SCHADECOMMISSIE NOORD-ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAAR 2008

inzake het verzoek van:
art. 5.1 lid 2 sub e WOO
gevestigd te Amsterdam aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO
(verder te noemen: verzoeker)

Verzoeknummer: N000237
Datum: 14 juni 2010

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt, voor het schadejaar 2008 een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ter hoogte van EUR 11.216,-, te vermeerderen met wettelijke rente. Met deze schadevergoeding dient een eerder toegekend voorschot, voor zover reeds uitgekeerd, te worden verrekend.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord-Zuidlijn

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

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

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord-Zuidlijn

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

- de heer mr. [art. 5.1 lid 2 sub e WOO], voorzitter
- de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO]
- de heer [art. 5.1 lid 2 sub e WOO] RA.

1.3 Verzoek/wijze van behandeling

Met een aanvraag, gedateerd 12 mei 2008 en door het Schadebureau ontvangen op 14 mei 2008, heeft verzoeker een krachtens de Verordening in behandeling te nemen verzoek om toekenning van schadevergoeding ingediend. De Schadecommissie heeft conform artikel 15

lid 1 van de Verordening verzoeker en de gemeente (Projectbureau Noord-Zuidlijn en Schadebureau) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens een bijeenkomst van de Schadecommissie op 25 juni 2008. Van deze bijeenkomst is conform artikel 15 lid 3 van de Verordening een verslag gemaakt, welk verslag aan verzoeker en de gemeenteraad is toegezonden en als **bijlage 1** bij dit advies gevoegd.
De Schadecommissie heeft aansluitend aan de bijeenkomst op 25 juni 2008 de situatie ter plaatse opgenomen.

Op 30 oktober 2008 heeft de Schadecommissie een advies uitgebracht met betrekking tot de (voor)vraag of aspecten van voorzienbaarheid al dan niet in de weg (kunnen) staan aan een aanspraak van verzoeker op schadevergoeding. De Schadecommissie heeft geoordeeld, dat bij verzoeker geen sprake is van actieve risicoaanvaarding die in de weg staat aan vergoeding van eventueel door verzoeker geleden of nog te lijden schade wegens winstderving als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de [redacted].

Op verschillende momenten in 2008 en 2009, laatstelijk bij brief van 1 juli 2009, heeft verzoeker jaarstukken en maandcijfers over 2008 aan de Schadecommissie toegezonden. Dit alles heeft de Schadecommissie in staat gesteld een onderzoek in te stellen naar de eventueel in het jaar 2008 geleden schade en vervolgens het onderhavige advies uit te brengen.

De Schadecommissie heeft op 22 maart 2010 een concept-advies toegezonden aan verzoeker en de gemeente, met het verzoek om eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie kenbaar te maken.

Naar aanleiding van het concept-advies heeft de gemeente een zienswijze ingezonden bij brief van 1 april 2010. Door verzoeker is een zienswijze ingezonden bij brief van 11 april 2010.

1.4 Stukken

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

1. het door verzoeker ingediende verzoek;
2. het verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie van 25 juni 2008;
3. uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van verzoeker;
4. huurcontract winkelruimte betreffende de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] van 9 februari 2004;
5. door het Projectbureau overgelegde nieuwsbrieven en bewonersbrieven met betrekking tot de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de (omgeving van de) [redacted];
6. Convenant Economische Structuur De Pijp 1998;

7. Stimuleringsregeling [redacted];
8. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn;
9. plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Pijp.

1.5 Onderzoekskader

Krachtens artikel 2 lid 1 van de Verordening kent de gemeenteraad de verzoeker die als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn nadeel ondervindt, nadeelcompensatie toe, voor zover het nadeel redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II van de Verordening, indien voldaan is aan de in de Verordening gestelde voorwaarden en voor zover de compensatie van dat nadeel niet of niet voldoende anderszins is gewaarborgd.

Krachtens artikel 8 van de Verordening, in samenhang met de wettelijke bepalingen inzake vergoeding van planschade, kent de gemeenteraad de verzoeker die in verband met het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn (of een met dat bestemmingsplan of met de aanleg van de Noord-Zuidlijn samenhangende andere planologische maatregel) aanspraak heeft op vergoeding van planschade, een vergoeding toe van deze schade.

De Schadecommissie dient krachtens artikel 13 lid 1 van de Verordening een onderzoek in te stellen naar en advies uit te brengen over:

a) de vraag, of er nadeel dan wel planschade in de zin van de Verordening is ontstaan;
b) de omvang van dat nadeel/die planschade;
c) de vraag, of dat nadeel/die planschade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven;
d) de vraag, of vergoeding van dat nadeel/die planschade niet, of niet voldoende, anderszins is gewaarborgd;
e) de vraag, of en in hoeverre er aanleiding bestaat om een bijdrage in deskundigenkosten toe te kennen;
f) de hoogte van de door de gemeente te verstrekken compensatie of vergoeding.

Voorts dient de Schadecommissie krachtens artikel 13 lid 2 van de Verordening, wanneer het verzoek daartoe aanleiding geeft, advies uit te brengen over:

a) het verzoek tot het treffen van nadeel voorkomende en beperkende maatregelen als bedoeld in artikel 5;
b) het verzoek tot het toekennen van een voorschot als bedoeld in artikel 6;
c) de toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 17.

2. TOEREKENING

2.1 Causaliteit

2.1.1 algemeen

Vooropgesteld dient te worden, dat alleen rechtmatig veroorzaakte schade krachtens de Verordening voor vergoeding in aanmerking kan komen. Voor wat betreft nadeelcompensatie vloeit dit voort uit artikel 1 sub f van de Verordening, waarin "nadeel" wordt gedefinieerd als: schade als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn die is ontstaan door rechtmatig overheidshandelen, niet zijnde planschade. Voor wat betreft planschade vloeit dit voort uit de in de Wet ruimtelijke ordening (tot 1 juli 2008: Wet op de Ruimtelijke Ordening) gecreëerde specifieke vergoedingsgrondslag. Een en ander brengt met zich mee, dat schade die veroorzaakt is door onrechtmatig (waaronder ook: onzorgvuldig) handelen of nalaten bij de aanleg van de Noord-Zuidlijn niet in aanmerking komt voor vergoeding op basis van de Verordening. De aanspraak op vergoeding van dergelijke schade zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de criteria voor onrechtmatige (overheids)daad of toerekenbare tekortkoming.

Voor het toekennen van nadeelcompensatie is voorts vereist, dat de schade is veroorzaakt door de aanleg van de Noord-Zuidlijn, waaronder blijkens artikel 1 sub b van de Verordening wordt verstaan: de bouw van de Noord-Zuidlijn en de daarbij behorende werken of in direct verband daarmee staande besluiten, genomen door daartoe bevoegde bestuursorganen van de centrale stad gemeente Amsterdam. Enerzijds betekent dit, dat geen causaal verband aanwezig is indien de schade zich ook zonder de aldus gedefinieerde "aanleg" zou hebben voorgedaan. Anderzijds moet de schade ook redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de "aanleg", dat wil zeggen dat de schade daarmee niet in een al te ver verwijderd verband mag staan.

Voor het toekennen van planschadevergoeding is vereist, dat sprake is van "planschade" als gedefinieerd in artikel 1 sub g van de Verordening, dat wil zeggen: schade veroorzaakt door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn of de daarmee samenhangende planologische besluiten die krachtens de wet aanspraak kunnen geven op vergoeding van planschade. Teneinde na te gaan of er sprake is van schade als gevolg van deze planologische maatregelen dient te worden vastgesteld of verzoeker als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger situatie is gekomen. Daartoe dient de planologische situatie vóór de wijziging vergeleken te worden met de planologische situatie na de wijziging, waarbij niet alleen van belang is hetgeen feitelijk krachtens het aan de wijziging voorafgaande regime is gerealiseerd, maar ook hetgeen krachtens dat regime maximaal gerealiseerd had kunnen worden.

2.1.2. schadeoorzaak en planschade

Het causaliteitsonderzoek zal ondermeer antwoord moeten geven op de vraag, in hoeverre de schade niet (alleen) aan de in de Verordening gedefinieerde "aanleg" maar (ook) aan de in de Verordening bedoelde planologische maatregelen moet worden toegerekend. Dit antwoord is mede van belang voor de omvang van de toe te kennen schadevergoeding, aangezien artikel 49 van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de Ruimtelijke Ordening krachtens overgangsrecht nog enige tijd van toepassing zal blijven op reeds ingediende schadeverzoeken, en onder vigeur van deze bepaling volgens vaste jurisprudentie, anders dan bij toekenning van nadeelcompensatie, geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast.

