SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2008

inzake het verzoek om schadevergoeding van:
de heer [redacted] handelend onder de naam [redacted]
gevestigd te Amsterdam aan de [redacted]
(verder te noemen: verzoeker)

Verzoeknummer: N000117
Datum: 15 november 2010

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, aan verzoeker voor de in 2008 geleden schade een schadevergoeding toe te kennen van EUR 6.505,-, te vermeerderen met de wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord-Zuidlijn

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

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

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

- de heer mr. [redacted], voorzitter
- de heer [redacted]
- de heer [redacted] RA.

1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 5 mei 2004 en door het Schadebureau ontvangen op 7 mei 2004, 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) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 23 juli 2004.
Van deze bijeenkomst is conform artikel 15 lid 3 van de Verordening een verslag gemaakt, welk verslag aan verzoeker en de gemeenteraad is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd. De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 23 juli 2004.

Op 21 december 2005 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht met betrekking tot de in 2003 geleden schade. Op 5 oktober 2006 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht inzake de in 2004 geleden schade, op 26 mei 2008 is een advies uitgebracht inzake de in het jaar 2005 geleden schade en op 15 januari 2009 is een advies uitgebracht inzake de in de jaren 2006 en 2007 geleden schade.

Bij brief van 24 september 2009 heeft het Schadebureau aan de Schadecommissie toegezonden de van verzoeker ontvangen weekomzetten en de jaarrekening over 2008, hetgeen de Schadecommissie in staat heeft gesteld een onderzoek in te stellen naar de eventueel in het jaar 2008 geleden schade, en vervolgens het onderhavige advies uit te brengen.

De Schadecommissie heeft op 15 juni 2010 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 17 augustus 2010. Van verzoeker is een zienswijze ontvangen bij brief van 19 september 2010.

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. het door verzoeker ingediende verzoek om schadevergoeding;
2. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie van 23 juli 2004;
3. jaarstukken en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van verzoeker;
4. huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO
5. franchise-overeenkomst;
6. uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
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.

1.6 Toerekening

Voor de algemene overwegingen met betrekking tot causaliteit, maatschappelijk risico en risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 15 januari 2009 uitgebrachte advies met betrekking tot de jaren 2006 en 2007.

2. BASISGEGEVENS SCHADEVERZOEK

2.1 Gegevens verzoeker

- naam en adres verzoeker: de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO Amsterdam;
- naam, vestigingsplaats en ligging van betrokken bedrijfsvestiging: art. 5.1 lid 2 sub e WOO, Amsterdam, art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

Verzoeker huurt de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en exploiteert daar sinds 1 april 1999 een art. 5.1 lid 2 sub e WOO zelfstandig franchisenemer van de keten met de formule art. 5.1 lid 2 sub e WO. Tot 1 januari 2001 exploiteerde verzoeker de onderneming samen met een partner in de vorm van een vennootschap onder firma. De vennootschap onder firma is ontbonden en verzoeker heeft zijn voormalige partner uitgekocht. Per 1 januari 2001 heeft verzoeker de onderneming ongewijzigd voortgezet als eenmanszaak.

2.2 Inhoud schadeverzoek

Verzoeker voert aan ook in 2008 schade te hebben geleden door de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat worden uitgevoerd. Als gevolg van deze werkzaamheden is de winkel minder goed bereikbaar en heeft verzoeker schade geleden in de vorm van omzet- en winstderving, aldus verzoeker.

2.3 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 het ontgraven van het metrostation Ceintuurbaan. De bouwhekken om het werkterrein zijn teruggeplaatst, maar de fietspaden en trottoirs zijn gehandhaafd. Vanaf augustus 2009 is de onderste laag grond onder verhoogde druk uitgegraven. Op 21 april 2010 is het diepste punt (- 31,88 m) bereikt. Vanaf december 2009 is tevens gewerkt aan het maken van de fundatievloer voor het station. Naar verwachting wordt in de zomer van 2010 de luchtdrukinstallatie afgebouwd, zodat de containers op maaiveldniveau kunnen worden verwijderd. Vervolgens worden de voorzetwanden en de metrotoegangen gemaakt. In verband daarmee wordt het gebouw van de ABN-AMRO op de hoek Ferdinand Bolstraat / Ceintuurbaan gesloopt. Be-

sloten is dat de metrotunnels naar het station Ceintuurbaan vanuit zuidelijke richting worden geboord. Naar verwachting wordt in januari/februari 2011 gestart met het boren vanaf het Scheldeplein en arriveert de eerste tunnelboormachine bij het station Ceintuurbaan in mei/juni van dat jaar. Het werkterrein blijft tot 2012/2013 in de Ferdinand Bolstraat aanwezig.

2.4 Planologische situatie

Voor een weergave van de huidige en de voormalige planologische situatie wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 21 december 2005 heeft uitgebracht.

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schade-oorzaak / voorzienbaarheid

Verzoeker heeft aangevoerd dat door de werkzaamheden die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat worden uitgevoerd de winkel van verzoeker ook in 2008 slecht bereikbaar is geweest, hetgeen tot gevolg heeft gehad dat de omzet en winst van verzoeker zijn teruggelopen.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 2.3 vermelde gegevens, dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de winkel van verzoeker ook in 2008 in negatieve zin beïnvloed zijn door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat. Hoewel de bouwoverlast in de Ferdinand Bolstraat ook na 31 december 2008 heeft voortgeduurd, stelt de Schadecommissie de schadeperiode voor wat betreft het onderhavige advies vooralsnog op het jaar 2008, de periode waarover thans de beschikbare financiële gegevens zijn geanalyseerd. Een advies over de jaren na het jaar 2008 kan pas worden uitgebracht nadat de financiële gegevens van die jaren ter beschikking zijn gekomen en zijn geanalyseerd.

De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet van verzoeker in 2008 is gedaald ten opzichte van hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens uit voorgaande jaren in deze periode mocht worden verwacht. Aangezien van een andere oorzaak van deze omzetdaling niet is gebleken, moet deze omzetdaling worden beschouwd als een gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Voor zover verzoeker door deze omzetdaling schade heeft geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord-Zuidlijn. De berekening van de schade is opgenomen in onderdeel 3.2 van dit advies.

