SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAREN 2010 EN 2011

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

nummer Schadecommissie: N000090
Datum: 25 januari 2013

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt nadeelcompensatie toe te kennen ter hoogte van € 69.243,--, te vermeerderen met wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

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

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

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

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

1.3 Aanvraag/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 20 maart 2012 en door het Schadebureau ontvangen op 21 maart 2012, heeft aanvrager een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 4 van het Reglement aanvrager en de gemeente (Dienst Noord/Zuidlijn en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een hoorzitting van de Schadecommissie op 15 mei 2012.

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

De Schadecommissie heeft de situatie niet ter plaatse opgenomen op 15 mei 2012, maar de Schadecommissie is bekend met de situatie ter plaatse.

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. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 15 mei 2012;
3. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager;

1.5 Onderzoekskader

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

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

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

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

2. TOEREKENING

2.1 Causaliteit

2.1.1 Algemeen

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

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

2.1.2 Schadeoorzaak en planschade

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

2.1.3 Peildatum causaliteit en schade

Als peildatum voor het ontstaan van schade in de vorm van het de in de Verordening bedoelde nadeel zal in zijn algemeenheid gelden het moment waarop de betrokken aanlegwerkzaamheden c.q. de rechtstreeks daarmee in verband staande besluiten of (feitelijke) handelingen voor het eerst schade hebben kunnen veroorzaken. De Schadecommissie neemt daarbij in beginsel tot uitgangspunt dat besluiten,werkzaamheden en handelingen, daterend van vóór het besluit van de gemeenteraad van 27 november 1996 waarbij het tracé van de Noord/Zuidlijn definitief werd vastgesteld, te ver terug liggen in de tijd om het bestaan van een causaal verband te kunnen aannemen.

2.2 Normaal risico en risicoaanvaarding

De Schadecommissie dient te onderzoeken, in hoeverre sprake is van omstandigheden die het oordeel rechtvaardigen dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de aanvrager behoort te blijven. Deze omstandigheden kunnen onder meer verband houden met een in aanmerking te nemen (mate van) normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico, en voorts met een in aanmerking te nemen (mate van toerekenbaarheid van) specifieke voorzienbaarheid van de schadeoorzaak die het handelen of nalaten van de aanvrager zou kwalificeren als actieve of passieve risicoaanvaarding.

2.2.1 Normaal maatschappelijk risico / normaal ondernemersrisico

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

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

In de onder vigeur van de oude Verordening uitgebrachte adviezen heeft de Schadecommissie zich op het standpunt gesteld dat de aanlegwerkzaamheden ook werkzaamheden kunnen omvatten waarmee iedere burger in stedelijk gebied (waar dan ook in Nederland) op gezette tijden geconfronteerd kan worden (zoals wegenonderhoud en werkzaamheden aan kabels, leidingen en riolering). Specifiek voor de stad Amsterdam geldt voorts nog, dat het werkgebied van de Noord/Zuidlijn grotendeels als een verkeers-dynamisch gebied kan worden gekwalificeerd waarin het risico van infrastructurele werkzaamheden en wijzigingen hoger ligt dan in een rustige woonwijk. Dat bracht naar het oordeel van de Schadecommissie mee, dat bij de schadebepaling rekening moest worden gehouden met een zekere mate van door de verzoeker zelf te dragen normaal maatschappelijk risico. Dit leidde de Schadecommissie tot de conclusie dat een gedeelte ter hoogte van 20% van de toe te kennen nadeelcompensatie als korting voor normaal risico voor eigen rekening van de aanvrager diende te blijven. Bij duurschades (zoals jaarlijks terugkerende schade wegens winstderving) diende naar het oordeel van de Schadecommissie deze korting beperkt te blijven tot een korting van 20 % op de nadeelcompensatie voor een schadeperiode of een reeks van onderbroken schadeperioden met een totale duur van achttien maanden (bij afwikkeling via schadejaren derhalve een korting van 20 % in het eerste schadejaar en een korting van 10 % in het tweede schadejaar). Bij een schadeperiode of een totaal van schadeperioden van langere duur diende naar het oordeel van de Schadecommissie een verdergaand nadeel niet meer voor enig gedeelte tot het normale risico gerekend te worden.

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

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

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

2.2.2 Voorzienbaarheid / actieve en passieve risicoaanvaarding

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

3. BASISGEGEVENS AANVRAAG

3.1 Gegevens aanvrager

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

3.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager exploiteert sinds 1 september 2001 een horecaonderneming in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] Het pand waarin de onderneming van aanvrager is gevestigd is slecht bereikbaar en slecht zichtbaar als gevolg van werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat. Tevens voert aanvrager aan dat het aantal passanten op de Ferdinand Bolstraat door de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn sterk is afgenomen. Aanvrager vraagt om nadeelcompensatie wegens winstderving in de jaren 2010 en 2011.

3.3 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 door de Dienst Metro overgelegde schema (**bijlage 2**).

4. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

4.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

De Schadecommissie is, na onderzoek van de door aanvrager verstrekte (financiële) gegevens tot de slotsom gekomen dat sprake is van door de aanleg van de Noord/Zuidlijn veroorzaakt nadeel. De berekening van de aan aanvrager toe te kennen nadeelcompensatie is opgenomen in een hierna volgend onderdeel van het advies.

Aanvrager exploiteert de onderneming aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds 1 september 2001. Krachtens artikel 3 lid 2 van de Verordening kan de voorzienbaarheid niet (meer) worden tegengeworpen aan de aanvragers die langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn in een belang hebben geïnvesteerd in een jaar als genoemd in de eerste kolom van de bij de Verordening behorende bijlage ("schema voorzienbaarheid") met ingang van het jaar als vermeld in de laatste kolom van deze bijlage. Blijkens dit schema geldt voor aanvrager dat met ingang van het schadejaar 2010 aan aanvrager geen voorzienbaarheid meer kan worden tegengeworpen.

4.2 Schade wegens winstderving

4.2.1 Uitgangspunten schadeberekening

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

- In dit advies wordt de in de jaren 2010 en 2011 geleden schade beoordeeld.
- Ingevolge artikel 4 lid 1 van de Verordening moet de schade worden berekend met inachtneming van een referentieperiode voorafgaande aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. Voor het schadejaar 2010 zou deze referentieperiode uitkomen op de jaren 2005 tot en met 2009, en voor het schadejaar 2011 op de jaren 2006 tot en met 2010. In deze referentiejaren kan echter sprake zijn van een negatieve invloed op de omzet van aanvrager als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor de bepaling van het normomzet voor de schadejaren 2010 en 2011 kan derhalve niet worden uitgegaan van het gemiddelde van de behaalde omzet in de jaren 2005 tot en met 2009 respectievelijk 2006 tot en met 2010. Deze gemiddelde omzet kan hooguit worden beschouwd als de omzetverwachting voor 2010 en 2011 in een situatie met aanwezigheid van de werkzaamheden

in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Relevant voor de schadebeoordeling is echter de omzetverwachting voor het jaar 2010 bij wegdenken van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Omdat deze omzetverwachting een theoretische grootheid is die niet of nauwelijks rekenkundig kan worden gerelateerd aan feitelijk vaststaande cijfers, dient de Schadecommissie deze omzetverwachting anders te benaderen dan via het gemiddelde van de omzet in de vijf aan het schadejaar voorgaande referentiejaren. Deze benadering houdt in het onderhavige geval in dat de referentieperiode voor de jaren 2010 en 2011 wordt gesteld op het jaar 2002, het jaar waarin de omzet van aanvrager nog niet werd getroffen door de aanleg van de Noord/Zuidlijn.

- De schadeberekening vindt plaats op basis van de omzetbenadering.
- De inflatie- en branchecorrectie wordt gebaseerd op de ontwikkeling in de branche op basis van indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Horeca; omzetontwikkeling, SBI 2008; art. 5.1 lid 2 sub e WOO (2005 = 100). In deze index is zowel de inflatiecorrectie als de specifieke ontwikkeling in de branche opgenomen.
- De brutowinst over de schadeperiode wordt berekend op basis van het gemiddelde van de brutowinstpercentages over de jaren 2005 tot en met 2009. Voor het schadejaar 2011 wordt het gemiddelde van de jaren 2006 tot en met 2010 genomen.
- Op de gederfde brutowinst komen in mindering eventueel bespaarde of te besparen kosten. De Schadecommissie baseert de gerealiseerde besparingen op de loonkosten die aanvrager bespaart als gevolg van de gemiste omzet. De loonkosten worden gebaseerd op het gemiddelde van de jaren 2005 tot en met 2009 voor het schadejaar 2010. Voor het schadejaar 2011 wordt het gemiddelde van de jaren 2006 tot en met 2010 genomen.
- Alle bedragen zijn vermeld in euro's, tenzij anders vermeld.