De Schadecommissie neemt hierbij tot uitgangspunt, dat de schade, ook wanneer deze schade moet worden aangemerkt als uitvoeringsschade - bijvoorbeeld in de vorm van een daling van de inkomsten uit winst tijdens de uitvoering van werkzaamheden -, onder omstandigheden kan worden aangemerkt als planschade. Dat zal het geval zijn wanneer de verwezenlijking van de in de Verordening bedoelde nieuwe planologische maatregelen (waaronder het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn) en de daarin begrepen aanleg van de Noord-Zuidlijn een overheersende werking hebben gehad op het ontstaan van de schade (aldus ook: ABRS 29 augustus 1996, AB 1997, 434). Van een dergelijke overheersende werking kan sprake zijn indien de (aard en omvang van de) aanlegwerkzaamheden als vorm van uitvoering uit de nieuwe planologische maatregel voortvloeien, en zal geen sprake zijn indien de werkzaamheden ook zonder de nieuwe planologische grondslag kunnen worden uitgevoerd.

De Schadecommissie zal per schadeverzoek nagaan, tot welke bevindingen dit causaliteitsonderzoek leidt.

2.1.3. peildatum causaliteit en schade

Als peildatum voor het ontstaan van schade als gevolg van de in de Verordening bedoelde schadeoorzaken zal in zijn algemeenheid gelden het moment waarop de betrokken besluiten of uitvoeringswerkzaamheden voor het eerst schade hebben kunnen veroorzaken. De Schadecommissie neemt daarbij in beginsel tot uitgangspunt dat besluiten en werkzaamheden, daterend van vóór het besluit van de gemeenteraad van 27 november 1996 (waarbij het tracé van de Noord-Zuidlijn definitief werd vastgesteld) te ver terug liggen in de tijd om het bestaan van een causaal verband te kunnen aannemen.

Met betrekking tot planschade neemt de Schadecommissie in beginsel tot uitgangspunt dat schade als gevolg van een met de aanleg van de Noord-Zuidlijn verband houdende planologische wijziging kan ontstaan vanaf het moment dat deze wijziging in werking is getreden en aldus de grondslag kan bieden voor het verlenen van vergunningen en/of het verrichten van uitvoeringswerkzaamheden. De omstandigheid dat ingevolge artikel 8 lid 2 van de Verordening een beslissing tot toekenning van planschadevergoeding niet eerder kan worden genomen dan na het onherroepelijk worden van de betrokken planologische wijziging staat niet in de weg

aan een eerdere inhoudelijke beoordeling van het verzoek om schadevergoeding door de Schadecommissie.

2.2 Maatschappelijk risico en 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 verzoeker behoort te blijven. Deze omstandigheden kunnen ondermeer verband houden met een in aanmerking te nemen (mate van) normaal maatschappelijk risico of met een in aanmerking te nemen (mate van) specifieke voorzienbaarheid van de schadeoorzaak die het handelen of nalaten van verzoeker zou kwalificeren als actieve of passieve risicoaanvaarding.

2.2.1. normaal maatschappelijk risico

Vooropgesteld moet worden dat, voor zover de schade moet worden gekwalificeerd als planschade die krachtens overgangsrecht nog beoordeeld dient te worden onder vigeur van het tot 1 juli 2008 geldende artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, krachtens vaste jurisprudentie geen korting wegens normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast. Hetgeen hierna wordt overwogen heeft mitsdien uitsluitend betrekking op krachtens de Verordening te vergoeden schade die niet als zodanige planschade gekwalificeerd kan worden.

Met betrekking tot laatstbedoelde schade geldt als uitgangspunt, zoals in de Toelichting op de Verordening ook wordt onderkend, dat de aanleg van de Noord-Zuidlijn te beschouwen is als een uitzonderlijk openbaar verkeerswerk, dat zeer lang zal gaan duren en schade teweeg zal kunnen brengen die boven het normaal maatschappelijk risico zal kunnen uitstijgen. Dit laat echter onverlet, dat de aanlegwerkzaamheden ook werkzaamheden kunnen omvatten waarmee iedere burger in stedelijk gebied (waar dan ook in Nederland) op gezette tijden geconfronteerd kan worden (zoals wegenonderhoud en werkzaamheden aan kabels, leidingen en riolering). Specifiek voor de stad Amsterdam geldt voorts nog, dat het plangebied van de Noord-Zuidlijn grotendeels als een verkeers-dynamisch gebied kan worden gekwalificeerd waarin het risico van infrastructurele werkzaamheden en wijzigingen hoger ligt dan in een rustige woonwijk. Dat brengt naar het oordeel van de Schadecommissie mee, dat bij de schadebepaling rekening moet worden gehouden met een zekere mate van door de verzoeker zelf te dragen normaal maatschappelijk risico.

De Schadecommissie heeft zich de vraag gesteld of het juridisch mogelijk en praktisch toepasbaar zou zijn om de toerekening van de (mate) van normaal maatschappelijk risico te differentiëren per schadeverzoek, per schadeoorzaak, per schadesoort of per schadeperiode, maar is tot de slotsom gekomen dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord. Er zijn zoveel denkbare categorieën en subcategorieën, die elkaar bovendien kunnen overlappen, dat een dergelijke benadering zou leiden tot uitvoerige onderzoeksactiviteiten en beschouwingen per schadeverzoek. De kans bestaat voorts, dat de uitkomsten van dit onderzoek tot uit een oogpunt van rechtvaardigheid of rechtsgelijkheid moeilijk te verdedigen verschillen zouden leiden.

Daarom heeft de Schadecommissie gekozen voor een in beginsel algemeen toe te passen benadering waarbij geadviseerd wordt een gedeelte ter hoogte van 20% van een in de vorm van nadeelcompensatie toe te kennen schadevergoeding als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de verzoeker te laten blijven. Bij duurschades (zoals schade wegens winstderving) dient deze korting van 20% naar het oordeel van de Schadecommissie beperkt te worden tot nadeel dat ondervonden wordt gedurende een schadeperiode of een reeks van onderbroken schadeperioden met een totale duur van achttien maanden. Is sprake van een schadeperiode of een totaal van schadeperioden van langere duur, dan zal naar het oordeel van de Schadecommissie een verdergaand nadeel niet meer voor enig gedeelte tot het normaal maatschappelijk risico gerekend kunnen worden.

De Schadecommissie kan niet op voorhand uitsluiten dat in bijzondere gevallen, al dan niet met toepassing van de hardheidsclausule van artikel 17 van de Verordening, een andersluidend oordeel over het normaal maatschappelijk risico moet worden gegeven.

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

2.2.2. voorzienbaarheid / actieve en passieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn is van invloed op de toe te kennen schadevergoeding in de gevallen waarin sprake is van een voor de schade relevant handelen of nalaten van de benadeelde. Blijkens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer: ABRvS 16 januari 2008, TBR 2008/74) is beslissend of op het moment van investeren, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar of ondernemer, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de investering niet volledig zou kunnen worden terugverdiend als gevolg van een door plannen of maatregelen van de overheid te bewerkstelligen wijziging van de situatie ter plaatse in een voor die eigenaar of ondernemer negatieve zin. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt maar geen formele status behoeven te hebben. De mate waarin de toe te kennen schadevergoeding wegens dergelijke actieve of passieve risicoaanvaarding moet worden verminderd zal afhangen van de mate van toerekenbaarheid van de voorzienbaarheid. De hier bedoelde voorzienbaarheid kan, anders dan het onder 2.2.1. besproken normaal maatschappelijk risico, ook een rol spelen bij de schade die als planschade gekwalificeerd wordt.

De Schadecommissie is van oordeel dat in ieder geval vanaf het moment dat in voldoende mate openbaar bekend was dat de gemeenteraad bij besluit van 27 november 1996 het tracé van de Noord-Zuidlijn definitief heeft vastgesteld, sprake was van voorzienbaarheid van de aanleg. De toerekenbaarheid van deze voorzienbaarheid wordt echter beperkt door de omstandigheid dat de financiering van het project, benodigd om het project doorgang te doen vinden, nog niet gewaarborgd was. Deze financiering werd pas definitief gewaarborgd door het

aanbieden van rijksfinanciering in het najaar van 1999 en het besluit van de gemeenteraad van 21 juni 2000 waarbij, met vaststelling van aanvullende financiering van gemeentewege, dit rijksaanbod werd aanvaard. Dit besluit van de gemeenteraad kan worden beschouwd als het moment waarop definitief kwam vast te staan dat het project doorgang zou kunnen vinden. Vanaf het moment dat dit besluit in voldoende mate openbaar bekend was, is sprake van volledig toerekenbare voorzienbaarheid.