Zoals overwogen in het advies van 21 december 2005 kan, voor zover verzoeker schade heeft geleden, deze schade worden gekwalificeerd als planschade en dient, voor zover geadviseerd wordt deze schade te vergoeden, daarop geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico te worden toegepast.

Verzoeker heeft de onderneming van april 1999 tot januari 2001 samen met een vennoot in de vorm van een vennootschap onder firma geëxploiteerd. Sinds 1 januari 2001 exploiteert verzoeker de onderneming geheel voor eigen rekening, als eenmanszaak. Verzoeker heeft derhalve de onderneming in vennootschapsverband overgenomen op een moment dat de voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn beperkt toerekenbaar was en heeft vervolgens zijn aandeel in de onderneming van 50% naar 100% vergroot op een moment dat de voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn volledig toerekenbaar was.

Gelet op hetgeen is overwogen in onderdeel 2.2.2. en nader is toegelicht in hoofdstuk 5 van het advies van 15 januari 2009 (schadejaren 2006 en 2007), brengt een en ander met zich

mee dat sprake is van risicoaanvaarding wegens voorzienbaarheid en dat, voor zover verzoeker op basis van de Verordening in aanmerking komt voor schadevergoeding, op deze schadevergoeding een korting van 75% moet worden toegepast.

3.2 Schade wegens winstderving

3.2.1. 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 gecor-

rigeerd. 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 referentieomzet) 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 hierbij verrekend worden.

Gederfde brutowinst

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

Besparingen/schadebeperking

Op de gederfde brutowinst worden besparingen in mindering gebracht. Hierbij moet voorop gesteld worden dat op iedere verzoeker een verplichting tot schadebeperking rust. Voor verzoekers die een onderneming exploiteren brengt deze verplichting met zich mee dat zij maatregelen dienen te nemen die gericht zijn op het realiseren, voor zover redelijkerwijs mogelijk, van een vermindering van de bedrijfskosten tijdens de schadeperiode. Deze verplichting wordt verzwaard naarmate de schadeperiode langer doorloopt en aldus voor de verzoeker tijdsruimte ontstaat om de onderneming op de nieuwe situatie in te stellen en het kostenniveau daaraan aan te passen. Daarom wordt onderzocht welke kosten een verzoeker tijdens de schadeperiode heeft bespaard of in redelijkheid had kunnen besparen. Leidt dit tot de conclusie dat geen of onvoldoende besparingen zijn gerealiseerd, dan wordt hetgeen de verzoeker in redelijkheid had kunnen en moeten besparen als fictieve besparing in mindering gebracht op de gederfde brutowinst. De omvang van deze fictieve besparing wordt daarbij in redelijkheid ingeschat, mede op basis van een analyse van de vaste en variabele kosten en de beïnvloeding van de hoogte daarvan binnen een bepaalde periode.

Inkomensbenadering

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

3.2.2. *Specifieke uitgangspunten schadeberekening*

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

- In dit advies wordt uitsluitend de in het jaar 2008 geleden schade beoordeeld.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- De referentieperiode van vijf jaar komt voor het schadejaar 2008 uit op de jaren 2003 t/m 2007. Hierbij worden de jaren 2003 t/m 2007 gecorrigeerd met de gemiste omzet in die jaren zoals berekend in de adviezen van 21 december 2005 (2003), 5 oktober 2006 (2004), 26 mei 2008 (2005) en 15 januari 2009 (2006-2007).
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- De omzet van verzoeker bestaat voor 50% uit de verkoop van [redacted] en 50% uit de verkoop van [redacted]. De branchecorrectie bij de verkoop van [redacted] wordt gebaseerd op de indexcijfers van de [redacted] zoals deze worden gepubliceerd door het [redacted] Voor de branchecorrectie bij de verkoop van [redacted] worden de indexcijfers gepubliceerd door het [redacted] als basis genomen.
- Bij de berekening van de gederfde brutowinst in het schadejaar wordt uitgegaan van de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode.
- Eventuele kostenbesparingen worden gebaseerd op de gemiddelde, voor inflatie gecorrigeerde kosten in de referentieperiode, in vergelijking met de werkelijke kosten in het schadejaar.
- Alle bedragen zijn weergegeven in euro's, tenzij anders vermeld.

3.2.3 *Ter beschikking staande gegevens*

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

- balans en resultatenrekening over de jaren 2000 (met vergelijkende cijfers over 1999) t/m 2008
- weekomzetten vanaf week 13 van 1999 t/m 2008.

In dit advies zijn alleen de gegevens van de referentieperiode (2003 t/m 2007) en het schadejaar 2008 opgenomen. Voor de gegevens over de jaren 1999 t/m 2002 wordt verwezen naar de over de schadejaren 2003 t/m 2007 uitgebrachte adviezen.

3.2.4. Vergelijking interne weekcijfers met cijfers jaarrekening

De vergelijking van het totaal van de interne weekcijfers met die van de jaarrekeningen levert onderstaand beeld op (tabel 1):

Tabel 1:

Vergelijking van de weekcijfers met de jaarrekening

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Weekcijfers	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Jaarrekening	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil in percentage	**6,01%**	**4,23%**	**5,91%**	**3,85%**	**4,39%**	**5,60%**

Het verschil in percentage in tabel 1 is in de jaren 2003, 2005 en 2008 ongeveer gelijk aan het BTW-percentage. Verondersteld wordt dat de door verzoeker aangeleverde weekomzetten inclusief BTW zijn. De verschillen in de overige jaren zijn door verzoeker niet verklaard. Bij het opstellen van de schadeberekening gaat de Schadecommissie uit van schadejaren. Dat betekent dat bij de schadeberekening gebruik gemaakt kan worden van de omzetcijfers zoals deze in de jaarrekeningen van verzoeker zijn opgenomen.

3.2.5. Analyse van de cijfers

Resultatenrekening

In tabel 2 is een overzicht van de resultatenrekeningen over de jaren 2003 t/m 2008 weergegeven.

