SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2012

inzake de aanvraag om nadeelcompensatie van:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
gevestigd te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO
(verder te noemen: aanvrager)
Gemachtigde: art. 5.1 lid 2 sub e WOO

nummer Schadecommissie: N00094
Datum: 4 december 2013

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 91.074,--, te vermeerderen met wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

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

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

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

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

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

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

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 13 mei 2013 en door het Schadebureau ontvangen op 15 mei 2013, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie ingediend. De Schadecommissie heeft, in het kader van eerdere aanvragen van aanvrager, aanvrager en de gemeente (Dienst Metro en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens hoorzittingen van de Schadecommissie op 28 januari 2004, 14 maart 2007, 25 mei 2009 en 31 maart 2010.

Van deze hoorzittingen zijn verslagen gemaakt, welk verslagen aan aanvrager en het college zijn toegezonden en als **bijlage 1 tot en met 4** bij dit advies zijn gevoegd.

De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 28 januari 2004.

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

1.4 Stukken

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

1. de door aanvrager ingediende aanvraag om nadeelcompensatie;
2. de verslagen van de hoorzittingen van de Schadecommissie op 28 januari 2004, 14 maart 2007, 25 mei 2009 en 31 maart 2010;
3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager.

1.5 Onderzoekskader

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

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

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

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

1.6 Toerekening

Voor de algemene overwegingen met betrekking tot causaliteit, normaal risico en risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 25 mei 2012 uitgebrachte advies inzake de in het jaar 2010 geleden schade.

2. BASISGEGEVENS AANVRAAG

2.1 Gegevens aanvrager

- naam /rechtspersoon en adres aanvrager: art. 5.1 lid 2 sub e WOO, 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.

In het jaar 2010 is zowel de aandeelhoudersstructuur als de directie gewijzigd. Op 1 januari 2010 was de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO directeur en enig aandeelhouder van art. 5.1 lid 2 sub e WOO in art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Ultimo 2010 was de situatie zo dat [redacted], waarvan de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO op dat moment enig bestuurder was, art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] in art. 5.1 lid 2 sub e WOO bezat. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO (voormalig personeelsleden) bezaten ieder [redacted] in art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO vormden ultimo 2010 tezamen de directie van art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

2.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager voert aan sinds 2003 schade te lijden 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 is het winkelen in de buurt minder aantrekkelijk. Dit heeft ertoe geleid dat aanvrager ook in het jaar 2011 schade lijdt in de vorm van omzet- en winstderving, aldus aanvrager.

2.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar het aan de Schadecommissie overgelegde schema van de Dienst Metro (**bijlage 5**).

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet van aanvrager ook in 2012 lager is dan hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens in deze periode mocht worden verwacht in de situatie zonder aanleg van de Noord/Zuidlijn. Aangezien van een andere oorzaak van deze omzetdaling niet is gebleken, moet deze omzetdaling worden beschouwd als een gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor zover aanvrager 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 en de daarvoor toe te kennen nadeelcompensatie is opgenomen in een hierna volgend onderdeel van het advies.

Aanvrager huurt de winkelruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds 1 april 1984. 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). De omzetting van een eenmanszaak naar een B.V. waarvan de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO directeur/grootaandeelhouder werd is volgens mededeling van aanvrager in 1997 om fiscale redenen geëffectueerd. Hiervan uitgaande, ziet de Schadecommissie dit, analoog aan het bepaalde in artikel 39 van de Onteigeningswet, als een "normale verandering" in de exploitatie die geen wijziging brengt in de aanspraak op nadeelcompensatie. De wijziging van de aandeelhoudersposities in 2010 brengt geen wijziging in de identiteit van aanvrager, en heeft reeds hierom geen consequenties voor het oordeel omtrent de voorzienbaarheid. In het onderzoek van de Schadecommissie zijn ook geen andere feiten of omstandigheden gebleken die zouden moeten leiden tot toekenning van geen of minder nadeelcompensatie wegens voorzienbaarheid (actieve of passieve risicoaanvaarding).

3.2 Schade wegens winstderving

3.2.1 Uitgangspunten schadeberekening

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

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

- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- Ingevolge artikel 4 lid 1 van de Verordening moet de schade worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaand aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. In het geval van aanvrager komt de referentieperiode voor het schadejaar 2012 uit op de jaren 2007 tot en met 2011. Ingevolge artikel 4 lid 2 van de Verordening worden hierbij de omzetten en de kosten in de schadejaren 2007 tot en met 2011 gecorrigeerd voor de gemiste omzet en de besparingen, zoals berekend in de adviezen van 15 februari 2010 (schadejaren 2007 en 2008), 15 november 2010 (schadejaar 2009), 25 mei 2012 (2010) en 18 december 2012 (2011).
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- Bij de berekening van de normomzet wordt de CBS Maandstatistiek art. 5.1 lid 2 sub e WOO (SBI 2008 cat. art. 5.1 lid 2 sub e WOO) als branchecorrectie gehanteerd.
- Voor de berekening van de gederfde brutowinst is uitgegaan van het gemiddelde van de brutowinstmarges dat is behaald in de referentieperiode. Hierbij zijn de cijfers uit de schadejaren gecorrigeerd voor de in die jaren gederfde omzet en brutowinst.
- De besparingen worden in het onderhavige geval berekend als het verschil tussen de kosten die aanvrager redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te behalen en de kosten die aanvrager redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de werkelijke omzet te behalen.
- De schade wordt berekend op basis van niet afgeronde cijfers. In het advies worden de cijfers afgerond weergegeven waardoor er, bij narekening met de in dit advies opgenomen cijfers, verschillen kunnen ontstaan als gevolg van afrondingen.

3.2.2 Ter beschikking staande gegevens

Ten behoeve van de schadebegroting over het jaar 2012 heeft aanvrager de volgende aanvullende stukken en gegevens verstrekt:

- Opgave van de omzetcijfers per maand over 2012.
- Kopie van de jaarrekening van art. 5.1 lid 2 sub e WOO over het jaar 2012.
- Specificatie van de personeelskosten over het jaar 2012.

3.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

De vergelijking van de interne maandomzetten met de jaarrekeningen levert het in tabel weergegeven beeld op. In deze tabel zijn uitsluitend de onderhavige referentiejaren (2007 tot en met 2011) en het onderhavige schadejaar (2012) weergegeven. Voor de toelichting op de aansluiting van de cijfers in eerdere jaren wordt verwezen naar de voorgaande adviezen.

Tabel 2: Vergelijking interne maandcijfers met de jaarrekening 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Omzet maandcijfers	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Omzet jaarrekening	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil	**808**	**500**	**766**	**0**	**0**	**0**

De geconstateerde verschillen in de jaren 2007 tot en met 2009 tussen de maandomzetten en de in de jaarrekeningen verantwoorde omzetten worden niet significant geacht. Bij de berekening van de schade wordt uitgegaan van de omzetten uit de jaarrekeningen.

3.2.4 Analyse van de cijfers

Voor de analyse van de cijfers tot en met het jaar 2011 wordt verwezen naar de voorgaande adviezen. In het onderstaande is bezien hoe de cijfers in 2012 zich verhouden tot de cijfers van voorgaande jaren of leidt tot andere (anders dan in de voorgaande adviezen) en aanvullende inzichten en berekeningen.

Omzet

In tabel 3 is een overzicht opgenomen van de omzetten per maand in de referentiejaren (2007 tot en met 2011) en het onderhavige schadejaar (2012).

Tabel 3: Omzetten per maand over de jaren 2007 tot en met 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Januari	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Februari	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Maart	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
April	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Mei	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Juni	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Juli	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Augustus	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
September	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Oktober	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
November	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
December	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Uit tabel 3 blijkt dat de verschillen tussen opeenvolgende maanden binnen een jaar en tussen dezelfde maanden van verschillende jaren relatief groot zijn. In de jaren 1999-2003 hebben volgens aanvrager in de maandcijfers diverse omzetverschuivingen plaatsgevonden tussen verschillende maanden (zie onderdeel 4.2.4 van het advies van 2 maart 2005 over het schadejaar 2003). De omzetten van individuele maanden zijn hierdoor niet geheel zuiver. Hoewel aanvrager ten aanzien van de omzetten in de jaren na 2003 niet een dergelijke verklaring heeft gegeven, gaat de Schadecommissie ervan uit dat in die jaren sprake is van een met de jaren 1999-2003 vergelijkbare situatie. Een omzetanalyse is derhalve alleen op jaarbasis zinvol.

In tabel 4 is de ontwikkeling van de omzet op jaarbasis van aanvrager over de jaren 1997-2012 weergegeven. De gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekeningen, met uitzondering van het jaar 2006, waarbij is uitgegaan van de maandomzetten (zie voorgaande adviezen voor toelichting).