De Schadecommissie gaat ervan uit dat het besluit van 27 november 1996 in voldoende mate openbaar bekend is geworden op 28 november 1996, en dat het besluit van 21 juni 2000 in voldoende mate openbaar bekend is geworden op 22 juni 2000. Daarom zal de Schadecommissie een korting toepassen van 50% in gevallen waarin sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding tussen 28 november 1996 en 22 juni 2000, en zal de Schadecommissie in beginsel geen aanspraak op schadevergoeding erkennen in gevallen waarin sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding na 22 juni 2000.

3. BASISGEGEVENS VERZOEK

3.1 Gegevens verzoeker

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

3.2 Inhoud verzoek

Verzoeker exploiteert in Amsterdam twee winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De winkel genaamd art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gevestigd in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de winkel genaamd art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gevestigd in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO Het verzoek heeft betrekking op de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker huurt sedert 1 februari 2004 de begane grond in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker voert aan schade te (zullen) lijden wegens winstderving als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO ter plaatse van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO en ter hoogte van de zijuitgang van de winkel van verzoeker. Door deze werkzaamheden en het in verband daarmee ingerichte werkterrein is sprake van een verslechterde bereikbaarheid van de winkel, een verminderde passantenstroom langs de winkel en overlast als gevolg van het wegvallen van parkeerplaatsen en los- en laadplaatsen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Dit alles heeft geleid tot schade in de vorm van winstderving, aldus verzoeker.

3.3 Gegevens aanleg Noord-Zuidlijn

Van mei 2003 tot op heden (met een onderbreking in de periode van december 2006 tot april 2007) is op de Ferdinand Bolstraat, tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan, een werkterrein aanwezig in verband met de bouw van het metrostation Ceintuurbaan. Het gedeelte van de Ferdinand Bolstraat art. 5.1 lid 2 sub e WOO, is tot dusverre niet als werkterrein benodigd geweest. Tijdens de uitvoering van de aanlegwerkzaamheden is gebleken dat ook werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub moeten worden uitgevoerd. Dat houdt verband met de noodzaak om op verschillende plaatsen langs het tracé in De Pijp, waar de tunnelbuizen dicht bij funderingen van panden komen te liggen, bodemverstevigende maatregelen te treffen teneinde te voorkomen dat tijdens het passeren van de tunnelboormachine schade aan deze funderingen ontstaat. Gekozen is voor de methode van compensating grouting, waarbij een verticale schacht wordt gegraven, vanwaaruit via horizontale lansen grout wordt geïnjecteerd. Daardoor wordt een verstevigende laag tussen het tunneldak en de op palen rustende funderingen van gebouwen en woningen aangebracht die de gevolgen van het optreden van zetting als gevolg van de tunnelboorpassage kan wegnemen of verzachten.

De art. 5.1 lid 2 sub e WOO is een van de locaties in De Pijp waar de bodemverstevigende maatregelen worden toegepast. In verband hiermee is van 14 januari 2008 tot mei 2009 in de [redacted], in de nabijheid van de kruising met de Ferdinand Bolstraat, een bouwterrein aanwezig geweest. Hierdoor is de art. 5.1 lid 2 sub e WOO tussen de Ferdinand Bolstraat en de art. 5.1 lid 2 sub e WOO afgesloten geweest voor doorgaand auto- en fietsverkeer. Aan weerszijden van het bouwterrein is een voetgangerspassage van ca. 2 meter breed beschikbaar gebleven. Van 14 januari tot 10 februari 2008 hebben op dit bouwterrein voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden, bestaande uit het verwijderen van bomen en het verleggen van kabels en leidingen. Op 11 februari 2008 is gestart met de bouw van een 26 meter diepe schacht, die op 1 mei 2008 gereed was. Op 26 mei 2008 is een aanvang gemaakt met het aanbrengen van de lansen waarmee tijdens de tunnelboorpassage grout wordt geïnjecteerd. Bij deze werkzaamheden is vanaf medio juni 2008 een vertraging van vijf maanden opgetreden als gevolg van de tijdelijke inzet van de 'boorploeg' op het werkterrein van het metrostation Vijzelgracht. In mei 2009 is het werkterrein in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO opgeruimd. Voorafgaand aan de passage van de tunnelboormachine wordt op dezelfde locatie een werkterrein ingericht dat ca. vier maanden aanwezig zal blijven. Vervolgens wordt de art. 5.1 lid 2 sub e WOO teruggegeven aan de openbare ruimte.

Een door het Projectbureau overgelegde tekening van het werkterrein in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] is bij het advies gevoegd als **bijlage 2**.

3.4 Planologische situatie

Voor een weergave van de huidige en de voormalige planologische situatie wordt verwezen naar het advies dat de Schadecommissie op 30 oktober 2008 heeft uitgebracht.

4. OVERWEGINGEN VAN DE SCHADECOMMISSIE

4.1 Schadeoorzaak en voorzienbaarheid

4.1.1. Schadeoorzaak

Verzoeker huurt de begane grond in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en exploiteert daar een winkel in art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker voert aan schade te lijden als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de directe omgeving van de winkel. Verzoeker stelt dat door de aanwezigheid van het werkterrein in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sprake is van een verslechterde bereikbaarheid van de winkel, een verminderde passantenstroom langs de winkel en overlast als gevolg van het wegvallen van parkeerplaatsen en los- en laadplaatsen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waar zich de zij-ingang van de winkel bevindt. Dit alles heeft ertoe geleid dat de omzet is gedaald en verzoeker schade heeft geleden in de vorm van winstderving, aldus verzoeker.

De Schadecommissie acht aannemelijk, onder verwijzing naar de in onderdeel 3.3 vermelde gegevens, dat de bereikbaarheid en de aantrekkelijkheid van de winkel van verzoeker vanaf januari 2008 in negatieve zin beïnvloed zijn door de aanwezigheid van en werkzaamheden op het werkterrein in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De vraag of door verzoeker als gevolg hiervan daadwerkelijk schade is geleden wordt onderzocht en beantwoord in onderdeel 4.2 e.v. van dit advies.

Hoewel de bouwoverlast in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook na 31 december 2008 heeft voortgeduurd, stelt de Schadecommissie de schadeperiode voor wat betreft het onderhavige advies vooralsnog op het jaar 2008, de periode waarover thans de beschikbare financiële gegevens zijn geanalyseerd. Een advies over de jaren na het jaar 2008 kan pas worden uitgebracht nadat de financiële gegevens van die jaren ter beschikking zijn gekomen en zijn geanalyseerd.

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

De schade die verzoeker heeft geleden is veroorzaakt door uitvoeringswerkzaamheden in verband met het treffen van bodemverstevigende maatregelen voor de Noord-Zuidlijn. De betreffende werkzaamheden konden niet worden uitgevoerd zonder het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn, dat aldus een overheersende werking heeft gehad bij het ontstaan van de overlast en in zoverre een planologische verslechtering voor verzoeker heeft teweeggebracht. Een en ander brengt met zich mee dat – voor zover uit de hierna volgende overwegingen voortvloeit dat vergoedbare schade is geleden als gevolg van de Noord-Zuidlijn – deze schade zal moeten worden vergoed in de vorm van planschade.

4.1.2. Voorzienbaarheid

Met betrekking tot voorzienbaarheid is in het advies van 30 oktober 2008 het volgende overwogen.
Verzoeker huurt de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds 1 februari 2004. Allereerst kan aldus worden vastgesteld dat de vestiging heeft plaatsgevonden op een datum die is gelegen na 22 juni 2000, de datum die, zoals uiteengezet in onderdeel 2.2.2 van dit advies, in het algemeen door de Schadecommissie wordt gehanteerd als het moment waarop sprake is van een zodanige mate van voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn dat dit aan een aanspraak op schadevergoeding in de weg staat.

Met betrekking tot voorzienbaarheid van de uitvoeringsmaatregelen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO dient echter een andere maatstaf te worden aangelegd. Een redelijk handelend ondernemer behoefde naar het oordeel van de Schadecommissie voorafgaand aan maart 2006, het moment van openbaar maken van de keuze voor de art. 5.1 lid 2 sub e WOO als locatie voor het treffen van bodemverstevigende maatregelen, in zijn investeringsbeslissing met de kans dat deze uitvoeringsmaatregelen in de directe nabijheid van zijn bedrijf zouden gaan plaatsvinden geen rekening te houden.
Toetsing aan deze maatstaf leidt in het onderhavige geval tot de conclusie dat aan verzoeker met betrekking tot de uitvoeringsmaatregelen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO geen voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen. Gelet hierop is bij verzoeker geen sprake van actieve risicoaanvaarding die aan vergoeding van eventueel door verzoeker te lijden schade als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de weg staat.

