# SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

## ADVIES

inzake het verzoek om schadevergoeding 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: verzoeker)

Verzoeknummer: N000249
Datum: 17 december 2009

## SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, voor de periode 1 mei 2003 tot en met 31 juli 2004
een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van (in totaal) EUR 47.466,-
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 (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:

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

## 1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een verzoek, gedateerd 16 maart 2009 en door het Schadebureau ontvangen op 19 maart 2009, heeft verzoeker een krachtens de Verordening in behandeling te nemen verzoek om

toekenning van schadevergoeding ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 15 lid 1 van de Verordening verzoeker en de gemeente (Projectbureau Noord-Zuidlijn en Schadebureau) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 17 april 2009. 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.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 17 april 2009.

De Schadecommissie heeft op 16 oktober 2009 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 22 oktober 2009. 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 van 17 april 2009;
3. jaarstukken en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van verzoeker;
4. huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO
5. overnamecontract van 14 juni 2004 betreffende de inventaris, de goodwill en de voorraden van art. 5.1 lid 2 sub e WOO te Amsterdam;
6. in 2004 gevoerde correspondentie tussen verzoeker en het CWI betreffende de ontslagaanvraag voor vier personeelsleden van verzoeker;
7. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn;
8. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Pijp

### 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 krachtens overgangsrecht nog beoordeeld dient te worden onder vigeur van het tot 1 juli 2008 geldende artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, 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 toerekenbaarheid van de 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. De toerekenbaarheid van 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 het 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 volledig toerekenbare 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/rechtspersoon en adres verzoeker: art. 5.1 lid 2 sub e WOO
  Amsterdam;
- naam, vestigingsplaats en ligging van betrokken bedrijfsvestiging: art. 5.1 lid 2 sub e WOO

### 3.2 Inhoud schadeverzoek

Verzoeker heeft vanaf 1 mei 1996 tot 1 augustus 2004 de winkelruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO gehuurd en daar art. 5.1 lid 2 sub e WOO geëxploiteerd. Per 1 augustus 2004 heeft verzoeker de huur van de winkelruimte beëindigd en de onderneming verkocht.

Verzoeker voert aan dat de art. 5.1 lid 2 sub e WOO als gevolg van de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn zijn uitgevoerd in de Ferdinand Bolstraat in 2003 en 2004 slecht bereikbaar is geweest, waardoor de omzet is gedaald en verzoeker schade heeft geleden in de vorm van winstderving. Voorts voert verzoeker aan bij de verkoop van de winkel in 2004 als gevolg van de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn een lagere verkoopprijs te hebben ontvangen dan de verkoopprijs die verzoeker zou hebben kunnen ontvangen indien geen sprake zou zijn geweest van de aanlegwerkzaamheden. Verzoeker vraagt een vergoeding voor het verschil tussen de gerealiseerde en de fictieve verkoopprijs.

### 3.3 Gegevens aanleg Noord-Zuidlijn

Onder de Ferdinand Bolstraat zal het station Ceintuurbaan komen voor de Noord-Zuidlijn. Het bouwterrein voor het metrostation Ceintuurbaan bevindt zich in de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan. In de periode mei 2003 tot medio januari 2004 zijn bouwhekken rond het werkterrein geplaatst en voorbereidende maatregelen getroffen, zoals het aanbrengen van geleidebalken en het ophogen van het bouwterrein. Vanaf medio januari 2004 tot en met november 2006 hebben de werkzaamheden bestaan uit het maken van diepwanden voor het metrostation, het verstevigen van de grond door middel van jetgrouten en het maken van het dak van het station. 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 de eerste fase van 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. Op 10 augustus 2009 is gestart met het uitgraven onder verhoogde luchtdruk van de onderste laag grond (- 26 m tot - 31,5 m). Naar verwachting zal omstreeks eind 2010 het station gereed zijn voor ontvangst van de twee tunnelboormachines.

In de periode na de passage van de tunnelboormachines vindt de afbouw van het station plaats.

### 3.4 Planologische situatie

*Huidige planologische situatie ter plaatse van het onderhavige tracégedeelte:*

Het tracé van de Noord-Zuidlijn is opgenomen in het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 september 1998, nr. 437, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 20 april 1999, nr. 98 - 915490, welk besluit voor wat betreft het tracégedeelte in de Ferdinand Bolstraat gedeeltelijk is vernietigd bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 februari 2001. De daardoor noodzakelijk geworden herziening van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 februari 2002, nr. 197 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 oktober 2002, kenmerk 2002-12214. Deze herziening heeft geen wijziging gebracht in het planologische regime zoals dat reeds in het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn was neergelegd.

De onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft ligt in de nabijheid van het tracégedeelte van de Noord-Zuidlijn waaraan in het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn de volgende bestemming is gegeven: "ondergrondse stationsgebouwen waarboven openbare ruimte". Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor ondergrondse stationsgebouwen, met inbegrip van perrons, railtracé, voetgangersverbindingen, vluchtschachten, winkels, kantoren met baliefunctie, horeca, fietsenstallingen, maatschappelijke voorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer, alsmede, bovengronds, voor verkeersareaal, pleinen, groenvoorzieningen en water. Bovengronds zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximumbouwhoogte van 6 meter toegestaan.

*Voormalige planologische situatie ter plaatse van het onderhavige tracégedeelte*:

Het onderhavige tracégedeelte van de Noord-Zuidlijn was voorafgaand aan het in werking treden van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn opgenomen in het globale bestemmingsplan De Pijp. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 november 1983, nr. 1450, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 21 november 1986 en goedgekeurd door de Kroon bij KB van 10 december 1990, nr. 90.023348. De 3e herziening van het globale plan is op 9 juni 1992 door de stadsdeelraad van het stadsdeel De Pijp vastgesteld en is onherroepelijk geworden op 24 februari 1995.

In dit bestemmingsplan had het onderhavige tracégedeelte de bestemming "verkeersdoeleinden, verkeersareaal". Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor rijwegen, fiets- en voetpaden alsmede voor ongebouwde parkeervoorzieningen, met inbegrip van daarbij horende bermen en plantsoenen.