Tabel 2:

Resultatenrekening over de jaren 2003 t/m 2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Inkoopwaarde van de omzet						
Brutowinst		art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Afschrijvingen						
Personeelskosten						
Reis-, verblijf- en representatiekosten						
Huisvestingskosten						
Kosten vervoermiddelen						
Administratie- en beheerskosten						
Verkoopkosten						
Financieringskosten						
Overige kosten						
Totaal overige bedrijfskosten						
Diverse baten en lasten						
Bedrijfsresultaat						
Buitengewone baten/lasten						
Resultaat						

Vanaf het jaar 2006 verbetert het bedrijfsresultaat ten opzichte van de voorafgaande jaren. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van een gestegen omzet en een verbeterde brutowinstmarge.

De 'diverse baten en lasten' betreffen een inkoopbonus van art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de 'buitengewone baten en lasten' in het jaar 2003 betreffen een bonus van art. 5.1 lid 2 sub e WOO
In de jaren 2007 en 2008 is een inkoopbonus in de inkoopwaarde van de omzet verantwoord.

De buitengewone baten in 2005 en 2006 betreffen schade-uitkeringen. In 2007 is de art. 5.1 lid 2 sub e W [redacted] opgenomen als buitengewone last. De buitengewone baten in 2008 betreffen de schade-uitkering en een "kwijting art. 5.1 lid 2 sub e WOO". Het is de Schadecommissie bekend dat verzoeker het pand waarin de winkel is gevestigd huurt van art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verondersteld wordt dat de kwijting betrekking heeft op de huurkosten. Bij de berekening van de bespa-

ringen in het concept-advies is deze post op de bedrijfskosten gecorrigeerd. Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van een nadere toelichting van verzoeker op de post "kwijting [redacted]".

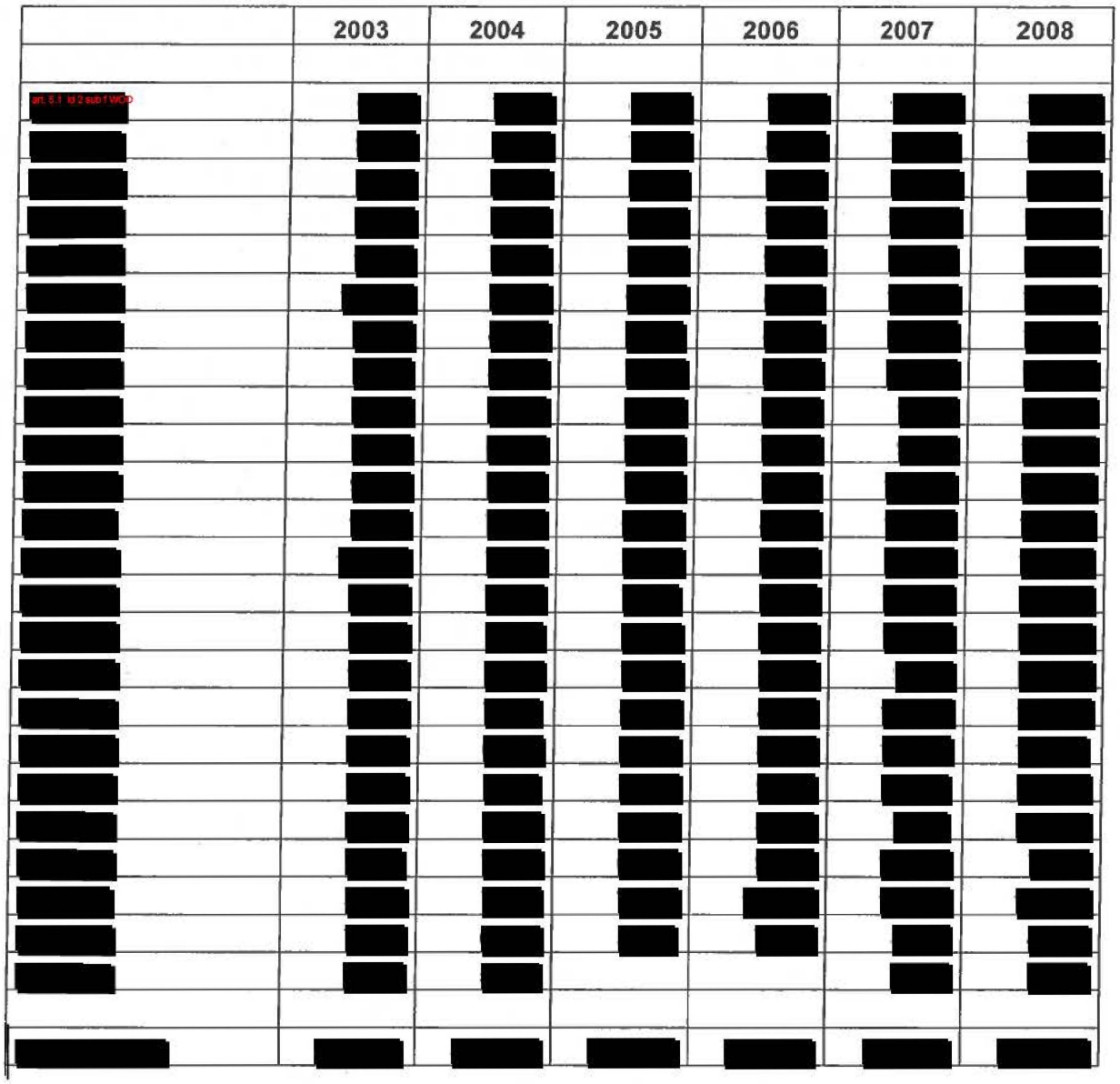
Ontwikkeling van de weekomzetten

In tabel 3 is de ontwikkeling van de omzet per week in de jaren 2003 t/m 2008 weergegeven.

Tabel 3:

Overzicht van de weekomzetten (incl. BTW) over de jaren 2003 tot en met 2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]



Verzoeker voert aan vanaf mei 2003 schade te ondervinden van de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn. De maand mei begint in week 18 van het jaar 2003. De omzet van verzoeker stijgt tot en met week 18 ten opzichte van dezelfde weken uit voorgaande jaren. Na week 18 daalt de omzet ten opzichte van het jaar 2002. In de jaren 2004 en 2005 daalt de omzet verder. In het jaar 2006 herstelt de omzet zich tot hetzelfde niveau als in 2004. Het herstel van de omzet zet door in de jaren 2007 en 2008.