4.2 Schade wegens winstderving

4.2.1. Algemene uitgangspunten schadeberekening

De Verordening schrijft voor, dat de omvang van het nadeel wordt berekend door de winst vóór de aanleg van de Noord-Zuidlijn te vergelijken met de winst tijdens de aanleg. Deze vergelijking kan ook worden bereikt via een omzetbenadering waarbij de gederfde omzet wordt vermenigvuldigd met een representatief brutowinstpercentage.

Normomzet

Het uitgangspunt bij deze omzetbenadering wordt gevormd door de "normomzet", die wordt bepaald aan de hand van in het verleden gerealiseerde omzetten. Als normomzet wordt beschouwd de omzet die naar redelijke verwachting behaald zou zijn in de schadeperiode, de schade-ingreep weggedacht.

De berekening van de normomzet geschiedt in drie stappen. In de eerste plaats wordt een referentieperiode vastgesteld. Vervolgens worden de in de referentieperiode behaalde omzetten gecorrigeerd voor inflatie naar een peildatum voorafgaand aan het eerste schadejaar (infla-

tiecorrectie). Ten slotte wordt van deze gecorrigeerde omzetten het gemiddelde genomen en wordt op dit gemiddelde een branchecorrectie toegepast die representatief wordt verondersteld voor de gemiddelde bedrijfsontwikkeling in de betreffende branche sedert de peildatum.

Referentieperiode

Voor de bepaling van de normomzet wordt een referentieperiode vastgesteld die, conform de Verordening, bij voorkeur bestaat uit de vijf jaren voorafgaand aan de schadeperiode. Het kan voorkomen dat de omzetten uit de vijf jaren voorafgaand aan de schadeperiode niet beschikbaar zijn of niet voldoende representatief zijn. Ook kan het voorkomen dat de omzet in de jaren voorafgaand aan de schadeperiode een dusdanig trendmatig verloop vertoont dat het gemiddelde van deze omzetten geen representatief beeld oplevert. In die gevallen zal nagegaan worden of de normomzet anderszins kan worden benaderd.

Inflatiecorrectie

Het gemiddelde van de in het verleden gerealiseerde omzetten in de met de schadeperiode vergelijkbare perioden fungeert als maatstaf voor de tijdens de schadeperiode(n) gederfde omzet. Deze in het verleden gerealiseerde omzetten dienen voor prijsinflatie te worden gecorrigeerd. Met behulp van inflatiecorrectie worden alle in het verleden gerealiseerde omzetten omgerekend naar een peildatum, gelegen 12 maanden voor het einde van de schadeperiode indien deze korter is dan een jaar en in de andere gevallen 12 maanden voor het einde van het eerste schadejaar. In de opvolgende periode na de peildatum, waarbinnen dus de schadeperiode valt, zijn de brancheontwikkelingen vervolgens bepalend voor de ontwikkeling van de omzet.

De Verordening schrijft voor dat voor de prijsaanpassing het prijsindexcijfer CPI werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de ziekenfondsgrens dient te worden gehanteerd. Deze prijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt evenwel met ingang van 1 januari 2003 niet meer geproduceerd. Ter vervanging van deze index wordt de index CPI alle huishoudens 1969 = 100 toegepast. Deze index, weergegeven als een ononderbroken reeks sedert 1969, biedt een goed inzicht in de historische ontwikkeling van de prijsinflatie.

Branchecorrectie

De berekende gemiddelde en voor inflatie gecorrigeerde omzet uit de referentieperiode (de referentieomzet) dient vervolgens middels een branchecorrectie omgerekend te worden naar een omzetniveau dat beschouwd kan worden als de omzet die naar redelijke verwachting behaald had kunnen worden indien de schade-ingreep niet had plaatsgevonden. Dit omzetniveau vormt de zogenaamde normomzet. Indien geen branchegegevens aanwezig zijn, of indien anderszins aanleiding bestaat geen branchecorrectie toe te passen, zal worden nagegaan of de berekende gemiddelde omzet op andere wijze kan worden aangepast, bijvoorbeeld op basis van een uit het verleden gesignaleerde omzettrend van de onderneming of op basis van de inflatie die heeft plaatsgevonden tussen de peildatum en het einde van de schadeperiode.

Gederfde omzet

Het verschil tussen de normomzet en de behaalde omzet in de schadeperiode vormt de gederfde omzet. Indien een verzoeker beschikt over meerdere filialen, kan een eventuele omzetverplaatsing naar een ander filiaal hierbij verrekend worden.

Gederfde brutowinst

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

Besparingen/schadebeperking

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

Inkomensbenadering

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

De inkomensbenadering vergelijkt het norminkomen met het behaalde inkomen in de schadeperiode. Daarbij vindt impliciet een vergelijking plaats tussen het omzet- en kostenniveau in het verleden en het omzet- en kostenniveau in de schadeperiode. Indien moet worden aangenomen dat de kosten die daadwerkelijk zijn gemaakt in de schadeperiode niet representatief of niet aanvaardbaar zijn, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van schadebeperking, kan een aanvullende correctie toegepast worden op basis van een fictieve inschatting als bedoeld in het onderdeel "besparingen/schadebeperking".

4.2.2. Specifieke uitgangspunten schadeberekening

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

- Dit advies heeft uitsluitend betrekking op het schadejaar 2008.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- Ingevolge artikel 3 lid 2 van de Verordening dient de schade berekend te worden met inachtneming van een referentieperiode voorafgaande aan de schadeperiode, in beginsel te stellen op vijf jaren. Voor het schadejaar 2008 zou de referentieperiode uitkomen op de jaren 2003 t/m 2007. Omdat de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2004 is verplaatst van de art. 5.1 lid 2 sub e W [redacted] naar de huidige locatie in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted], worden de jaren 2003 en 2004 niet representatief geacht. Gelet hierop wordt de referentieperiode gesteld op de jaren 2005 t/m 2007.
- Als inflatiecorrectie worden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- Bij de berekeningen wordt rekening gehouden met een branchecorrectie. Als branchecorrectie wordt gehanteerd de landelijke omzetontwikkeling van winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] van het CBS.
- Bij de berekening van de gederfde brutowinst over de schadeperiode wordt uitgegaan van de gemiddelde brutowinstpercentages in de referentieperiode.
- Op de gederfde brutowinst komen in mindering eventueel bespaarde en te besparen kosten. Voor het jaar 2008 zijn geen besparingen op de bedrijfskosten in mindering gebracht.
- Alle bedragen zijn weergegeven in euro's, tenzij anders vermeld.

4.2.3. Ter beschikking staande gegevens

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

- jaarrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] over de jaren 2003 t/m 2008
- maandoverzichten (uitdraai van Exact) over de maanden januari tot en met december 2008, met daarin opgenomen de mutaties (per dag) van rekeningnummer 1200 (kasgeld)
- IB-aangifte 2006-2007 en fiscaal rapport IB 2007 van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]

- periodieke omzetten van art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO (periode 1 van 2003 t/m periode 12 van 2008).

4.2.4. Aansluiting van het cijfermateriaal

In tabel 1 is de aansluiting weergegeven tussen de interne periodecijfers en de omzetten die zijn verantwoord in de jaarrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Tabel 1:

Vergelijking omzetcijfers

Periodecijfers	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
art. 5.1 lid 2 sub e WOO		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
art. 5.1 lid 2 sub e WOO		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Marge particulier							art. 5.1 lid 2 sub
Omzet buitenland							art. 5.1 lid 2 su
Totaal omzet		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Cijfers jaarrekening	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Verhuur			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Marge verkoop particulier			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Doorbelaste vrachtkosten			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Verhuur art. 5.1 lid 2 sub e WOO							art. 5.1 lid 2 su
Huur fee				art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
Totaal omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						

De periodecijfers van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO wijken significant af van de cijfers in de jaarrekeningen. Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van een nadere toelichting van verzoeker van de geconstateerde verschillen. De verschillen in de omzetcijfers van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO worden niet significant geacht.

Volgens mededeling van verzoeker (brief van 12 mei 2008) is in 2007 voor een bedrag van circa EUR art. 5.1 lid 2 sub f WOO doorverkocht aan een handelaar in het buitenland. Het is niet duidelijk op welke wijze deze omzet in de jaarrekening is geboekt. Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van een nadere toelichting van verzoeker van deze boeking.