Op deze gronden mag slechts bebouwing worden opgericht ten dienste van het rij-, fiets- en voetgangersverkeer alsmede van het openbaar vervoer, met dien verstande dat deze bebouwing ten hoogste 1/2% van het totale oppervlak van deze gronden mag beslaan.

Als **bijlage 2 en 3** zijn bijgevoegd de relevante gedeelten van de plankaarten van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn en van het bestemmingsplan De Pijp.

## 4. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

### 4.1 Schade-oorzaak en voorzienbaarheid

Verzoeker heeft aangevoerd dat door de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn zijn winkel in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds mei 2003 slecht bereikbaar is geweest, hetgeen tot gevolg heeft gehad dat de omzet en winst van verzoeker zijn teruggelopen. Verzoeker heeft zich genoodzaakt gezien om, gelet op de dalende omzet- en winstcijfers, per 1 augustus 2004 de huur van de winkelruimte op te zeggen en de exploitatie van de winkel te staken. De exploitatie van de winkel is door twee werknemers van verzoeker overgenomen, waarbij door verzoeker een overnamevergoeding is ontvangen, welke vergoeding lager is dan verzoeker had kunnen realiseren indien geen sprake zou zijn geweest van de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn, aldus verzoeker.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 3.3 vermelde gegevens, dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de winkel van verzoeker vanaf mei 2003 in negatieve zin beïnvloed zijn door de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat. De vraag of door verzoeker als gevolg hiervan daadwerkelijk schade wegens winstderving is geleden wordt onderzocht en beantwoord in onderdeel 4.2 e.v.. De Schadecommissie stelt de schadeperiode voor wat betreft de beoordeling van de door verzoeker geleden schade wegens winstderving in het onderhavige advies op de periode 1 mei 2003 tot en met 31 juli 2004, de periode waarover thans voldoende financiële gegevens beschikbaar zijn en zijn geanalyseerd. Voorts wordt in dit advies de door verzoeker aangevoerde schade wegens verkoop van de onderneming beoordeeld.

Indien schade is geleden die is toe te rekenen aan de aanleg van de Noord-Zuidlijn dient de Schadecommissie te onderzoeken in hoeverre de schade moet worden toegerekend aan de in de Verordening bedoelde planologische maatregelen, derhalve aan het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn of een andere met de aanleg van de Noord-Zuidlijn samenhangende planologische mutatie die aanspraak kan geven op vergoeding van planschade.

Met betrekking tot de schadeveroorzakende werkzaamheden ten behoeve van de bouw van het metrostation Ceintuurbaan overweegt de Schadecommissie, dat het oude bestemmingsplan De Pijp niet voorziet in de mogelijkheid een stationsgebouw te bouwen. Het nieuwe bestemmingsplan Noord-Zuidlijn voorziet wel in deze mogelijkheid. De Schadecommissie concludeert dat de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van het metrostation Ceintuurbaan aangemerkt kunnen worden als uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan, dat aldus een overheersende werking heeft gehad bij het ontstaan van de overlast en in zoverre een planologische verslechtering voor verzoeker heeft teweeggebracht. Dit betekent dat de schade die verzoeker in verband met deze werkzaamheden heeft geleden als planschade kan worden toegerekend aan het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn en dat deze schade kan worden vergoed zonder aftrek wegens normaal maatschappelijk risico.

Verzoeker heeft de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO gehuurd en daarin de art. 5.1 lid 2 sub e WOO geëxploiteerd vanaf 1 mei 1996. 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

### *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 schadeperiode 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 referen-

tieperiode. 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 onderdeel van het advies wordt de schade wegens winstderving beoordeeld die is geleden in de periode 1 mei tot en met 31 december 2003 en de periode 1 januari tot en met 31 juli 2004.
- De schadeberekening vindt plaats op basis van de omzetbenadering.
- Ingevolge artikel 3 lid 2 van de Verordening dient de schade berekend te worden met inachtneming van een referentieperiode voorafgaande aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. In het geval van verzoeker ligt de referentieperiode voor het schadejaar 2003 in de jaren 1998 t/m 2002. De referentieperiode voor het schadejaar 2004 ligt in de jaren 1999 t/m 2003.
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- Bij de berekening van de omvang van de omzetderving wordt rekening gehouden met een branchecorrectie. Deze branchecorrectie wordt gebaseerd op de CBS-cijfers, cijfers [redacted] (SBI `93, [redacted]).
- Alle bedragen zijn weergegeven in euro's, tenzij anders vermeld.

*4.2.3. Ter beschikking staande gegevens*

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

- winst- en verliesrekening over de jaren 1998 t/m 2004
- omzetcijfers per maand over de jaren 1998 t/m 2004.

*4.2.4. Vergelijking interne omzetcijfers met omzetcijfers van de jaarrekening*

De vergelijking van de omzetspecificatie met de omzetcijfers die zijn opgenomen in de jaarrekening levert het in tabel 1 weergegeven beeld op.

*Tabel 1:*

Vergelijking van de maandomzetten met omzetweergave in de jaarrekeningen

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Jaarrekening | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| Maandcijfers | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Verschil** | | | | | | | |
| **Verschil in %** | 0,43% | 0,00% | -0,02% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Er zijn geen significante verschillen tussen de interne maandomzetten en de omzetcijfers in de jaarrekeningen geconstateerd. De opgave van gerealiseerde omzetten sluit nagenoeg volledig aan bij de in de jaarrekeningen opgenomen bedragen.

*4.2.5. Analyse van de cijfers*

**Resultatenrekening**

In tabel 2 is een overzicht opgenomen van de resultatenrekening over de jaren 1998 t/m 2004.

*Tabel 2:*

Resultatenrekening over de jaren 1998 tot en met 2004.

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Omzet winkel | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| art. 5.1 lid 2 sub e WOO | | | | | | | |
| Retour verkopen | | | | | | | |
| **Totaal omzet** | | | | | | | |
| Af: inkoopwaarde | | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Personeelskosten | | | | | | | |
| Afschrijvingen | | | | | | | |
| Algemene kosten | | | | | | | |
| **Totaal bedrijfskosten** | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Bedrijfsresultaat** | | | | | | | |
| Financieringsresultaat | | | | | | | |
| Bijzondere baten/lasten | | | | | | | |
| **Netto resultaat** | | | | | | | |

Uit tabel 2 blijkt, dat de gerealiseerde omzetten, na een aanvankelijke en doorlopende stijging in de periode 1998 t/m 2002, in de schadejaren 2003 en 2004 lager zijn dan in de jaren 2001 en 2002. Met name over 2004 is sprake van een sterke daling.
De algemene kosten stijgen in de periode 1999 tot en met 2003. In 2004 vindt een daling van de kosten plaats.
Zowel de lagere omzet als de lagere kosten in 2004 hangen samen met het beëindigen van de exploitatie van de winkel door verzoeker per 1 augustus 2004.