Brutowinstmarge

Het verloop van de brutowinst en de brutowinstmarge wordt weergegeven in tabel 4.

Tabel 4:

Brutowinstmarge over de jaren 2003 tot en met 2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inkoopwaarde van de omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinst	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge	[redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

De hogere brutowinstmarge in 2007 en 2008 wordt deels veroorzaakt doordat onder de inkoopwaarde van de omzet ook ontvangen inkoopbonussen zijn verantwoord. In het jaar 2003 was de inkoopbonus verantwoord onder de 'diverse baten en lasten'. Deze wijziging in rubricering heeft invloed op de schadeberekening over het jaar 2008. Bij de berekening van de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode wordt de brutowinstmarge voor het jaar 2003 gecorrigeerd met de inkoopbonus.

Bedrijfskosten

Het verloop van de bedrijfskosten is weergegeven in tabel 5.

Tabel 5:

Ontwikkeling bedrijfskosten over de jaren 2003 tot en met 2008

		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Afschrijvingen	Tabel 2	[redacted]					
Personeelskosten	Tabel 2	[redacted]					
Reis-, verblijf-, representatiekosten	Tabel 2	[redacted]					
Huisvestingskosten	Tabel 2	[redacted]					
Kosten vervoermiddelen	Tabel 2	[redacted]					
Administratie- en beheerskosten	Tabel 2	[redacted]					
Verkoopkosten	Tabel 2	[redacted]					
Financieringskosten	Tabel 2	[redacted]					
Overige kosten	Tabel 2	[redacted]					
Totaal overige bedrijfskosten		[redacted]					

De bedrijfskosten stijgen na het jaar 2005. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van hogere personeelskosten, huisvestingskosten en overige kosten.

In het jaar 2007 dalen de afschrijvingskosten doordat de koopsom van de inventaris uit 1999 in dat jaar geheel is afgeschreven. De afschrijvingskosten zijn niet in de berekening van de besparingen opgenomen.

De personeelskosten stijgen in de jaren 2006 t/m 2008 door hogere lonen, stijging van de mutatie vakantierechten in 2006 en hogere sociale lasten in 2007 en 2008. Het gemiddeld aantal van 3 personeelsleden is gelijk gebleven.

De huisvestingskosten fluctueren doordat de door verzoeker te betalen huur afhankelijk is van de omvang van de omzet. De huur bedraagt [redacted] van de omzet.

Onder de overige kosten is de 'franchise vergoeding' verantwoord die afhankelijk is van de gerealiseerde omzet. Dit verklaart gedeeltelijk de stijging van de overige kosten in de jaren 2006 t/m 2008.

3.2.6. Schadeberekening voor het schadejaar 2008

Omzetten in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2008 is vastgesteld op de jaren 2003 tot en met 2007. Hierbij wordt de omzet over de referentiejaren gecorrigeerd met de in de voorgaande adviezen berekende gemiste omzetten.

Tabel 6 geeft een overzicht van de behaalde omzet in de referentieperiode (2003 t/m 2007) en in het schadejaar 2008.

Tabel 6:

Behaalde omzet in de referentieperiode en het schadejaar 2008

		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Gemiste omzet		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Gecorrigeerde omzet		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Inflatiecorrectie 2008

De peildatum voor het schadejaar 2008 is 31 december 2007.

Tabel 7:

Inflatiecorrectie 2008

		2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddeld 2003 - 2007
Gecorrigeerde omzet in referentieperiode	Tabel 6	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		389,7	394,3	401,1	405,7	412,8	
Omzet naar "waarde" 2007		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Normomzet voor branchecorrectie							art. 5.1 lid 2 sub f WO

Branchecorrectie 2008

Voor de art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn indexcijfers per jaar beschikbaar van de internetsite van het art. 5.1 lid 2 sub e WOO) en van art. 5.1 lid 2 sub e WOO (art. 5.1 lid 2 sub e WOO). Omdat 50% van de omzet van verzoeker bestaat uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO worden ook de cijfers van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in ogenschouw genomen. De cijfers hiervan zijn te vinden op de internetsite van het art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

In 2008 stijgt de omzet in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO met 8,8%. De art. 5.1 lid 2 sub e WOO groeit in 2008 met 0,4%. Verzoeker wordt geacht - de schade weggedacht - in 2008 conform de branche te presteren. Bij de berekening van de branchecorrectie wordt rekening gehouden met de verdeling van de omzet van verzoeker van 50% van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en 50% van de verkoop van art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Dit leidt tot de normomzet 2008, berekend in tabel 8.

Tabel 8:

Branchecorrectie 2008

Normomzet voor branchecorrectie	Tabel 7				art. 5.1 lid 2 sub f WO
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO		50%	art. 5.1 lid 2 sub f WO		
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO		50%		art. 5.1 lid 2 sub f WO	
Branchecorrectie art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2008		8,8%	art. 5.1 lid 2 sub		
Branchecorrectie art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2008		0,4%		art. 5.1 lid 2 su	
Omzet na branchecorrectie			art. 5.1 lid 2 sub f WO		
Normomzet					art. 5.1 lid 2 sub f WO

Gemiddelde brutowinstmarge

Bij de berekening van de gederfde brutowinst in het schadejaar 2008 wordt uitgegaan van de gemiddelde brutowinstmarge over de referentieperiode (2003 t/m 2007), die wordt berekend in tabel 9.