4.2.5. Analyse van de cijfers

Omzet

In tabel 2 is het verloop van de omzet per maand van de winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de jaren 2003-2008 weergegeven.

Tabel 2:

Maandomzetten van de winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de periode 2003-2008

art. 5.1 lid 2 sub e WOO	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Omzet periode 1	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 3	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 5	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 6	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 7	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 8	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 10	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 11	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 12	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 13						
Totaal	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Mutatie tov jaar -1		38,4%	0,2%	15,2%	2,2%	-19,1%
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Omzet periode 1	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 3	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 5	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 6	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 7	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 8	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 10	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 11	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 12	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Omzet periode 13		art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Totaal	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Mutatie tov jaar -1		19,1%	42,8%	-18,4%	-20,9%	17,2%
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Omzet beide winkels	art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Mutatie tov jaar -1		25,8%	26,7%	-8,3%	-12,2%	1,2%

Verzoeker huurt de bedrijfsruimte in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO waarin thans de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gevestigd, sinds 1 februari 2004. Hiervoor was de winkel gevestigd aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Uit de maandcijfers kan worden opgemaakt dat in periode 11 en 12 van 2003 en periode 1 en 2 van 2004 afwijkend lage omzetten zijn behaald.

In 2005 ligt de omzet (ondanks hogere omzetten in periode 1 en 2) op een vergelijkbaar niveau als in 2004. In 2006 stijgt de omzet met 15,2%. In 2007 ligt de omzet op een vergelijkbaar niveau als in 2006. In 2008 daalt de omzet met 19,1%, en komt de omzet uit op het niveau van 2004 en 2005.

De omzet in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO verloopt onregelmatig. In de jaren 2004 en 2005 stijgt de omzet significant, in 2006 en 2007 daalt de omzet significant, en in 2008 is weer een stijging te zien. Deze omzetcijfers sluiten niet goed aan bij de omzetten die zijn verantwoord in de jaarrekeningen. In tabel 3 is de omzet per omzetcategorie weergegeven over de boekjaren 2002 tot en met 2008 zoals een en ander blijkt uit de jaarrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Uit deze cijfers blijkt dat de omzet vanaf 2005 ieder jaar daalt.

Tabel 3:

Omzet per omzetcategorie art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Omzet per omzetcategorie	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
art. 5.1 lid 2 sub e WOO	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Verhuur			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Marge verkoop particulier			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Doorbelaste vrachtkosten			art. 5.1 lid 2 sub f WOO				
Verhuur art. 5.1 lid 2 sub e WOO							art. 5.1 lid 2 su
Huur fee				art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
Totaal omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						

De marge verkoop particulier vertoont vanaf 2004 een stabiel verloop. Of voorafgaand aan 2004 omzet is behaald met deze activiteiten, en zo ja, hoe deze verantwoord is in de jaarrekeningen, is niet bekend gemaakt.

Verzoeker heeft ten aanzien van de omzet het volgende verklaard:

- De verkoop van beide winkels loopt door elkaar, waardoor de omzet niet goed valt te splitsen. De verkopen worden per winkel geboekt, maar klanten die in beide winkels kopen rekenen meestal slechts in één winkel af. Ook zijn er klanten die in de ene winkel iets zien, en vervolgens kopen en betalen in de andere winkel.
- De marge verkoop particulier art. 5.1 lid 2 sub e WOO) vindt uitsluitend plaats in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
- De omzet verhuur (tv en reclame) wordt in beide filialen gerealiseerd.
- In 2007 is voor een bedrag van circa EUR art. 5.1 lid 2 sub f WOO doorverkocht aan een handelaar in het buitenland.

Brutowinst en brutomarge

In tabel 4 is het verloop van de brutowinst en de brutomarge van verzoeker (art. 5.1 lid 2 sub e WOO) weergegeven over de periode 2002-2008. Uit de jaarrekeningen kunnen geen inkoopcijfers per winkel worden afgeleid, waardoor uitsluitend een beeld van de totale brutowinst en brutomarge van de gehele onderneming verkregen kan worden.

Tabel 4:
Verloop brutomarge art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2002-2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Netto omzet	art. 5.1 lid 2 sub e WOO						
Kostprijs omzet	art. 5.1 lid 2 sub e WOO						
Brutowinst	art. 5.1 lid 2 sub e WOO						
Brutomarge	**52,4%**	**55,5%**	**49,6%**	**51,2%**	**62,4%**	**65,5%**	**55,2%**

Uit de bovenstaande tabel 4 blijkt dat de brutomarge per jaar significant fluctueert.

Bedrijfskosten en resultaten

In tabel 5 is een overzicht opgenomen van de resultatenrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO . De brutowinst en de bedrijfskosten zijn in de jaarrekeningen niet per winkel uitgesplitst, waardoor uitsluitend een beeld van het totale resultaat van de gehele onderneming verkregen kan worden.

Tabel 5:

Overzicht resultatenrekeningen van art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2002-2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Netto omzet	art. 5.1 lid 2 sub f WOO						
Kostprijs omzet							
Bruto omzetresultaat							
Lonen en salarissen							
Sociale lasten							
Overige personeelskosten							
Afschrijvingen							
Huisvestingskosten							
Kantoorkosten							
Autokosten							
Verkoopkosten							
Algemene kosten							
Som der bedrijfslasten							
Bedrijfsresultaat							
Financiële baten en lasten							
Resultaat							

In de personeelskosten, kantoorkosten, autokosten en verkoopkosten zijn geen significante fluctuaties zichtbaar. De huur van de marktkraam voor de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO (circa EUR) is opgenomen onder de verkoopkosten. In 2004 heeft een huurverhoging plaatsgevonden waardoor de huisvestingslasten met circa EUR stijgen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met verplaatsing van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO naar de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Onder de algemene kosten zijn in 2004 en 2005 schade-uitkeringen opgenomen. De onder de algemene kosten opgenomen verzekeringskosten, accountantskosten en advieskosten variëren per jaar.

Tijdens de hoorzitting is meegedeeld dat de heer en meestal in de winkel en de kraam op de art. 5.1 lid 2 sub e WOO staan (art. 5.1 lid 2 sub e WOO) en dat mevrouw meestal in de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO staat.

4.2.6. Schadeberekening voor het schadejaar 2008

Referentieperiode

Omdat de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO begin 2004 is verplaatst van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO naar de kunnen de omzetten van de jaren 2003 en 2004 niet als representatief beschouwd worden. De referentieperiode voor het schadejaar 2008 wordt daarom gesteld op de

jaren 2005 t/m 2007. In deze jaren zijn reeds werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat uitgevoerd, die wellicht tot omzetvermindering van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO hebben geleid. Zoals is overwogen in de onderdelen 2.2.2 en 4.1.2. van dit advies was ten tijde van de vestiging van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sprake van een zodanige mate van toerekenbare voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn dat dit aan een aanspraak op vergoeding van de eventueel door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat geleden schade in de weg staat.
In het onderhavige advies wordt beoordeeld of de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2008 hebben geleid tot een additionele omzetdaling en vergoedbare schade voor verzoeker. Bij de berekening van dit eventuele additionele omzetverlies wordt de periode 2005-2007 als referentieperiode gehanteerd.

De inkomsten uit verhuur en doorbelaste vrachtkosten worden in de berekening buiten beschouwing gelaten omdat deze onvoldoende causaal verband hebben met de werkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn. De marge verkoop particulier wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze volgens verzoeker uitsluitend wordt behaald in het filiaal art. 5.1 lid 2 sub e WOO .

Inflatiecorrectie

In tabel 6 zijn de omzetten uit de referentieperiode gecorrigeerd voor inflatie naar waarde ultimo 2007.

Tabel 6:

Berekening referentieomzet

	2005	2006	2007	Gemiddeld
Omzet art. 5.1 lid 2 sub e WOO (tabel 3)	art. 5.1 lid 2 sub e WOO			
Prijsindexcijfer CPI (1969=100)	401,1	405,7	412,8	
Referentieomzet, waarde 2007				art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Branchecorrectie en normomzet

Als branchecorrectie wordt gehanteerd de omzetontwikkeling (waarde) van winkels in art. 5.1 lid 2 sub [redacted] van het CBS. Deze groep omvat twee subgroepen, te weten art. 5.1 lid 2 sub e W[redacted] en winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted]. Volgens de opgave van het CBS (categorie) steeg deze branche in 2008 met 0,6% ten opzichte van 2007. De berekening van de normomzet op basis van dit branchegegeven is weergegeven in tabel 7.