**Omzet**

In tabel 3 zijn de gerealiseerde maandomzetten (excl. btw) over de jaren 1998 tot en met 2004 weergegeven.

*Tabel 3:*
Maandomzetten (excl. btw) over de jaren 1998 tot en met 2004

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Januari | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| Februari | | | | | | | |
| Maart | | | | | | | |
| April | | | | | | | |
| Mei | | | | | | | |
| Juni | | | | | | | |
| Juli | | | | | | | |
| Augustus | | | | | | | |
| September | | | | | | | |
| Oktober | | | | | | | |
| November | | | | | | | |
| December | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Totaal** | | | | | | | |

Verzoeker heeft zijn detailhandel per 1 augustus 2004 verkocht. In de maand september 2004 is nog omzet behaald. Dit betreft de omzetrealisatie op de door koper niet overgenomen voorraden op het moment van overdracht. Verzoeker is met koper overeengekomen dat de voorraad na overdracht alsnog in de winkel zal worden verkocht tegen verrekening van 50% van de opbrengst. Augustus en september 2004 vallen buiten de schadeperiode.

**Brutowinstmarge**

Bij de schadeberekening wordt rekening gehouden met de gederfde brutowinst over de omzetdaling. De gederfde brutowinst wordt gebaseerd op het gemiddeld gerealiseerde brutowinstpercentage over de boekjaren 1998 tot en met 2002. In tabel 4 zijn de brutowinst en de brutowinstmarge over de jaren 1998 tot en met 2004 weergegeven.

*Tabel 4:*

Brutowinstmarge over de jaren 1998 tot en met 2004

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Netto omzet | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| Inkoopwaarde | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | | |
| **Brutowinstmarge** | **33,84%** | **31,65%** | **28,50%** | **37,70%** | **36,08%** | **21,84%** | **25,64%** |

In tabel 5 wordt het gemiddelde brutowinstpercentage over de referentieperiode voor het schadejaar 2003, de jaren 1998 tot en met 2002, berekend.

*Tabel 5:*

Berekening gemiddeld brutowinstpercentage over de jaren 1998 t/m 2002

| | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | Gemiddelde 1998 - 2002 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Netto omzet | Tabel 5 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Inkoopwaarde | Tabel 5 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | | |
| **Brutowinstmarge** | | **33,84%** | **31,65%** | **28,50%** | **37,70%** | **36,08%** | **33,81%** |

Bij de berekening van de schade over 2003 wordt uitgegaan van een gemiddelde brutowinstmarge van 33,81% van de netto omzet.

*4.2.6. Schadeberekening voor het schadejaar 2003*

In dit onderdeel wordt de schade wegens winstderving over de schadeperiode 1 mei t/m 31 december 2003 berekend.

**Omzet in referentieperiode en schadeperiode**

De schadeperiode in het jaar 2003 bestaat uit de maanden mei tot en met december. De referentieperiode wordt vastgesteld op de maanden mei tot en met december van de jaren 1998 tot en met 2002. In tabel 6 is de gerealiseerde omzet (excl. btw) in de referentieperiode en de schadeperiode weergegeven.

*Tabel 6:*

Maandcijfers van de gerealiseerde omzet (excl. btw) over de maanden mei t/m december van de jaren 1998 t/m 2003.

| | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Mei | Tabel 3 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Juni | Tabel 3 | | | | | | |
| Juli | Tabel 3 | | | | | | |
| Augustus | Tabel 3 | | | | | | |
| September | Tabel 3 | | | | | | |
| Oktober | Tabel 3 | | | | | | |
| November | Tabel 3 | | | | | | |
| December | Tabel 3 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Totaal (mei - december)** | | | | | | | |

**Inflatiecorrectie 2003**

De waardepeildatum voor de gerealiseerde omzet in de referentieperiode is 31 december 2002. In tabel 7 wordt de omzet uit de referentieperiode omgerekend naar de waardepeildatum.

*Tabel 7:*

Inflatiecorrectie

| | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | Gemiddelde 1998-2002 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Maandomzetten mei-december | Tabel 6 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Prijsindexcijfers CPI 1969=100, gemiddelde stand van prijsindex in periode mei – dec. | | 337,2 | 344,7 | 354,3 | 370,4 | 382,5 | |
| **Omzet naar waarde 2002** | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| **Normomzet (mei-december) voor branchecorrectie** | | | | | | | |

**Branchecorrectie 2003**

Verondersteld wordt dat de omzet van de winkel van verzoeker gedurende de schadeperiode de gemiddelde ontwikkeling in de branche zou hebben gevolgd. Voor de brancheontwikkeling wordt gebruik gemaakt van CBS Statistiek "Omzetontwikkeling in winkels voor art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]" SBI '93 [redacted]

*Tabel 8:*

Branchecorrectie

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normomzet vóór branchecorrectie | Tabel 7 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted] |
| CBS: omzetontwikkeling 2003 t.o.v. 2002 | | -5,8% | |
| Branchecorrectie voor het jaar 2003 | | | |
| | | | |
| **Normomzet** | | | |

**Kostenbesparing 2003**

De berekening van de gerealiseerde besparingen op bedrijfskosten wordt gebaseerd op de gegevens uit de verkregen jaarrekeningen van verzoeker. Daarbij wordt rekening gehouden met de kostenontwikkeling ten gevolge van algemene prijsinflatie. Tevens wordt de omvang van de berekende besparing aangepast naar de periode van het jaar waarop de schadevergoeding betrekking heeft. Verondersteld wordt, dat de realisatie van de operationele bedrijfskosten gelijkmatig gedurende het jaar plaatsvindt. De omrekening geschiedt op lineaire basis.

