunnen veroorzaken. De Schadecommissie neemt daarbij in beginsel tot uitgangspunt dat besluiten, werkzaamheden en handelingen, 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.

2.2 Normaal risico en risicoaanvaarding

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 de aanvrager behoort te blijven. Deze omstandigheden kunnen onder meer verband houden met een in aanmerking te nemen (mate van) normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico, en voorts met een in aanmerking te nemen (mate van toerekenbaarheid van) specifieke voorzienbaarheid van de schadeoorzaak die het handelen of nalaten van de aanvrager zou kwalificeren als actieve of passieve risicoaanvaarding.

2.2.1 Normaal maatschappelijk risico / normaal ondernemersrisico

Bij de beoordeling van een aanvraag om nadeelcompensatie zal, zoals ook in de Toelichting bij de Verordening tot uitdrukking wordt gebracht, nagegaan moeten worden of sprake is van (a) een abnormale last die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en/of het normaal ondernemersrisico (hierna ook tezamen aan te duiden als: het normale risico) en (b) een speciale last die de benadeelde ernstiger treft in vergelijking met anderen. Bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn ligt dit, zo wordt in de Toelichting op de Verordening vastgesteld, anders omdat de aanleg van de Noord/Zuidlijn te beschouwen is als een uitzonderlijk openbaar verkeerswerk, waarvan de uitvoering sedert de aanvang van de werkzaamheden al vele jaren overlast en nadeel heeft veroorzaakt en, gerekend vanaf het werking treden van de Verordening, nog vele jaren overlast en nadeel zal blijven veroorzaken. De overlast is, aldus de Toelichting, langdurig en vaak heel ingrijpend. Daarom is, zo wordt in de artikelsgewijze toelichting op artikel 2 lid 1 overwogen, niet voor twijfel vatbaar dat bij de bedrijven en bewoners langs het tracé van de Noord/Zuidlijn van een abnormale last kan worden gesproken, en is het criterium van de speciale last als onderscheid voor de mate van getroffenheid tussen de benadeelden on-

derling niet bruikbaar. Bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn kan alleen onderscheid gemaakt worden tussen degenen die nadeel ondervinden van de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de overgrote meerderheid van de Amsterdammers die dit nadeel niet ondervinden. Het maken van dit onderscheid kan samenvallen met de beantwoording van de vraag of men al dan niet op zodanige afstand van het tracé van de Noord/Zuidlijn is gevestigd dat een causaal verband tussen eventueel nadeel en de aanleg ontbreekt.

In de onder vigeur van de oude Verordening uitgebrachte adviezen heeft de Schadecommissie zich op het standpunt gesteld 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 werkgebied 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 bracht naar het oordeel van de Schadecommissie mee, dat bij de schadebepaling rekening moest worden gehouden met een zekere mate van door de verzoeker zelf te dragen normaal maatschappelijk risico. Dit leidde de Schadecommissie tot de conclusie dat een gedeelte ter hoogte van 20% van de toe te kennen nadeelcompensatie als korting voor normaal risico voor eigen rekening van de aanvrager diende te blijven. Bij duurschades (zoals jaarlijks terugkerende schade wegens winstderving) diende naar het oordeel van de Schadecommissie deze korting beperkt te blijven tot een korting van 20 % op de nadeelcompensatie voor een schadeperiode of een reeks van onderbroken schadeperioden met een totale duur van achttien maanden (bij afwikkeling via schadejaren derhalve een korting van 20 % in het eerste schadejaar en een korting van 10 % in het tweede schadejaar). Bij een schadeperiode of een totaal van schadeperioden van langere duur diende naar het oordeel van de Schadecommissie een verdergaand nadeel niet meer voor enig gedeelte tot het normale risico gerekend te worden.

In de meeste adviezen van de Schadecommissie werd deze korting niet toegepast omdat de Schadecommissie het nadeel kwalificeerde als planschade, een onderwerp waarover de Schadecommissie op de voet van de oude Verordening advies mocht uitbrengen. Onder vigeur van de huidige Verordening neemt de Schadecommissie tot uitgangspunt, gelet op de eerder weergegeven overwegingen uit de Toelichting bij de Verordening en de inmiddels reeds verstreken jaren van de overlastperiode, dat bij de beoordeling van de onder vigeur van de huidige Verordening in het jaar 2011 en latere jaren ingediende aanvragen om nadeelcompensatie geen korting wegens normaal risico zal worden toegepast. Voor zover nog aanvragen beoordeeld moeten worden die onder vigeur van de oude Verordening zijn ingediend, zal daarbij het

onder vigeur van de oude Verordening gevormde beleid van de Schadecommissie gehandhaafd worden, en zal alleen een korting wegens normaal risico toegepast worden indien en voor zo ver die korting ook onder vigeur van de oude Verordening toegepast zou zijn.

De Schadecommissie merkt volledigheidshalve op, dat het voorgaande niet van toepassing is in de gevallen waarin het dragen van normaal 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 risicoaanvaarding

De Schadecommissie verwijst naar hetgeen omtrent de voorzienbaarheid van de aard, omvang en duur van de aanlegwerkzaamheden is overwogen in de artikelsgewijze toelichting op artikel 3 lid 1 sub b van de Verordening, grotendeels ontleend aan het door de Schadecommissie en het gemeentebestuur onder vigeur van de oude Verordening ontwikkelde beleid. Dat geldt ook voor hetgeen wordt overwogen omtrent de in artikel 3 lid 2 van de Verordening bedoelde aanvragers die na de voorzienbaarheidsdata (28 november 1996 en 22 juni 2000) langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn in een belang hebben geïnvesteerd. Gelet op hetgeen is overwogen in de Toelichting bij de Verordening onder het hoofdje "Toelichting per aanbeveling" (punt 5), zal de Schadecommissie voorts bij de voor deze aanvragers te adviseren nadeelcompensatie reeds hierom geen korting wegens normaal risico toepassen.

3. BASISGEGEVENS AANVRAAG

3.1 Gegevens aanvrager

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

3.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager exploiteert een art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO Aanvrager voert aan dat in het jaar 2012 schade is geleden als gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat.

3.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanleg van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar het aan de Schadecommissie overgelegde schema van de Dienst Metro (**bijlage 2**).

4. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

4.1 Voorzienbaarheid

Aanvrager exploiteert de onderneming aan de [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] sinds 9 oktober 2003.

Krachtens artikel 3 lid 2 van de Verordening kan de voorzienbaarheid niet (meer) worden tegengeworpen aan de aanvragers die langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn in een belang hebben geïnvesteerd in een jaar als genoemd in de eerste kolom van de bij de Verordening behorende bijlage ("schema voorzienbaarheid") met ingang van het jaar als vermeld in de laatste kolom van deze bijlage. Met in achtneming van dit schema geldt voor aanvrager dat met ingang van het schadejaar 2011 aan aanvrager geen voorzienbaarheid van de aanlegwerkzaamheden meer kan worden tegengeworpen.

4.2 Schade wegens winstderving

4.2.1 Uitgangspunten schadeberekening

De Schadecommissie baseert de berekening van de winstderving en de deswege toe te kennen nadeelcompensatie op de algemene uitgangspunten als vermeld in artikel 4 van de Verordening, onder verwijzing naar hetgeen is vermeld in de artikelsgewijze toelichting op artikel 4 van de Verordening, en voorts op de hierna genoemde specifieke uitgangspunten:

Schadeperiode
In dit advies wordt uitsluitend de in het jaar 2012 geleden schade beoordeeld.

Berekeningswijze
De schade is berekend op basis van de omzetbenadering.