Tabel 4: Omzetontwikkeling van aanvrager 1997-2012

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Stijging tov jaar -1		art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Stijging tov jaar -1	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							

In de periode 1997-2001 vertoont de omzet van aanvrager een dalende trend. In 2002 is een sterke stijging waarneembaar, die volgens aanvrager is veroorzaakt door het vertrek van een concurrent in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Vanaf 2003, het eerste schadejaar, daalt de omzet ieder jaar. Met name in 2005 en 2008 daalt de omzet significant. In de bijeenkomst van 25 mei 2009 heeft aanvrager desgevraagd niet kunnen aangegeven wat de oorzaak van deze extra omzetdaling in 2008 is geweest. In de jaren 2009 tot en met 2012 lag de omzet op een met 2008 vergelijkbaar niveau.

In tabel 5 is de omzetontwikkeling van aanvrager vanaf 1997 afgezet tegen de landelijke ontwikkeling van de omzet van art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waarbij gebruik is gemaakt van de cijfers van CBS (tot en met het jaar 2008 SBI '93 cat. [redacted], vanaf 2009 SBI 2008 cat. [redacted]). Opgemerkt dient te worden dat de landelijke branchecijfers betrekking hebben op alle art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. Eventuele verschillen in ontwikkeling tussen reguliere [redacted] en meer gespecialiseerde art. 5.1 lid 2 sub e WOO kunnen hieruit niet worden afgeleid.

Tabel 5: Landelijke ontwikkeling van de omzet van art. 5.1 lid 2 sub e WOO afgeleid van cijfers van het CBS versus de omzetontwikkeling van aanvrager (1997=100)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aanvrager	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Branche								
Aanvrager								
Branche								
Aanvrager								
Branche								
Aanvrager								
Branche								

In tegenstelling tot de branche ontwikkelt de omzet van aanvrager zich in de periode 1997-2001 overwegend negatief. De ontwikkeling van aanvrager is 2002 is duidelijk afwijkend van de branche. In de jaren 2003 tot en met 2009 is zowel bij aanvrager als bij de branche een negatieve ontwikkeling zichtbaar, maar de omzet van aanvrager daalt sterker. In de jaren daarna is een stabilisatie zichtbaar, zowel bij aanvrager als in de branche.

Aanvrager heeft in de hoorzittingen op 28 januari 2004, 15 maart 2007, 25 mei 2009, 31 maart 2010 (samengevat) het volgende medegedeeld ten aanzien van de omzetontwikkeling:

- De omzet bestaat voor 20% uit [redacted], voor 20% uit [redacted] en voor 60% uit art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted].
- De bezorgomzet maakt circa 10% van de omzet uit. De bezorgomzet is licht gedaald als gevolg van het wegvallen van een aantal [redacted] maar er zijn geen afzonderlijke omzetcijfers hiervan beschikbaar.
- De omzet van aanvrager is in 2002 aanzienlijk gestegen als gevolg van het vertrek van een concurrent in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
- Na de aanvang van de werkzaamheden is de bezorgomzet constant gebleven, maar zijn de passanten weggebleven. Ook de art. 5.1 lid 2 sub e WOO die snel even een [redacted] kwamen halen zijn weggebleven.
- [redacted] en [redacted] zijn de grootste concurrenten. Er hebben zich in de afgelopen jaren geen wijzigingen voorgedaan in de concurrentie.
- Er is sprake van een trendmatige omzetdaling bij [redacted] in het algemeen.
- De art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], die vooral art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], is in het algemeen sterk gedaald.
- De [redacted], die vooral art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], zijn volop verkrijgbaar in [redacted] waar vaak art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted].
- Met slechts een beperkt assortiment onderscheidt een [redacted] zich nog van een [redacted].
- In 2005 is begonnen met de verkoop van [redacted]. De verkoop van [redacted] heeft veel toegevoegd aan de omzet van 2005.

Brutomarge

In tabel 6 is een overzicht opgenomen van het verloop van de brutowinstmarge van aanvrager in de periode 1997-2012.

Tabel 6: Verloop brutowinstmarge 1997-2012

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Netto-omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kostprijs	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Netto-omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kostprijs	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							

Tot en met het jaar 2002 vertoonde de brutowinstmarge een overwegend stijgend verloop. Hierna schommelt de brutowinstmarge rond de [redacted] van de omzet. In 2011 daalt het brutowinstpercentage van [redacted] naar [redacted]. In 2012 stijgt het percentage naar [redacted].

Kosten en resultaten

In tabel 7 en 8 is een overzicht opgenomen van de resultatenrekeningen van aanvrager in de periode 1997-2012.

Tabel 7: Resultatenrekeningen art. 5.1 lid 2 sub e WOO 1997-2004

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Netto-omzet								
Kostprijs								
Brutowinst								
Personeelskosten								
Afschrijvingen								
Overige bedrijfskosten								
Som der kosten								
Bedrijfsresultaat								
Rentebaten								
Rentelasten								
Buitengew. lasten/baten								
Belastingen								
Resultaat deelnemingen								
Resultaat								

Tabel 8: Resultatenrekeningen art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Netto-omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Kostprijs	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Brutowinst								art. 5.1 lid 2 sub
Personeelskosten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					art. 5.1 lid 2 sub f WOO		art. 5.1 lid 2 sub f W
Afschrijvingen								
Overige bedrijfskosten								
Som der kosten								
Bedrijfsresultaat	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Rentebaten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Rentelasten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Buitengew. lasten/bat.	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Belastingen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Resultaat deelnem.								
Resultaat	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							

Het bedrijfsresultaat was in de jaren 1997 en 1998 negatief. In de jaren 1999-2001 steeg de brutowinstmarge en daalden de personeelskosten, waardoor er een positief bedrijfsresultaat werd behaald. In 2002 zorgde de sterke omzettoename voor een sterke toename van het bedrijfsresultaat. In de periode 2003-2009 namen de omzet en de brutowinst ieder jaar af en namen de bedrijfskosten geleidelijk toe. Het bedrijfsresultaat nam hierdoor ieder jaar af. Vanaf 2005 is het bedrijfsresultaat negatief. In 2010 is een daling van de bedrijfskosten zichtbaar. In 2011 en 2012 lagen de bedrijfskosten op een met 2010 vergelijkbaar niveau.

Onder de overige bedrijfskosten vallen de huisvestingskosten, inventariskosten, kantoorkosten, verkoopkosten, autokosten, algemene kosten en overige personeelskosten. In tabel 9 is deze opsplitsing weergegeven. In 2004 en in 2010 heeft een wijziging in de rubricering plaatsgevonden.

Tabel 9: Overige bedrijfskosten 1997-2012

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Huisvestingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inventariskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Kantoorkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Verkoopkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Autokosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Algemene kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige personeelskosten								[redacted]
Exploitatiekosten								
Totaal overige bedrijfskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Huisvestingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inventariskosten								
Kantoorkosten								
Verkoopkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Autokosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Algemene kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige personeelskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Exploitatiekosten						[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal overige bedrijfskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Het totaal van de overige bedrijfskosten kent over de periode 1997-2012 bezien een geleidelijk stijgend verloop. In de jaren 2009 en 2011 ligt het totaal iets hoger. In 2009 zijn de algemene kosten afwijkend hoog als gevolg van incidenteel hoge advieskosten. In 2011 is een stijging van de verkoopkosten zichtbaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een stijging van de kosten van reclame en van de website.

In tabel 10 is een overzicht opgenomen van het verloop van de personeelskosten ten opzichte van de omzet in de periode 1997-2012. Hierbij is een verdeling aangebracht tussen salarissen van personeel/directie (brutolonen) en alle overige componenten (sociale lasten, overige personeelskosten, etc.). In de jaarrekeningen (zie tabel 9) zijn vanaf 2004 de overige personeelskosten apart geboekt onder de overige bedrijfskosten. Deze overige personeelskosten zijn ook meegenomen in de overige componenten in tabel 10. Het totaal van de personeelskosten in tabel 10 sluit vanaf 2004 hierdoor niet geheel aan bij de personeelskosten die zijn opgenomen in tabel 7 en 8.

Tabel 10: Overzicht brutolonen, overige personeelskosten en totale personeelskosten 1997-2012

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutolonen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Overige								
Tot. pers kst								
BL/ omz	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Ov. / omz								
PK/omz								
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Brutolonen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Overige								
Tot. pers kst								
BL/ omz	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO							
Ov. / omz								
PK/omz								

In periode 1997-2002 loopt de ontwikkeling van de salariskosten min of meer synchroon met de ontwikkeling van de omzet. Vanaf het jaar 2003 nemen de personeelskosten steeds verder toe bij een steeds verder dalende omzet. In 2010 is een omslag zichtbaar. De omzet begint te stijgen en de personeelskosten beginnen te dalen. Vanaf 2010 is in de jaarrekeningen onder de personeelskosten een winstuitkering opgenomen ten behoeve van art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. In tabel 10 is deze winstuitkering opgenomen onder "overige".

In tabel 11 is een overzicht opgenomen van het loon per medewerker. In de jaren 2003-2005 is hierbij uitgegaan van het loonbegrip "Loon-LH WE-WN". In de loonstaten van de jaren 2006-2012 is een andere opstelling gehanteerd. In deze jaren is uitgegaan van het loonbegrip "Loon in geld". De totalen in tabel 11 sluiten nagenoeg aan op de in tabel 10 opgenomen bedragen aan salarissen.

Tabel 11: Loon per medewerker 2003-2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	[redacted]									
[redacted]	[redacted]	[redacted]								
[redacted]	[redacted]	[redacted]								
[redacted]	[redacted]									
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]						
[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]						[redacted]	[redacted]	[redacted]		
[redacted]										[redacted]
[redacted]										[redacted]
[redacted]										[redacted]
[redacted]										[redacted]
[redacted]										[redacted]
[redacted]						[redacted]				
[redacted]						[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

In 2010 is de heer [redacted] afgetreden als directeur en zijn de heer [redacted] en mevrouw [redacted] aangetreden als nieuwe directeuren. De heer [redacted] heeft in de jaren daarna nog wel salaris ontvangen uit de onderneming. In 2012 hebben zich diverse mutaties in het personeel voorgedaan. In totaal zijn de brutolonen in 2012 gedaald.

Het totaalbedrag van EUR [redacted] in 2012 sluit aan op het bedrag aan brutolonen uit de jaarrekening (tabel 10).

3.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2012

Referentieperiode en inflatiecorrectie

De referentieperiode voor het schadejaar 2012 is gesteld op de jaren 2007-2011. In tabel 12 zijn de omzetten uit de referentieperiode gecorrigeerd voor gederfde omzet en inflatie (naar waarde 2011) om tot de referentieomzet te komen. Als inflatiecorrectie hanteert de Schadecommissie de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969=100).

Tabel 12: Overzicht van de omzet, gederfde omzet en referentieomzet in de periode 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld
Omzet (tabel 8)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Bij: gederfde omzet (vorige adviezen)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Referentieomzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
CPI (1969=100)	412,8	423,1	428,2	433,6	443,8	
Referentieomzet, waarde 2011	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Branchecorrectie

Om tot een normomzet te komen wordt de gemiddelde referentieomzet (bij voorkeur) gecorrigeerd door middel van een branchecorrectie. De normomzet kan worden gezien als de omzet die, met inachtneming van de ontwikkelingen in de branche, naar redelijke verwachting behaald zou zijn bij wegdenken van de schadeoorzaak. In het onderhavige geval wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het CBS (SBI 2008 cat. art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]). Deze branchegegevens zijn opgenomen in tabel 5. In 2012 stijgt de omzet in de branche met [redacted]. In tabel 13 is op basis van dit branchegegeven de normomzet 2012 berekend.

Tabel 13: Branchecorrectie 2012

Referentieomzet, waarde 2011 (tabel 12)		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Branchecorrectie 2012 (tabel 5)	art. 5.1 lid 2 e	art. 5.1 lid 2 e
Normomzet 2012		art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Berekening gederfde omzet

De berekening van de gederfde omzet 2012 is weergegeven in tabel 14.

Tabel 14: Berekening gederfde omzet 2012

Normomzet 2012 (tabel 13)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Behaalde omzet 2012 (tabel 5)	art. 5.1 lid 2 sub f WO
Gederfde omzet 2012	art. 5.1 lid 2 sub f WO

Berekening gederfde brutowinst

Bij de berekening van de gederfde brutowinst is uitgegaan van het gemiddelde brutowinstpercentage dat is behaald in de referentieperiode (2007 tot en met 2011). De omzet en de brutowinst zijn daarbij gecorrigeerd voor de in de voorgaande adviezen berekende gederfde brutowinst en gederfde omzet. De berekening van dit gemiddelde is opgenomen in tabel 15.

Tabel 15: Berekening gemiddeld brutowinstpercentage in de referentieperiode

	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld
Netto-omzet (tabel 8)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gederfde omzet (vorig adv.)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gecorrigeerde omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Brutowinst (tabel 8)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Ged. brutowinst (vorig adv.)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gecorrigeerde brutowinst	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gec.omzet / gec. brutow.	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

De berekening van de gederfde brutowinst op basis van dit gemiddelde is weergegeven in tabel 16.

Tabel 16: Berekening gederfde brutowinst 2012

Gederfde omzet 2012 (tabel 14)	art. 5.1 lid 2 sub f WO
Gemiddelde brutowinstmarge 2007-2011 (tabel 15)	art. 5.1 lid 2 sub
Gederfde brutowinst 2012	art. 5.1 lid 2 sub f WO

Berekening besparingen op de bedrijfskosten

Personeelskosten

Uit de jaarrekeningen blijkt het onderstaande verloop van personeelskosten (in totaal) over de jaren 2007 tot en met 2012. Onder de overige componenten vallen posten als ontvangen ziekengelden, subsidies, sociale lasten en overige personeelskosten. Hieronder valt ook de vanaf 2010 onder de personeelskosten geboekte winstuitkering.

Tabel 17: Overzicht totale personeelskosten 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Salarissen directie en personeel	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Overige componenten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Totaal personeelskosten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

Uit tabel 17 blijkt dat de salarissen van directie en personeel in 2012 zijn gedaald. Dit blijkt het gevolg te zijn geweest van diverse mutaties (zie tabel 11). De Schadecommissie ziet geen aanleiding om af te wijken van de in de voorgaande adviezen gehanteerde berekeningswijze.

In tabel 18 is de besparing op de personeelskosten berekend conform de berekeningen over de voorgaande schadejaren.

Tabel 18: Berekening besparing personeelskosten 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Salarissen directie en personeel (tabel 17)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Af: Ziekengeld uitkering (jaarrekeningen)		art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Bij: besparingen (voorgaande adviezen)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gecorrigeerde salarissen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
CBS prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	412,8	423,1	428,2	433,6	443,8	454,7
Gecorrigeerde salarissen, waarde 2012	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gem. gecor. sal. 2007-2011, waarde 2012						art. 5.1 lid 2 sub
Besparing personeelskosten 2012						art. 5.1 lid 2 su

In tabel 19 is berekend in hoeverre in 2012 sprake is geweest van een daling van de overige bedrijfskosten, waarbij dezelfde referentieperiode is gehanteerd als bij de berekening van de normomzet (2007-2011). De advieskosten en de accountantskosten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat deze kosten mogelijk een causaal verband hebben met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Omdat het ziektegeld, de premie voor de ziektewetverzekering en het spaarloon tot en met het jaar 2003 werden geboekt onder de overige personeelskosten en daarna onder de lonen en salarissen, zijn de overige bedrijfskosten in deze berekening genormaliseerd (naast de normalisatie voor accountantskosten en de advieskosten) voor de overige personeelskosten om tot een zuiver meerjarenoverzicht te komen.

Tabel 19: Berekening besparing op overige bedrijfskosten 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Overige bedrijfskosten (tabel 8)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Af: overige personeelskosten (jaarrek.)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Af: accountantskosten (jaarrek.)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Af: advieskosten (jaarrek.)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Bij: besparingen (voorgaande adviezen)	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Genormaliseerde overige bedr. kst	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
CBS prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	412,8	423,1	428,2	433,6	443,8	454,7
Gen. ov. bedr. kosten, waarde 2012	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Gemiddelde 2007-2011, waarde 2012						art. 5.1 lid 2 su
Besparing overige bedrijfskosten 2012						art. 5.1 lid 2

Berekening nadeelcompensatie schadejaar 2012

Op basis van het voorgaande is de voor het jaar 2012 toe te kennen nadeelcompensatie als volgt berekend (tabel 20):

Tabel 20: Berekening schade 2012

Normomzet 2012 (tabel 13)	[redacted]
Af: Behaalde omzet 2012 (tabel 8)	[redacted]
Gederfde omzet 2012	[redacted]
Gemiddelde brutowinstmarge 2007-2011 (tabel 15)	[redacted]
Gederfde brutowinst 2012	[redacted]
Af: Besparing op personeelskosten 2012 (tabel 18)	[redacted]
Af: Besparing op overige bedrijfskosten 2012 (tabel 19)	[redacted]
Nadeelcompensatie 2012	**91.074**

3.3 Rente

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

Gelet op het voorgaande, dient de aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 15 mei 2013.

4. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies een zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 17 september 2013 en van aanvrager bij brief van 7 oktober 2013, als **bijlagen 6** en **7** bij dit advies gevoegd.

In deze brief heeft de gemeente laten weten geen formeel bezwaar tegen het conceptadvies te hebben. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

Aanvrager heeft laten weten in te stemmen met het conceptadvies. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor het schadejaar 2012 nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 91.074,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 mei 2013.

Amsterdam, 4 december 2013

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 28 januari 2004
Tijd : 11.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000094

Partijen

Verzoeker	:	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, directeur
Namens de Gemeente Amsterdam	:	het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door	:	mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit

Voorzitter	:	de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Lid	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO RA
Lid	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Secretariaat	:	mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
		mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 28 januari 2004 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 9 januari 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 [redacted], 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 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.

De voorzitter leidt de zaak in. [redacted] (hierna: verzoeker) exploiteert een [redacted] in het pand [redacted] te Amsterdam. Verzoeker heeft schadevergoeding gevraagd omdat verzoeker de mening is toegedaan dat als gevolg van de bouw van het [redacted] het aantal klanten in zijn winkel is gedaald en de omzet is gedaald.

Gemeente

Mevrouw [redacted] krijgt het woord om een aantal feitelijke gegevens over de werkzaamheden te verschaffen.
Mevrouw [redacted] vertelt dat in de laatste nieuwsbrief over het station Ceintuurbaan staat wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd.
De heer [redacted] zegt dat de werkzaamheden in verband met de bouw van het metrostation in mei 2003 zijn begonnen.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker op dat moment schade is gaan lijden.
De heer [redacted] antwoordt bevestigend.
Mevrouw [redacted] vertelt dat de werkzaamheden door allerlei omstandigheden een tijdje stil hebben gelegen. Na het kerstreces is men begonnen met het gereedmaken van het bouwterrein voor het plaatsen van de diepwanden.
De heer [redacted] voegt hieraan toe dat het trottoir is opengebroken en dat brandkranen zijn aangelegd.
Mevrouw [redacted] vertelt dat de werkzaamheden plaatsvinden in bouwblok 2 en bouwblok 3. De winkel van verzoeker ligt tussen de [redacted] en de [redacted]. Deze werkzaamheden zullen volgens de planning maximaal acht weken duren.
De heer [redacted] merkt op dat de schuttingen op de Ferdinand Bolstraat daarna waarschijnlijk nog niet verwijderd zullen worden en dat de werkzaamheden waarschijnlijk nog wel even door zullen gaan.
Mevrouw [redacted] bevestigt dat de schuttingen in het blok tussen de [redacted] en de [redacted] waarschijnlijk nog ongeveer een jaar zullen blijven staan. Zodra het dak op het metrostation gerealiseerd is zullen de schuttingen verwijderd worden.
De heer [redacted] zegt dat het trottoir tussen de schuttingen en de panden slechts twee meter breed is.

Verzoeker

De heer [redacted] merkt op dat uit de stukken blijkt dat de heer [redacted] op 26 maart 1984 gestart is als eenmanszaak en de zaak in maart 1997 heeft omgezet in een B.V.

De heer [redacted] zegt dat dit inderdaad zo is en dat de omzetting in een B.V. fiscale redenen had. De heer [redacted] was al eigenaar en is nog steeds directeur/grootaandeelhouder.
De heer [redacted] constateert dat het huurcontract met betrekking tot het pand [redacted] is ingegaan op 1 april 1984 en nog steeds doorloopt op naam van de heer [redacted] privé.

De heer [redacted] merkt op dat verzoeker aanvoert dat hij vanaf mei 2003 schade lijdt in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn en vraagt of verzoeker geen overlast heeft ondervonden van de voorbereidende werkzaamheden, bestaande uit het verleggen van de kabels en leidingen, die al eerder zijn uitgevoerd.
De heer [redacted] zegt dat hij, voor zover hij zich kan herinneren, niet zoveel last heeft gehad van het verleggen van de kabels en leidingen.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie ervan uitgaat dat de overlast is gestart in mei 2003 en vraagt of de omzet op dat moment is gaan dalen.
De heer [redacted] zegt dat de omzet sindsdien inderdaad is gezakt. Verzoeker heeft een klantenteller op zijn kassa en in december 2003 heeft verzoeker [redacted] minder klanten gehad dan in december 2002. Deze maand januari heeft verzoeker [redacted] minder klanten dan vorig jaar januari.

De heer [redacted] heeft kennisgenomen van verzoekers schriftelijke mededeling dat hij van alles heeft ondernomen om de klanten naar zijn winkel te laten komen, zoals het plaatsen van advertenties en dergelijke.
De heer [redacted] zegt dat hij inderdaad van alles heeft geprobeerd, maar dat dit weinig helpt. Het aantal klanten is fors gedaald, waardoor het personeel ook minder plezier heeft in het werk.

De heer [redacted] zegt dat uit de stukken blijkt dat verzoeker ook aan [redacted] levert en vraagt of dat wel op het normale niveau is gebleven.
De heer [redacted] zegt dat het bezorgwerk wel constant is gebleven, maar dat de passanten wegblijven. Dit geldt ook voor de [redacted] die snel even een [redacted] komen kopen.

De heer [redacted] merkt op dat verzoeker meerdere vestigingen heeft gehad.
De heer [redacted] zegt dat hij inderdaad meerdere vestigingen heeft gehad, maar dat hij de andere vestigingen een paar jaar geleden heeft afgestoten.
De heer [redacted] zegt dat in het huurcontract staat dat de heer [redacted] de winkelruimte privé huurt en vraagt of hij de ruimte onderverhuurd aan de B.V.
De heer [redacted] zegt dat waarschijnlijk geen formeel onderhuurcontract is opgemaakt, maar dat de huurlasten wel worden betaald door de B.V.
De heer [redacted] vraagt wat de huidige huurprijs is.
De heer [redacted] zegt dat hij dit niet precies weet, waarschijnlijk ongeveer EUR [redacted]- per maand. De huur wordt ieder jaar geïndexeerd.
De heer [redacted] merkt op dat uit de jaarrekening van 2002 blijk dat in 2002 EUR [redacted]- aan huurlasten is betaald.

De heer [redacted] merkt op dat de omzet en marge in 2002 enorm zijn gestegen en vraagt of verzoeker dit kan verklaren.
De heer [redacted] zegt dat toen een concurrent op de [redacted] is verdwenen omdat hij zijn winkelruimte tegen een goede prijs kon verhuren.
De heer [redacted] zegt dat de Schadecommissie de schade berekent aan de hand van de maandomzetten omdat daaruit de trend kan worden opgemaakt. De Schadecommissie ontvangt daarom graag de maandomzetten van de afgelopen vijf jaren van verzoeker. Deze gegevens dienen aan te sluiten bij de jaarrekeningen.
De heer [redacted] zegt dat hij deze gegevens zal aanleveren.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker veel last heeft van de [redacted] die de [redacted] momenteel voeren.
De heer [redacted] zegt dat hij zijn prijzen hierop moet aanpassen. De hoofdproducten van de [redacted] zijn [redacted]. Aangezien de klanten [redacted] ook in [redacted] kunnen kopen moet verzoeker meedoen met de prijzenslag.
De heer [redacted] vraagt wat dit voor verzoeker betekent.
De heer [redacted] zegt dat de bruto winstmarge hierdoor daalt.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker ook op rekening levert aan [redacted].
De heer [redacted] antwoordt bevestigend.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker grote [redacted] heeft verloren.
De heer [redacted] zegt dat hij enkele [redacted] als klant heeft verloren omdat deze ondernemers elders voordeliger konden inkopen. Dit probleem is niet versterkt door de schutting die in verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn is geplaatst.
De heer [redacted] vraagt wie de echte concurrenten zijn van verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat zijn grootste concurrenten [redacted] en [redacted] zijn. De winkel van verzoeker is door de schutting onzichtbaar geworden vanaf de oneven zijde van de [redacted]. De meeste mensen lopen aan de oneven zijde van de [redacted] omdat daar [redacted] is gevestigd. Door de schutting kunnen mensen niet oversteken.
De heer [redacted] vraagt hoeveel procent van de omzet van verzoeker bestaat uit [redacted]
De heer [redacted] zegt dat de [redacted] voornamelijk uit [redacted] bestaat. Ongeveer 60% van de omzet bestaat uit [redacted], ongeveer 20% uit [redacted] en ongeveer 20% uit [redacted].
De heer [redacted] vraagt of verzoeker heeft kunnen besparen op personeelskosten.
De heer [redacted] zegt dat dit niet mogelijk is. Verzoeker heeft drie personeelsleden, waaronder één chauffeur.

De heer [redacted] constateert dat verzoeker aanvoert dat hij sinds mei 2003 schade lijdt en dat de werkzaamheden voorlopig nog doorgaan. De heer [redacted] stelt daarom voor dat de Schadecommissie de schade over de periode van mei tot en met december 2003 beoordeelt, aangezien het einde van de schadeperiode dan aansluit bij het einde van het boekjaar. De Schadecommissie kan dan de eventuele schade in 2004 apart bekijken.
De Schadecommissie zal het verzoek om schadevergoeding over de periode mei tot en met december 2003 beoordelen zodra de jaarrekening van 2003 gereed is.
De heer [redacted] gaat hiermee akkoord.

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 12.45 uur en 13.30 uur 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, zodra de jaarrekening 2003 gereed is, een conceptadvies uitbrengen waarna verzoeker en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies uiterlijk binnen zes weken na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan 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. [redacted], postbus 16430, te 1001 RM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn mevrouw mr. [redacted], afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

De heer [redacted] heeft namens verzoeker toegezegd dat hij de volgende nadere informatie zal aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- maandomzetten van de afgelopen vijf jaren;
- jaarrekening 2003 zodra deze gereed is.

BIJLAGE 2

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 14 maart 2007
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000094

Partijen

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

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

Namens het Schadebureau Noord-Zuidlijn: de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris : mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e 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 14 maart 2007 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om schadevergoeding 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 en procedure ter zitting

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (hierna te noemen de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom.

De heer [redacted] constateert dat naar aanleiding van het op 9 januari 2004 door de Schadecommissie ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding verzoeker en de gemeente tijdens de bijeenkomst van de Schadecommissie op 28 januari 2004 in de gelegenheid zijn gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting, van welke gelegenheid beide partijen gebruik hebben gemaakt. Op 2 maart 2005 heeft de Schadecommissie geadviseerd een vergoeding van de in het jaar 2003 geleden schade aan verzoeker toe te kennen en op 3 augustus 2006 heeft de Schadecommissie geadviseerd een vergoeding van de in 2004 geleden schade toe te kennen. Op 26 februari 2007 heeft de Schadecommissie een concept-advies uitgebracht betreffende de aan verzoeker toe te kennen schadevergoeding voor het jaar 2005. Op basis van dit concept-advies heeft de Schadecommissie op 5 maart 2007 geadviseerd verzoeker voor de in 2005 geleden schade een aanvullend voorschot toe te kennen ter hoogte van EUR 11.250 en voor de in 2006 geleden schade eveneens een aanvullend voorschot van EUR 11.250,-. Bij brief van 8 februari 2007 heeft verzoeker een verzoek tot het toekennen van een voorschot voor de in 2007 geleden en nog te lijden schade ingediend.

Gelet op de periode die is verlopen sinds de eerste hoorzitting op 28 januari 2004 en op de veranderingen die hebben plaatsgevonden in de omgeving van de winkel van verzoeker aan de [redacted] heeft de Schadecommissie het zinvol geacht om, alvorens te adviseren met betrekking tot een voorschot op een eventueel uit te keren vergoeding voor in 2007 geleden schade, verzoeker en de gemeente uit te nodigen voor deze bijeenkomst voor het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van (aanvullende) inlichtingen.

De heer [redacted] deelt mee dat eerst de gemeente de gelegenheid krijgt om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat vanaf 2006. Vervolgens wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het verzoek mondeling toe te lichten. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen, waarna partijen de gelegenheid krijgen tot het maken van nadere opmerkingen.

Gemeente

De heer [redacted] deelt mee dat in 2006 het dak van het metrostation Ceintuurbaan gereed is gekomen. Vanaf 1 december 2006 is de Ferdinand Bolstraat teruggegeven aan de openbare ruimte. De bouwhekken zijn verwijderd, het middengedeelte van de straat is afgedekt met betonnen (stelcon) platen en aan weerszijden bevindt zich een fietspad en een trottoir. Plantenbakken en paaltjes verhinderen autoverkeer de toegang tot het middengedeelte. Bevoorradend verkeer heeft geen toegang tot de Ferdinand Bolstraat, maar moet gebruik maken van de zijstraten. In de zijstraten zijn enkele extra parkeerplaatsen aangebracht.

Binnenkort wordt een aanvang gemaakt met het ontgraven. Op 2 april 2007 worden in verband daarmee weer bouwhekken geplaatst in de Ferdinand Bolstraat, die evenals in de voorgaande periode van werkzaamheden wordt verdeeld in vier bouwblokken. De fiets- en voetpaden blijven open en de ruimte bij de kruisende zijstraten zal iets groter zijn dan tijdens de werkzaamheden in voorgaande jaren. In het dak boven het station zijn openingen - 1 hoofdgat en 2 hulpgaten - aangebracht waarlangs materiaal en materieel voor het ontgraven wordt binnengebracht. Ter hoogte van de winkel van verzoeker bevindt zich de hoofdopening. In de 3 openingen worden pompen aangebracht, die tot ongeveer medio mei 2007 aanwezig zullen blijven. Daarna wordt de eerste 5 meter over de hele breedte van het station ontgraven. Er wordt gegraven tot een diepte van 30 meter; na iedere 5 meter worden stempels geplaatst. Het station in de Ferdinand Bolstraat zal twee perrons boven elkaar bevatten. De eerste perronvloer wordt tevens luchtdrukvloer. De ontgravingsfase duurt naar verwachting 1,5 tot 2 jaar. Daarna worden de vloeren van het station gestort. Eind 2009 of begin 2010 zal de tunnelboor de Ferdinand Bolstraat ter hoogte van het metrostation bereiken. Tenslotte vindt de afbouw plaats (aanleggen van rails e.d.). De afbouw van de ruwbouw geschiedt grotendeels via de tunnelbuizen, de stationsbouw met name van bovenaf.

De bouwhekken zullen in de Ferdinand Bolstraat blijven staan tot het gereedkomen van het station in (ongeveer) 2012. Naast de bouwhekken is net voldoende ruimte voor een vrachtwagen. Bij de gaten zal een portaalkraan worden geplaatst van 10 – 13 meter hoog voor het inbrengen van de stempels. Waarschijnlijk zal deze kraan ook worden gebruikt voor het ophijsen en laten zakken van containers waarmee grond wordt afgevoerd.

Hoewel veel werkzaamheden ondergronds plaatsvinden, zal op oppervlakteniveau zeker overlast ontstaan in de vorm van bouwverkeer en lawaai-, stof- en stankoverlast. Door de openingen in de straat zal "uitstraling" van lawaai en stank naar buiten optreden.

Verzoeker

De heer [redacted] deelt mee dat de omzet in de eerste twee maanden van 2007 een dalende lijn vertoont ten opzichte van de omzet in 2006. Verzoeker legt een overzicht over van de omzetcijfers per maand in 2007 (de secretaris zegt toe het origineel retour te zenden aan de heer [redacted] en een kopie te zenden aan de gemeente, het Schadebureau en de leden van de Schadecommissie).
De heer [redacted] verklaart dat de omzetdaling die bij de aanvang van de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat in gang is gezet zich nog steeds voortzet, niet alleen ten opzichte van de referentieperiode, maar ook ten opzichte van de in de schadejaren opgetreden daling. Het aantal passanten is gedaald en daardoor ook het aantal klanten. Ook de periode voor kerst, vanouds voor de [redacted] van verzoeker een topperiode, heeft niet het aantal klanten op het oude niveau teruggebracht. Terwijl vroeger de dag(en) voor kerst ca. 1000 klanten de winkel bezochten, waren dat in 2006 slechts ca. 400 klanten.

De heer [redacted] deelt mee om de 14 dagen een advertentie in [redacted] te plaatsen, regelmatig te folderen in verschillende wijken en reclamebiljetten aan te brengen op de winkelruit. Meer reclame maken acht de heer [redacted] niet zinvol, gelet op de daarmee gemoeide kosten en het geringe resultaat. Verzoeker maakt met drie collega [redacted] deel uit van een inkoopcombinatie, die alle klagen over het geringe respons op de advertenties die in [redacted] worden geplaatst.

Naast de verkoop aan klanten die de winkel bezoeken levert verzoeker aan [redacted] en voor partijen. Deze bezorgomzet maakt ca. 10% van de totale omzet uit. Verzoeker heeft een chauffeur in vaste dienst die dagelijks van 12.00 tot 18.00 uur bestellingen bezorgt. De heer [redacted] verklaart desgevraagd dat in de omzetcijfers de passantenomzet en de bezorgomzet niet kunnen worden gesplitst; de verstrekte omzetcijfers zijn combinatiecijfers.

Naar de mening van de heer [redacted] kan op de kosten niet (verder) worden bezuinigd. Naast de eerdergenoemde chauffeur heeft verzoeker al 7 jaar 2 personeelsleden in dienst die ieder gedurende 5 dagen per week in de winkel staan. Verzoeker zelf werkt 4 dagen per week in de winkel.
De huur van het winkelpand is de laatste jaren alleen geïndexeerd; de verhuurder heeft geen huurverhoging gevraagd.
In de concurrentie zijn geen wijzigingen opgetreden. De dichtstbijzijnde [redacted] is de winkel van [redacted] aan het eind van de [redacted] (bij [redacted]), die al voor 2003 aldaar was gevestigd.

Op de vraag van de heer [redacted] of verzoeker meer reclame maakt dan voorheen, antwoordt de heer [redacted] dat dat – met uitzondering van het aanbrengen van reclamebiljetten op de winkelruit – niet het geval is. De bij de post reclame verantwoorde kosten kan soms per jaar verschillen, omdat niet altijd duidelijk is wat de accountant van verzoeker onder reclamekosten laat vallen. Zo worden misschien de kosten van plastic tasjes de ene keer wel en de andere keer niet als reclamekosten beschouwd.

Op de vraag van de heer [redacted] hoe het omzetverloop van de drie collega [redacted] uit de inkoopcombinatie is, deelt de heer [redacted] mee dat zij niet lopen te klagen, maar dat het voor zelfstandige ondernemers niet gebruikelijk is te praten over hun eigen omzet. Wel is sprake van een trendmatige omzetdaling in het algemeen.

De heer [redacted] bevestigt desgevraagd dat de winkel aan de [redacted] vroeger een filiaalbedrijf was, maar nu nog de enige zaak van verzoeker is.

De heer [redacted] deelt mee dat door verzoeker sinds enige tijd (weer) [redacted] wordt verkocht, wellicht een uniek product waarmee klanten kunnen worden geworven. Heeft verzoeker meer unieke producten in het assortiment, waardoor klanten ervoor kiezen zijn [redacted] te bezoeken in plaats van bijvoorbeeld [redacted] in de supermarkt te kopen?

De heer [redacted] merkt op dat de verkoop van [redacted] veel toevoegt aan de omzet vanaf 2005. Het plan bestaat om in 2007 met [redacted] te adverteren in de stadsgids. De verkoop van [redacted] dat vooral art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], is in het algemeen sterk gedaald. De [redacted] die vooral art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], zijn ook volop te verkrijgen in supermarkten in de buurt (art. 5.1 lid 2 sub e WOO), waar vaak art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. Met slechts een klein segment onderscheidt de [redacted] zich nog van het assortiment van een supermarkt.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken.
Na afloop van deze bijeenkomst zal de Schadecommissie de situatie ter plaatse van de winkel van verzoeker opnemen. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Het voorschotadvies 2007 wordt zeer binnenkort aan de gemeenteraad toegezonden en in kopie aan verzoeker en de gemeente (het Projectbureau).

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt de heer [redacted] of hij bedenkingen heeft tegen het concept-advies met betrekking tot de in 2005 geleden schade, dat de Schadecommissie op 26 februari 2007 heeft uitgebracht. De heer [redacted] verklaart geen commentaar op de inhoud van het concept-advies te hebben. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat het definitieve advies zal worden toegezonden zodra de zienswijze van de gemeente is ontvangen.
Met betrekking tot de in 2006 geleden schade zal advies kunnen worden uitgebracht na ontvangst van de jaarrekening 2006.

BIJLAGE 3

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 25 mei 2009
Tijd : 10.30 uur
Plaats : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Nummer : N000094

Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, directeur
de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, adviseur art. 5.1 lid 2 sub e WOO
de heer drs. art. 5.1 lid 2 sub e WOO, adviseur art. 5.1 lid 2 sub e WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris : mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Belangstellende: mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e 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 25 mei 2009 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om schadevergoeding 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 en procedure ter zitting

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 vertegenwoordiger van het Schadebureau Noord-Zuidlijn, de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] heeft voor aanvang van de bijeenkomst telefonisch meegedeeld niet bij de bijeenkomst aanwezig te zullen zijn.

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] constateert dat naar aanleiding van het op 9 januari 2004 ontvangen (eerste) verzoek en de daarna ontvangen vervolgverzoeken om toekenning van schadevergoeding door de Schadecommissie de volgende adviezen zijn uitgebracht:
voor het jaar 2003 een schadevergoeding van EUR 9.266 (advies van 2 maart 2005)
voor het jaar 2004 een schadevergoeding van EUR 26.789 (advies van 3 augustus 2006)
voor het jaar 2005 een schadevergoeding van EUR 56.165 (advies van 13 maart 2008)
voor het jaar 2006 een schadevergoeding van EUR 77.462 (advies van 31 maart 2009).
Op 15 maart 2007 heeft de Schadecommissie geadviseerd een voorschot op de eventuele schadevergoeding voor het jaar 2007 toe te kennen ter hoogte van EUR 22.500 en op 13 maart 2008 is een voorschot van EUR 22.500 geadviseerd voor het jaar 2008.

Op 14 februari 2008 heeft de Schadecommissie het verzoek om vergoeding van de in 2007 door verzoeker wegens winstderving geleden schade ontvangen en op 17 maart 2009 is de jaarrekening 2007 van verzoeker ontvangen. Op 14 mei 2009 heeft de Schadecommissie het verzoek ontvangen om vergoeding van schade wegens winstderving in 2008, gecombineerd met een verzoek om vergoeding van als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn gemiste goodwill bij verkoop van de onderneming van verzoeker.

De Schadecommissie heeft het zinvol geacht om, alvorens te adviseren, verzoeker en de gemeente uit te nodigen voor deze bijeenkomst voor het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van (aanvullende) inlichtingen.

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] stelt voor eerst de gemeente de gelegenheid te geven om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat vanaf (ongeveer) 2007. Vervolgens wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het verzoek mondeling toe te lichten. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen, waarna partijen de gelegenheid krijgen tot het maken van nadere opmerkingen. de aanwezigen stemmen met deze gang van zaken in.

Gemeente

De heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] deelt mee dat het bouwterrein voor het metrostation Ceintuurbaan zich in de Ferdinand Bolstraat bevindt tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan. In november 2006 is het dak van het metrostation gereed gekomen. Vanaf 1 december 2006 tot 2 april 2007 is sprake geweest van een tussenfase, waarin de bouwhekken zijn verwijderd en aan weerszijden van de Ferdinand Bolstraat een fietspad en een trottoir beschikbaar zijn gekomen. Op 2 april 2007 is gestart met het ontgraven van het metrostation Ceintuurbaan. De bouwhekken om het werkterrein zijn teruggeplaatst, maar de fietspaden en trottoirs zijn gehandhaafd. Het station is inmiddels tot een diepte van -26 meter uitgegraven. Op dit moment wordt gewacht op goedkeuring voor het afgraven van de laatste 5 meter, wat onder verhoogde druk moet worden uitgevoerd. Waarschijnlijk zal, indien de tests goed verlopen en goedkeuring wordt verkregen, met de laatste ontgravingsfase worden gestart medio augustus 2009. Volgens de huidige planning (die mede in verband met het nog niet verschenen rapport van de commissie Veerman onder voorbehoud is) zal de ruwbouw van het station Ceintuurbaan medio 2010 gereed zijn. In 2010 worden de twee toegangen tot het station, op de hoek met de Albert Cuypstraat en op de hoek met de Ceintuurbaan, gebouwd. De eerste tunnelboormachine zal naar verwachting, na de start van de boorwerkzaamheden op het Damrak begin 2010, ongeveer 16 maanden later (dus medio 2011) de Ferdinand Bolstraat ter hoogte van het metrostation bereiken. Na passage van de tunnelboormachines kan naar verwachting eind 2011 een aanvang worden gemaakt met de afbouw van het station (aanleggen van rails e.d). Voor deze laatste fase is de aanbesteding nog niet rond, waardoor op dit moment nog niet duidelijk is of de afbouwwerkzaamheden ondergronds of via het dak van het station zullen worden uitgevoerd. Indien de tunnelboormachines nog niet in de Ferdinand Bolstraat zijn gearriveerd op het moment dat de ruwbouw van het station gereed is, zal wellicht weer, zoals in de periode december 2006 tot april 2007, gekozen worden voor het tijdelijk teruggeven van de Ferdinand Bolstraat aan de openbare ruimte.

Op de vraag van de heer [redacted] of de overlastsituatie als gevolg van de aanlegwerkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat in 2008 anders is geweest dan in 2007, deelt de heer [redacted] mee dat geen grote verschillen zijn opgetreden. De omvang van het bouwterrein is sinds de start van de ontgravingswerkzaamheden op 2 april 2007 gelijk gebleven.

Verzoeker

De heer [redacted] deelt mee bijna 69 jaar te zijn en al enige jaren de wens te hebben zijn [redacted] te verkopen. In verband met de winstderving als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn bleek het echter niet mogelijk een koper voor de onderneming te vinden. De heer [redacted] deelt mee te hebben overwogen de onderneming zonder verkoop te beëindigen en voor de medewerkers een ontslagvergunning aan te vragen. Inmiddels hebben twee (met elkaar samenwonende) medewerkers van verzoeker, die beiden ongeveer 9 jaar in dienst zijn, zich bereid verklaard de onderneming over te nemen via een activa/passiva-transactie. In dat geval worden ontslagkosten uitgespaard.

De heer [redacted] deelt mee dat, nu de nieuwe exploitant na overname van de onderneming geen aanspraak kan maken op nadeelcompensatie, waardoor gedurende de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn slechts een marginale ondernemersbeloning kan worden behaald, bij verkoop van de onderneming geen goodwill is te realiseren. Bij het schadeverzoek is een waardeberekening van goodwill en relevante activa van verzoeker gevoegd.

De heer [redacted] licht toe, dat bij de berekening van de goodwill (fictief, zonder overlastsituatie ten gevolge van de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn) is uitgegaan van de jaarrekeningen over de jaren 2006 t/m 2008. Op basis van een genormaliseerd gemiddeld resultaat is een gemiddelde aan de goodwill toe te kennen waarde van ruim EUR [redacted] berekend.
De relevante activa bestaan uit de voorraden (inkoopwaarde) en de bedrijfsinventaris (boekwaarde). De heer [redacted] heeft zich bereid verklaard de overname van de activa voor te financieren.

Op de vraag van de heer [redacted] of ook een berekening van de goodwill in de situatie met overlast van de aanlegwerkzaamheden is gemaakt, deelt de heer [redacted] mee dat in die situatie eigenlijk geen goodwill aanwezig wordt geacht. Omdat de Hoge Raad enige jaren geleden in fiscale procedures heeft vastgesteld dat de goodwill van een onderneming die aan eigen personeel wordt overgedragen op minimaal NLG 25.000 dient te worden gesteld+, wordt om fiscale redenen door verzoeker de te realiseren goodwill met overlastsituatie op EUR [redacted] gesteld. De schade bestaat uit het verschil tussen de (fictieve) goodwill van ruim EUR [redacted] en de met de kopers overeen te komen gerealiseerde goodwill, door verzoeker gesteld op EUR [redacted], derhalve ruim EUR [redacted].

De heer [redacted] vraagt waarom wordt gekozen voor een activa/passiva-transactie waarbij de nieuwe exploitant wegens voorzienbaarheid geen aanspraak kan maken op schadevergoeding op basis van de Verordening, en niet voor een aandelenoverdracht, waarbij het continueren van de aanspraak op schadevergoeding wellicht nog ter discussie zou kunnen worden gesteld. De heer [redacted] deelt mee, dat de verwevenheid tussen de DGA [redacted] en de vennootschap [redacted] reden daarvoor is. De pensioenvoorziening van de heer [redacted] staat op de balans van de B.V. Het is de bedoeling dat de vennootschap alleen als [redacted] blijft voortbestaan. De heer [redacted] deelt desgevraagd mee dat geen berekening is gemaakt van de opbrengst bij verkoop van de aandelen in de B.V.

Op de vraag van de heer [redacted] of bij de goodwillberekening rekening is gehouden met de toekomstige situatie, waarin de winkel op een toplocatie is gelegen in de nabijheid van het metrostation [redacted] deelt de heer [redacted] mee dat met de toekomstige situatie geen rekening is gehouden. Volgens mededeling van de heer [redacted] van het Schadebureau zal het station eerst rond het jaar 2017 gereed zijn. Uitgaande van een aanloopperiode van ongeveer een jaar zou dan pas in 2018 een herstel van de omzet en daarmee van de goodwill verwacht kunnen worden. In de tussenliggende periode wordt geen goodwill aanwezig geacht.

Op de vraag van de heer [redacted] welk huurprijsniveau is meegenomen in de overgelegde berekening van de goodwill, deelt de heer [redacted] mee dat is uitgegaan van de bestaande huur in de jaren 2006 t/m 2008. De heer [redacted] voegt hieraan toe dat de eerste

huurovereenkomst dateert van 1 april 1984. Het huurcontract is per 1 april 2009 verlengd, waarbij de huurprijs niet is verhoogd, maar alleen is geïndexeerd. De huidige huurprijs bedraagt ruim EUR [redacted] per maand voor een vloeroppervlak van ca. 90 m².
Nieuwe huurders zullen waarschijnlijk een forse huurverhoging tegemoet kunnen zien, aldus de heer [redacted]. De maandhuur van de naast verzoeker in de [redacted] gevestigde onderneming bedraagt ca. EUR [redacted] voor een gelijk vloeroppervlak.

De heer [redacted] zegt desgevraagd toe een kopie van het nieuwe huurcontract aan de Schadecommissie te zenden.

Op de vraag van de heer [redacted] naar de personele bezetting bij verzoeker deelt de heer [redacted] mee al vele jaren twee personeelsleden in dienst te hebben (zijn beoogde opvolgers) die ieder gedurende 5 dagen per week in de winkel staan, respectievelijk als chef en als caissière. De chauffeur die bij verzoeker in dienst is, loopt al een jaar in de ziektewet en zal zijn werkzaamheden bij verzoeker niet kunnen hervatten. In diens plaats heeft de heer [redacted] een parttime chauffeur aangenomen voor het bezorgen van bestellingen. De heer [redacted] zelf werkt 4 dagen per week in de winkel. Hij ontvangt het minimum directeurssalaris van EUR [redacted]

De heer [redacted] merkt op dat de omzet van verzoeker de laatste jaren fors is gedaald. Van een redelijk handelend ondernemer mag worden verwacht dat hij bij een dalende omzet bespaart op de kosten, op de langere duur ook op de personeelskosten. Uit de stukken blijkt niet dat verzoeker maatregelen heeft getroffen om tot besparingen op de personeelskosten te komen, bij voorbeeld door ontslag of verkorting van de arbeidstijd van een van de personeelsleden.

De heer [redacted] deelt mee dat uit veiligheidsoverwegingen minimaal twee personeelsleden tegelijk in dienst moeten zijn, omdat de chef regelmatig de winkel moet verlaten om [redacted] uit het magazijn te halen. Ontslag of werktijdverkorting is daarom geen optie.

De heer [redacted] vraagt verzoeker aan de Schadecommissie toe te zenden een overzicht van de personele bezetting en een specificatie van de personeelskosten (aansluitend op de jaarrekeningen) vanaf 1999 tot heden. De heer [redacted] dit toe.

De heer [redacted] merkt op dat in 2008 sprake is van een omzetdaling bij verzoeker van maar liefst [redacted] en vraagt naar de oorzaak hiervan.
De heer [redacted] deelt mee dat vanaf januari 2008 steeds minder klanten de winkel bezoeken. Deze daling beloopt ca. 100 klanten per week, wat bij een gemiddelde besteding van [redacted] per klant een omzetdaling van [redacted] per week betekent. Naast de verkoop aan klanten die de winkel bezoeken levert verzoeker aan [redacted]. Deze bezorgomzet, die ca. 10% van de totale omzet uitmaakt, is licht gedaald als gevolg van het wegvallen van enkele [redacted], aldus de heer [redacted].

De heer [redacted] zegt desgevraagd toe de maandomzetcijfers over 2008 aan de Schadecommissie te zenden.

De heer [redacted] vraagt naar aanleiding van de grote omzetdaling in 2008 of zich bijzondere ontwikkelingen hebben voorgedaan in de branche waartoe bezoeker behoort. De heer [redacted] deelt mee dat dat niet het geval is, deze mate van omzetdaling doet zich alleen bij verzoeker voor.
De heer [redacted] voegt hieraan toe bij de berekening van de normomzetten voor 2007 en 2008 de op de CBS-indexcijfers gebaseerde branchecorrectie te hebben toegepast van respectievelijk 0% en -2%.

De heer [redacted] deelt desgevraagd mee dat zich de afgelopen jaren in de omgeving van zijn winkel geen wijzigingen hebben voorgedaan in de concurrentie. Per 1 maart 2009 is een op het [redacted] gevestigde [redacted] overgenomen door [redacted]. Verzoeker heeft enkele kleine bezorgklanten van deze [redacted] kunnen overnemen, evenals wat inventarisgoederen (stellingen).

De heer [redacted] deelt mee, dat de advisering van de Schadecommissie enerzijds betrekking zal hebben op het verzoek om vergoeding van de door verzoeker wegens winstderving

in 2007en 2008 geleden schade en anderzijds op het op artikel 4 van de Verordening gebaseerde verzoek om vergoeding van gemiste goodwill bij verkoop van de onderneming. Overigens is de Schadecommissie op basis van artikel 4 alleen bevoegd het verschil te berekenen tussen de opbrengst bij overdracht van de onderneming tijdens de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn en de opbrengst in de (fictieve) situatie zonder overlast van de aanlegwerkzaamheden. De Schadecommissie is niet bevoegd te adviseren het berekende verschil aan verzoeker te vergoeden. De besluitvorming daaromtrent is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken.

Omdat de Schadecommissie reeds in 2004 en 2007 de situatie ter plaatse van de winkel van verzoeker heeft opgenomen, en bekend is met de algemene situatie in de Ferdinand Bolstraat, zal de Schadecommissie met instemming van partijen niet (zoals gebruikelijk) na afloop van de bijeenkomst de situatie ter plaatse opnemen. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Wegens afwezigheid van de vertegenwoordiger van het Schadebureau bij de bijeenkomst zal het Schadebureau in de gelegenheid worden gesteld binnen twee weken na ontvangst van het verslag van de bijeenkomst schriftelijk te reageren op hetgeen blijkens dit verslag ter sprake is gekomen.

Afgesproken wordt dat voor verzoeker bestemde correspondentie (ook) wordt gezonden aan de heer [redacted]. Aan verzoeker gerichte correspondentie zal uitsluitend worden gezonden aan diens woonadres ([redacted]).

Na ontvangst van de opgevraagde informatie zal de Schadecommissie zo spoedig mogelijk 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 diverse stukken gevraagd en 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 mevrouw mr. [redacted], postbus 75505, te 1070 AM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

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

- kopie van het nieuwe huurcontract betreffende de bedrijfsruimte in het pand [redacted]
- overzicht van de personele bezetting en een specificatie van de personeelskosten (aansluitend op de jaarrekeningen) vanaf 1999 tot heden
- maandomzetcijfers over 2008.

BIJLAGE 4

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 31 maart 2010
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000094

Partijen

Verzoeker : art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door : de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, directeur
de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO adviseur art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris : mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e 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 31 maart 2010 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om schadevergoeding 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 [redacted], voorzitter van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn (hierna te noemen de Schadecommissie), opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. De vertegenwoordiger van de gemeente (Dienst Noord-Zuidlijn) heeft meegedeeld niet bij de bijeenkomst aanwezig te zullen zijn, gelet op het aangekondigde onderwerp van de bespreking.

Op 15 februari 2010 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht naar aanleiding van het verzoek van verzoeker om vergoeding van schade wegens winstderving in 2007 en 2008.
Op 5 november 2009 heeft de Schadecommissie een concept-advies uitgebracht waarin de te missen goodwill in het geval van verkoop van de onderneming van verzoeker tijdens de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn is berekend. Bij brief van 2 maart 2010 heeft verzoeker aan het Schadebureau meegedeeld het verzoek om vergoeding van goodwill bij verkoop in te trekken, omdat verzoeker heeft besloten "geen verdere actie meer te ondernemen om te geraken tot de verkoop van de onderneming en de exploitatie nog een aantal jaren te continueren met behulp van de reguliere jaarlijkse schadeloosstelling."

De Schadecommissie heeft het zinvol geacht om, gelet op bovengenoemde mededeling van verzoeker, verzoeker (en de gemeente, i.c. het Schadebureau) uit te nodigen voor deze bijeenkomst voor het geven van een mondelinge toelichting op de wijze van voortzetting van de exploitatie van de [redacted] door verzoeker ([redacted]).

Verzoeker

De heer [redacted] deelt mee dat het voornemen bestond zijn onderneming via een activa/ passiva-transactie te laten overnemen door de heer [redacted] en mevrouw [redacted], twee (met elkaar samenwonende) medewerkers van verzoeker, die beiden ongeveer tien jaar in dienst zijn. Deze personeelsleden blijken echter over onvoldoende geld te kunnen beschikken voor de gewenste overname.

De heer [redacted] deelt mee dat de personeelsleden al een hoog continukrediet met stijgende rentelasten bleken te hebben, zodat aan hen geen nieuw krediet wordt verstrekt. Omdat zij nog wel de wens hebben de onderneming van verzoeker over te nemen, is er nu voor gekozen de heer [redacted] en mevrouw [redacted] tot directielid van de B.V. te benoemen. Zij krijgen een minimaal aandelenpakket tegen nominale waarde. De heer [redacted] houdt voorlopig een aandelenmeerderheid en blijft (voor de fiscus) gelden als bestuurder. De heer [redacted] en mevrouw [redacted] kunnen toegroeien naar een volledig aandeelhouderschap. Zij krijgen een laag salaris, met daarbovenop een bonusregeling die is gerelateerd aan de netto winst. De heer [redacted], die inmiddels bijna 70 jaar is, zal steeds minder gaan werken. Dit jaar moet zijn salaris drastisch omlaag worden gebracht. De heer [redacted] zal zijn inkomen ontvangen uit de dividendstroom uit de B.V., waardoor zijn salaris niet meer drukt op de exploitatie van de onderneming.

De heer [redacted] deelt mee dat bovengenoemde aandelenverhouding en de bonusregeling in een notariële regeling zullen worden vastgelegd. De berekening voor de aandelenpakketten en -verdeling wordt gebaseerd op de jaarrekening 2009 die nog niet (geheel) gereed is.
De heer [redacted] zegt desgevraagd toe de notariële regeling t.z.t. aan de Schadecommissie toe te zenden.

Op de vraag van de heer [redacted] of verzoeker de onderneming ook aan anderen ter verkoop heeft aangeboden, antwoordt de heer [redacted] dat onder andere de [redacted] belangstelling heeft getoond, maar is afgehaakt omdat het pand waarin verzoekers [redacted] is gevestigd geen eigendom is maar een huurpand.

De heer [redacted] merkt op dat in het kader van de verplichting tot schadebeperking door verzoeker iets moet worden gedaan aan de hoge personeelslasten. Het op dezelfde voet doorgaan als voorgaande (schade)jaren zou kunnen leiden tot het oordeel dat geen sprake is van een verantwoord ondernemerschap, met als gevolg dat een deel van de schade voor rekening van verzoeker moet worden gelaten. Waarom wordt bv. niet volstaan met de heer [redacted] en mevrouw [redacted] als personeelsleden, en heeft verzoeker ook een chauffeur in dienst?

De heer [redacted] deelt mee dat twee personeelsleden de minimumbezetting voor de winkel is. Er moet opvang zijn voor de dagen dat de heer [redacted] en mevrouw [redacted], bijvoorbeeld wegens

vakantie, niet werken. Het bezorgwerk door de chauffeur is, vooral na de afsluiting van de Ferdinand Bolstraat voor autoverkeer, een belangrijke service, waarmee verzoeker zich probeert te onderscheiden van met name de grote [redacted] als [redacted]. Het afschaffen van de bezorgdienst zou volgens inschatting van de heer [redacted] een omzetverlies van ca. EUR [redacted] per week betekenen. De chauffeur wordt op oproepbasis ingezet en wordt op urenbasis betaald.

De heer [redacted] deelt mee dat moet worden beoordeeld of de beslissing de onderneming van verzoeker (nog) niet te verkopen als een redelijke ondernemersbeslissing kan worden beschouwd. Wat doet een redelijk handelend ondernemer die (bijna) 70 jaar is, wat is een redelijk moment voor verzoeker om de onderneming te verkopen?

De heer [redacted] voegt hieraan toe dat schadetechnisch een oordeel moet worden gegeven over de vraag of het redelijk is de heer [redacted] (ook nog) salaris te geven, of dat het drijven van de onderneming door de twee personeelsleden en een chauffeur voldoende moet worden geacht. Schadetechnisch zal wellicht moeten worden gewerkt met een 'fictieve winkel'.

De heer [redacted] deelt desgevraagd mee geen opmerkingen te hebben.

De heer [redacted] deelt mee, dat een verzoek om schadevergoeding wegens winstderving in het jaar 2009 door de Schadecommissie kan worden beoordeeld zodra de maandcijfers en de jaarrekening over 2009 zijn ontvangen. De notariële regeling, waarvan toezending is toegezegd door verzoeker, zal van belang zijn voor de advisering met betrekking tot het jaar 2010.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken.

Omdat de Schadecommissie reeds in 2004 en 2007 de situatie ter plaatse van de winkel van verzoeker heeft opgenomen, en bekend is met de algemene situatie in de Ferdinand Bolstraat, zal de Schadecommissie met instemming van partijen niet (zoals gebruikelijk) na afloop van de bijeenkomst de situatie ter plaatse opnemen. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden.

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de bijeenkomst zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en door verzoeker toegezegd. Verzoeker wordt verzocht deze stukken zo spoedig mogelijk bij de Schadecommissie aan te leveren. Per post kunnen de stukken worden toegezonden aan: de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, t.a.v. de secretaris mevrouw mr. [redacted], postbus 75505, te 1070 AM Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het Rokin 98-I te Amsterdam.

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

- maandomzetcijfers en jaarrekening over het jaar 2009
- notariële regeling.

BIJLAGE 5

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

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

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

laatste wijziging: 28-03-07

BIJLAGE 6

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 2181
1000 CD Amsterdam
Telefoon 020 556 5080
Fax 020 556 5708
www.amsterdam.nl/metro

Gemeente Amsterdam
Dienst Metro

Retouradres: Dienst Metro, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

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

Ontv.: 24/09/2013

Datum	17 september 2013
Ons kenmerk	SBZ/UIT/00053
Uw kenmerk	N000094/art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Behandeld door	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Doorkiesnummer	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Faxnummer	
E-mail	art. 5.1 lid 2 sub e WOO@metro.amsterdam.nl

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

Geachte mevrouw art. 5.1 lid 2 sub,

De dienst Metro heeft kennisgenomen van het conceptadvies dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 3 september 2013 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van art. 5.1 lid 2 sub e WOO Dienst Metro heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Directeur Omgeving en Reizigers
Dienst Metro

BIJLAGE 7

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadebureau Noord/Zuidlijn
Postbus 15378
1001 MJ Amsterdam

art. 5.1 lid 2 sub e WOO, 7 oktober 2013

Betreft: Zienswijzen concept-advies 2012 inzake schade Noord/Zuidlijn betreft art. 5.1 lid 2 sub e WOO Amsterdam

Geachte heer / mevrouw,

In reactie op uw brief van 3 september 2013 sturen wij u hierbij, namens bovengenoemde cliënt, de zienswijzen inzake concept-advies 2012.

Wij gaan akkoord met het concept-advies over het jaar 2012.

Hopende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Ps. Ons adres is gewijzigd. Zie hieronder

Schadebureau Noord/Zuidlijn			
Ontvangen d.d. 9-10-13		Postnr. 20961	
AFD.	SB	OZ	[illegible]
Archief/ dossiercode			

art. 5.1 lid 2 sub e WOO