4.2.2 Ter beschikking staande gegevens

Voor de aanvraag over de jaren 2010 en 2011 heeft aanvrager de volgende aanvullende gegevens verstrekt:

- winst en verliesrekening over de jaren 2001 tot en met 2011
- maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011 (verkoop)
- maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011 (productie)
- verzamelloonstaat over het jaar 2010
- kasboek over het jaar 2011 en 1 januari 2012 tot en met 31 mei 2012

4.2.3 Vergelijking interne cijfers met cijfers jaarrekening

Aanvrager heeft maandomzetcijfers aangeleverd over de jaren 2006 tot en met 2011 en winst- en verliesrekeningen over de jaren 2001 tot en met 2011. De vergelijking tussen de aangeleverde maandomzetten en de omzet verantwoord in de winst- en verliesrekening is derhalve alleen mogelijk over de jaren 2006 tot en met 2011.
De vergelijking van de interne maandomzetten met resultatenoverzicht over de jaren 2006 tot en met 2011 levert onderstaand beeld op:

Tabel 1:
Aansluiting interne weekomzetten met resultatenoverzichten over de jaren 2005 tot en met 2011

		2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale maandcijfers	Tabel 5	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Jaarcijfers	Tabel 2						
Verschil							
Verschil in %		**0,00%**	**-0,30%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

De maandcijfers over het jaar 2007 sluiten niet aan op de jaarrekening. Het verschil is niet substantieel, en daarom niet van belang.

4.2.4 Analyse van de cijfers

Resultatenrekening
In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de resultatenrekeningen over de jaren 2001 tot en met 2011.

Tabel 2:
Resultatenrekening over de jaren 2001 tot en met 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Omzet keuken	art. 5.1 lid 2 sub f WOO										
Omzet koffie/thee etc.											
Omzet dranken laag											
Omzet diversen											
Totaal Omzet											
Inkopen keuken											
Inkopen koffie/thee enz.											
Inkopen drank laag											
Totaal Inkopen											
Brutowinst											
Salarissen											
Sociale lasten											
Overige personeelskosten											
Huisvestingskosten											
Bedrijfskosten											
Autokosten											
Verkoopkosten											
Algemene kosten											
Afschrijvingen											
Totaal kosten											
Bedrijfsresultaat											

Buitengewone baten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Buitengewone lasten	
Rentelasten	
Winst	

Aanvrager heeft de onderneming op 1 september 2001 overgenomen. De cijfers over het jaar 2001 betreffen derhalve slechts vier maanden.

In 2002 realiseert aanvrager een, in vergelijking met de jaren na 2002, hoge omzet. De schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn zijn begonnen in het jaar 2003. De ontwikkeling van de omzet van aanvrager in de jaren 2003 tot en met 2011 heeft onder invloed gestaan van de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn.

Een afwijkende ontwikkeling is te constateren bij de omzet diversen. Dit betreft omzet voor cateringactiviteiten. Bij een dalende omzet keuken in de jaren 2003 tot en met 2005 blijft de omzet catering vrijwel stabiel. Na een daling in het jaar 2006 stijgt de cateringomzet weer. Op basis hiervan wordt aangenomen dat de omzet catering niet wordt beïnvloed door aanleg van de Noord/Zuidlijn zodat deze bij de schadeberekening buiten beschouwing blijven.

De ontwikkeling van de bedrijfskosten is vrijwel gelijk aan de ontwikkeling van de omzet. De omvang van de kosten in het referentiejaar 2002 is echter lager dan in de schadejaren 2010 en 2011. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van gestegen personeelskosten en huisvestingskoten in 2010 en 2011 ten opzichte van 2002. De bedrijfskosten zijn daarentegen lager in 2010 en 2011 dan in 2002.

Aanvrager heeft van de verpachter een korting op de pachtsom ontvangen in de periode dat hij geen aanspraak had op nadeelcompensatie. Nu aanvrager met ingang van het jaar 2010 een beroep kan doen op nadeelcompensatie, wordt aangenomen dat aanvrager met ingang van het jaar 2010 weer de volledige pachtsom moet betalen.

De aard en samenstelling van de in de jaren 2005 en 2006 ontvangen buitengewone baten is niet bekend.

Voor de schadeberekening veronderstelt de Schadecommissie dat de bedrijfskosten met uitzondering van de personeelskosten vaste kosten zijn. In deze veronderstelling kan aanvrager alleen besparen op de personeelskosten.

In de volgende onderdelen worden de omzet en de brutowinstmarge nader geanalyseerd.

De ontwikkeling van de omzet per maand in de jaren 2006 tot en met 2011

In tabel 3, 4 en 5 zijn de maandomzetten over de jaren 2006 tot en met 2011 van de omzet winkelverkoop, catering en in totaal weergegeven.

Tabel 3:

Maandomzetten over de boekjaren 2006 tot en met 2011 (omzet winkelverkoop)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
februari						
maart						
april						
mei						
juni						
juli						
augustus						
september						
oktober						
november						
december						
Totaal						

Tabel 4:

Maandomzetten over de boekjaren 2006 tot en met 2011 (omzet catering)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
februari						
maart						
april						
mei						
juni						
juli						
augustus						
september						
oktober						
november						
december						
Totaal						

Tabel 5:

Totale maandomzetten over de boekjaren 2006 tot en met 2011 (totale omzet)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
januari	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
februari						
maart						
april						
mei						
juni						
juli						
augustus						
september						
oktober						
november						
december						
Totaal						

Aanvrager heeft in de loop van jaren zijn prijzen verdubbeld. De ontwikkeling van de omzet in de jaren 2006 tot en met 2011 van de winkelverkoop wordt mede beïnvloed door deze prijsstijgingen.

Ten aanzien van de omzet catering is de maand augustus in de jaren 2008 tot en met 2011 de maand met de hoogste omzet. Dit kan mogelijk verband houden met de catering van een speciaal evenement in die periode.

Brutowinstmarge

In tabel 6 wordt een overzicht gegeven van de brutowinstmarge over de jaren 2001 tot en met 2011.

Tabel 6:

Overzicht van de brutowinstpercentages over de jaren 2001 tot en met 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Omzet keuken	art. 5.1 lid 2 sub f WOO										
Omzet koffie/thee etc.											
Omzet dranken laag											
Omzet diversen											
Totaal Omzet											
Inkopen keuken											
Inkopen koffie/thee enz.											
Inkopen drank laag											
Totaal Inkopen											
Brutowinst											
Brutowinst in %											

De brutowinstmarge stijgt vanaf 2002 tot en met 2011. De stijging van de brutowinstmarge wordt veroorzaakt door de prijsstijging die aanvrager in de loop van de jaren heeft ingevoerd.

4.2.5 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2010

Omzet in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2010 is gesteld op het jaar 2002

Tabel 7:

Omzet in de referentieperiode en schadeperiode

		2002	2010
Omzet keuken	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
Omzet koffie/thee etc.	Tabel 2		
Omzet dranken laag	Tabel 2		
Totaal omzet referentieperiode en schadeperiode			

Inflatie- en branchecorrectie 2010

De inflatie- en branchecorrectie wordt gebaseerd op de ontwikkeling in de branche op basis van indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Horeca; omzetontwikkeling, SBI 2008; [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO (2005 = 100). De waardeontwikkeling van de omzet in deze indexcijfers geeft zowel de inflatie- als de branchecorrectie binnen de branche waarin aanvrager actief is.

In tabel 8 wordt de omzet uit het referentiejaar 2002 aangepast voor de ontwikkeling in de branche.

Tabel 8:

Berekening inflatie/ en branchecorrectie

		2002	2010
Omzet in referentieperiode	Tabel 7	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
CBS indexcijfer omzetontwikkeling, SBI 2008 [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO		100	104
Omzet 2002 naar "waarde" 2010 = normomzet 2010			art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Brutowinstmarge 2010

Voor de berekening van de schade houdt de Schadecommissie rekening met de gederfde brutowinst over de omzetdaling. De gemiddelde brutowinstmarge wordt voor het schadejaar 2010 in tabel 9 berekend over de jaren 2005 tot en met 2009.

Tabel 9:

Berekening gemiddelde brutowinstpercentage over de jaren 2005 tot en met 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Gemiddeld 2005 - 2009
Omzet keuken Omzet koffie/thee etc. Omzet dranken laag Omzet diversen	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Totaal Omzet						
Inkopen keuken Inkopen koffie/thee enz. Inkopen drank laag						
Totaal Inkopen						
Brutowinst						
Brutowinst in %	**64,50%**	**66,57%**	**70,58%**	**73,85%**	**71,38%**	**69,93%**

Bespaarde kosten 2010

De Schadecommissie neemt aan dat aanvrager bij de in tabel 8 berekende normomzet een hoger kostenniveau zal hebben dat in verhouding staat tot de normomzet. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan personeelskosten als variabele productiecapaciteit. De overige bedrijfskosten worden als vaste kosten beschouwd.

De besparing op personeelskosten wordt berekend aan de hand van de door aanvrager gemiste omzet. De Schadecommissie gaat er hierbij vanuit dat de omvang van de personeelskosten gerelateerd is aan de omvang van de omzet. Het feit dat aanvrager de gemiste omzet in een schadejaar niet heeft gerealiseerd heeft tot gevolg dat hij hiervoor ook geen personeelskosten heeft gemaakt.

Voor de berekening van de besparing op personeelskosten worden de personeelskosten uitgedrukt in een percentage van de omzet. Hierbij wordt het gemiddelde van de jaren 2005 tot en met 2009 genomen, zoals dit is berekend in de volgende tabel.

Tabel 10:

Berekening totale loonkosten in % van de totale omzet

		2005	2006	2007	2008	2009	Gemiddeld 2005 - 2009
Omzet keuken	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet koffie/thee etc.	Tabel 2						
Omzet dranken laag	Tabel 2						
Omzet diversen	Tabel 2						
Totaal Omzet	Tabel 2						
Salarissen	Tabel 2						
Sociale lasten	Tabel 2						
Overige personeelskosten	Tabel 2						
Totaal loonkosten							
Totale loonkosten in % van de totale omzet		**20,08%**	**21,57%**	**21,06%**	**21,46%**	**18,24%**	**20,41%**

Schadeberekening 2010

Op basis van het voorgaande wordt in de volgende tabel de in 2010 geleden schade berekend.

Tabel 11: Schadeberekening 2010

Normomzet	Tabel 8		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Behaalde omzet	Tabel 7		
Gemiste omzet			
Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 9	69,93%	
Gemiste brutowinst			
Bespaarde loonkosten in %	Tabel 10	20,41%	
Bespaarde loonkosten			
Schadebedrag 2010			**36.299**

4.2.6 Berekening omzet- en winstderving voor het schadejaar 2011

Voor toelichting bij de berekeningen wordt, tenzij anders vermeld, verwezen naar de toelichting als vermeld in onderdeel 4.2.5.

Referentieomzet 2011

De referentieperiode voor het schadejaar 2011 is gesteld op het jaar 2002.

Tabel 12:

Omzet in de referentieperiode en schadeperiode

		2002	2011
Omzet keuken	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
Omzet koffie/thee etc.	Tabel 2		
Omzet dranken laag	Tabel 2		
Totaal omzet referentieperiode en schadeperiode			

Inflatie- en branchecorrectie 2011

De inflatie- en branchecorrectie wordt gebaseerd op de ontwikkeling in de branche op basis van indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Horeca; omzetontwikkeling, SBI 2008; art. 5.1 lid 2 sub e WOO (2005 = 100). De waardeontwikkeling van de omzet geeft zowel de inflatie als de branchecorrectie binnen de branche waarin aanvrager actief is.

In tabel 13 wordt de omzet uit het referentiejaar 2002 aangepast voor de brancheontwikkeling.

*Tabel 13:*Berekening inflatie- / en branchecorrectie

		2002	2011
Omzet in referentieperiode	Tabel 12	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
CBS indexcijfer omzetontwikkeling, SBI 2008 art. 5.1 lid 2 sub e WOO		100	111
Omzet 2002 naar "waarde" 2011 = Normomzet 2011			art. 5.1 lid 2 sub f WOO

Brutowinstmarge 2011

De gemiddelde brutowinstmarge wordt voor het schadejaar 2011 in tabel 14 berekend over de jaren 2006 tot en met 2010.

Tabel 14:

Berekening gemiddelde brutowinstpercentage over de jaren 2006 tot en met 2010

	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006 - 2010
Omzet keuken	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet koffie/thee etc.						
Omzet dranken laag						
Omzet diversen						
Totaal Omzet						
Inkopen keuken						
Inkopen koffie/thee enz.						
Inkopen drank laag						
Totaal Inkopen						
Brutowinst						
Brutowinst in %	66,57%	70,58%	73,85%	71,38%	74,05%	71,57%

Bespaarde kosten 2011

De Schadecommissie veronderstelt dat aanvrager bij de in tabel 8 berekende normomzet een hoger kostenniveau zal hebben dat in verhouding staat tot de normomzet. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan personeelskosten als variabele productiecapaciteit. De overige bedrijfskosten worden als vaste kosten beschouwd.

De besparing op personeelskosten wordt berekend aan de hand van de door aanvrager gemiste omzet. De Schadecommissie gaat er hierbij vanuit dat de omvang van de personeelskosten gerelateerd is aan de omvang van de omzet. Het feit dat aanvrager de gemiste omzet in een schadejaar niet heeft gerealiseerd heeft tot gevolg dat hij hiervoor ook geen personeelskosten heeft gemaakt.

Voor de berekening van de besparing op personeelskosten worden de personeelskosten uitgedrukt in een percentage van de omzet. Hierbij wordt het gemiddelde van de jaren 2005 tot en met 2009 genomen zoals dit is berekend in de volgende tabel.

Tabel 15:

Berekening totale loonkosten in % van de totale omzet

		2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006 - 2010
Omzet keuken	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet koffie/thee etc.	Tabel 2						
Omzet dranken laag	Tabel 2						
Omzet diversen	Tabel 2						
Totaal Omzet	Tabel 2						
Salarissen	Tabel 2						
Sociale lasten	Tabel 2						
Overige personeelskosten	Tabel 2						
Totaal loonkosten							
Totale loonkosten in % van de totale omzet		21,57%	21,06%	21,46%	18,24%	21,10%	20,60%

Schadeberekening 2011

Op basis van het voorgaande wordt in de volgende tabel de in 2011 geleden schade berekend.

Tabel 16: Schadeberekening 2011\

Normomzet	Tabel 13		art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Behaalde omzet	Tabel 12		
Gemiste omzet			
Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 14	71,57%	
Gemiste brutowinst			
Bespaarde loonkosten in %	Tabel 15	20,60%	
Bespaarde loonkosten			
Schadebedrag 2011			**32.945**

4.3 Recapitulatie

Geadviseerd wordt voor de in de jaren 2010 en 2011 geleden schade aan aanvrager nadeel-compensatie toe te kennen conform de bedragen, opgenomen in tabel 17.

Tabel 17:

Recapitulatie nadeelcompensatie

Bedrag van de schade in het jaar 2010	Tabel 11	36.299
Bedrag van de schade in het jaar 2011	Tabel 16	32.945
Totale nadeelcompensatie voor de jaren 2010 en 2011		**69.243**

4.4 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 21 maart 2012.

5. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies schriftelijke zienswijzen ontvangen van aanvrager bij brief van 28 november 2012 en van de gemeente bij brief van 6 december 2012, als **bijlagen 3** en **4** bij dit advies gevoegd.

Daaromtrent overweegt de Schadecommissie het volgende.

Aanvrager deelt in zijn brief mede, akkoord te gaan met het conceptadvies. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

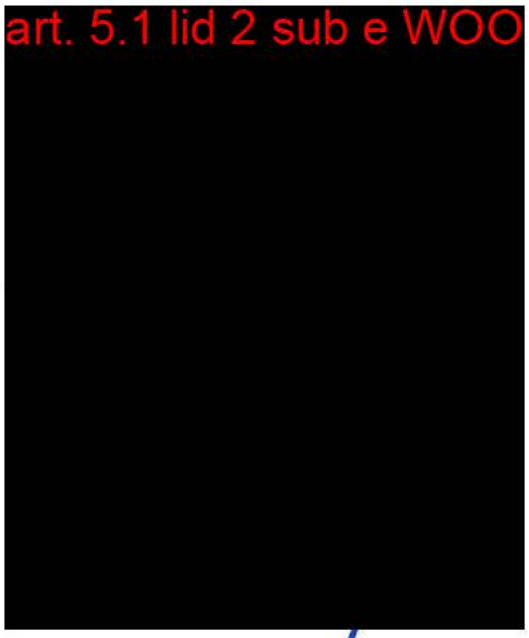
In haar brief heeft de gemeente laten weten geen formeel bezwaar tegen het conceptadvies te hebben. De Schadecommissie neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager ter hoogte van € 69.243,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 21 maart 2012.

Amsterdam, 25 januari 2013

art. 5.1 lid 2 sub e WOO



BIJLAGE 1

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 15 mei 2012
Tijd : 9.30 uur
Plaats : Oudezijds Voorburgwal 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer : N00090

Partijen

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

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

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

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

Secretaris :

Aanvraag

Ingevolge de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn, in samenhang met artikel 4 van het Reglement Schadecommissie Noord/Zuidlijn, is aanvrager door de Schadecommissie Noord/Zuidlijn tijdens een op 15 mei 2012 gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld, de op 20 maart 2012 door het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie mondeling toe te lichten.

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

Opening

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

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

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

Gemeente

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

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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de sinds 11 januari 2012 sprake is van een afsluiting voor voetgangers en fietsers ter hoogte van de winkel van aanvrager. Feitelijk is er sprake van een doodlopende straat. De doorgang is onlangs een beetje open geweest. Sinds gisteren is de opening weer dichtgegaan. Dit zal in ieder geval twee weken duren.

Aanvrager

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt bekend te zijn met het verhaal van art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt met art. 5.1 lid 2 sub e WOO te hebben gesproken. Hij kon nu een verzoek indienen, zo bleek daarbij. In 2003 en de jaren nadien kwam de schade voor zijn eigen risico. Voor de jaren 2010 tot en met 2017 kan hij wel nadeelcompensatie claimen.

De voorzitter legt kort de procedure uit. art. 5.1 lid 2 sub e WOO kan voor elk jaar een aanvraag indienen. In beginsel wordt niet ieder jaar een hoorzitting gehouden. Hij zegt dat thans de jaren 2010 en 2011 kunnen worden beoordeeld. Hij vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e WOO de cijfers van 2011 kan overleggen, in aanvulling op de geleverde cijfers voor 2010.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij dit kan leveren.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij ook graag de maandcijfers van de voorafgaande jaren ontvangt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat 2011 nog niet eens zo'n slecht jaar was. Het jaar 2012 is wel slecht.

De voorzitter vraagt of voor 2012 een voorschot is aangevraagd.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit niet het geval is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij vanaf januari 2012 tot heden geen pacht heeft betaald, omdat hij het verschuldigde bedrag niet kan opbrengen.

De voorzitter vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e WOO de pacht wel wenst te ontvangen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat, als hij nadeelcompensatie ontvangt, art. 5.1 lid 2 sub e WOO pacht betaald wil krijgen. Hij kan echter het bedrag op dit moment niet opbrengen. art. 5.1 lid 2 sub e WOO kent zijn situatie en helpt hem door uitstel van betaling te geven. De pacht blijft hij art. 5.1 lid 2 sub e WOO wel verschuldigd.

De voorzitter legt uit dat nu art. 5.1 lid 2 sub e WOO vanaf 2010 aanspraak kan maken op schadevergoeding hij de volledige pacht zal moeten betalen, en vraagt hoeveel pacht aanvrager in de voorgaande jaren heeft betaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat hij vorig jaar alle pacht heeft betaald. Dat is ruim € art. 5.1 lid 2 sub e per maand. Hij heeft een beetje korting gekregen.

De voorzitter merkt op de pacht volgens het contract van 2003 art. 5.1 lid 2 sub e per maand bedraagr

art. 5.1 lid 2 sub e WOO bevestigt dit en voegt daaraan toe dat de pacht sedert 2003 niet is verhoogd. Daarnaast moet hij elke maand art. 5.1 lid 2 sub e franchisevergoeding betalen aan art. 5.1 lid 2 sub e. Het art. 5.1 lid 2 sub e WOO is ook van art. 5.1 lid 2 sub e WOO Voor de franchise is een apart contract opgesteld, dat aanvrager nog zal nazenden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of aanvrager in 2010 minder franchisevergoeding heeft betaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat hij in dat jaar drie maanden geen franchise heeft betaald. De verplichting hiertoe is echter wel blijven bestaan. Het bedrag van art. 5.1 lid 2 sub e is inclusief BTW.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat uit de stukken niet blijkt of de franchise altijd is betaald. De jaarrekening is in beginsel leidend.

De voorzitter vraagt of de niet-betaalde franchise een schuld is. Een dergelijke schuld is echter op de balans niet terug te vinden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de bankafschriften kan controleren.

De voorzitter vraagt nogmaals naar de betaling van de pachtsom. Hoe gaat dat?

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat het slechte tijden zijn. Hij betaalt slechts een stukje. Dit blijkt uit de jaarstukken.

De voorzitter vraagt of aanvrager afzonderlijk huur betaalt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat pacht en huur in één bedrag worden betaald, en dat is de pachtsom van het pachtcontract.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar het onderscheid tussen 'huur' en 'huur inventaris'. Is dit laatste begrip niet hetzelfde als de pacht?

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat apparatuur bestaat uit een oven, een frituur, et cetera. Dit alles is van art. 5.1 lid 2 sub

De voorzitter vraagt of art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2010 korting op de pacht heeft gekregen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij de gehele pacht moet betalen. Hij betaalt echter nooit op tijd.

De voorzitter merkt op dat de jaarstukken van 2001 tot en met 2010 zijn overgelegd, maar geen maandcijfers. Graag ontvangt de Schadecommissie nog de maandcijfers. De maandcijfers moeten aansluiten op de jaarcijfers. De cijfers over 2011 moeten nog aanvullend worden geleverd. Ook zou het praktisch zijn wanneer de cijfers vanaf januari 2012 tot en met heden worden overgelegd.

De voorzitter vraagt of de Schadecommissie bij wijze voorschot het eerste half jaar van 2012 mag meenemen.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit akkoord is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar de salarissen. In 2010 werd circa art. 5.1 lid 2 sub e WOO aan salarissen betaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij zeven personeelsleden in dienst heeft; één fulltimer, de rest werkt parttime. Zes dagen per week werkt hij zelf in de winkel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO leidt uit de stukken af dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2006 minder personeel in dienst had.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat hij ook cateringactiviteiten heeft. Hij maakt art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Voor het maken en bezorgen is personeel nodig. Klanten zijn onder andere art. 5.1 lid 2 sub e WO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Zelf staat hij in de winkel.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat hij verschil tussen winkelomzet en overige verkoop niet in de boeken kan terugvinden. Of wordt onder 'omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO ' de overige verkoop begrepen?

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit het geval is. Het systeem van overige verkoop wil hij de komende jaren aanhouden. Hij moet immers zijn gezin ook onderhouden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij graag de loonstaten over de jaren 2002 en 2010 ontvangt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat de prijzen aanzienlijk zijn gestegen. Dus er moet meer winstmarge worden gemaakt.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit het geval is. Hij verkoopt niet zo veel art. 5.1 lid 2 sub e WOO Hij rekent bijna het dubbele ten opzichte van de eerste jaren, maar de klanten blijven tevreden.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO merkt op dat aanvrager in 2001 en 2002 geen gas, water en electriciteit betaalt, maar daarna wel. Werden deze posten eerder door de verhuurder betaald.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat dit correct is.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de art. 5.1 lid 2 sub e WOO . Was dit in 2003 of 2004, en heeft aanvrager daarvan voordeel ondervonden ?

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO enige tijd dicht is geweest.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat er formeel geen opdracht is verstrekt voor het opstellen van een voorschotadvies. Bij deze geeft hij die opdracht.

art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt naar de termijn waarop hij het voorschotadvies kan verwachten.

De voorzitter zegt dat dit pas na ontvangst van de cijfers kan gebeuren. Het conceptadvies over de jaren 2010 en 2011 komt pas later. Het voorschotadvies is minder uitgebreid en komt in de vorm van een brief aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens vormt het Schadebureau een eigen oordeel.

De voorzitter legt uit dat in principe altijd een bezichtiging van het bedrijf plaats vindt. Vandaag past dit echter niet in de planning. De Schadecommissie is bekend met de situatie ter hoogte van de winkel van aanvrager. Een paar weken geleden is de Schadecommissie samen met de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO langs de winkel van aanvrager gelopen. Aanvrager stemt er mee in dat geen bezichtiging plaats vindt.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken. Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt dat aan aanvrager en de gemeente zal worden toegezonden. Na ontvangst van de tijdens de hoorzitting gevraagde gegevens zal de Schadecommissie een

conceptadvies uitbrengen, waarna aanvrager en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies uiterlijk binnen twee weken na de datum van verzending van het conceptadvies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan aanvrager en de gemeente toegezonden.

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

Tijdens de hoorzitting zijn door de Schadecommissie diverse stukken gevraagd en/of door aanvrager of de gemeente toegezegd. Deze stukken dienen binnen vier weken na toezending van dit verslag bij de Schadecommissie aangeleverd te worden. Per post kunnen de stukken worden toegezonden aan: de Schadecommissie Noord/Zuidlijn, t.a.v. de secretaris, postbus 15378, 1001 MJ Amsterdam. De stukken kunnen ook, t.a.v. de secretaris van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn, afgegeven worden bij het Schadebureau Noord/Zuidlijn op het adres Oudezijds Voorburgwal 300 te Amsterdam.

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

- Jaarcijfers met betrekking tot 2011
- Maandcijfers van 2011 en de voorafgaande jaren vanaf 2001
- Omzetcijfers januari 2012 tot en met heden
- Loonstaat 2002 en 2010
- Franchiseovereenkomst met [redacted]

BIJLAGE 2

Bouwwerkzaamheden station Ceintuurbaan

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

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Ontv.: 30/11/2012

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

Betreft: conceptadvies schadejaren 2010 en 2011

Nummer schadecommissie: N000090

28 november 2012, Amsterdam

Geachte art. 5.1 lid 2 sub e WOO,

Bij deze wil u mededelen dat ik akkoord ga met de genomen advies van de schadecommissie met betrekking tot de nadeelcompensatie ter hoogte van €69.243,-- te vermeerderen met wettelijke rente.

Met vriendelijk groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 4

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

Ontv.: 11/12/2012

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

Datum	6 december 2012
Ons kenmerk	2012904989
Uw kenmerk	N000090/art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Behandeld door	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Doorkiesnummer	
Faxnummer	
E-mail	
Bijlage	-
Kopie aan	-

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

Geachte art. 5.1 lid 2 sub e WOO,

De dienst Metro heeft kennisgenomen van het conceptadvies, dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 23 november 2012 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van art. 5.1 lid 2 sub e WOO De dienst Metro heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Met vriendelijke groet,

art. 5.1 lid 2 sub e WOO