Tabel 7:

Berekening normomzet 2008

Referentieomzet, waarde 2007 (tabel 6)		art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Branchecorrectie 2008	0,6%	art. 5.1 lid [redacted]
Normomzet 2008		art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Gederfde omzet

De berekening van de gederfde omzet over 2008 is weergegeven in tabel 8.

Tabel 8:

Berekening gederfde omzet

Normomzet (tabel 7)	[redacted]
Af: Gerealiseerde omzet 2008 (tabel 5)	[redacted]
Gemiste omzet, basis voor schadeberekening	[redacted]

Gederfde brutowinst

Als representatieve brutomarge is gehanteerd het gemiddelde van de brutomarges die zijn behaald over de gehele onderneming in de referentieperiode (2005-2007). De berekening van dit gemiddelde is weergegeven in tabel 9.

Tabel 9:

Berekening gewogen gemiddelde (gecorrigeerde) brutowinst 2005-2007

	2005	2006	2007	Gemiddeld
Brutomarge (tabel 4)	51,2%	62,4%	65,5%	**59,7%**

Het gewogen gemiddelde over de jaren 2005-2007 komt uit op 59,7%. De gederfde brutowinst over het jaar 2008 is berekend in tabel 10.

Tabel 10:

Berekening gederfde brutowinst 2008

Gederfde omzet 2008 (tabel 8)	[redacted]
Gemiddelde brutomarge 2005-2007 (tabel 9)	59,7%
Gederfde brutowinst 2008	[redacted]

Besparingen

Voor de berekening van de besparingen dient te worden vastgesteld welke bedrijfskosten verzoeker redelijkerwijs zou hebben moeten maken om de normomzet te kunnen behalen. Deze "normkosten" kunnen vervolgens worden vergeleken met de werkelijke kosten die zijn gemaakt in de schadeperiode. Het verschil kan worden aangemerkt als toerekenbare besparing.

In de jaarrekeningen zijn de bedrijfskosten niet per winkel uitgesplitst. De in tabel 5 weergegeven bedrijfskosten hebben betrekking op beide vestigingen van verzoeker. In tabel 11 is het verloop van de bedrijfskosten in de referentieperiode en in de schadeperiode weergegeven. De afschrijvingen en de algemene kosten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten omdat veronder-

steld wordt dat onvoldoende causaal verband bestaat tussen het verloop van deze kosten en de uitvoeringswerkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2008.

Tabel 11:

Verloop bedrijfskosten art. 5.1 lid 2 sub e WOO 2005-2008

	2005	2006	2007	2008
Lonen en salarissen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sociale lasten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Huisvestingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Autokosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verkoopkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Uit tabel 11 blijkt dat in de periode 2005-2008 geen significante fluctuaties in de bedrijfskosten zijn opgetreden. Gelet op het totale verloop van de bedrijfskosten en gezien het feit dat 2008 het aanvangsjaar is van de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, worden de besparingen op de bedrijfskosten in het jaar 2008 nihil geacht. Het maken van een kostentoerekening per winkel kan om deze reden voor het jaar 2008 achterwege blijven.

Schadeberekening over het schadejaar 2008

Op basis van het voorgaande wordt in tabel 12 de schade(vergoeding) over het schadejaar 2008 berekend.

Tabel 12 :

Schadeberekening over het jaar 2008

	Referentieomzet, waarde 2007	Tabel 6	[redacted]
Bij:	Branchecorrectie 2008	Tabel 7	[redacted]
	Normomzet 2008	Tabel 7	[redacted]
Af:	Behaalde omzet 2008	Tabel 5	[redacted]
	Gederfde omzet 2008	Tabel 8	[redacted]
	Brutowinstpercentage 2008	Tabel 9	59,7%
	Gederfde brutowinst 2008	Tabel 10	[redacted]
Af:	Besparingen 2008		0
	Bedrag van de schadevergoeding 2008		**11.216**

4.3 Recapitulatie schadebeoordeling

De Schadecommissie is van oordeel dat aanspraak bestaat op schadevergoeding wegens winstderving in het jaar 2008 overeenkomstig hetgeen hiervoor is overwogen, en adviseert een schadevergoeding in geld toe te kennen aan verzoeker ten bedrage van **EUR 11.216,-**.

Een eerder verstrekt voorschot met betrekking tot 2008 dient hierop in mindering te worden gebracht.

4.4 Rente

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

Gelet op het vorenstaande acht de Schadecommissie het redelijk de ingangsdatum van de rente over het bedrag van de schadevergoeding voor het jaar 2008, voor zover deze niet reeds voordien bij wege van voorschot is uitgekeerd, te laten ingaan op een datum die ongeveer is gelegen halverwege de periode 14 mei 2008 (datum ontvangst verzoek) - 31 december 2008 (einde schadeperiode), derhalve op 7 september 2008.

5. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPT-ADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het concept-advies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente bij brief van 1 april 2010, als **bijlage 3** bij het advies gevoegd. Van verzoeker is een zienswijze ontvangen bij brief van11 april 2010, als **bijlage 4** bij het advies gevoegd.

5.1 Informatie naar aanleiding van voorbehoud in concept-advies

Het concept-advies is uitgebracht onder het voorbehoud van een toelichting van verzoeker op de verschillen tussen de periodecijfers van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO over de jaren 2003 t/m 2008 en de cijfers in de jaarrekeningen, en op de wijze van boeking in de jaarrekening van een doorverkoop aan een handelaar in het buitenland in 2007 (pag. 17 concept-advies).

Bij brief van 11 april 2010 heeft verzoeker een door zijn accountant opgestelde specificatie verstrekt van de verdeling van de omzet per jaar zoals opgenomen in de administratie van verzoeker. De Schadecommissie acht de verstrekte toelichting voldoende, De desbetreffende voorbehouden komen te vervallen.

5.2 Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overweegt de Schadecommissie het volgende.

Gemeente

De gemeente deelt mede in te stemmen met het concept-advies. De Schadecommissie heeft deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Verzoeker

Verzoeker deelt mede te kunnen instemmen met het concept-advies betreffende de schade door de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in 2008. Voorts voert verzoeker aan dat de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook in 2009 schade heeft geleden als gevolg van de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, dat ten tijde van de vestiging van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO de lange duur van de aanlegwerkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat niet was te voorzien en dat ook door de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO schade is geleden als gevolg van verslechterde bereikbaarheid door de aanlegwerkzaamheden.

Schadecommissie

De Schadecommissie heeft de mededeling van verzoeker dat wordt ingestemd met het concept-advies voor kennisgeving aangenomen.

Het onderhavige advies heeft alleen betrekking op de schade wegens winstderving die door verzoeker in 2008 is geleden als gevolg van de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Voor zover verzoeker heeft willen aanvoeren dat ook in andere jaren en/of als gevolg van de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat schade is geleden, kan hierop in dit advies niet worden ingegaan. Verzoeker heeft de mogelijkheid voor de overige in zijn zienswijze aan de orde gestelde schade een aanvullend verzoek in te dienen.

6. ADVIES

De Schadecommissie adviseert voor de in 2008 geleden schade een schadevergoeding toe te kennen aan verzoeker ten bedrage van EUR 11.216,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 september 2008, en wel over het bedrag van de schadevergoeding voor zover deze niet reeds voordien bij wege van voorschot is uitgekeerd.

Amsterdam, 14 juni 2010

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 25 juni 2008
Tijd : 10.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000237

Partijen

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

Namens de gemeente Amsterdam : 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
mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO (toehoorder)

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 25 juni 2008 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld het door het Schadebureau Noord/Zuidlijn ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding mondeling toe te lichten.

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

Opening en procedure ter zitting

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie, opent de bijeenkomst en constateert dat aan de orde is een verzoek om schadevergoeding van [redacted] (hierna ook: verzoeker), die twee winkels exploiteert in – kort gezegd – [redacted]. De winkel genaamd [redacted] is gevestigd in het pand [redacted] en de winkel genaamd [redacted] is gevestigd in het pand [redacted]. Het onderhavige schadeverzoek heeft betrekking op de winkel [redacted]

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de bijeenkomst zal verlopen. Eerst krijgt de vertegenwoordiger van het Projectbureau Noord/Zuidlijn (verder: het Projectbureau), die namens de gemeente aanwezig is op de bijeenkomsten met de Schadecommissie, de gelegenheid om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen. Vervolgens krijgt verzoeker de gelegenheid om het verzoek toe te lichten, en krijgt de gemeente desgewenst de gelegenheid om daarop te reageren. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen. Partijen krijgen vervolgens de gelegenheid tot het maken van nadere opmerkingen. Indien er alsdan geen vragen meer zijn bij de Schadecommissie zal de voorzitter de bijeenkomst sluiten.

Gemeente

De heer [redacted] deelt mee dat op enkele locaties in de Pijp de tunnelbuizen van de Noord-Zuidlijn dicht bij funderingen van panden komen te liggen. Om te voorkomen dat tijdens het passeren van de tunnelboormachine schade ontstaat aan deze funderingen, is besloten tot het treffen van bodemverstevigende maatregelen, waarbij vanuit een verticale schacht via horizontale lansen de grond met grout zal worden geïnjecteerd. De [redacted], de [redacted] en – eventueel – de [redacted] zijn als locaties voor de bouw van een dergelijke schacht aangewezen. In verband met de bodemverstevigende maatregelen is sinds 14 januari 2008 in de [redacted], in de nabijheid van de kruising met de Ferdinand Bolstraat en ter hoogte van de los- en laadplaats van de winkel van verzoeker, een bouwterrein aanwezig. Hierdoor is de [redacted] tussen de Ferdinand Bolstraat en de [redacted] afgesloten voor doorgaand auto- en fietsverkeer. Aan weerszijden van het bouwterrein is een stoep van ca. 2 meter breed beschikbaar.

Van 14 januari tot 10 februari 2008 hebben op dit bouwterrein voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden, bestaande uit het verwijderen van bomen en het verleggen van kabels en leidingen. Op 11 februari 2008 is gestart met de bouw van de een 26 meter diepe schacht, die op 1 mei 2008 gereed was. Op 26 mei 2008 is een aanvang gemaakt met het treffen van voorbereidingen voor het aanbrengen van de lansen waarmee tijdens de tunnelboorpassage grout wordt geïnjecteerd. Naar verwachting blijft het werkterrein in de huidige vorm aanwezig tot eind november 2008. Voorafgaand aan de passage van de tunnelboor, naar huidige verwachting eind 2009, wordt op dezelfde locatie een – wellicht iets kleiner – bouwterrein ingericht dat vier maanden aanwezig zal blijven. Vervolgens wordt de [redacted] teruggegeven aan de openbare ruimte.

Communicatie over de noodzaak en de voortgang van de bodemverstevigende maatregelen in de Pijp vindt plaats via nieuws- en bewonersbrieven en informatiebijeenkomsten voor ondernemers en bewoners. De nieuwsbrief waarin voor het eerst melding wordt gemaakt van de noodzaak van bodemversteviging dateert van maart 2006. De heer [redacted] legt diverse nieuws- en bewonersbrieven over, die als bijlage bij dit verslag zijn gevoegd.

Verzoeker

De heer [redacted] deelt mede dat de communicatie vanuit het Projectbureau over de werkzaamheden in de [redacted] zeer goed verloopt.

De heer [redacted] licht zijn standpunt toe aan de hand van een notitie die aan dit verslag is gehecht en geacht moet worden daarvan deel uit te maken.
Verzoeker heeft de sinds 1990 bestaande winkel [redacted] in 2004 verplaatst vanuit de [redacted] naar de [redacted] in de veronderstelling dat de werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat in 2007 zouden zijn afgerond, zoals door het stadsdeel desgevraagd aan de heer [redacted] is meegedeeld. Verzoeker voert

aan schade te lijden als gevolg van de uitloop van de aanlegwerkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat en de bodemverstevigende maatregelen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee ervan uit te gaan dat het onderhavige schadeverzoek alleen betrekking heeft op de schade als gevolg van de uitvoeringsmaatregelen in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Het Schadebureau heeft verzoeker reeds medegedeeld dat voorzienbaarheid in de weg staat aan een aanspraak van verzoeker op vergoeding van tot nu toe als gevolg van de aanlegwerkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat geleden schade. Eventuele schade als gevolg van de uitloop c.q. het opschuiven van het gehele pakket van de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn is (nog) niet aan de orde en kan te zijner tijd eventueel in een apart verzoek aan de orde worden gesteld. In 2004, de datum van vestiging van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO, was al duidelijk dat een verwachting dat de aanlegwerkzaamheden in 2007 zouden eindigen niet realistisch was.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO stemt ermee in dat het verzoek dat thans aan de orde is alleen betrekking heeft op eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker lijdt schade door het wegvallen van los- en laadplaatsen en parkeerplaatsen in de directe omgeving van de winkel als gevolg van de aanwezigheid van het werkterrein ter hoogte van de zij-ingang van de winkel. Bovendien is het aantal passanten langs de winkel in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO afgenomen.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt desgevraagd mee dat hijzelf en zijn echtgenote de vennoten zijn van de vennootschap onder firma art. 5.1 lid 2 sub e WOO, die de winkels art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e WOO exploiteert.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe een aanvullend uittreksel uit het handelsregister van de v.o.f. toe te zenden aan de Schadecommissie. Bij de reeds toegezonden stukken in het dossier is alleen een uittreksel gevoegd dat betrekking heeft op de nevenvestiging art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO deelt mee dat in de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid 2 sub e WOO worden verkocht. De winkel is uniek in Amsterdam. Het bedrijf is geen groothandel. Wel is soms sprake van handelaren die een grote partij opkopen.

De verkoop van beide winkels van verzoeker loopt door elkaar, aldus de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waardoor de omzet niet goed valt te splitsen. Soms wordt in de ene winkel besloten tot de aankoop van een artikel dat in de andere winkel wordt afgerekend.
Binnen Amsterdam wordt gratis bezorgd. Verzoeker heeft voor de art. 5.1 lid 2 sub e WOO een parkeerontheffing verkregen, die echter niet voor klanten geldt.

Met betrekking tot de personeelssituatie deelt de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO mee, dat hijzelf en zijn zoon meestal in de winkel (en de kraam) in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO staan, en zijn echtgenote meestal in de winkel aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Verzoeker maakt voor chauffeursdiensten gebruik van een (72-jarige) oproepkracht.

Op de vraag van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO of bij het aangaan van de huur voor het pand in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO in verband met de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn door verzoeker is onderhandeld over de huurprijs, antwoordt de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO met de verhuurder overeen gekomen te zijn dat huurder en verhuurder beiden een deel van de renovatiekosten van het pand voor hun rekening zouden nemen. De aanvangshuur in 2004 was EUR art. 5.1 lid 2 sub e WOO, resulterend in een totaalbedrag van EUR art. 5.1 lid 2 sub e WOO per maand. Voor een A-locatie is dat een redelijke huurprijs, maar momenteel is sprake van een (tijdelijke) C-locatie, aldus de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

Op de vraag van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO hoe door verzoeker wordt gecalculeerd, deelt de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO mee dat de calculatie in beide winkels gelijk is: art. 5.1 lid 2 sub e WOO met uitzondering van privéboedels.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO verzoekt verzoeker de maandomzetcijfers over de jaren 2003 t/m 2007 en het eerste halfjaar van 2008 aan de Schadecommissie toe te zenden. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dit toe.

Op de vraag van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO of verzoeker neveninkomsten heeft, antwoordt de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO een maandelijkse bijdrage art. 5.1 lid 2 sub e WOO te ontvangen. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt toe ter bevestiging van deze uitkering een kopie van de belastingaangifte over 2007 aan de Schadecommissie te zenden.

De heer [redacted] merkt op dat verzoeker heeft gevraagd om toekenning van een voorschot op de eventuele schadevergoeding. Omdat een van de voorwaarden voor toekenning van een voorschot een spoedeisend belang van verzoeker bij toekenning is, wordt de heer [redacted] gevraagd toe te lichten dat sprake is van financiële nood.
De heer [redacted] deelt mee dat hem onlangs via de Dienst Werk en Inkomen een extra hypothecaire lening van EUR [redacted] is verstrekt voor het aflossen van schulden. De lening heeft een looptijd van 5 jaar, tegen een rente van 6%.
De heer [redacted] zegt toe een kopie van de aanvraag van de lening van januari 2008 aan de Schadecommissie te zenden.

De heer [redacted] merkt op dat in de notitie van verzoeker wordt verwezen naar het Convenant Economische Structuur in de Pijp van 1998. De heer [redacted] zegt toe een getekend exemplaar van het convenant aan de Schadecommissie te zenden.

Op de vraag van de heer [redacted] of verzoeker beschikt over de in de notitie van verzoeker genoemde compensatieregeling voor marktkooplui van de [redacted], deelt de heer [redacted] mee dat deze regeling op internet is te vinden. Afgesproken wordt dat de secretaris van de Schadecommissie de tekst van deze regeling opzoekt.
(Het door de gemeente Amsterdam op internet geplaatste bericht van 12 juli 2007 alsmede de tekst van de Stimuleringsregeling [redacted] zijn als bijlage bij het verslag gevoegd; secr.).

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. Deze middag zal de Schadecommissie een plaatsopneming houden bij zowel de winkel van verzoeker in de [redacted] als de winkel in de [redacted]. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan verzoeker en de gemeente zal worden toegezonden. Vervolgens zal de Schadecommissie een concept-advies uitbrengen, waarna verzoeker en de gemeente hun eventuele zienswijzen naar aanleiding van het concept-advies uiterlijk binnen zes weken na de datum van verzending van het concept-advies schriftelijk aan de Schadecommissie bekend kunnen maken. Daarna stelt de Schadecommissie het definitieve advies op. Dit advies wordt aan verzoeker en de gemeenteraad toegezonden.
Op korte termijn zal een voorschotadvies aan de gemeenteraad worden gezonden. Verzoeker en het Projectbureau ontvagen een kopie van het voorschotadvies.

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 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:

- uittreksel uit het handelsregister van de [redacted]
- maandomzetcijfers over de jaren 2003 t/m 2007 en het eerste halfjaar van 2008
- kopie van de belastingaangifte over 2007
- aanvraag van de hypothecaire lening van januari 2008

De gemeente (de heer [redacted]) heeft toegezegd de volgende nadere gegevens te zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:

- getekende tekst van het Convenant Economische Structuur De Pijp uit 1998.

BIJLAGE 2

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 3

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Dienst Noord/Zuidlijn

Retouradres: DNZL, Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam

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

Datum	1 april 2010
Ons kenmerk	2010900782.JONV
Uw kenmerk	N000237
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	5415
Faxnummer	5708
E-mail	[redacted]@ivv.amsterdam.nl
Bijlage	
Kopie aan	

Onderwerp: zienswijze op concept-advies inzake [redacted]

Geachte mevrouw [redacted],

Hierbij deel ik u mee dat ik kan instemmen met het concept-advies dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 22 maart 2010 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted] voor het jaar 2008.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur Omgeving
Dienst Noord/Zuidlijn

BIJLAGE 4

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

[redacted]

11 april 2010

ontvangen op 12 april 201

SCHADEBUREAU NOORD/ZUIDLIJN
Rokin 98
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

Schadecommissie Noord-Zuidlijn
Rokin 98-1
1012KZ Amsterdam
Postbus 75505
1070AM Amsterdam

Uw referentie N000237
mijn referentie SB: 5235

T.a.v.: De Secretaris van de Schadecommissie mevrouw mr. [redacted]

Onderwerp: conceptadvies

Geachte mevrouw [redacted]

Voor dat ik inhoudelijk zal ingaan op het conceptadvies zal ik u eerst de gevraagde toelichting verschaffen over de verschillen tussen de periodecijfers van de winkel art. 5.1 lid 2 sub e WOO en de cijfers in de jaarrekening en de wijze van boeking van de doorverkoop aan een handelaar in het buitenland in 2007.

Daar ik op meerdere omzetrekeningen boek in mijn boekhoudprogramma heb ik alleen de grote omzetrekeningen aan u door gestuurd. Bijgaande een e-mail van mijn accountant met de juiste specificaties van de verdeling van de omzet per jaar zoals deze in mijn administratie staan.

Op deze opgave kunt u onder omzetrekening 8010 omzet buitenland de doorverkoop aan de handelaar in het buitenland in 2007 terug vinden. Met deze verklaring hoop ik dat het duidelijk is. Mochten er nog vragen zijn over dit onderwerp mag u ook rechtsstreek contact opnemen met mijn accountant.

<u>Zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies</u>

Zoals ik reeds zei op de hoorzitting van 25 juni 2008 loopt de verkoop van beide winkels door elkaar heen,waardoor de exacte schade moeilijk te bepalen is.
Het was een zwaar jaar voor art. 5.1 lid 2 sub e WOO daar de bereikbaarheid van de winkel zeer slecht was en verschillende keren waren er klanten van buiten de stad die spullen zouden kopen en ophalen en niet meer kwamen opdagen. Ook de verkoop voor de feestdagen (november, december)in art. 5.1 lid 2 sub e WOO waren zo als u kon vaststellen erg slecht.

We hadden veel art. 5.1 lid 2 sub e WOO in onze collectie opgenomen om de verkoop met de feestdagen te bevorderen, maar dit heeft niet mogen baten.

Werkzaamheden 2009

Ook in begin 2009 heeft deze terugloop zich in art. 5.1 lid 2 sub e WOO voortgezet,aangezien ook in deze periode de art. 5.1 lid 2 sub e WOO nog steeds werkterrein was. Daarin tegen heeft art. 5.1 lid 2 sub e WOO daar iets minder last van, daar we de loop van de art. 5.1 lid 2 sub [redacted] hebben. Maar ook de art. 5.1 lid 2 sub e WOO lijdt onder de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat.

Kostenbesparing voor 2010

Ook hebben we wat aan kostenbesparing ondernomen in ons bedrijf, maar dit heeft pas wezenlijk effect in 2010. Zo hebben we voor 2010 de accountantskosten met plus minus de helft kunnen verlagen en de aanschaf van nieuwe vervoersmiddelen hebben we uit gesteld. Veel kleine bestellingen bezorg ik zelf 's avonds en op zondags,zodat er ook nog iets aan personele kosten kan worden bespaard.

Functioneren en voorzienbaarheid

Voor het kunnen functioneren van een winkels in art. 5.1 lid 2 sub e WOO is het een allereerste vereiste dat die goed bereikbaar zijn. Zowel de art. 5.1 lid 2 sub e WOO als de art. 5.1 lid 2 sub e WOO lijden hevig onder de slechte bereikbaarheid door de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
Met in het vooruitzicht dat dit toch nog tot 2018 gaat duren zullen er nog vele moeilijke jaren volgen. De toerekenbare voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn zo als in de onderdelen 2.2.2 en 4.1.2. staan zouden een schade in de weg staan,maar die voorzienbaarheid was niet berekend op de voorlopige einddatum van 2018.

Hardheidsclausule

Door het uitlopen van de werkzaamheden zou er in sommige gevallen aanspraak gedaan kunnen worden op art.17. van de hardheidsclausule.
Buurtwinkels langs het traject van de Noord-Zuidlijn zullen in beginsel weinig of geen last ondervinden,maar winkels en bedrijven die buitenstedelijke bezoekers nodig hebben des temeer.

Referendum 1997

Tijdens het referendum in 1997 ging het over oplevering in 2007
De toerekenbaarheid van deze voorzienbaarheid zou echter beperkt moeten zijn door de einddatum 2011 die in samenhang met het besluit van de gemeenteraad van 21 juni 2000 was genomen.

Trendmatige daling van het aantal passanten

Ik verzoek u om in mijn situatie anders om te gaan met de voorzienbaarheid, daar de

Ferdinand Bolstraat uiterlijk 2008 weer als winkelstraat zou gaan functioneren.
Ook in Art.17 van de verordening is er een mogelijkheid om af te wijken in incidentele gevallen
Ook is er een aantoonbaar verband tussen de trendmatige daling van het aantal passanten en de aanleg van de Noord-Zuidlijn.
Volgens een onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Ecorys in opdracht van het stadsdeel loopt het bezoekersaantal aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds 2003 elk jaar iets terug en is er een trendmatige daling van het aantal passanten.

Convenant Economische Structuur de Pijp

Ook wil ik u er nogmaals opwijzen dat er in het Convenant Economische Structuur de Pijp is afgesproken dat de concurrentiepositie van de winkels in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO tijdens de bouw van de Noord-Zuidlijn te garanderen en zo nodig te versterken, daar aantasting van de economische structuur als onwenselijk neveneffect wordt beschouwd. Ook zou stapsgewijs het economisch ontwikkelingsplan uitgevoerd gaan worden. Jaarlijks zou op initiatief van het stadsdeel een evaluatie over het convenant plaats vinden dit ter bewaking van de voortgang. We hebben het middentermijn reeds overschreden en nog steeds heeft de gemeente weinig uit het convenant tot uitvoer gebracht.

Schade wegens winstderving

Ik kan instemmen met het conceptadvies wat betreft de schade door de werkzaamheden in 2008 in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Hoogachtend,

[redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Bijlagen (2)
1 E-mail van [redacted]
2 Opgaaf omzetten 2002 t/m 2008