Tabel 9:

Gemiddelde brutowinstmarge over de jaren 2003 tot en met 2007

		2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddelde 2003 - 2007
Omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Inkoopwaarde van de omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Correctie inkoopbonus onder "diverse baten en lasten"		art. 5.1 lid 2 sub f					
Brutowinst		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Brutowinstmarge		art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

Kostenbesparing 2008

Voor de bepaling van de kostenbesparing in 2008 wordt de referentieperiode vastgesteld op de jaren 2003 t/m 2007, conform de referentieperiode voor de omzet.
Van de overige bedrijfskosten worden de afschrijvingen en financieringskosten niet in de berekening van de besparingen opgenomen, omdat deze kosten op de korte termijn onafhankelijk zijn van de ontwikkeling van de omzet.
In onderdeel 3.2.5. (Analyse van de cijfers) is geconstateerd dat onder de buitengewone baten en lasten in de resultatenrekening over het jaar 2008 een kwijting van art. 5.1 lid 2 sub e WOO is opgenomen. Verondersteld wordt dat deze kwijting betrekking heeft op de huurkosten, als gevolg waarvan deze post op de bedrijfskosten wordt gecorrigeerd.
De kosten over de jaren 2003 t/m 2007 worden aangepast met de in de eerdere adviezen berekende besparingen. Bij de berekening van eventueel gerealiseerde besparingen worden de overige bedrijfskosten gecorrigeerd voor inflatie.

Tabel 10:

Berekening van de besparing over 2008

			2003	2004	2005	2006	2007	2008
	Totaal overige bedrijfskosten	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Af:	Afschrijvingen	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af:	Financieringskosten	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af:	Kwijting	[redacted]						[redacted]
Bij:	Besparing voorgaande schadejaren		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
	Gecorrigeerde overige bedrijfskosten		art. 5.1 lid 2 sub f WOO			[redacted]		
	CBS prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)		389,7	394,3	401,1	405,7	412,8	423,1
	Overige bedrijfskosten naar "waarde" 2008		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					[redacted]
	Gemiddelde overige bedrijfskosten 2003 - 2007							[redacted]
	Besparing							[redacted]

Schadeberekening voor het schadejaar 2008

Op basis van het voorgaande worden de schade en de schadevergoeding over het schadejaar 2008 als volgt berekend (tabel 11):

Tabel 11:

Schadeberekening voor het schadejaar 2008

	Normomzet	Tabel 8		[redacted]
Af:	Behaalde omzet tijdens schadeperiode	Tabel 6		[redacted]
	Gemiste omzet			[redacted]
	Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 9	[redacted]	
	Gemiste brutowinst			[redacted]
Af:	Besparingen	Tabel 10		[redacted]
	Schade 2008			[redacted]
Af:	Aftrek wegens voorzienbaarheid		75%	[redacted]
	Bedrag van de schadevergoeding 2008			**6.505**

3.3 Recapitulatie schadebeoordeling

De Schadecommissie is van oordeel, dat aanspraak bestaat op schadevergoeding wegens winstderving in het jaar 2008 overeenkomstig hetgeen hiervoor is overwogen. De schadevergoeding voor het jaar 2008 dient te worden vastgesteld op EUR 6.505,-.

3.4 Rente

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

Gelet op het voorgaande, dient de aan verzoeker toe te kennen schadevergoeding te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf een datum die, uitgaande van een in het jaar 2008 geleidelijk oplopende schade, in redelijkheid gesitueerd kan worden halverwege de aanvaarde schadeperiode, derhalve op 1 juli 2008.

4. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPT-ADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het concept-advies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 17 augustus 2010, als **bijlage 2** bij het advies gevoegd. Van verzoeker is een zienswijze ontvangen bij brief van 19 september 2010, als **bijlage 3** bij het advies gevoegd.

4.1 Zienswijzen

Gemeente

De gemeente deelt mede geen formeel bezwaar te hebben tegen het uitgebrachte advies. De Schadecommissie heeft deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Verzoeker

Verzoeker verwijst naar de zienswijze naar aanleiding van het concept-advies met betrekking tot de schadejaren 2006-2007, waarin verzoeker bezwaar heeft gemaakt tegen de toegepaste korting wegens voorzienbaarheid. Verzoeker stelt zich ook nu op het standpunt dat bij aanvang van de onderneming en op het moment van uitkoop van de andere vennoot door verzoeker niet was te voorzien dat de omvang van de schade als gevolg van uitloop van de bouwactiviteiten zo groot zou zijn als nu het geval is. Verzoeker voert aan ervan op de hoogte te zijn dat de Schadecommissie een standpunt ontwikkelt ten aanzien van voorzienbaarheid in relatie tot de duur van de aanlegwerkzaamheden, en verzoekt de Schadecommissie mede te delen met ingang van welk jaar de korting wegens voorzienbaarheid komt te vervallen.

Schadecommissie

Verzoeker heeft de onderneming in vennootschapsverband overgenomen op een moment (april 1999) dat de voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn gedeeltelijk toerekenbaar was en vervolgens zijn aandeel in de onderneming van 50% naar 100% heeft vergroot op een moment (1 januari 2001) dat de voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn volledig toerekenbaar was. Gelet hierop heeft de Schadecommissie, conform de adviezen voor de schadejaren 2005 t/m 2007, voor het schadejaar 2008 een korting van 75% toegepast op de schadevergoeding wegens voorzienbaarheid.

Op 5 oktober 2010 heeft de Schadecommissie een preadvies inzake voorzienbaarheid uitgebracht. In dit preadvies wordt, kort samengevat, geadviseerd dat voor ondernemers die in het kader van de voorzienbaarheid relevante bedrijfsbeslissingen hebben genomen in de periode 28 november 1996 t/m 22 juni 2000 de korting van 50% wegens voorzienbaarheid (voor zover eerder toegepast op de voor hen geadviseerde schadevergoedingen) komt te vervallen met ingang van het schadejaar 2009. Hierbij is ervan uitgegaan dat het verwachtingspatroon van

de ondernemers in de genoemde periode in redelijkheid kan worden gesteld op een start van de bouw van de Noord-Zuidlijn niet later dan 2001 en een eind van de bouw (op maaiveld) niet later dan 2008. Voor de ondernemers die relevante bedrijfsbeslissingen hebben genomen na 22 juni 2000 is door de Schadecommissie aan de hand van een "schema voorzienbaarheid" per jaar bepaald in welk jaar de korting van 100% komt te vervallen en dus voor het eerst aanspraak kan worden gemaakt op schadevergoeding die op grond van risicoaanvaarding voor eerdere schadejaren niet kan worden toegekend. Voor verzoeker brengt dit mee dat de korting, gebaseerd op de vergroting van zijn aandeel in 2001, met ingang van het schadejaar 2010 komt te vervallen.

4.2 Informatie naar aanleiding van voorbehoud in concept-advies

Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van een nadere toelichting van verzoeker op de post "kwijting [redacted]" in 2008 (pag. 14 van het concept-advies).
Verzoeker heeft de veronderstelling van de Schadecommissie bevestigd, dat de kwijting betrekking heeft op de huurkosten van het door verzoeker van [redacted] gehuurde pand waarin de winkel is gevestigd. Het desbetreffende voorbehoud komt te vervallen.

5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert aan verzoeker een schadevergoeding voor de in het jaar 2008 geleden schade toe te kennen ter hoogte van EUR 6.505-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 juli 2008.

Amsterdam, 15 november 2010

art. 5.1 lid 2 sub e WOO



BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 23 juli 2004
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000117

Partijen

Verzoeker	:	de heer [redacted], h.o.d.n. [redacted]
Namens de Gemeente Amsterdam	:	het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door	:	mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO Hoofd bestuurlijk juridische zaken

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit

Voorzitter	:	[redacted]
Lid	:	[redacted] RA
Lid	:	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Secretariaat	:	art. 5.1 lid 2 sub f WOO art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 23 juli 2004 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 28 juni 2004 door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om nadeelcompensatie of vergoeding van planschade, mondeling toe te lichten.

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

Opening

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

Behandeling verzoek

De voorzitter leidt de zaak in. De heer [redacted](hierna ook: verzoeker) heeft een verzoek om schadevergoeding ingediend omdat hij de mening is toegedaan schade te lijden als gevolg van werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn nabij het pand [redacted] waar verzoeker een [redacted] exploiteert.

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

Gemeente

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de [redacted] van verzoeker is gelegen in [redacted]. Blok 2 en 3 zijn de eerste blokken waar bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden. In mei 2003 is in blok 1 en 2 de trambaan verwijderd en zijn bouwhekken geplaatst. Momenteel staan de bouwhekken daar nog steeds en worden verschillende bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Deze situatie zal de komende tijd voortduren. De bouw van de diepwanden voltrekt zich in een gestaag ritme maar iets langzamer dan gepland. De diepwand voor de [redacted] van verzoeker is gereed en over enige tijd zullen de diepwanden in de blokken 1 en 4 worden gemaakt. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de bouwhekken verwijderd zullen worden.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of deze situatie in ieder geval nog tot het eind van 2004 zal voortduren.
Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie daar wel vanuit kan gaan.

Verzoeker

De heer [redacted] krijgt het woord om zijn verzoek om schadevergoeding toe te lichten.
De heer [redacted] zegt dat, zoals mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook al aangaf, begin mei 2003 de straat voor de [redacted] van verzoeker is opengebroken en dat daar bouwhekken zijn geplaatst. De echte bouwactiviteiten zijn in november 2003 begonnen. De bakkerij van verzoeker is gelegen op de hoek van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waardoor aan één zijde van de [redacted] de straat open is en aan de andere zijde de straat dicht is.
De heer [redacted] vertelt dat zijn omzet in mei 2003 al enigszins is gedaald, maar in november 2003 verder is gedaald omdat sindsdien de loop uit de Ferdinand Bolstraat verdwenen is. Momenteel kan men vanuit de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] niet oversteken, maar volgende week gaat de straat weer open.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of verzoeker van deze tijdelijke afsluiting extra last ondervindt.
De heer [redacted] zegt dat de extra last die hij hiervan heeft gehad niet erg goed aanwijsbaar is, behalve dat verzoeker aan het einde van de dag art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. De meeste schade wordt veroorzaakt door het feit dat de Ferdinand Bolstraat is afgesloten voor doorgaand

verkeer en fietsers. Het winkelend publiek is afgenomen en komt waarschijnlijk pas weer op gang als de fietsers weer door de Ferdinand Bolstraat mogen rijden.

De heer [redacted] zegt de Schadecommissie ervan uitgaat dat de schadeperiode is gestart op 1 mei 2003 en in ieder geval zal doorlopen tot het einde van het boekjaar 2004.

De heer [redacted] constateert dat de [redacted] van verzoeker volgens het handelsregister op 29 maart 1998 is gevestigd in het pand [redacted] en vraagt wanneer verzoeker precies is gestart op deze locatie.
De heer [redacted] vertelt dat hij op 1 april 1999 feitelijk is gestart met de [redacted] in het pand [redacted]
De heer [redacted] vraagt of er voor die tijd ook al een [redacted] in het betreffende pand was gevestigd.
De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is.
De heer [redacted] constateert dat in het handelsregister is opgenomen dat de huidige eigenaar de onderneming sinds 1 januari 2001 drijft en vraagt of verzoeker dit kan toelichten.
De heer [redacted] legt uit dat hij de onderneming tot 1 januari 2001 samen met een partner exploiteerde in de vorm van een v.o.f., die op 29 maart 1998 is opgericht. [redacted] De v.o.f is ontbonden en verzoeker heeft zijn voormalige partner uitgekocht. Per 1 januari 2001 heeft verzoeker de onderneming ongewijzigd voortgezet als eenmanszaak.
De heer [redacted] legt uit dat de Schadecommissie deze data exact wil weten omdat de aanleg van de Noord-Zuidlijn vanaf ongeveer november 1996 voor 50% voorzienbaar was en vanaf juni 2000 volledig voorzienbaar was. Dit betekent dat een verzoeker, die zich na juni 2000 gevestigd heeft, in beginsel geen aanspraak kan maken op schadevergoeding op basis van de Verordening. Als de Schadecommissie ervan uitgaat dat verzoeker de [redacted] op 1 april 1999 heeft gevestigd in het pand [redacted] had hij gedeeltelijk kunnen voorzien dat de Noord-Zuidlijn zou worden aangelegd en werkzaamheden met zich mee zou brengen. Dit betekent dat de Schadecommissie bij eventuele schadevergoeding een korting van 50% wegens voorzienbaarheid zal toepassen.
De heer [redacted] merkt op dat het huurcontract dat verzoeker heeft toegezonden is ingegaan op 1 januari 2004.
De heer [redacted] legt uit dat dit een voortzetting is van het eerste huurcontract dat op 1 april 1999 is ingegaan. Het huurcontract wordt elke vijf jaar verlengd.
De heer [redacted] constateert dat in het huurcontract wordt verwezen naar een franchiseovereenkomst en zegt dat de Schadecommissie graag een kopie ontvangt van deze franchiseovereenkomst, alsmede van het eerste huurcontract dat op 1 april 1999 is ingegaan.
De heer [redacted] zegt toe deze stukken aan de Schadecommissie toe te zenden. De franchise-overeenkomst is net als de huurovereenkomst op 1 april 1999 ingegaan voor de duur van vijf jaar en wordt steeds met vijf jaar verlengd.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie graag een kopie van de oude en de huidige franchiseovereenkomst ontvangt.

De heer [redacted] constateert dat verzoeker de jaarstukken van de jaren 1999 tot en met 2002 heeft toegezonden en vraagt of de jaarstukken van 2003 nog zullen worden nagezonden.
De heer [redacted] zegt dat hij over het jaar 2003 de periodecijfers reeds heeft verstrekt. De jaarstukken van 2003 worden momenteel afgerond en zullen aan de Schadecommissie worden toegezonden zodra deze gereed zijn.
De heer [redacted] legt uit dat de Schadecommissie volgens de Verordening in beginsel moet kijken naar de cijfers van de vijf jaren voorafgaand aan het schadejaar. Omdat verzoeker in 1999 is begonnen zal de Schadecommissie in dit geval kijken naar de vier voorgaande jaren.

De heer [redacted] merkt op dat de verhuurder [redacted] is en vraagt of dit ook de eigenaar is van het pand [redacted].
De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is. [redacted] huurt het pand van de eigenaar en verhuurt het aan verzoeker. Verzoeker is dus in feite onderhuurder. Wat de naam van de eigenaar van het pand is weet de heer [redacted] niet.

De heer [redacted] merkt op dat de jaarrekening 2002 niet voorzien is van een handtekening van verzoeker en de accountant en vraagt of verzoeker hier voor wil zorgen. De jaarrekening van

2003 dient ook te zijn voorzien van een handtekening van de verzoeker en de accountant. Teneinde de schade te berekenen ontvangt de Schadecommissie tevens graag de weekomzetten vanaf het begin van de onderneming.
De heer [redacted] zegt toe hiervoor te zorgen.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker, nu de omzet tegen valt, probeert de kosten te verminderen.
De heer [redacted] zegt dat het voordeel van de franchiseconstructie is dat de huur aan de omzet is gekoppeld. De huur bedraagt 10% van de netto-omzet en daalt dus als de omzet daalt.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of er een minimum bedrag is aan huur dat verzoeker sowieso moet betalen, ook als hij geen omzet heeft.
De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is. Als hij geen omzet genereert hoeft hij ook geen huur te betalen.
De personeelskosten kan verzoeker enigszins sturen en daarom redelijk in de hand houden, maar er moeten altijd minimaal twee mensen in de winkel staan.
De heer [redacted] zegt dat waarschijnlijk uit de jaarrekening van 2003 zal blijken dat de kosten lager zijn.
De heer [redacted] zegt dat de personeelskosten zijn weergegeven als een percentage van de omzet. De prognose voor 2003 was dat de personeelskosten [redacted] van de omzet zouden bedragen. Feitelijk bedroegen de personeelskosten [redacted] van de omzet. Aangezien de omzet is gedaald betekent dit dat bespaard is op de personeelskosten. De prognose voor de totale kosten van 2003 was 49% van de omzet. Feitelijk waren de totale kosten in 2003 [redacted] van de omzet. De kosten zijn onder andere art. 5.1 lid 2 sub e WOO en [redacted] en waren daarom vorig jaar relatief wat hoger.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker de prijzen wat heeft kunnen verlagen.
De heer [redacted] vertelt dat de prijzen en de aanbiedingen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO landelijk zijn vastgesteld. Landelijk was de tendens dat de omzet wat naar beneden ging, maar de omzet van verzoeker ging tot mei 2003 omhoog. Met betrekking tot de prijs is verzoeker een goede concurrent. Mensen willen geld besparen en komen daarvoor juist naar art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Ongeveer 50% van de omzet van verzoeker bestaat uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO en ongeveer 50% uit [redacted], dat wil zeggen art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Ook met betrekking tot het art. 5.1 lid 2 sub e WOOs verzoeker in vergelijking tot andere zaken in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO goedkoop.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker nog iets anders heeft gedaan om de winst op peil te houden.
De heer [redacted] zegt dat hij voornamelijk geprobeerd heeft de kosten te besparen. Verzoeker zou iets meer aan promotie kunnen doen, maar dat is in de buurt waar verzoeker is gevestigd niet zo effectief. De omzet die is weggevallen is voornamelijk van passanten. De Ferdinand Bolstraat is een verkeersader die is afgesloten.
De heer [redacted] vraagt of er in de buurt van verzoeker nieuwe concurrenten zijn bijgekomen.
De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is. Enkele zaken in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, zoals [redacted] zijn tijdelijk gesloten geweest in verband met funderings-herstel. Dit heeft geen enkele invloed gehad op de omzet van verzoeker. Verzoeker verbaast zich hier over, met name met betrekking tot de tijdelijke sluiting van art. 5.1 lid 2 sub e WOO, aangezien deze onderneming ook art. 5.1 lid 2 sub e WOO verkoopt.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker enig idee heeft hoe het komt dat de tijdelijke sluiting van art. 5.1 lid 2 sub e WOO geen invloed heeft gehad op de omzet van verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO een ander soort klant heeft dan verzoeker. Bovendien zijn er in de buurt van de [redacted] van verzoeker erg veel uitwijkmogelijkheden. [redacted] is wat duurder dan verzoeker. Verzoeker heeft veel dagelijkse klanten doordat hij goedkoper is.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker ook voordelen heeft van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
De heer [redacted] zegt dat de bouwvakkers af en toe art. 5.1 lid 2 sub e WOO bij hem kopen, maar verder heeft verzoeker geen voordelen. Verzoeker heeft geen nieuwe klanten gekregen doordat men de straat niet kan oversteken.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker aan extra acties doet om de mensen naar zijn zaak te krijgen.
De heer [redacted] zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO landelijke acties heeft waar verzoeker aan mee doet.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker het [redacted] dat hij verkoopt art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De heer [redacted] vertelt dat hij [redacted] krijgt aangeleverd en dat [redacted] door hem wordt gedaan.

De heer [redacted] merkt op dat de omzet van verzoeker in 2001 aanzienlijk is gestegen. In 2000 was de omzet circa EUR [redacted] en in 2001 circa EUR [redacted].
De heer [redacted] zegt dat de [redacted] van verzoeker in die tijd steeds meer bekendheid kreeg waardoor de omzet heel geleidelijk is gestegen. De heer [redacted] zegt dat hij niet weet of deze enorme sprong die de cijfers weergeven wel klopt en zal dit uitzoeken. De heer [redacted] zal de Schadecommissie hier schriftelijk nader over informeren.

De heer [redacted] constateert dat verzoeker om toekenning van een voorschot op schadevergoeding heeft gevraagd en legt uit dat een voorschot alleen wordt toegekend als sprake is van een spoedeisend belang. Dit betekent dat verzoeker alleen voor een voorschot in aanmerking komt indien sprake is van ernstige liquiditeitstekorten.
De heer [redacted] zegt dat hij momenteel maar weinig overhoudt en nauwelijks rond kan komen. Of sprake is van een spoedeisend belang hangt af van wanneer verzoeker schadevergoeding zou kunnen krijgen.
De heer [redacted] stelt voor dat de Schadecommissie zal proberen in de loop van september een concept-advies toe te zenden over de schade die is geleden in het boekjaar 2003. Het boekjaar 2004 is nog niet afgerond waardoor de Schadecommissie daarvoor de schade nog niet definitief kan vaststellen. Aan de hand van het schadebeeld in 2003 kan de Schadecommissie de schade in 2004 wel inschatten en in het concept-advies adviseren daarvoor een voorschot uit te keren. Verzoeker gaat hiermee akkoord.

De heer [redacted] vraagt of een van de aanwezigen nog vragen of opmerkingen heeft.
Mevrouw [redacted] zegt dat zij geen vragen of opmerkingen heeft.
De heer [redacted] zegt dat hij zich enerzijds wel wat kan voorstellen bij het standpunt van de Schadecommissie dat verzoekers die zich na november 1996 hebben gevestigd gekort worden wegens voorzienbaarheid. Anderzijds wil verzoeker graag opmerken dat, indien er geen ondernemers waren die zich ondanks de aanleg van de Noord-Zuidlijn daar willen vestigen, de eigenaren van de betreffende panden waarschijnlijk een claim hadden ingediend omdat zij hun panden niet kunnen verhuren.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie in het concept-advies een uitgebreide motivatie zal geven voor deze beleidslijn.
De heer [redacted] vraagt hoe de Schadecommissie deze beleidslijn toepast in de schade-berekening.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie de winstderving door de aanleg van de Noord-Zuidlijn berekent, waarbij rekening wordt gehouden met de trendmatige ontwikkeling, de brancheontwikkeling en inflatie. Van de aldus berekende schade komt dan 50% voor vergoeding in aanmerking.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen iets meer wenst op te merken en deelt mede, alvorens de bijeenkomst te sluiten, dat de Schadecommissie tussen 13.00 uur en 13.15 uur [redacted] van verzoeker in het pand [redacted] zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse te kunnen opnemen. Beide partijen worden door de voorzitter uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

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

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] heeft toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- een kopie van de huurovereenkomst die op 1 april 1999 is ingegaan;
- een kopie van de franchiseovereenkomst (oude en huidige);
- jaarrekening van 2002 en 2003, voorzien van een handtekening van verzoeker en de accountant;
- de weekomzetten vanaf april 1999;
- een verklaring voor de omzetgroei in het jaar 2001.

BIJLAGE 2

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
Telefoon 020 556 5000
Fax 020 556 5700
www noordzuidlijn nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Noord/Zuidlijn

Retouradres: DNZL, Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam

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

Datum	17 augustus 2010
Ons kenmerk	20109001529 JONV
Uw kenmerk	N000117
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	
E-mail	[redacted]@nzl.amsterdam.nl

Bijlage -
Kopie aan -

Onderwerp zienswijze op concept-advies inzake [redacted]

Geachte mevrouw [redacted],

De dienst Noord/Zuidlijn heeft kennisgenomen van het conceptadvies, dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 15 juni 2010 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] voor het jaar 2008.
De dienst Noord/Zuidlijn heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur Omgeving
Dienst Noord/Zuidlijn

BIJLAGE 3

N000117
in: 21-09-2010

[redacted] h.o.d.n. [redacted]
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
[redacted] Amsterdam
[redacted]

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
Postbus 75505
1070 AM Amsterdam
T.a.v. Mevrouw [redacted]

Amsterdam, 19-09-2010

Onderwerp: Zienswijze over het conceptadvies 2008

Geachte mevrouw [redacted],

Hierbij deel ik u mee dat ik geen nieuwe zienswijze heb dan de al kenbaar gemaakte naar aanleiding van de voorgaande schadejaren. De uitloop van de bouwwerkzaamheden van jaren achtereen was vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar of ondernemer ten tijde van de investering niet te voorzien. Dat de schadesoort of omvang de eerste (geplande) jaren voor eigen rekening zijn is correct maar dat de bouw vervolgens jaren uitloopt en daarmee de schade toeneemt kan niet op de ondernemer afgewenteld worden als zijnde voorzienbaar.
Het is mij bekend dat de schadecommissie over dit punt een mening aan het vormen is en verneem graag wanneer daar een standpunt over komt en met ingang van welk jaar de korting in verband met voorzienbaarheid komt te vervallen. Dit ook in verband met het aanvragen van een voorschot voor het schadejaar 2010.
De aanname van de commissie voor wat betreft de kwijting van [redacted] is juist daar de franchisegever ook gemeend heeft de franchisenemer in deze uitzonderlijke situatie steun te verlenen.

Met vriendelijke groet

art. 5.1 lid 2 sub e WOO
[redacted]