In tabel 9 wordt de besparing op de bedrijfskosten in 2003 berekend.

*Tabel 9:*

Besparing op bedrijfskosten

| | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | Gemidd. 1998-2002 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| Personeelskosten | Tabel 2 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| Algemene kosten | Tabel 2 | | | | | | | |
| Af: Huur | | | | | | | | |
| **Totaal bedrijfskosten** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| CBS prijsindexcijfers, jaargemiddelde, CPI (1969 = 100) | | 336,2 | 343,6 | 352,3 | 368,3 | 380,8 | | 389,7 |
| Operationele bedrijfskosten t/m 2002, omgerekend naar waarde 2003 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Bespaarde bedrijfskosten jaar 2003 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| **Bespaarde bedrijfskosten * 8/12 (mei t/m december)** | | | | | | | | |

Uit tabel 9 blijkt, dat de operationele bedrijfskosten in 2003 hoger zijn dan de norm, zodat geen sprake is van kostenbesparing. Er vindt geen correctie op de gederfde brutowinst wegens besparing op bedrijfskosten plaats.

**Schadeberekening 2003**

Op basis van het voorgaande wordt in tabel 10 de schade(vergoeding) over de periode 1 mei t/m 31 december 2003 berekend.

*Tabel 10:*

Schadeberekening mei t/m december 2003

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Normomzet | Tabel 8 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO |
| | Behaalde omzet | Tabel 6 | | |
| | **Gemiste omzet** | | | |
| | Gemiddelde brutowinstmarge | Tabel 5 | 33,81% | |
| | Gemiste brutowinstmarge | | | |
| Af: | Besparingen op bedrijfskosten | Tabel 9 | | |
| | | | | |
| | **Schade 2003** | | | |

*4.2.7. Schadeberekening voor het schadejaar 2004*

In dit onderdeel wordt de schade wegens winstderving over de schadeperiode 1 januari t/m 31 juli 2004 berekend.

**Omzet in referentieperiode en schadeperiode**

De referentieperiode voor het schadejaar 2004 wordt vastgesteld op de maanden januari tot en met juli van de jaren 1999 tot en met 2003. De omzet over het jaar 2003 wordt gecorrigeerd met de in tabel 11 berekende gemiste omzet over 2003.
De gederfde omzet 2003 heeft betrekking op 8 maanden van een kalenderjaar. De schadeberekening over 2004 heeft betrekking op 7 maanden (januari tot en met juli). Gelet hierop verhoogt de Schadecommissie de gerealiseerde omzet over 2003 met een bedrag aan omzetderving naar rato van de duur van de referentieperiode. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het specifieke seizoenspatroon. Nu de duur van de schadeperiode in 2003 op 8 maanden uitkomt en de schadeperiode in 2004 alsmede de referentieperiode in elk van de te onderscheiden referentiejaren betrekking heeft op 7 maanden, wordt 7/8 van de berekende omzetderving in 2003 toegerekend aan de periode januari tot en met juli in 2003.

*Tabel 11:*
Omzet in referentieperiode en schadeperiode

| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Januari | Tabel 3 | | | | | | |
| Februari | Tabel 3 | | | | | | |
| Maart | Tabel 3 | | | | | | |
| April | Tabel 3 | | | | | | |
| Mei | Tabel 3 | | | | | | |
| Juni | Tabel 3 | | | | | | |
| Juli | Tabel 3 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Totaal (januari - juli)** | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Gemiste omzet 2003 * 7/8 | Tabel 10 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **Omzet in referentieperiode en in schadeperiode** | | | | | | | |

art. 5.1 lid 2 sub f WOO

[redacted]

**Inflatiecorrectie 2004**

De waardepeildatum voor de gerealiseerde omzet in de referentieperiode is 31 december 2003. In tabel 12 wordt de omzet uit de referentieperiode omgerekend naar de waardepeildatum.

*Tabel 12:*

Inflatiecorrectie

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | Gemiddelde 1999-2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| Omzet in referentieperiode | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Prijsindexcijfers (1969=100, jan - juli) | 342,06 | 349,77 | 365,83 | 379,03 | 388,30 | |
| | | | | | | |
| **Omzet naar waarde 2003** | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| **Normomzet voor branchecorrectie** | | | | | | |

**Branchecorrectie 2004**

Verondersteld wordt dat de omzet van de winkel van verzoeker gedurende de schadeperiode de gemiddelde ontwikkeling in de branche zou hebben gevolgd. Voor de brancheontwikkeling wordt, evenals bij de berekening van de schade over 2003, gebruik gemaakt van CBS Statistiek "Omzetontwikkeling in winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO " SBI `93 [redacted].

*Tabel 13:*

Branchecorrectie

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normomzet vóór branchecorrectie | Tabel 12 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO |
| CBS: omzetontwikkeling 2004 t.o.v. 2003 | | -2,40% | |
| Branchecorrectie voor het jaar 2004 | | | |
| | | | |
| **Normomzet** | | | |

**Brutowinstmarge 2004**

*Tabel 14:*

Berekening gemiddelde brutowinstpercentage over de jaren 1999 t/m 2003

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | Gemiddelde 1999-2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| Netto omzet | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | |
| Inkoopwaarde | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Brutowinst** | | | | | | |
| **Brutowinstmarge** | **31,65%** | **28,50%** | **37,70%** | **36,08%** | **21,84%** | **31,47%** |

Bij de schadeberekening over 2004 wordt uitgegaan van een gemiddelde brutowinstmarge van 31,47% van de netto omzet.

**Kostenbesparingen 2004**

De berekening van de gerealiseerde besparingen op bedrijfskosten wordt gebaseerd op de gegevens uit de verkregen jaarrekeningen van verzoeker. Daarbij wordt rekening gehouden met de kostenontwikkeling ten gevolge van algemene prijsinflatie. Evenals bij de berekening van de omzetderving wordt rekening gehouden met kostenrealisatie naar rato van het verstrijken van een kalenderjaar. Bij de kostenrealisatie houdt dit in, dat de operationele bedrijfskosten over 2004 eerst dienen te worden omgerekend naar kosten op jaarbasis. De in de jaarrekening weergegeven kosten hebben immers betrekking op de periode januari tot en met juli. De omrekening op jaarbasis geschiedt door extrapolatie naar rato van de periode waarin de kosten zijn gemaakt ten opzichte van de totale jaarperiode (vermenigvuldigen van de kosten over de periode januari t/m juli 2004 met 12/7). Vervolgens wordt van de alsdan blijkende besparing op jaarbasis 7/12 toegerekend aan de onderhavige schadeperiode (januari t/m juli).