Referentieperiode
Ingevolge de Verordening dient de schade te worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaand aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. Voor het schadejaar 2012 zou deze referentieperiode uitkomen op de jaren 2007 tot en met 2011. In het jaar 2011 heeft funderingsherstel plaatsgevonden in de periode juni tot en met oktober. Het causale verband tussen het funderingsherstel en de aanleg van de Noord/Zuidlijn is door aanvrager niet aangetoond. Geadviseerd is over deze periode geen schadevergoeding toe te kennen. De Schadecommissie heeft de nadelige effecten over deze periode daarom niet bere-

kend. Het jaar 2011 wordt om deze reden buiten de referentieperiode gelaten. De referentieperiode is aldus gesteld op de jaren 2007 tot en met 2010. Voor de jaren 2007 tot en met 2010 geldt dat in deze jaren reeds sprake kan zijn van een negatieve invloed op de omzet van aanvrager als gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor de bepaling van de normomzet voor het schadejaar 2012 kan derhalve niet zonder meer worden uitgegaan van het gemiddelde in de jaren 2007 tot en met 2010. Dit gemiddelde kan worden beschouwd als de verwachting voor 2012 in een situatie met aanwezigheid van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Relevant voor de schadebeoordeling is echter de omzetverwachting in het schadejaar 2012 zonder de aanwezigheid van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Omdat dit een theoretische omzetverwachting betreft die niet of nauwelijks rekenkundig kan worden gerelateerd aan feitelijk vaststaande cijfers, dient de Schadecommissie dit fictief vast te stellen. De door de Schadecommissie gehanteerde benadering houdt in het onderhavige geval in dat op de gemiddelde omzet uit deze referentiejaren een opwaartse correctie wordt toegepast om tot de norm te komen. Gelet op de geconstateerde dalingen als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn bij andere ondernemingen (waarbij de voorzienbaarheid geen rol speelde), wordt in zijn algemeenheid een percentage van maximaal 20% als opwaartse correctie redelijk geacht. Dit mede gelet op het feit dat aanvrager een onderneming exploiteert waarbij de omzet op voorhand niet sterk afhankelijk lijkt te zijn van passanten. De Schadecommissie hanteert voorts het uitgangspunt dat aanvrager in 2003 redelijkerwijs ook mocht verwachten dat, indien de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn zouden zijn afgerond, het enige tijd zou hebben geduurd voordat de passantenstroom weer op gang zou zijn gekomen en de omzet zich weer zou hebben hersteld tot het "normale" niveau zonder werkzaamheden. Dit voorzienbare na-ijleffect zou volgens de Schadecommissie redelijkerwijs één volledig boekjaar in beslag hebben genomen. Aanvrager had aldus in 2003 rekening kunnen houden met de verwachting dat in het eerste boekjaar na afloop van de werkzaamheden, in het onderhavige geval het jaar 2011, nog niet de volledige normomzet (i.e. de gemiddeld omzet in de referentieperiode plus 20%) zou kunnen worden behaald. Rekening houdend met deze (voorzienbare) uitloopschade heeft de Schadecommissie in het advies van 19 juni 2015 over het schadejaar 2011, het eerste jaar na afronding van de werkzaamheden, de normomzet gelijkgesteld aan de gemiddelde omzet in de referentieperiode vermeerderd met een gedeelte van 60% van de opwaartse correctie van 20%. Dit komt neer op een opwaartse correctie van 12%. Vanaf het schadejaar 2012 wordt de normomzet gelijkgesteld aan de gemiddelde omzet in de referentieperiode, vermeerderd met de volledige opwaartse correctie van 20%.

Inflatiecorrectie

Als inflatiecorrectie wordt gehanteerd de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindex (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.

Branchecorrectie

In het advies over het schadejaar 2011 is bij de branchecorrectie uitgegaan van de opgave van de omzetontwikkeling in de branche van het HoofdbedrijfsschapDetailhandel (HBD) en de opgave van Rabobank Cijfers en Trends. Deze opgaven waren voor het jaar 2011 identiek. Voor het jaar 2012 zijn geen cijfers van Rabobank Cijfers en Trends beschikbaar. De activiteiten van het HBD zijn gestaakt eind 2013. De feiten en cijfers van branches zijn nu beschikbaar via de website www.detailhandel.info. Uit gegevens van deze website blijkt dat de omzet in de art. 5.1 lid 2 sub f WOO 2012 een daling kende van 1,75%.

Brutowinstpercentage

In het advies van 19 juni 2015 over het schadejaar 2011 heeft de Schadecommissie geconstateerd dat het brutowinstpercentage in de boekjaren vanaf 2007/2008 significant hoger lag dan in de boekjaren daarvoor. Om die reden is er voor gekozen om bij de berekening van de gederfde brutowinst uit te gaan van het brutowinstpercentage van het schadejaar zelf. Vanwege de gebroken boekjaren is voor het schadejaar 2011 uitgegaan van het gemiddelde van de boekjaren 2010/2011 en 2011/2012. Bij de berekening van de gederfde brutowinst over het jaar 2012 is op vergelijkbare wijze uitgegaan van het gemiddelde behaalde brutowinstpercentage in de boekjaren 2011/2012 en 2012/2013.

Besparingen op de bedrijfskosten

De besparingen zijn 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. Omdat zowel de referentiejaren als het schadejaar mogelijk zijn beïnvloed door de werkzaamheden kan een feitelijk gerealiseerde besparing niet worden berekend. De kosten die verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen (de normkosten) zijn daarom fictief vastgesteld aan de hand van zowel de historische kosten als de opwaartse correctie die ook is gebruikt bij de berekening van de normomzet (20%).

4.2.2 Ter beschikking staande gegevens

In aanvulling op de reeds ter beschikking staande stukken heeft aanvrager ten behoeve van de aanvraag over het schadejaar 2012 de volgende financiële gegevens aangeleverd:

- Maandelijkse resultaatoverzichten (met daarin opgenomen ook omzetten) over de maanden augustus 2011 tot en met juli 2015.
- Jaarcijfers van [redacted] over de boekjaren 2011/2012 tot en met 2013/2014.

4.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

In het advies van 19 juni 2015 is de aansluiting weergegeven tussen de interne maandomzetten en de jaarrekeningen over de boekjaren 2003/2004 tot en met 2010/2011. Daarbij zijn geen significante verschillen geconstateerd. In tabel 1 is de aansluiting weergegeven tussen interne maandomzetten en de jaarcijfers voor de boekjaren 2011/2012 en 2012/2013 (lopend van augustus tot en met juli).

Tabel 1: Aansluiting maandomzetten en jaarcijfers

	[redacted]
Jaarcijfers	
Maandomzetten	
Verschil	

De Schadecommissie constateert dat de interne omzetten in deze boekjaren aansluiten op de in de jaarrekening verantwoorde omzetten.

4.2.4 Analyse van de cijfers

Voor de analyse van de cijfers tot en met het jaar 2011 wordt verwezen naar het advies van 19 juni 2015 over het schadejaar 2011. In het onderstaande is onderzocht hoe de omzetcijfers over 2012 en de resultaten over de boekjaren 2011/2012 en 2012/2013 zich verhouden tot cijfers uit de referentieperiode en is bezien of, en zo ja in hoeverre, deze cijfers leiden tot gewijzigde of aanvullende standpunten ten aanzien van de schadeberekening. Daarbij dient te worden benadrukt dat al deze cijfers mogelijk zijn beïnvloed door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn.

<u>Omzet</u>

In tabel 2 is een overzicht opgenomen van de omzet per maand van het filiaal [redacted] in de jaren 2007-2012.

Tabel 2: Omzet per maand, art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2007-2012

Omzet	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Februari						
Maart						
April						
Mei						
Juni						
Juli						
Augustus						
September						
Oktober						
November						
December						
Totaal						
Januari		35%	-32%	9%	15%	0%
Februari		-3%	-23%	23%	12%	-24%
Maart		3%	-18%	6%	10%	3%
April		24%	-17%	6%	-9%	-7%
Mei		18%	-35%	5%	17%	-8%
Juni		-8%	-3%	-11%	-58%	144%
Juli		5%	-3%	4%	-70%	228%
Augustus		23%	-19%	9%	-68%	147%
September		-1%	-9%	12%	-71%	200%
Oktober		11%	-15%	6%	-70%	175%
November		20%	-39%	14%	22%	0%
December		70%	-41%	17%	7%	8%
Totaal		**15%**	**-22%**	**8%**	**-24%**	**30%**

De sterke stijging in 2008 en de daarop volgende sterke daling in 2009 kunnen mogelijk worden gerelateerd aan de afschaffing van de fiscale aftrek op brillen en lenzen in 2008. Deze kan ervoor gezorgd hebben dat bepaalde omzet naar voren is getrokken in de tijd. Volgens het CBS steeg de omzet landelijk in 2008 met 25% en daalde deze vervolgens in 2009 met 34%. De jaren 2008 en 2009 zijn daardoor op zich individueel afwijkend, maar kunnen wel in het gemiddelde van de referentieperiode worden meegenomen. De sterke daling in 2011 is veroorzaakt door enerzijds het funderingsherstel en anderzijds de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De invloed van het funderingsherstel op de omzet in de maanden juni tot en met

oktober is duidelijk waarneembaar. De omzetdaling als gevolg van het funderingsherstel is in het advies over 2011 berekend op € [redacted]. In 2012 ligt de omzet op een niveau dat vergelijkbaar is met de jaren 2007 en 2010 en het gemiddelde van de jaren 2008-2009. De cijfers leiden niet tot gewijzigde of aanvullende standpunten met betrekking tot de berekeningswijze die is gehanteerd voor het jaar 2011.