In tabel 15 wordt de besparing op de bedrijfskosten in 2004 berekend.

*Tabel 15:*

Besparing op bedrijfskosten

| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | Gemidd. 1999-2003 | 2004 | Op jaar-basis 2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| Personeelskosten | Tabel 2 | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | | |
| Algemene kosten | Tabel 2 | | | | | | | | |
| Af: Huur | | | | | | | | | |
| **Totaal bedrijfskosten** | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| CBS prijsindexcijfers CPI (1969 = 100) | | 343,6 | 352,3 | 368,3 | 380,8 | 389,7 | | 394,3 | 394,3 |
| Gemiddeld t/m 2003, naar waarde 2004 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Bespaarde bedrijfs-kosten 2004 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Bespaarde bedrijfs-kosten 2004 ( 7/12)** | | | | | | | | | |

Uit de berekening in tabel 15 blijkt, dat op jaarbasis geen besparing op operationele kosten is gerealiseerd. In 2004 is sprake van een negatieve besparing, dat wil zeggen een hoger kostenniveau dan de norm. Aldus is er geen grond voor het verminderen van de brutowinstderving met gerealiseerde kostenbesparing.

**Schadeberekening 2004**

Op basis van het voorgaande wordt in tabel 16 de schade(vergoeding) over de periode 1 januari t/m 31 juli 2004 berekend.

*Tabel 16:*

Schadeberekening januari t/m juli 2004

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normomzet | Tabel 13 | | art. 5.1 lid 2 sub f WOO |
| Behaalde omzet | Tabel 11 | | |
| **Gemiste omzet** | | | |
| Gemiddelde brutowinstmarge | Tabel 14 | 31,47% | |
| Gemiste brutowinstmarge | | | |
| Af: Besparingen op bedrijfskosten | Tabel 15 | | |
| | | | |
| **Schade 2004** | | | |

### 4.3 Bedrijfsbeëindiging

Verzoeker voert aan dat de aanleg van de Noord-Zuidlijn zodanige omzetverminderingen en exploitatieverliezen heeft veroorzaakt dat verzoeker voor de keus kwam te staan om ofwel zijn bedrijfsactiviteiten in het onderhavige pand te staken ofwel deze voort te zetten met behoud van de aan de Verordening te ontlenen aanspraken op (jaarlijkse) schadevergoeding wegens winstderving. Verzoeker heeft, mede in verband met de leeftijd van art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], de keuze laten vallen op het staken van de bedrijfsactiviteiten. Verzoeker heeft de huur van de winkelruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO met ingang van 1 augustus 2004 opgezegd en de inventaris en de in de winkel aanwezige bedrijfsmiddelen (exclusief de handelsvoorraad) verkocht aan twee oud-werkneemsters. De overnamesom bedraagt art. 5.1 lid 2 sub f WOO Voorts heeft verzoeker aanspraak gehouden op 50% van de verkoopopbrengst van de handelsvoorraad, die eigendom is gebleven van verzoeker.

Voor zover uit de verkoop van de onderneming nadeel voor verzoeker is voortgevloeid, kan dit nadeel, wanneer niet blijkt van een andere oorzaak voor het niet (kunnen) ontvangen van een hogere overnamesom, beschouwd worden als een gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.

De Schadecommissie acht, gelet op de financiële situatie waarin verzoekers bedrijf blijkens de daaromtrent beschikbare gegevens en schadeberekeningen (zie onderdeel 4.2) als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn is komen te verkeren, en voorts gelet op de leeftijd van de beherend vennoot van verzoeker als tijdens het onderzoek gebleken, de door verzoeker gemaakte keuze in overeenstemming met hetgeen in de gegeven omstandigheden van een redelijk handelend ondernemer, mede gelet op de verplichting tot schadebeperking, kan worden verwacht. Daarbij wordt verondersteld dat de aan verzoeker bij voortzetting van zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse uit te keren vergoeding wegens winstderving het door verzoeker in het kader van de beëindiging van deze activiteiten te ondervinden nadeel zou overstijgen. Dit nadeel kan gesteld worden op het verschil tussen hetgeen normaliter, de aanleg van de Noord-Zuidlijn weggedacht, bij verkoop van het bedrijf of van het ter plaatse gevestigde bedrijfsonderdeel als verkoopprijs had kunnen worden ontvangen en hetgeen feitelijk tijdens de aanleg van de Noord-Zuidlijn bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten als verkoopprijs is ontvangen of redelijkerwijs had kunnen worden ontvangen. In artikel 4 van de Verordening is bepaald dat de Schadecommissie in een dergelijk geval dit verschil zal begroten en in het uit te brengen advies zal opnemen.

De Schadecommissie is van oordeel dat geen sprake is geweest van derving van goodwill.
De voor dit oordeel relevante vraag luidt: kan bij verkoop van een winkel in [redacted] met een specifiek assortiment een vergoeding voor goodwill worden bedongen?
De Schadecommissie beantwoordt deze vraag ontkennend. De inkomstenstroom is volledig afhankelijk van de "know-how" van de ondernemer: het gevoel voor [redacted] en kennis van inkoopmarkt(en). Daarmee is de persoon van de ondernemer bepalend voor het behaalde inkomen. Daaraan kan door de nieuwe ondernemer geen waarde worden toegekend.

Het feit dat op het vestigingspunt voldoende omzet behaald kan worden komt tot uitdrukking in de huurwaarde van het vestigingspunt.

De detailhandel van verzoeker voerde een in zekere mate uniek assortiment. De assortimentskeuze en inkoop werden bepaald door verzoeker. Verzoeker als verkoper en de kopers van de onderneming zijn niet overeengekomen dat het door verkoper gevoerde assortiment door kopers wordt voortgezet (bijvoorbeeld) door actieve betrokkenheid van de verkoper.
Het huurcontract is door verkoper opgezegd. Kopers dienden zelfstandig een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met verhuurder. Vooropgesteld dat de nieuwe huurovereenkomst tegen een marktconforme huurprijs wordt aangegaan, zonder aanspraak op "in de plaatsstelling", is geen sprake van continuering van een mogelijk lagere huurprijs, die als financieel voordeel zou kunnen leiden tot een hogere overnamesom.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat het bedingen van een vergoeding voor goodwill van de winkel in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO, ook bij wegdenken van de aanleg van de Noord-Zuidlijn, niet mogelijk zou zijn geweest. Derhalve is geen sprake van een verschil als bedoeld in artikel 4 van de Verordening.

### 4.4 Aftrek op inkomensschade wegens beperking van de voorraad in het zicht van verkoop van de onderneming

Verzoeker heeft de bedrijfsvoering overgedragen per 1 augustus 2004. Overname van de winkelvoorraad maakte daarvan geen deel uit. De Schadecommissie overweegt dat verzoeker in het zicht van de voorgenomen overdracht de winkelvoorraad kan hebben beperkt, waardoor de kosten van 'neen verkopen' zijn toegenomen. Dit kan een zelfstandige bron hebben gevormd van afname van de omzet. Dit komt niet tot uiting in de in onderdeel 4.2 opgenomen schadeberekening.

De Schadecommissie heeft beoordeeld of, en zo ja in welke mate een correctie dient plaats te vinden op het berekende bedrag van de te vergoeden inkomensschade. Daarbij is in aanmerking genomen dat, hoewel de opbrengst van de aanwezige winkelvoorraad na overdracht van de onderneming onzeker is, een rationeel handelende ondernemer er belang bij heeft om ook –in het zicht van verkoop- de omzet in de vestiging zo hoog mogelijk te doen zijn, vanwege het doorlopend aanwezige risico dat de voorgenomen overdracht uiteindelijk niet doorgaat. Voorts geldt in het onderhavige geval dat reeds vanaf 2003 sprake was van een verlieslatende exploitatie, met een negatieve kasstroom, waardoor een sterke noodzaak bestond om de omzet zoveel mogelijk in stand te houden. Naar het oordeel van de Schadecommissie heeft dit ertoe geleid dat sprake is geweest van een spanningsveld bij de exploitatie van de onderneming in 2004, waarin het terugbrengen van de voorraden slechts in beperkte mate mogelijk is geweest. Gelet hierop, en mede in aanmerking nemende dat overdracht van de onderneming kan worden gezien als een gevolg van de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn, bestaat geen aanleiding voor het verminderen van het bedrag van de berekende inkomensscha-

de wegens beperking van de winkelvoorraad voorafgaand aan overdracht van de onderneming.

**4.5 Recapitulatie schadebeoordeling**

De Schadecommissie is van oordeel, dat aanspraak bestaat op vergoeding van de schade wegens winstderving geleden in de periode 1 mei 2003 tot en met 31 juli 2004, en dat geen aanspraak bestaat op vergoeding van schade wegens bedrijfsbeëindiging, overeenkomstig hetgeen hiervoor is overwogen.

In tabel 17 wordt een overzicht gegeven van de in de onderdelen 4.2 en 4.3 berekende bedragen van de schadevergoeding.

*Tabel 17:*

Totaal bedrag van de schadeberekening

| | | | |
|---|---|---|---|
| Schadevergoeding 2003 | Tabel 10 | | 7.297 |
| Schadevergoeding 2004 | Tabel 16 | | 40.169 |
| Schadevergoeding wegens bedrijfsbeëindiging | | | 0 |
| **Totaal** | | | **47.466** |

**4.6 Rente**

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

Gelet op het voorgaande, dient de aan verzoeker toe te kennen schadevergoeding wegens winstderving te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 19 maart 2009.

## 5. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPT-ADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het concept-advies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente, als **bijlage 4** bij dit advies gevoegd, waarin de gemeente mede-deelt in te stemmen met het concept-advies. De Schadecommissie heeft deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Van verzoeker is geen zienswijze ontvangen.

## 6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor de periode 1 mei 2003 tot en met 31 juli 2004 een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van in totaal EUR 47.466,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 19 maart 2009.

Amsterdam, 17 december 2009

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

# Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 17 april 2009
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000249

## Partijen

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

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

Namens het Schadebureau Noord/Zuidlijn : art. 5.1 lid 1 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 artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 17 april 2009 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door het Schadebureau Noord/Zuidlijn op 19 maart 2009 ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding mondeling toe te lichten.

De Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn (verder: de Verordening) 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, opent de bijeenkomst en constateert dat aan de orde is een verzoek om schadevergoeding van art. 5.1 lid 2 sub e WOO die in de periode mei 1996 tot augustus 2004 een art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft geëxploiteerd op de begane grond van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO

## Behandeling verzoek

art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft een verzoek om schadevergoeding ingediend, stellende dat hij bij de verkoop van zijn winkel in 2004 door de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn werden uitgevoerd in de Ferdinand Bolstraat een lagere verkoopprijs heeft ontvangen dan de verkoopprijs die hij zou hebben ontvangen ingeval er geen sprake zou zijn geweest van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
De voorzitter constateert dat het verzoek behandeld zal moeten worden met toepassing van artikel 4 van de verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn en legt uit hoe de procedure tijdens de bijeenkomst zal verlopen. Eerst krijgt de vertegenwoordiger van het Projectbureau Noord/Zuidlijn, die namens de gemeente aanwezig is op de bijeenkomsten met de Schadecommissie, de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Vervolgens krijgt verzoeker 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. 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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO licht toe aan de hand van een overzicht van de bouwwerkzaamheden welke bouwwerkzaamheden met betrekking tot het station Ceintuurbaan in de periode januari 2001 tot en met heden hebben plaatsgevonden. Dit overzicht wordt als bijlage aan dit verslag gehecht.