Brutowinstpercentage

In tabel 3 is de ontwikkeling van het brutowinstpercentage weergegeven in de boekjaren 2006/2007 tot en met 2012/2013.

Tabel 3: Brutowinstpercentage [redacted]

	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Turnover	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Cost of sales							
Gross Profit							
Brutowinst %	**65,4%**	**69,9%**	**70,6%**	**70,5%**	**69,7%**	**69,4%**	**69,9%**
Gemiddeld						**69,7%**	

Uit tabel 3 blijkt dat het percentage in de boekjaren 2011/2012 en 2012/2013 in lijn ligt met de jaren daarvoor. De cijfers leiden niet tot gewijzigde of aanvullende standpunten met betrekking tot de berekeningswijze die is gehanteerd voor het jaar 2011.

Bedrijfskosten en resultaten

In tabel 4 is een overzicht opgenomen van de winst- en verliesrekeningen over de jaren 2006/2007 tot en met 2012/2013.

Tabel 4: Overzicht winst- en verliesrekeningen [redacted] B.V.)

	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Turnover	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Cost of sales							
Gross Profit							
Administratieve expenses							
Other operating income							
Operating Profit							
Interest receivable							
Interest payable							

Profit before taxation	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Tax on profit	
Profit after taxation	

In 2012/2013 is een stijging van het bedrijfsresultaat zichtbaar. Deze kan worden toegeschreven aan zowel een stijging van de omzet/brutowinst als een daling van de bedrijfskosten (administrative expenses). De post "other operating income" bestaat in 2012/2013 hoofdzakelijke uit "miscellaneous income" [redacted] en "hearing aid commissions" [redacted]. In 2011/2012 is bedrag van [redacted] geboekt als miscellaneous income onder other operating income. In dit laatste bedrag kan mogelijk de door aanvrager gestelde vergoeding voor het funderingsherstel zijn opgenomen.

Uit de toelichtingen op de winst- en verliesrekeningen kan de Schadecommissie niet afleiden op welke opbrengsten de post "other operating income" in de jaren 2011/2012 en 2012/2013 betrekking heeft.

Het conceptadvies is uitgebracht onder het voorbehoud dat aanvrager hierover een toelichting verschaft. Naar aanleiding van de door aanvrager nadien verstrekte aanvullende gegevens is in hoofdstuk 5 de schadeberekening aangepast.

In tabel 5 zijn de administrative expenses nader gespecificeerd.

Tabel 5: Adminstrative expenses [redacted]

	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Expenditure	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Finance costs							
Depreciation							
Loss on disposal of fixed assets							
Adminstrative expenses							
Interest							
Adminstrative expenses excl. interest							

Uit tabel 5 blijkt dat het grootse deel van de Administrative expenses bestaat uit "Expenditure". In deze post vallen alle operationele bedrijfskosten die niet onder afschrijvingen of financieringskosten vallen. In tabel 6 is deze nader gespecificeerd.

Tabel 6: Expenditure

	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Management B.V. Fees	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
[redacted] Salaries							
[redacted] NIC							
Rent							
Other Staff Expenses							
Telephone							
Post and stationery							
Security Services							
Repairs Equipment							
Subscriptions & Donations							
Software Licence Fees							
Repairs Building							
Rates and Water							
Cleaning							
Insurance							
Light and Heat							
Property Service Charge							
Property Management Fees							
Other Property Costs							
Sundry expenses							
Managed Care Fees							
Accountancy Fees							
Professional Fees							
Management Fees							
Ophthalmic Fees							
Other Salaries							
Other NIC							
Other Pensions							
Commission paid							
Advertising & Marketing							
Bad debts							
Expenditure							

De grootste kostenposten betreffen Rent (huur), personeelskosten (other salaries), management fees en advertising & marketing kosten. In 2010/2011 is een sterke toename van de personeelskosten zichtbaar. In 2011/2012 liggen deze op een vergelijkbaar niveau als in 2010/2011. In 2012/2013 dalen de personeelskosten naar het niveau van 2009/2010.

Niet duidelijk is wat het verschil is tussen "Management B.V. Fees" en "Management Fees". Het conceptadvies is uitgebracht onder het voorbehoud dat aanvrager hierover een toelichting verschaft. Naar aanleiding van de door aanvrager nadien verstrekte aanvullende gegevens is in hoofdstuk 5 de schadeberekening aangepast.

4.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2012

Aan de hand van de bovenstaande algemene en specifieke uitgangspunten werd in de onderstaande tabellen in het conceptadvies de schadeberekening over het jaar 2012 opgenomen.

In tabel 7 zijn de omzetten uit de referentieperiode gecorrigeerd voor inflatie en is hierover het rekenkundig gemiddelde bepaald.

Tabel 7: Berekening gemiddelde omzet in de referentieperiode (waarde 2011)

	2007	2008	2009	2010	Gemid-deld	2011
Omzet (tabel 2)						
CPI (1969=100)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet, waarde 2011						

De hieronder staande tabellen 8 en 9, opgenomen in het conceptadvies, zijn gewijzigd in hoofdstuk 5. Dat heeft geleid tot een gewijzigde schadeberekening en een gewijzigd advies inzake de toe te kennen nadeelcompensatie.

In onderstaande tabel 8 was in het conceptadvies de schadeberekening opgenomen. In tabel 9 werd in het conceptadvies de berekening van de fictieve besparing op de bedrijfskosten toegelicht. Verondersteld werd dat indien de omzet 20% hoger zou hebben gelegen het operationele kostenniveau ook 20% hoger zou hebben gelegen. De relatief grote kostenposten managementfee (zelf te bepalen door de ondernemer) en huur (geen directe relatie met de omzet) zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Bij de omrekening van boekjaren naar kalenderjaren zijn kosten op periodebasis toegerekend. Voor de kosten in het jaar 2007 is dus 7/12 deel van de kosten over 2006/2007 (lopend van 1 augustus 2006 tot en met 31 juli 2007) en 5/12 deel van de kosten over 2007/2008 (lopend van 1 augustus 2007 tot en met 31 juli 2008).

Voor de herziene schadeberekening wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Tabel 8: Berekening toe te kennen nadeelcompensatie 2012 **(herzien in hoofdstuk 5)**

Referentie-omzet met NZL, waarde 2011 (tabel 7)		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Opwaartse correctie (fictief)	20,0%	
Referentie-omzet zonder NZL, waarde 2011		
Branchecorrectie 2012	-1,75%	
Normomzet 2012		
Behaalde omzet 2012 (tabel 2)		
Gederfde omzet 2012		
Gemiddeld brutowinst % (tabel 3)		
Gederfde brutowinst 2012		
Besparingen (tabel 9)		
Toe te kennen nadeelcompensatie 2012		**77.556**

Tabel 9:

Berekening kostenbesparing 2012, kosten o.b.v. tabel 5 en 6 **(herzien in hoofdstuk 5)**

Boekjaar	**06/07**	**07/08**	**08/09**	**09/10**	**10/11**	**11/12**	**12/13**
Administratieve exp. excl. interest	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Af: managementfees							
Af: rent							
Genormaliseerde bedrijfskosten							
Kalenderjaar							
Toerekening jan t/m jul							
Toerekening aug t/m dec							
Gen. kosten kalenderjaarbasis							
CPI							
Genorm. kosten, waarde 2012							
Gem. 2006-2010, waarde 2012							
Opwaartse correctie (20%)							
Normkosten 2012							
Werkelijke kosten 2012							
Besparing 2012							

4.3 Rente

De wettelijke rente dient te worden vergoed vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag. Voor zover het nadeel is ontstaan op een later tijdstip, kan slechts wettelijke rente worden vergoed vanaf dat tijdstip.

Gelet op het voorgaande, dient de aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 6 maart

5. ZIENSWIJZEN EN AANVULLENDE GEGEVENS

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies een schriftelijke zienswijzen ontvangen van de gemeente bij brief van 23 november 2015. als **bijlage 3** bij dit advies gevoegd. Van aanvrager heeft de Schadecommissie geen zienswijze ontvangen.

Wel heeft de Schadecommissie van aanvrager per email van ontvangen de aanvullende gegevens ten aanzien waarvan in het conceptadvies een voorbehoud werd gemaakt, deels nadat de Schadecommissie bij brief van 10 december 2015 om toezending van ontbrekende gegevens had gevraagd. De emails van aanvrager van 4 november 2015 en 22 december 2015, als mede de brief met verzoek om aanvullende gegevens, worden als **bijlagen 4, 5 en 6** bij dit advies gevoegd.

De Schadecommissie zal eerst de van aanvrager ontvangen aanvullende gegevens bespreken, en daaraan een gewijzigde schadeberekening toevoegen. Daarna zal de zienswijze van de gemeente besproken worden

1. Aanvullende gegevens

In het conceptadvies heeft de Schadecommissie een voorbehoud gemaakt met betrekking tot de volgende nader aan te leveren informatie:

a) een nadere toelichting met betrekking tot de post "other operating income" in de jaren 2011/2012 en 2012/2013;
b) een nadere toelichting omtrent de posten : Management B.V. Fees" en "Management Fees".

art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO, heeft aanvullende gegevens aangeleverd in een tweetal emails, daterend van 4 november 2015 en 22 december 2015.

Ad a)

De email van art. 5.1 lid 2 sub e WOO d.d. 4 november 2015 bevat een specificatie van de post "other operating income" in het jaar 2011/2012. Deze specificatie is in de onderstaande table opgenomen.

	2011/2012
Opthalmic staff costs received	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Technician staff costs received	
Dispensing staff costs received	
Retail staff costs received	
Landlord contribution	
Miscellaneous Income	

art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft daarbij aangegeven dat de ontvangen staff costs vermoedelijk te maken hebben met het uithuren van personeel aan andere winkels in de omgeving. De landlord contributi-on heeft volgens [redacted] betrekking op *"een tegemoetkoming mbt het pand en de issues daar"*.

De email van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO d.d. 22 december 2015 bevat een specificatie van de post "other operating income" in het jaar 2012/2013. Deze is in de onderstaande tabel opgenomen.

	2012/2013
Sickness benefit for an employee	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Income from staff recharges for Amsterdam Noord and Kinkerstraat	
Sickness benefit	
Credits for the landlords contribution amortized over 5 years	
Miscellaneous Income	

Uit de verstrekte nadere informatie blijkt dat de opbrengsten die zijn geboekt onder "Miscellaneous Income" in de jaren 2011/2012 en 2012/2013 betrekking hebben op kostenvergoedingen. De Schadecommissie is van mening dat bij de beoordeling van de besparingen de werkelijke kosten in de boekjaren 2011/2012 en 2012/2013 dienen te worden gecorrigeerd voor deze vergoedingen. De Schadecommissie beschikt niet over een specificatie van de opbrengsten die zijn geboekt onder "Miscellaneous Income" in het jaar 2010/2011 maar neemt aan dat hiervoor hetzelfde geldt. De schadeberekening is op dit punt aangepast.

Ad b)

art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft in de email van 4 november 2015 aangegeven dat de post "Manage-ment B.V. Fees" betrekking heeft op fees die worden gefactureerd door de partner aan de winkel

en dat de post "Management Fees" betrekking heeft op een omzetafhankelijk bedrag dat wordt afgedragen aan de art. 5.1 lid 2 sub f WOO.

Deze toelichting is voor de Schadecommissie afdoende duidelijk. Het betekent dat de post "Management B.V. Fees" niet dient te worden meegenomen bij de berekening van besparingen, maar de post "Management Fees", gelet op het omzetafhankelijke karakter, wel. De schadeberekening is op dit punt aangepast.

2. Herziene berekeningen

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de Schadecommissie de schadeberekening als onderstaand herzien.

Bij de berekening van besparingen heeft de Schadecommissie naast de voornoemde correcties ook een correctie gemaakt voor de afschrijvingen, omdat deze geen directe relatie met de omzet hebben.

Tabel 8 (herzien): Berekening toe te kennen nadeelcompensatie 2012

Referentie-omzet met NZL, waarde 2011 (tabel 7)		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Opwaartse correctie (fictief)	20,0%	
Referentie-omzet zonder NZL, waarde 2011		
Branchecorrectie 2012	-1,75%	
Normomzet 2012		
Behaalde omzet 2012 (tabel 2)		
Gederfde omzet 2012		
Gemiddeld brutowinst % (tabel 3)		69,7%
Gederfde brutowinst 2012		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Besparingen (tabel 9)		
Toe te kennen nadeelcompensatie 2012		**45.498**

Gelet op deze berekening wordt nader geadviseerd, in afwijking van het conceptadvies, aan aanvrager voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te keen ter hoogte van € 45.498.

Tabel 9 (herzien): Berekening kostenbesparing 2012 (kosten o.b.v. tabel 5 en 6)

Boekjaar	**06/07**	**07/08**	**08/09**	**09/10**	**10/11**	**11/12**	**12/13**
Administrative exp. excl. interest							
Af: Management B.V. fees							
Af: Depreciation							
Af: Rent							
Af: Miscellaneous Income							
Genormaliseerde bedrijfskosten							
Kalenderjaar							
Toerekening jan t/m jul							
Toerekening aug t/m dec							
Gen. kosten kalenderjaarbasis							
CPI							
Bedrijfskosten, waarde 2012							
Gemiddelde 2007-2010, waarde 2012							
Opwaartse correctie (20%)							
Normkosten 2012							
Werkelijke kosten 2012							
Besparing 2012							

[redacted] art. 5.1 lid 2 sub f WOO

3. Zienswijze gemeente

De gemeente heeft op het conceptadvies gereageerd bij brief van 23 november 2015. De gemeente stelt in deze brief dat in de schadeberekening twee methoden denkbaar zijn voor het toepassen van de opwaartse correctie van 20%. Volgens de gemeente zijn deze twee methoden in het conceptadvies door elkaar heen gebruikt, waardoor een dubbeltelling ontstaat.

Schadecommissie

De constatering van de gemeente dat er twee methoden zijn om de 20% opwaartse correctie toe te passen is juist. In de eerste plaats kan de 20% correctie worden toegepast op de referentie-omzetten. De omzetderving is dan gelijk aan het verschil tussen de normomzet op basis van de opgehoogde referentie-omzetten en de werkelijk behaalde omzet in het schadejaar. In de tweede plaats kan een 20% correctie worden toegepast op de behaalde omzet in het schadejaar. De omzetderving wordt dan gelijkgesteld aan 20% van de behaalde omzet in het schadejaar.

De Schadecommissie heeft bewust gekozen voor eerst genoemde systematiek en niet voor de tweede. Voor de motivering van deze keuze wordt verwezen naar het advies over het schadejaar 2011. De stelling dat de Schadecommissie de methoden door elkaar heen heeft gebruikt en dat er daardoor tweemaal een opwaartse correctie zou zijn toegepast of dat er anderszins op dit punt sprake is van een dubbeltelling, is niet juist. In de onderstaande tabel is dit nogmaals inzichtelijk gemaakt.

Tabel

	2007	2008	2009	2010	2011	Gemid.	2012
Werkelijke omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
CPI (1969=100)	412,84	423,12	428,16	433,60	443,76		
Omzet waarde 2011	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Opwaarts correctiepercentage	20%	20%	20%	20%			
Opwaartse correctie	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Referentie-omzet zonder NZL							
Brancheontwikkeling 2012							-1,8%
Branchecorrectie 2012							art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Omzet zonder NZL 2012 (norm)							

Uit de bovenstaande tabel blijkt (wellicht nu duidelijker) dat de omzetten in de jaren 2007-2010 éénmalig met 20% opwaarts zijn gecorrigeerd. Deze omzetten zijn vervolgens gecorrigeerd voor inflatie, gemiddeld en gecorrigeerd voor de brancheontwikkelingen om tot de normomzet te komen.

De Schadecommissie ziet op grond van het bovenstaande geen aanleiding om de schadeberekening op dit punt aan te passen.

Met betrekking tot het feit dat de schade in het advies over het jaar 2012 hoger uitkomt dan de schade in het jaar 2011 merkt de Schadecommissie op dat in 2011 slechts een gedeelte van het schadejaar in aanmerking is genomen, vanwege het ontbreken van causaal verband van het funderingsherstel. In het jaar 2012 strekt de schadeperiode zich uit over het gehele jaar.

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 45.498,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 januari 2014.

Amsterdam,

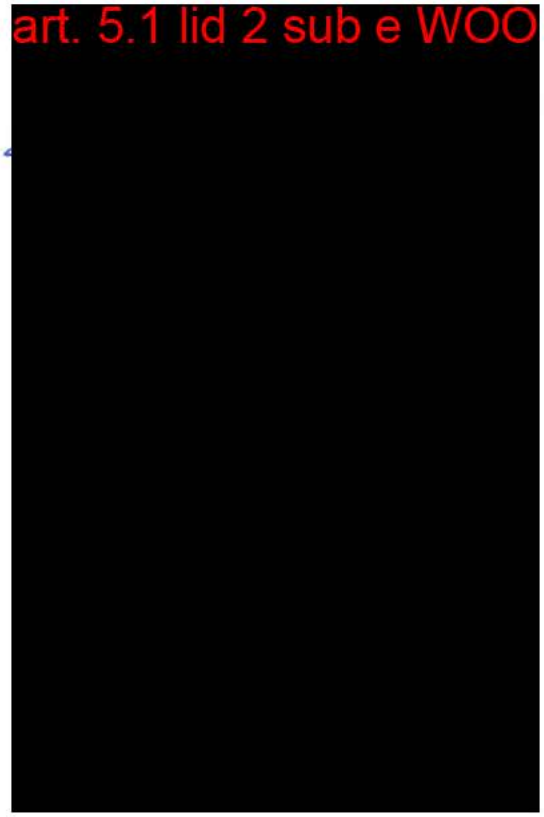
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

[redacted]

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 45.498,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 januari 2014.

Amsterdam,



BIJLAGE 1

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 16 april 2012
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Oudezijds Voorburg 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer : N000268

Partijen

Aanvrager :
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

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

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris :

Verzoek

Ingevolge de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn, in samenhang met artikel 4 van het Reglement Schadecommissie Noord/Zuidlijn, is aanvrager door de Schadecommissie Noord/Zuidlijn tijdens een op 16 april 2012 gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld, het op 6 maart 2012 door het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding mondeling toe te lichten.

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

Opening

art. 5.1 lid 2 sub e WOO, voorzitter van de Schadecommissie, opent de hoorzitting en constateert dat aan de orde is een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie van art. 5.1 lid 2 sub e WOO (verder ook: aanvrager), die een winkel als art. 5.1 lid 2 sub f WO exploiteert in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO

De voorzitter deelt mee dat de leden, onder wie de voorzitter, van de Schadecommissie door de gemeente Amsterdam zijn benoemd. De leden van de Schadecommissie zijn onafhankelijke deskundigen op het gebied van taxatie en schadebegroting. Zij brengen advies uit aan de gemeente bij verzoeken om nadeelcompensatie.

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de hoorzitting zal verlopen. Eerst krijgt de vertegenwoordiger van de Dienst Noord/Zuidlijn, die namens de gemeente aanwezig is op de hoorzittingen van de Schadecommissie, de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Vervolgens krijgt aanvrager de gelegenheid om 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 en krijgen partijen de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen. De aanwezigen stemmen in met de voorgestelde procedure.

Gemeente

art. 5.1 lid 2 sub e WOO overlegt een schema van de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat ten behoeve van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Dit schema wordt als **bijlage** aan dit verslag gehecht. Aan de hand van dit schema geeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO een toelichting op de werkzaamheden in 2011 en de verwachting van dit jaar en de volgende jaren.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat de gemeenteraad heeft besloten dat het station "Station De Pijp" gaat heten, vernoemd naar de wijk. Dit station zal twee uitgangen kennen: aan de noordzijde richting de Albert Cuypstraat en aan de zuidzijde richting de Ceintuurbaan.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat vorig jaar aan de kant van aanvrager de straat is afgesloten gedurende tien tot twaalf weken (van eind augustus tot begin oktober2011). De winkel is nog wel bereikbaar geweest.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit hij in een soort "vieze hoek" terecht is gekomen. Fietsen werden bij hem gestald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe de precieze data van de afsluiting nog te laten weten.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mede dat vanaf volgende week de straat aan de zijde van aanvrager voor dertien weken zal zijn afgesloten voor voetgangers en fietser.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de ruwbouwfase tot en met 2014 zal voortduren. In die tijd zal het bouwterrein blijven bestaan. In 2015 komt er een nieuwe aannemer voor de afbouw van het station. De logistiek voor die tijd is thans nog niet bekend. Verwacht wordt dat medio 2016 het bouwterrein wordt teruggegeven aan de stad. Dan volgt er een inrichting. Wellicht zal de Ferdinand Bolstraat onderdeel worden van de Rode Loper. Dit betekent dat het gebied waarschijnlijk verkeersluw zal worden. Het is niet duidelijk of de tram zal terugkeren. Dit is onderdeel van studie, maar gaat buiten de Dienst Noord/Zuidlijn om.

De voorzitter vraagt naar het funderingsherstel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat het hem bekend is dat het funderingsherstel is uitgevoerd. Hij heeft het gezien, maar is geen opdrachtgever.

Aanvrager

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat het gaat om omzet- en winstderving. Het bedrijf is dicht geweest vanwege het funderingsherstel vanaf juni 2011 tot en met oktober 2011, terwijl de loonbetaling voor het personeel bleef doorlopen..

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de aanbouw was verzakt. Dit leidde tot lekkages, kieren, scheuren en de aanwezigheid van muizen. Hij merkt op dat deze schade sinds de aanlegwerkzaamheden ten behoeve van de Noord/Zuidlijn optrad. Pas in 2011 hebben de symptomen tot een echt probleem geleid. De situatie werd zelfs gevaarlijk.

Het is hem bekend dat er mensen zijn langs geweest om naar het probleem te kijken en dat zij foto's hebben genomen. De achterkant van het pand was niet geheid.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij geen gegevens hierover de archieven heeft kunnen terugvinden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de vorige eigenaar een particulier was; een dame op leeftijd. Zij heeft het pand verkocht. De nieuwe eigenaar heeft de herstelwerkzaamheden laten uitvoeren.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de sluiting vanwege de herstelwerkzaamheden voor hem op een vervelend moment kwam. Hij had net zijn lening afbetaald en verwachtte winst te kunnen draaien.

De voorzitter verneemt graag nog de exacte data van sluiting en opening van de winkel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de winkel tussen 1 en 13 juni 2011 is gesloten en op 31 oktober 2011 is heropend. De winkel is na de funderingswerkzaamheden compleet heringericht.

De voorzitter zegt dat de Schadecommissie zich zal moeten beraden over het causale verband. Hij vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e WOO hierover een standpunt heeft.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat wanneer geen claim wegens funderingsherstel wordt ontvangen er ook geen onderzoek wordt gedaan. Hij zegt toe naar deze zaak te zullen kijken. Hij zegt desgevraagd toe dat het Schadebureau zich schriftelijk zal uitlaten over het causale verband.

De voorzitter vraagt aan aanvrager of tijdens de herstelwerkzaamheden alle inventaris uit de winkel is gehaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit het geval was. Hij heeft een garagebox gehuurd voor de opslag van inventaris. Voor deze kosten heeft hij geen subsidie aangevraagd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat indien de funderingswerkzaamheden als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn kunnen worden beschouwd, aanspraak op een tegemoetkoming in de kosten bestaat. Indien de werkzaamheden op eigen initiatief van de eigenaar zijn uitgevoerd, is dit uiteraard niet het geval.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat hij voorheen een lage huur voor de winkelruimte betaalde. Nu betaalt hij een hogere huur. Het is de bedoeling dat de locatie op termijn een a-locatie wordt.

De voorzitter merkt op dat artikel 12 van de algemene voorwaarden van het huurcontract bepaalt dat gedurende de aanlegwerkzaamheden voor de Noord/Zuidlijn geen huurverhoging mag plaatsvinden behoudens de normale jaarlijkse indexering.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat er op de plek van zijn winkel honderd jaar art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gevestigd. art. 5.1 lid 2 sub e WOO, de vorige winkel, heeft vijfentachtig jaar. Toen art. 5.1 lid 2 sub e WOO zesentwintig jaar was werd hij bedrijfsleider bij art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft verkocht, waaronder de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Na de verkoop van de winkel aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft de art. 5.1 lid 2 sub e WOO eerst een jaar als bedrijfsleider in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO gewerkt. Vervolgens heeft hij zich in art. 5.1 lid 2 sub e WOO ingekocht. Hij heeft vijftig procent van de aandelen van de winkel-B.V. Het is een soort partnerschap.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat het een vast concept is, een soort franchise. Zo heeft elke art. 5.1 lid 2 sub e WOO dezelfde inrichting. Wanneer iemand zich in een winkel inkoopt, krijgt hij een starterslening vanuit het bedrijf. Het is vervolgens de bedoeling dat de winkelexploitant de lening gaat aflossen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt er 5,5 jaar over te hebben gedaan om de lening af te lossen. Hij zit nu echter weer in de schulden. Hij heeft vijf maanden geen inkomsten kunnen genereren, maar heeft zijn personeel wel moeten doorbetalen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat gedurende de sluiting de personeelsleden in andere art. 5.1 lid 2 sub e WO zijn ondergebracht. De eigenaren van die winkels wilden echter niet voor de personeelsleden van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO betalen. In de tussentijd heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO een nieuwe lening verstrekt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het rood te staan als gevolg van de tijdelijke sluiting.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO een marktconforme rente in rekening brengt. Zonder de lening van art. 5.1 lid 2 sub e WOO was de winkel van art. 5.1 lid 2 sub e WOO waarschijnlijk failliet gegaan. Een bank zou het niet hebben aangedurfd om voor deze winkel een lening te verstrekken.

De voorzitter merkt op dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO een voorschot kan aanvragen. Dit moet hij desgewenst met art. 5.1 lid 2 sub e WOO overleggen. Het Schadebureau zal dan in overleg met hem bekijken wat mogelijk is; die procedure is wat minder formeel.

De voorzitter merkt op dat de voorzienbaarheid vanaf 2011 vervalt, aangezien aanvrager (de B.V.) zich in 2003 in de nieuwe art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft gevestigd in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De voorzitter legt uit wat voorzienbaarheid betekent. Toen art. 5.1 lid 2 sub e WOO zich vestigde, was er al een bouwput in de straat. Omdat art. 5.1 lid 2 sub e WOO wist dat er aanlegwerkzaamheden waren, kon zij geen aanspraak op nadeelcompensatie maken. In de loop der jaren is de termijn waarop werd gedacht dat de werkzaamheden klaar zouden zijn, opgeschoven. Er is een schema ontworpen, gebaseerd op de termijnen waarbinnen verwacht kon worden dat de werkzaamheden gereed zouden komen, en thans als bijlage 3 in de Verordening opgenomen. Voor deze zaak betekent dit dat vanaf 2011 aanspraak op nadeelcompensatie bestaat. Dit kan tot een hogere vergoeding leiden dan de standaard-bijdrageregeling voor alle ondernemers. Ontvangen bedragen van de bijdrageregeling worden wel in mindering op de nadeelcompensatie gebracht.

De voorzitter constateert vervolgens dat de schade in 2011 twee componenten kent: de sluiting vanwege funderingsherstel gedurende vijf maanden en het eventuele omzetverlies gedurende het gehele jaar als gevolg van de afsluiting van de straat door middel van bouwhekken.

De voorzitter vraagt of er met gebroken boekjaren wordt gewerkt. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit het geval is.

De voorzitter constateert dat op 9 oktober 2003 de B.V. is opgericht en dat per 1 januari 2004 het huurcontract is ingegaan.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat hij eerst als bedrijfsleider in de B.V. heeft gewerkt. Dat was in 2003. Daarna heeft hij zich in de B.V. ingekocht.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat funderingsherstel gemiddeld drie maanden duurt. In casu heeft het herstel vijf maanden geduurd. Zijn er problemen opgetreden?

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit met de eigenaar heeft te maken. Hij heeft ook geld van de eigenaar gekregen, te weten art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Dit geld is opgegaan aan het salaris van de personeelsleden. De advocaat van art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft ertussen gezeten.

De voorzitter zegt dat dit bedrag moet worden verrekend; het betreft een vergoeding uit andere hoofde.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat twee of drie weken zijn gebruikt voor de herinrichting. Het pand is gelijkvloers geworden. Het pand is als het ware opgetild. Het pand ziet er beter uit. De bovenverdieping is doorgetrokken. Daar wonen nu studenten.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt na afloop van het funderingsherstel een andere huurovereenkomst te hebben getekend. De ingangsdatum is oktober 2011 voor drie jaar met een huurprijs van [redacted] per maand.

De voorzitter zegt de huurovereenkomst uit 2011 nog graag te willen ontvangen. De Schadecommissie beschikt alleen over de oude huurovereenkomst.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe de huuroverkomst te zullen toesturen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar de funderingsklasse voor dit pand.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe dit te zullen nakijken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO constateert dat de jaarrekeningen vanaf 2007 zijn ingediend, evenals de periodestaten. Graag ontvangt hij nog de jaarrekening over 2006 en de periodestaten vanaf 2006.

De voorzitter vraagt of aanvrager alleen winstderving claimt of ook vergoeding voor kosten. In dat laatste geval wil de Schadecommissie weten of de subsidieregeling van toepassing is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij alleen winstderving claimt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft uit de stukken afgeleid dat er een uitkering van [redacted] is geweest, en vraagt naar de achtergrond hiervan.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de uitkering te maken had met een regeling die met de verhuurder is getroffen over het funderingsherstel, waarbij het contact via advocaten liep. art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] heeft een advocaat ingeschakeld. art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal copieën van deze correspondentie aan de Schadecommissie toezenden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat het inkomen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO bestaat uit een vast salaris en een winstuitkering. Het vaste salaris heeft hij gedurende de sluiting ontvangen. Er heeft geen winstuitkering gedurende die periode plaatsgevonden.

De voorzitter vraagt hoeveel personeel art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij voorafgaand aan het funderingsherstel drie personen in dienst had. Daarnaast staat hijzelf in de winkel en ontvangt hij een salaris.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat het niet mogelijk is om mensen voor vier maanden te ontslaan. De andere art. 5.1 lid 2 sub e WOO wilden niet betalen voor de personeelsleden. art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] kon hen daartoe niet dwingen. Zij heeft hooguit een bemiddelende rol.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar de achtergrond van de advocaatkosten waarvan in de stukken sprake is..

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dit niet te weten. Hij zal hierover nog informatie te verstrekken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt hoeveel [redacted] er in Amsterdam zijn.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat met art. 5.1 lid 2 sub e WOO winkels zijn. Dit zijn allemaal eigen winkels.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt de winkels in principe concurrenten van elkaar zijn.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt te begrijpen dat omzetverplaatsing geen voordeel voor art. 5.1 lid 2 sub e WOO oplevert. Het cijfermateriaal van de andere winkels kan echter wel handig zijn voor de representativiteit.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO maakt hierbij het voorbehoud dat hij dan toestemming van de andere partners krijgt om deze cijfers te verstrekken.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat het verleden de basis voor de toekomst vormt. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van een branchevergelijking. Het kan nodig zijn om een toelichting te vragen wanneer de omzetcijfers afwijken van de branchecijfers.

Sluiting

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de hoorzitting zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door aanvrager 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, postbus 15378, 1001 MJ Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het adres Oudezijds Voorburgwal 300 te Amsterdam.

Namens aanvrager is toegezegd dat de volgende nadere stukken en gegevens worden aangeleverd bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Jaarrekening over 2006
- Periodestaten vanaf 2006
- Correspondentie over de vergoeding van € art. 5.1 lid 2 sub f WO
- Nadere gegevens over de advocaatkosten

Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO toegezegd de volgende nadere informatie te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Standpunt over causaal verband tussen funderingsherstel en Noord/Zuidlijn
- Funderingsklasse

Namens de Dienst Noord/Zuidlijn heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO toegezegd de volgende nadere informatie te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn:

- Data afsluiting van de Ferdinand Bolstraat in 2011

BIJLAGE 2

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

Periode		Omschrijving werkzaamheden
Voorbereidende werkzaamheden		
Januari 2001 - augustus 2001		Tijdelijke maatregelen ivm verleggen kabels en leidingen.
1 december 2003		Start maken geleidebalken en ophogen bouwterrein en maken hellingbanen t.b.v. drie zijstraten, blok 1 en 2.
mei 2003 - juni 2004 plaatsen bouwhekken en voorbereidende maatregelen		**Blok 1 en 2:** Stremming in de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de 1e Jan Steenstraat door het **bouwrijp maken van het terrein.** Uitvoeren sonderingen ter voorbereiding van het maken van de diepwanden station Ceintuurbaan. **Bouwhekken** worden geplaatst tussen de Albert Cuypstraat en de 1e Jan Steenstraat (blok 1 en 2). Aanrijden via Sarphatipark richting 1e jan Steenstraat.
		Blok 3: Bouwhekken geplaatst tussen 1e Jan Steenstraat en 1e Jan van der Heijdenstraat. Bouwrijp maken terrein en uitvoeren van sonderingen. Aanrijden via Sarphatipark richting 1e Jan van der Heijdenstraat.
		Plaatsen allerlaatste bouwhekken tussen 1e Jan van der Heijdenstraat en de Ceintuurbaan **(blok 4)**.
		verleggen kabels en leidingen kruispunt Ceintuurbaan - Ferdinand Bolstraat
bouwwerkzaamheden		
maart 2004 t/m mei 2005		**Maken diepwanden**
begin juli 2005 - maart 2006		**Jetgrouting bovendaks**
maart 2006 - november 2006		**Maken dak**. Hierna zal het bouwterrein worden versmald met hier en daar grote bouwgaten. Aan weerszijden van het bouwterrein is er in ieder geval ruimte voor een fietspad
medio 2009		Sloop hoekpand Ceintuurbaan - F. Bolstraat
2 april 2007 - medio 2010		Ontgraven onderdaks tot boor ontvangst gereed.
2007/2008		Station uitgegraven tot -/- 20 meter
2008		Aanleg 1e perron (bovenste) > gereed juli 2008
2008/2009		Uitgraven tot -/- 25 meter > gereed juli 2009
2009/2010		Uitgraven tot -/- 31 meter onder overdruk
		Aanbrengen funderingsvloer
Augustus 2010		Einde overdrukwerkzaamheden
Augustus 2010 - 2011		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
medio 2011/2012		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
2012		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
		Verdeelhalvloer + voorzetwanden
		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
juli-augustus 2011		Passage TBM onderste spoor (westbuis)
Maart - april 2012		Passage TBM bovenste spoor (oostbuis)
2013		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
		Verdeelhalvloer + voorzetwanden
		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
2014		Voorzetwanden Westzijde - voorzetwanden Oostzijde
		Verdeelhalvloer + voorzetwanden
		Roltrapvoorzieningen/perrons

laatste wijziging: 28-03-07

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

		Maken metrotoegangen Noord en Zuid.
December 2014		Einde Ruwbouw werkzaamheden Max Bögl
Januari 2015		Start afbouwwerkzaamheden door aannemer VIA
		Werkzaamheden verlopen grotendeels ondergronds, deels
		via de toegangen Noord en Zuid
Medio 2015		Start opbouw toegangsgebouwen Noord en Zuid
		(gebeurt door projectontwikkelaar)
Begin 2016		Start werkzaamheden Rode Loper
		(herinrichting maaiveld)
4e kwartaal 2017		Start exploitatie Noord/Zuidlijn

Blok 1, 84-90 west en 65-69 oost	tussen Albert Cuypstraat en Govert Flinckstraat
Blok 2, 92-104 west en 71-85 oost	tussen Govert Flinckstraat en 1e Jan Steenstraat
Blok 3, 104A-118 west en 87-93 oost	tussen 1e Jan Steenstraat en 1e Jan van der Heijdenstraat
Blok 4, 120-136 west en 95-113 oost	tussen 1e Jan van der Heijdenstraat en Ceintuurbaan

laatste wijziging: 28-03-07

BIJLAGE 3

Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 2181
1000 CD Amsterdam
Telefoon 020 255 3000
www.noordzuidlijnkennis.net
www.hierzijnwij.nu

Retouradres: Gemeente Amsterdam, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

Datum 23 november 2015
Ons kenmerk SBZ/UIT/00113
Uw kenmerk N000268
Behandeld door art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Onderwerp zienswijze op conceptadvies inzake art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Geachte art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Het conceptadvies van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn inzake het toekennen van een bedrag van € 77.556,- aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO voor nadeelcompensatie in verband met omzetderving in 2012 vanwege de aanleg van de Noord/Zuidlijn, referentienummer N000268, is voor mij aanleiding de volgende zienswijze in te dienen.

Kort en zakelijk weergegeven komt mijn zienswijze er op neer dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn twee methoden door elkaar hanteert om de referentieomzet te bepalen.

De Schadecommissie merkt onder 4.2.1 op, gelet op de geconstateerde daling als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn bij andere ondernemingen, dat zij een percentage van maximaal 20% als opwaartse correctie redelijk acht. De Schadecommissie neemt hier dus aan dat de omzet 20% hoger had kunnen zijn indien er geen werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn zouden zijn uitgevoerd in 2012.
Ik deel deze aanname van de Schadecommissie.

Ik begrijp echter onvoldoende waarom de Schadecommissie dan vervolgens, in haar berekening van de winstderving voor 2012, eerst nog eens een referentieomzet berekent over het gemiddelde van de voorgaande, ook door de NoordZuidlijn beïnvloedde, jaren (tabel 7).

Het komt mij voor dat dit (het berekenen van een referentieomzet) onlogisch is, als de Schadecommissie al een opwaartse correctie toepast op gerealiseerde omzetten in een bepaald jaar. Het is voor mij onnavolgbaar waarom deze opwaartse correctie over een referentieomzet op basis van in het verleden gerealiseerde omzetten vastgesteld wordt.

Ik ben van mening dat als er reeds een opwaartse correctie is toegepast op een bepaald jaar, er daarmee vanuit wordt gegaan dat de omzet zonder de NoordZuidlijn in dat betreffende jaar een bepaald percentage hoger zou moeten/kunnen liggen. Waarom zou er dan nog een normomzet moeten worden berekend aan de hand van voorgaande jaren? Dat is dubbel!

Hier lopen naar mijn mening dus twee methoden om een referentieomzet vast te stellen door elkaar heen:

Allereerst de manier om op basis van een 'onbesmet' verleden (situatie zonder aanleg van de Noord/Zuidlijn) een aanname te doen over de te verwachten omzet in een 'besmet' schadejaar (situatie waarbij door de aanleg van de Noord/Zuidlijn er sprake is van omzetderving). Er wordt dan uitgegaan van een referentieperiode van meerdere jaren om de zogenaamde goede en kwade kansen uit de betreffende jaren weg te redeneren.

Ten tweede de manier om uit te gaan van de behaalde omzet in een bepaald jaar en daarop het in casu vastgestelde percentage van 20% als opwaartse correctie toe te passen.

De manier die de Schadecommissie nu toepast is naar mijn mening dubbelop en onlogisch met de aanname dat de omzet 20% hoger had kunnen zijn indien er geen Noord/Zuidlijn werkzaamheden zouden zijn uitgevoerd.

In mijn optiek zou de Schadecommissie in haar berekening uit moeten gaan van een normomzet in 2012 van € [redacted] gebaseerd op een opwaartse correctie van 20%:

De behaalde omzet 2012	€ [redacted]
Opwaartse correctie 20%	€ [redacted] +
Normomzet 2012	€ [redacted]

Dit betekent dat grondslag voor de toe te kennen nadeelcompensatie € [redacted] zou moeten zijn en niet € [redacted], waar in het conceptadvies thans vanuit wordt gegaan (zie tabel 8).

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 4

Schadecommissie Noord|Zuidlijn

Postadres:
Postbus 15378
1001 MJ Amsterdam
Telefoon: (020) 2510 685

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Metro en Tram
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 2181
1000 CD AMSTERDAM

Schadebureau Noord/Zuidlijn
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

datum	uw referentie	onze referentie
10 december 2015		N000268
behandeld door	telefoon	onderwerp
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	020-2510 677	aanvullende gegevens

Geachte art. 5.1 lid 2 sub e WOO,

Aan art. 5.1 lid 2 sub e WOO wordt door de Schadecommissie het volgende voorgelegd.

In de e-mail van art. 5.1 lid 2 sub e WOO van 4 november 2015 zijn aanvullende gegevens verstrekt, dit naar aanleiding van de in het conceptadvies 2012 gemaakte voorbehouden. Deze aanvullende gegevens blijken echter nog niet volledig te zijn. Alleen de posten met betrekking tot het boekjaar 2011/2012 zijn in de e-mail toegelicht. De toelichting met betrekking tot het boekjaar 2012/2013 is nog niet verstrekt. Met name ontbreken nog:

1. Miscellaneous income ad EUR [redacted]
2. Hearing aid commissions ad EUR [redacted]

Deze gegevens ontvangt de Schadecommissie gaarne binnen twee weken na heden van u.

Met betrekking tot de onder 2. genoemde post is ook de vraag gerezen waaronder deze inkomsten in de voorgaande jaren zijn geboekt. Ook op deze vraag ontvangt de Schadecommissie gaarne binnen twee weken na heden een antwoord van art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

Met vriendelijke groet,

Namens de Schadecommissie Noord/Zuidlijn,
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

De Schadecommissie Noord|Zuidlijn is een adviescommissie van onafhankelijke deskundigen die op grond van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord|Zuidlijn door de gemeenteraad van Amsterdam is benoemd om te adviseren over verzoeken om nadeelcompensatie en vergoeding van planschade in verband met de aanleg van de Noord|Zuidlijn.

BIJLAGE 5

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Van: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 12:28
Aan: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Onderwerp: nadeelcopensatie art. 5.1 lid 2 sub e WOO

> Goedemorgen art. 5.1 lid 2 su
>
> Ik heb een brief gezien waar gevraagd wordt om een verklaring mbt
> boekjaar
> 2012/13 voor 2 posten.
>
> Miscellaneous income van art. 5.1 lid 2 sub f WOO
>
> De 2e is vrij makkelijk en prima te herleiden. Echter de andere post
> kan ik niet zo herleiden.
> Ik zie wel een contributie vanuit de huurbaas van art. 5.1 lid 2 sub f WOO
>
> Als ik wat meer info heb mbt de doorgestuurde cijfers, kan ik het
> wellicht makkelijker herleiden.
>
> De bijkomende vraag van de commissie is ook waar de inkomsten van de
> horencommissie in voorgaande jaren was geboekt. Ik vraag mij af of je
> die inkomsten voor die tijd had?
>
> Met vriendelijke groet/Kind regards
>
> art. 5.1 lid 2 sub e WOO Senior Finance Operations Manager Mob art. 5.1 lid 2 sub e WO
> Direct art. 5.1 lid 2 sub e art. 5.1 lid 2 sub e WOO
>
> art. 5.1 lid 2 sub e WOO Netherlands Direct
>
> PLEASE THINK BEFORE YOU PRINT
>
> ---
>
> NOTICE: This message contains privileged and confidential information
> intended only for the addressee. If you have received this message in
> error you must not disseminate, copy or take action on it; please
> notify art. 5.1 lid 2 sub e WOO Opinions expressed in this
> message are those of the sender and do not necessarily represent those
> of art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
> Although this e-mail and any attachments are believed to be virus
> free, e-mail communications are not 100% secure and art. 5.1 lid 2 sub e WOO makes
> no warranty that this message is secure or virus free. All references
> to art. 5.1 lid 2 sub e WOO means art. 5.1 lid 2 sub e WOO, a company
> limited by shares and registered in art. 5.1 lid 2 sub e WOO
> Nothing in this transmission shall or shall be deemed to
> constitute an offer or acceptance of an offer or otherwise have the
> effect of forming a contract by electronic communication. Your name
> and address may be stored to facilitate communication.
> ---
> .

>

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 6

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Van: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 12:26
Aan: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Onderwerp: Nadeelcopensatie art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Bijlagen: untitled-[2]

---------- Oorspronkelijk bericht ----------
Onderwerp: Fwd: Question on art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Van: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Datum: Di, 22 december, 2015 11:42 am
Aan: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Goedemorgen,

Hier is de volledige verklaring.

Met vriendelijke groet/Kind regards

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BEFORE YOU PRINT

NOTICE: This message contains privileged and confidential information intended only for the addressee. If you have received this message in error you must not disseminate, copy or take action on it; please notify art. 5.1 lid 2 sub e WOO Opinions expressed in this message are those of the sender and do not necessarily represent those of art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
Although this e-mail and any attachments are believed to be virus free, e-mail communications are not 100% secure and art. 5.1 lid 2 sub e WOO makes no warranty that this message is secure or virus free. All references to art. 5.1 lid 2 sub e WOO means art. 5.1 lid 2 sub e WOO a company limited by shares and registered in art. 5.1 lid 2 sub e WOO Nothing in this transmission shall or shall be deemed to constitute an offer or acceptance of an offer or otherwise have the effect of forming a contract by electronic communication. Your name and address may be stored to facilitate communication.

.

---------- Forwarded message ----------
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

No worries at all!

art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] Being sickness benefit for an employee

art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] Being income from Staff recharges From art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] Being Sickness Benefit

art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] Being the credits for the landlords contribution amortized over 5 years

Need anything else just give me a shout

Many thanks and kind regards

art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

Give Me Details
Show Me You Care
Involve Me
Be Brief, Be Bright, Be Gone

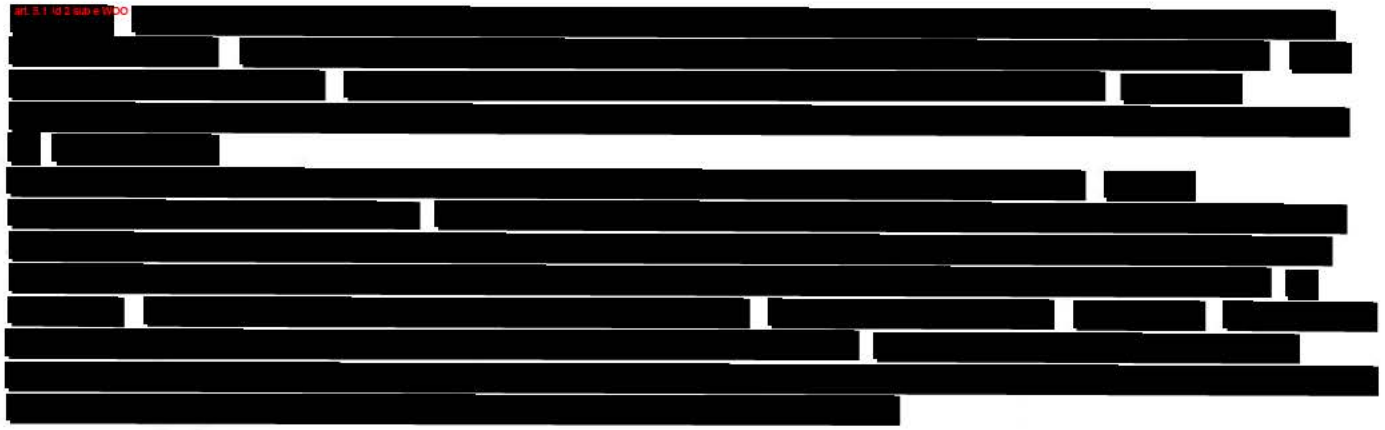
PLEASE THINK BEFORE YOU PRINT

On 22 December 2015 at 10:31, art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] wrote:

> Hi [redacted],
>
> Can you help me with something?
>
> We are putting a claim with city hall in Amsterdam and they have a
> question on miscellaneous income art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] for the year 2012/13
>
> This is not the hearing aid commission and partly I can see a landlord
> contribution, but I cannot get to this amount.
>
> Are you able to help me?
>
> Met vriendelijke groet/Kind regards
>
> art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]
>
> PLEASE THINK BEFORE YOU PRINT
>
> ----------
>

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

[redacted]



[redacted]