## Verzoeker

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in het pand aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO al eerder, te weten vanaf 1972 samen met een vriendin art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft geëxploiteerd. Omstreeks 1990 is hij eruit gestapt en heeft hij de winkel verkocht aan deze vriendin. Omstreeks 1991 is door hem een art. 5.1 lid 2 sub e WOO winkel geopend in art. 5.1 lid 2 sub e WOO en kort daarop ook aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Op 1 mei 1996 heeft hij de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO teruggekocht van art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO als privé persoon op 1 mei 1996 het pand aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft gehuurd en ook als privé persoon de winkel heeft gekocht, terwijl de commanditaire vennootschap: art. 5.1 lid 2 sub e WOO de winkel op 1 augustus 2004 heeft verkocht.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat het juist is dat de commanditaire vennootschap: art. 5.1 lid 2 sub e WOO de winkel heeft verkocht. Na zijn huwelijk is de commanditaire vennootschap opgericht. Hij zelf is beherend vennoot, zijn echtgenote is stille vennoot.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO werpt de vraag op of het schadeverzoek in dat geval geacht moet worden te zijn ingediend door de CV: art. 5.1 lid 2 sub e WOO en niet door art. 5.1 lid 2 sub e WOO. art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt bevestigend en zegt dat de commanditaire vennootschap nog steeds bestaat.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt desgevraagd dat hij op 1 mei 1996 nog de winkels aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO had. Met de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO is hij omstreeks 1999 gestopt. De winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft hij nog steeds.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO stelt vast dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn winkel in 2003 en 2004 nog exploiteerde toen de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat reeds van start waren gegaan. Hij vraagt waarom art. 5.1 lid 2 sub e WOO nooit eerder gebruik heeft gemaakt van de schadeverordening van de gemeente. Aan een aantal ondernemers in de Ferdinand Bolstraat

was in die jaren al een schadevergoeding toegekend.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de regeling niet vertrouwde. Toen het bouwterrein in de Ferdinand Bolstraat aangelegd werd en hij merkte dat sprake was van een omzetdaling wilde hij eigenlijk al stoppen. Aanvankelijk ging hij ervan uit dat alle winkels bij het werkterrein gesloten zouden worden. Het moment van daadwerkelijk stoppen zegt hij voortdurend te hebben uitgesteld. Bij de beslissing te stoppen heeft ook zijn leeftijd een rol gespeeld. Op het moment dat de metro zou gaan rijden zou hij de 70 al zijn gepasseerd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO stelt de koopsom die art. 5.1 lid 2 sub e WOO bij de verkoop in augustus 2004 heeft ontvangen aan de orde. Blijkens het overnamecontract moet de commanditaire vennootschap nog 50 % hebben ontvangen voor de verkoop van de handelsvoorraad. De Schadecommissie wil een exacte opgave ontvangen van dit bedrag.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe deze informatie aan de Commissie te zenden.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat - ervan uitgaande dat de Schadecommissie van oordeel is dat het besluit om de winkel te verkopen voldoende verband heeft met de overlast als gevolg van de Noord-Zuidlijn – de koopsom die de CV ontvangen heeft met de overlast vergeleken zal moeten worden met de koopsom die zonder de overlast had kunnen worden bedongen.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO denkt dat de CV als koopsom zonder de hinder als gevolg van de werkzaamheden ca. art. 5.1 lid 2 sub f WOO zou hebben ontvangen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar de huurprijs. Is deze na de verkoop op 1 augustus 2004 omlaag gegaan en zo ja met hoeveel?
art. 5.1 lid 2 sub e WOO dacht dat de huurprijs na verkoop met art. 5.1 lid 2 sub f W- per maand verlaagd was. Hij vermoedt dat deze verlaagde huurprijs geldt totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
De heer [redacted] zegt dat de huurprijs voor de CV op het moment van de verkoop via de indexering was opgelopen tot ca. art. 5.1 lid 2 sub f WO- per maand.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de Schadecommissie tevens moet onderzoeken of sprake is van schade in verband met de dalende omzet in 2003 en 2004.
art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt bevestigend.

In verband met het onderzoek door de Schadecommissie vraagt art. 5.1 lid 2 sub e WOO aan de Commissie over te leggen/ dan wel informatie te verschaffen over:
- de maandomzetten en jaarrekeningen vanaf 1998;
- het verzoek in 2003 aan het CWI om toestemming te verlenen voor ontslag van een aantal personeelsleden; hoeveel personeelsleden zijn weggegaan en hoeveel bleven over ?
- de omzetontwikkeling van het filiaal aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO ( art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 vanaf 1998 t/m 2004;
- de ontwikkeling van de omzet in de jaren 2000-2001 en 2002-2003 in relatie tot de brutowinst met uitleg over de wisselende brutowinstpercentages;

art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt desgevraagd dat niet veel klanten in 2003/2004 vanuit de omgeving van de Ferdinand Bolstraat naar de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO kwamen. In de winkel aan de [redacted] was in die jaren sprake van een normale groei, zonder tekenen van omzetverplaatsing.

**Gemeente**

art. 5.1 lid 2 sub e WOO brengt naar voren dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO reeds in november 2002 een medewerker van het Schadebureau heeft gesproken over het indienen van een schadeverzoek. Aan de heer art. 5.1 lid 2 sub e W is toen een aanvraagformulier toegezonden. Nadien is niets meer van art. 5.1 lid 2 sub e WOO vernomen. art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft er moeite mee dat bij nadeelcompensatie geen verjaringstermijn bestaat.

De voorzitter licht toe dat voor planschade een verjaringstermijn geldt van 5 jaar. [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt zich echter af of de beantwoording van de vraag over de verjaring niet bij de gemeente thuis hoort, in de fase voordat het verzoek aan de Schadecommissie wordt doorgezonden.

## 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. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Na afloop van deze bijeenkomst zal de Schadecommissie de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO bezoeken.
Na ontvangst van de tijdens de bijeenkomst gevraagde gegevens 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 verzoeker en de gemeenteraad toegezonden.

## Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie een aantal stukken gevraagd en/of door verzoeker 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 art. 5.1 lid 2 sub e WOO, postbus 75505, te 1070 AM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

Verzoeker heeft toegezegd de volgende nadere informatie te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- opgave ontvangen bedrag van verkoop handelsvoorraad;
- maandomzetten en jaarrekeningen van 1998 t/m 2003;
- verzoek in 2003 toestemming ontslag CWI ; informatie over aantal ontslagen werknemers en aantal dat in dienst bleef;
- omzetontwikkeling van de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO van 1998 t/m 2004;
- de ontwikkeling van de omzet in relatie tot de brutowinst in de jaren 2000-2001 en 2002-2003 (met uitleg).

BIJLAGE 2




# lengteprofiel – blad 11

NAP

station Ceintuurbaan

bovenkant spoor

–16.50

–26.50

–32.00

maten in m. t.o.v. NAP

## LEGENDA

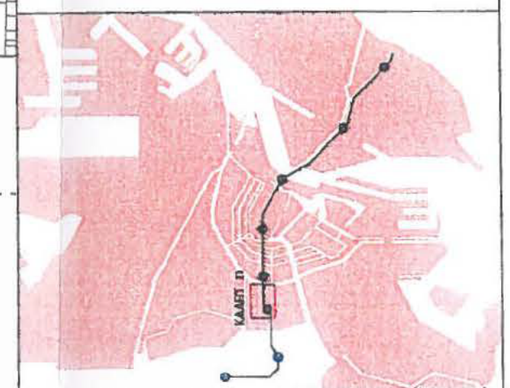
- Topografische ondergrond
- (17) Maximum bouwhoogte in meters
- Bestemmingsplangrens
- Bestemmingsgrens
- Grens nadere aanduiding

### Bestemmingen

- Bovengronds railtracé en openbare ruimte
- Ondergronds railtracé waarboven openbare ruimte
- Ondergronds railtracé waarboven water
- Ondergronds railtracé waarboven woningen
- Ondergronds railtracé waarboven woningen, bedrijven, winkels en kantoren
- Ondergronds railtracé waarboven woningen, winkels en horeca
- Ondergronds railtracé waarboven openbare gebouwen en gebouwen met bijzondere bestemming
- Ondergronds railtracé waarboven stedelijk dak
- Ondergronds railtracé waarboven tuinen
- Bovengrondse stationsgebouwen en openbare ruimte
- Ondergrondse stationsgebouwen waarboven openbare ruimte
- Ondergrondse stationsgebouwen waarboven stationsgebouwen
- Ondergrondse stationsgebouwen waarboven woningen en in- en uitgangen behorende bij ondergrondse stations

### Nadere aanduidingen

- Railtracé ondergronds toegestaan
- In- en uitgangen toegestaan
- Bedrijven, kantoren en winkels op de tweede bouwlaag toegestaan
- Openbare ruimte t.b.v. langzaam verkeer
- Openbare ruimte behorende bij tentoonstellings- en congresruimte
- Hoogwaterkering
- Voorzieningen t.b.v. railtracé toegestaan




**BESTEMMINGSPLAN NOORD / ZUIDLIJN**

onderdeel I – kaart A blad 11
schaal – 1 : 2500
0 25 50 75 100 125 150

onderdeel II – lengteprofiel blad 11
schaal – 1 : 2500 voor de x-richting (lengtematen e.d.)
schaal – 1 : 500 voor de y-richting (hoogtematen e.d.)

VASTGESTELD – 2 september 1998 | DATUM – 18 mei 1998
GETEKEND – R.Honig/M. Oost Indië | FILE – nzlbe2lxx.dgn/nzlbe2kk.ftb

dienst Ruimtelijke Ordening
PLANGROEP INFRASTRUCTUUR
AMSTERDAM

BIJLAGE 3

# GEMEENTE AMSTERDAM

## BESTEMMINGSPLAN "DE PIJP"
## (onderdeel I+II: kaart en dwarsprofielen)

## VERKLARING:

- GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
- TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
- KADASTRALE PERCEELSINDELING MET BESTAANDE BEBOUWING
- MONUMENTEN
- BESTEMMINGSGRENS
- BEBOUWINGSGRENS
- MAXIMUM BOUWHOOGTE IN METERS
- MAXIMUM BOUWHOOGTE IN METERS
- MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
- MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN
- BRUGGEN
- VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL
- VLOEIEND OPLOPENDE MAXIMUM BEBOUWINGSHOOGTE IN METERS IN DE RICHTING VAN DE PIJL

## BESTEMMINGEN:

WOONDOELEINDEN:

AA — WOONBEBOUWING C.A. (AA1 t/m AA11)

DOELEINDEN VAN HANDEL EN BEDRIJF:

B — INDUSTRIE- EN BEDRIJFSGEBOUWEN

DOELEINDEN VAN OPENBAAR NUT:

C — OPENBARE GEBOUWEN EN GEBOUWEN MET BIJZONDERE BESTEMMING

A — ERVEN BEHORENDE BIJ OPENBARE GEBOUWEN EN GEBOUWEN MET BIJZONDERE BESTEMMING

DOELEINDEN VAN RECREATIE:

- PARK
- PLANTSOEN
- SPEELTUIN

VERKEERSDOELEINDEN.

- VERKEERSAREAAL
- WATER

Bij Koninklijk besluit van 10 december 1990
No. 90.023348
is alsnog goedkeuring ~~verleend~~/onthouden
aan het/~~de~~ als volgt ----------
aangegeven plandeel/~~plandelen~~.

De Minister, voor deze
de Directeur Juridische Zaken.

## Nadere aanduidingen:

- BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN KANTOREN
- HOOFDWINKELCONCENTRATIE
- DAGMARKT
- LIGPLAATS VOOR WOONSCHEPEN
- LIGPLAATS VOOR BEDRIJFSARKEN

[ZIE MEDE ONDERDEEL III - VOORSCHRIFTEN]

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 4

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
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Postbus 75505
1070 AM AMSTERDAM

| | |
|---|---|
| Datum | 23 oktober 2009 |
| Ons kenmerk | 2009901383.KLAA |
| Uw kenmerk | N000249 |
| Behandeld door | art. 5.1 lid 2 sub e WOO |
| Doorkiesnummer | |
| Faxnummer | |
| E-mail | |
| Bijlage | |
| Kopie aan | |
| Onderwerp | correctie conceptadvies inzake [redacted] |

24g

Geachte art. 5.1 lid 2 sub e WOO

In mijn brief van 22 oktober j.l. aan u betreffende het conceptadvies dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 16 oktober 2009 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] staat dat ik kan instemmen met het conceptadvies inzake het schadeverzoek van art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO