SCHADECOMMISSIE NOORD/ZUIDLIJN

ADVIES

SCHADEJAREN 2014 en 2015

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

nummer Schadecommissie N000103
Datum: 19 juni 2017

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt aanvrager nadeelcompensatie toe te kennen voor de schadejaren 2014 en 2015 ter hoogte van **€ 626.037,--** te vermeerderen met de wettelijke rente.

1. PROCEDURE

1.1 Besluitvorming en Schaderegeling Noord/Zuidlijn

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

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

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

1.2 Samenstelling Schadecommissie Noord/Zuidlijn

De Schadecommissie bestaat uit drie deskundigen die niet bij de aanleg van de Noord/Zuidlijn (anders dan in hun hoedanigheid van lid van de Schadecommissie) betrokken zijn en niet werkzaam zijn onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam.

Uit hun midden wordt door het college een voorzitter aangewezen. Bij besluit van 21 juni 2000 zijn de leden en de voorzitter, alsmede hun plaatsvervangers, door de gemeenteraad benoemd onder vigeur van de oude Verordening. Deze benoeming is door het college onder vigeur van de Verordening gecontinueerd. Krachtens deze benoeming zijn de hierna genoemde deskundigen (tevens ondergetekenden) belast met het uitbrengen van het onderhavige advies:

- de heer mr. 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 Aanvraag/wijze van behandeling

Met twee aanvragen van 6 januari 2015 en 1 juni 2016, door het Schadebureau ontvangen op respectievelijk 8 januari 2015 en 6 juni 2016,, heeft aanvrager, als vervolg op eerdere aanvragen, een krachtens de Verordening in behandeling te nemen aanvraag om nadeelcompensatie ingediend voor de door aanvrager in de jaren 2014 en 2015 geleden schade. De Schadecommissie heeft in het kader van de behandeling van eerdere aanvragen aanvrager en gemeente (Dienst Metro en Tram en Schadebureau Noord/Zuidlijn) in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van inlichtingen tijdens hoorzittingen van de Schadecommissie op 23 juli 2004, 27 januari 2010 en 8 april 2014. Het verslag van deze hoorzittingen is als **bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3** bij dit advies gevoegd. De Schadecommissie heeft de situatie ter plaatse opgenomen op 23 juli 2004, 27 januari 2010 en 8 april 2014.

1.4 Stukken

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

1. De door aanvrager ingediende aanvraag om nadeelcompensatie;
2. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 23 juli 2004;
3. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 27 januari 2010;
4. het verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie op 8 april 2014;
5. jaarrekeningen en andere relevante gegevens met betrekking tot het bedrijf van aanvrager;
6. uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
7. eigendomsbewijzen van de panden art. 5.1 lid 2 sub e WOO van 14 januari 1987
8. akte van de commanditaire vennootschap van 19 januari 2000;
9. akte van toetreding van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO van 19 oktober 1992.

1.5 Onderzoekskader

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

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

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

1.6 Toerekening

Voor de algemene overwegingen met betrekking tot causaliteit, normaal risico en Risicoaanvaarding verwijst de Schadecommissie naar de inhoud van het op 27 juli 2012 uitgebrachte advies inzake de in de jaren 2009 en 2010 geleden schade.

2. BASISGEGEVENS AANVRAAG

2.1 Gegevens aanvrager

- naam en adres aanvrager: art. 5.1 lid 2 sub e WOO, handelend onder de naam art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub e WOO te 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.

Aanvrager exploiteert in de bedrijfsruimte van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO een art. 5.1 lid 2 sub e WOO die art. 5.1 lid 2 sub e WOO in dit pand is gevestigd. Naast inkomsten uit verkoop in de winkel genereert aanvrager inkomsten uit verkoop art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

Tot en met 31 december 2008 werd de art. 5.1 lid 2 sub e WOO door de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO (art. 5.1 lid 2 sub e WOO) als een vennootschap onder firma gedreven. Vanaf 1 januari 2009 heeft mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO de vennootschap verlaten en exploiteert de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO de art. 5.1 lid 2 sub e WOO als eenmanszaak. Met ingang van het schadejaar 2009 is daarom de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO aangemerkt als aanvrager, in plaats van (zoals in de voorgaande schadejaren) de vennootschap onder firma.

2.2 Inhoud aanvraag

Aanvrager voert aan dat als gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn de bereikbaarheid van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO sinds mei 2003 verslechterd is. Dat heeft een daling van het aantal klanten tot gevolg gehad. Daarnaast heeft het in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn opheffen in 2003 van de tramlijn en de tramhalte in het gedeelte van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO waarin de art. 5.1 lid 2 sub e WOO is gevestigd een daling van het aantal klanten die in de art. 5.1 lid 2 sub e WOO impulsaankopen doen tot gevolg gehad.

Wegens een aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn toe te rekenen schade aan de fundering van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO moest de art. 5.1 lid 2 sub e WOO halverwege 2010 verhuizen naar een tijdelijke locatie aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Deze tijdelijke locatie is in gebruik gebleven tot en met augustus 2012, waarna de exploitatie van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO weer is voortgezet op het oorspronkelijke adres art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Een en ander heeft, ook in de jaren 2014 en 2015, geleid tot negatieve gevolgen voor de omzet en winst van de art. 5.1 lid 2 sub e WOO die, aldus aanvrager, aanspraak geven op nadeelcompensatie.

2.3 Gegevens aanleg Noord/Zuidlijn

Voor de gegevens met betrekking tot de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat verwijst de Schadecommissie naar het door de Dienst Metro overgelegde schema (**bijlage 4**). De bouwlocatie Ferdinand Bolstraat is in 2014 ingekrompen en in 2015 grotendeels verwijderd. In 2016/2017 is gestart met het aanbrengen van nieuwe bestrating en het herleggen van de tramsporen. In april 2017 is de nieuwe bestrating (grotendeels) gereedgekomen en is het tramspoor in gebruik genomen door tramlijn 24.

3. OVERWEGINGEN SCHADECOMMISSIE

3.1 Schadeoorzaak / voorzienbaarheid

De Schadecommissie acht aannemelijk, dat de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de [redacted] ook in de jaren 2014 en 2015 negatief zijn beïnvloed door de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat. De Schadecommissie heeft geconstateerd dat de omzet van de [redacted] in de jaren 2014 en 2015 is gedaald ten opzichte van hetgeen op basis van de relevante referentiegegevens uit voorgaande jaren in deze periode bij wegdenken van de aanleg van de Noord/Zuidlijn mocht worden verwacht.
Aangezien van een andere oorzaak van deze omzetdaling niet is gebleken, moet deze omzetdaling worden beschouwd als een gevolg van de werkzaamheden in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Voor zover door deze omzetdaling schade is geleden in de vorm van gederfde inkomsten, kan deze schade redelijkerwijs worden toegerekend aan de aanleg van de Noord/Zuidlijn. De berekening van de schade is opgenomen in onderdeel 3.2.

De Schadecommissie heeft vastgesteld dat de [redacted] als gevolg van funderingsproblemen, veroorzaakt door de aanleg van de Noord/Zuidlijn, halverwege 2010 naar een andere locatie heeft moeten verhuizen en kosten heeft moeten maken voor funderingsherstel van het oude pand. Voor de kosten van funderingsherstel alsook de kosten van verhuizing is een subsidieregeling beschikbaar. Voor zover op grond daarvan vergoedingen zijn ontvangen of zijn te verwachten, wordt daarmee bij de schadebegroting rekening gehouden.

Per 1 januari 2009 is mevrouw [redacted] uitgetreden uit de vennootschap onder firma, en is de rechtsvorm van de [redacted] gewijzigd naar eenmanszaak. Deze bedrijfswijziging heeft plaats gevonden op een moment dat bekend was dat de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn nog geruime tijd zouden gaan duren, maar wordt, nu het gaat om een bedrijfsopvolging in familieverband, niet beschouwd als een omstandigheid die moet leiden tot gehele of gedeeltelijke afwijzing van de aanvraag wegens voorzienbaarheid. Kosten die gemoeid zijn met deze bedrijfswijziging hebben echter geen causaal verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn en zullen in de schadebegroting worden gecorrigeerd.

3.2 Schade wegens winstderving

3.2.1 Uitgangspunten schadeberekening

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

- In dit advies wordt de in de jaren 2014 en 2015 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. De referentieperiode van vijf jaar komt voor het schadejaar 2014, uit op de periode van 2009 tot en met 2013 en voor het schadejaar 2015 op de periode 2010 tot en met 2014. De referentiejaren 2009 tot en met 2014 worden daarbij gecorrigeerd voor de gederfde omzet in de desbetreffende jaren.
- De schade wordt berekend op basis van de omzetbenadering.
- Als inflatiecorrectie is de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfers (CPI) voor de gezinsconsumptiereeks van alle werknemersgezinnen (1969 = 100) gehanteerd.
- De branchecorrectie wordt gebaseerd op de meest recente CBS indexcijfers omzetontwikkelingen per maand, SBI 2008, art. 5.1 lid 2 sub e WOO , 2010 = 100.
- Bij de berekening van de gederfde brutowinst in de schadejaren wordt uitgegaan van de gemiddelde brutowinstmarge in de referentieperiode gecorrigeerd naar winkelomzet.
- Op de gederfde brutowinst worden gerealiseerde kostenbesparingen in mindering gebracht.
- De omzetting van de V.O.F. in een eenmanszaak per 1 januari 2009 heeft geen causaal verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Kosten die gemoeid zijn met deze omzetting komen dan ook niet voor vergoeding in aanmerking.
- Voor de kosten van funderingsherstel en een daarmee verband houdende bedrijfsverplaatsing is een subsidieregeling beschikbaar. De schadeberekening zal derhalve voor deze kosten worden gecorrigeerd.
- De schade wordt berekend op basis van niet afgeronde cijfers. In dit advies worden de cijfers afgerond weergegeven waardoor er, bij narekening met de in dit advies opgenomen cijfers, verschillen kunnen ontstaan als gevolg van afrondingen.

3.2.2 Ter beschikking staande gegevens

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

- Jaarrekening over de jaren 2014 en 2015
- Grootboekkaarten van de omzet van de jaren 2014 en 2015
- Weekomzetten van de jaren 2014 en 2015 waarin een uitsplitsing naar winkelomzet en horecaomzet wordt gemaakt.

Voor overige gegevens wordt verwezen naar eerdere schadeadviezen.

3.2.3 *Vergelijking interne weekcijfers met cijfers jaarrekening*

Een vergelijking van de som van de weekomzetten met de omzetten zoals opgegeven in de jaarrekeningen levert het volgende beeld op:

Tabel 1:
Vergelijking van de interne weekcijfers met de jaarrekening

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Winkelomzet exclusief BTW	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Horeca-omzet exclusief BTW	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Weekcijfers totaal omzet exclusief BTW	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Jaarrekening	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verschil	1.456	3.215	1.040	1	1.188	-226	10.840
Verschil in %	0,21%	0,50%	0,17%	0,00%	0,19%	-0,03%	1,55%

De verschillen in weekcijfers en jaaromzet in de jaren zijn niet substantieel en behoeven geen toelichting van aanvrager.
Op basis van de door aanvrager aangeleverde grootboekkaarten blijkt dat het verschil tussen de jaren 2014 en 2015 geheel wordt veroorzaakt door de winkelomzet.

3.2.4 *Analyse van de cijfers*

a. Resultatenrekening

Tabel 2 bevat een weergave van de resultatenrekening over de jaren 2009 tot en met 2015.

Tabel 2:
Resultatenrekeningen over de jaren 2009 tot en met 2015

	2009	2010 cijfers jaarrekening	2011	2012	2013	2014	2015
Netto-omzet	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Direct toe te rekenen kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Toegevoegde waarde	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Personeelskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige personeelskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Huisvestingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Exploitatiekosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Autokosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verkoopkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Algemene kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]



Aanvrager heeft in de jaarrekening 2011 de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast. De aanpassing houdt verband met de saldering van de kosten uit hoofde van de verhuizing en inrichting van de winkel aan de [redacted] en de daar tegenovergestelde vergoeding. In tabel 2 zijn de aangepaste cijfers over 2010 opgenomen.

In de schadejaren 2014 en 2015 lijkt een herstel zichtbaar van de omzet door de stijging ten opzichte van de voorafgaande jaren. Uit tabel 1 blijkt dat dit herstel zichtbaar is in zowel de winkelomzet als de horeca-omzet.

De personeelskosten in het schadejaar 2014 zijn vergelijkbaar met de daaraan voorafgaande jaren. In het schadejaar 2015 stijgen de personeelskosten ten opzichte van de jaren 2009 tot en met 2014.

In 2011 tot en met 2015 dalen de huisvestingskosten ten opzichte van 2009 en 2010. Daarnaast zijn in 2012 tot en met 2015 de algemene kosten verder afgenomen in vergelijking met de jaren 2009 tot en met 2011. Deze kosten zullen in een hierna volgend onderdeel nader worden gespecificeerd.

De exploitatiekosten zijn in de jaren 2013 en 2015 hoog in vergelijking met de overige jaren. De hogere kosten worden veroorzaakt door hogere kosten aan reparatie en onderhoud in de jaren 2013 en 2015.

De daling van de bedrijfslasten in het jaar 2013 ten opzichte van 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van de daling van de afschrijvingen. De afschrijvingen stijgen weer in de jaren 2014 en 2015 ten opzichte van het jaar 2013.

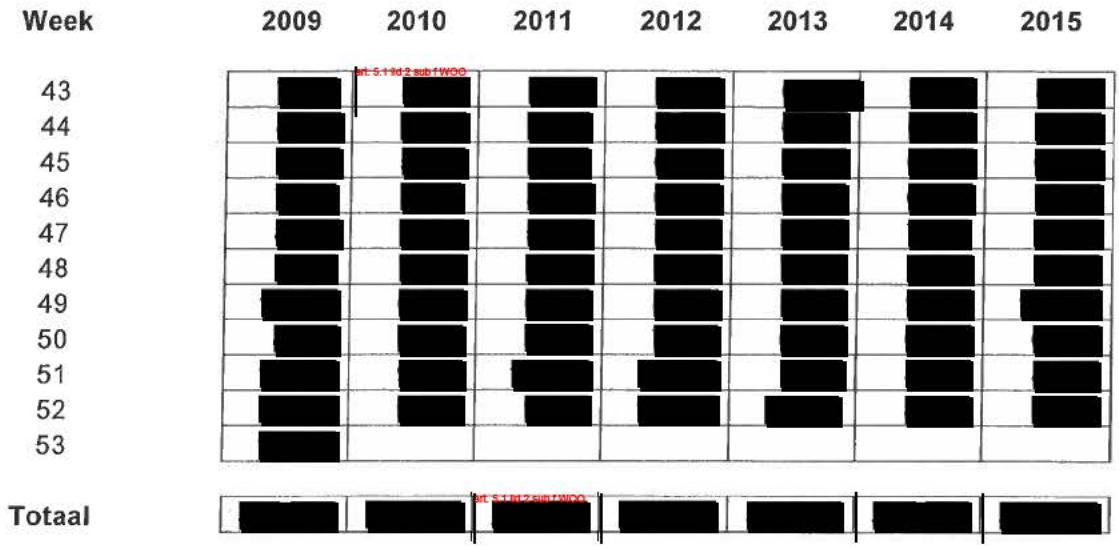
In de volgende onderdelen worden de posten van de resultatenrekening verder geanalyseerd.

b. Omzet

Tabel 3 laat een specificatie zien van gerealiseerde weekomzetten in de winkel van aanvrager over de periode 2009 tot en met 2015.

Tabel 3:
Interne weekcijfers inzake de winkelomzet over de jaren 2009 tot en met 2015

Week	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1				art. 5.1 lid 2 sub f WOO		art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							

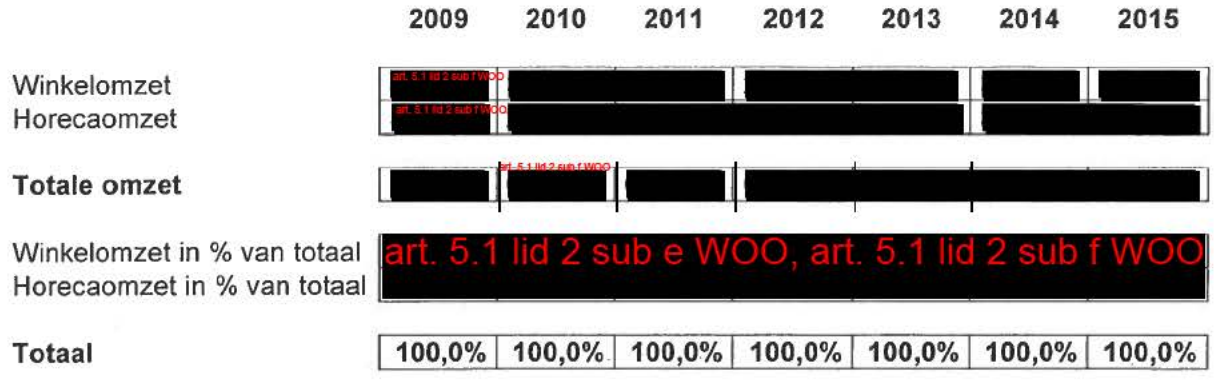


Vanaf week 28 van het jaar 2010 dalen de omzetten plots sterk. Deze daling valt samen met de bedrijfsverplaatsing naar een nieuwe locatie op de [redacted]. Na de verhuizing 2010 blijven de weekomzetten structureel lager. In 2011 daalt de omzet nog verder en wordt in slechts enkele weken het niveau van 2010 gehaald. In augustus 2012 is aanvrager weer terug verhuisd naar de oorspronkelijke locatie aan de [redacted]. Vanaf week 36 (begin september) van het jaar 2012 herstelt de omzet weer ten opzichte van de jaren 2010 en 2011. Dit herstel heeft geleid tot een stijging van de omzet in het jaar 2012 ten opzichte van 2011.
Het herstel van de omzet zet door in het jaar 2013. Vanaf week 36 is de weekomzet van het jaar 2013 vergelijkbaar met de weekomzet van 2012. De omzet herstelt niet naar een niveau van het jaar 2008.

In de jaren 2013 tot en met 2015 is gebouwd aan de [redacted], [redacted]. Deze situatie kan een verder herstel van de omzet van aanvrager tegenwerken.

Aanvrager realiseert tevens omzet uit verkopen aan horecagelegenheden. De verhouding tussen winkelomzet en horecaomzet is in de periode 2008 tot en met 2013 als volgt:

Tabel 4:
Verdeling winkelomzet en horecaomzet over de jaren 2009 tot en met 2015



De omzet uit verkopen aan horecagelegenheden neemt in de periode 2009 tot en met 2011 procentueel toe, terwijl de omzet uit winkelverkopen over dezelfde periode afneemt. In de jaren 2012 en 2013 stijgt de omzet uit winkelverkopen ten opzichte van 2011 terwijl de omzet uit horecagelegenheden in de jaren 2012 en 2013 daalt ten opzichte van 2011. In de jaren 2014 en 2015 daalt het aandeel van de winkelverkopen weer ten opzichte van het jaar 2013.

Bij de schadeberekening voor de schadejaren 2009 tot en met 2013 is geconcludeerd dat de verkopen aan horecagelegenheden niet worden beïnvloed door de aanleg van de Noord/Zuidlijn, terwijl de winkelverkopen daardoor wel worden beïnvloed. Er is geen aanleiding om deze conclusie voor de schadejaren 2014 en 2015 te herzien. In de schadeberekening zal derhalve alleen de omzet uit winkelverkopen worden meegenomen.

De normomzet voor de winkelverkopen van het jaar 2013 bedraagt € [redacted]. De gerealiseerde omzet winkelverkopen in de jaren 2014 en 2015 van respectievelijk € [redacted] en € [redacted] blijft aanzienlijk lager dan de normomzet van het jaar 2013.
Het bouwterrein in het midden van de Ferdinand Bolsstraat is in 2014 verkleind en in het jaar 2015 zijn de bouwhekken geheel verwijderd. In de plaats hiervan zijn in de jaren 2014 en 2015 werkzaamheden uitgevoerd aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO welke direct naast het pand van aanvrager is gelegen. Hiervoor zijn bouwhekken geplaatst waardoor de loop langs de winkel van aanvrager nog niet is hersteld.
De voor de aanvang van de schadeveroorzakende werkzaamheden ten behoeve van de Noord/Zuidlijn aanwezige tramhalte voor de deur van de winkel van aanvrager is in de jaren 2014 en 2015 nog niet hersteld.
Nu de bereikbaarheid van de winkel van verzoeker in de jaren 2014 en 2015 aldus nog steeds negatief is beïnvloed door werkzaamheden ten behoeve van de Noord/Zuidlijn en van andere oorzaken van de omzetdaling bij aanvrager niet is gebleken, acht de Schadecommissie het bestaan van causaal verband tussen de omzetdaling in de jaren 2014 en 2015 en de aanleg van de Noord/Zuidlijn aannemelijk.

c Brutowinstmarge

De ontwikkeling van de brutowinstmarge is in de periode 2009 tot en met 2015 als volgt:

Tabel 5:
Ontwikkeling brutomarge over de jaren 2009 tot en met 2015

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Netto-omzet	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Direct toe te rekenen kosten	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge			art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge			art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

De brutowinstmarge is in 2015 gestegen naar het hoogste niveau ten opzichte van alle bij de Schadecommissie bekende jaren. Uit brancherapportages blijkt dat de brutowinstmarge in de branche is gestegen door lagere grondstofprijzen. Aanvrager heeft ook kunnen profiteren van deze algemene tendens hetgeen de stijgende brutowinstmarge bij aanvrager verklaard.
De brutomarge wordt in de volgende tabel gecorrigeerd voor de lagere gerealiseerde brutomarge op verkopen aan horecagelegenheden.

Tabel 6 Berekening gecorrigeerde brutowinstpercentages over de jaren 2009 tot en met 2015

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Omzet jaarrekening	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Omzet horeca	Tabel 4	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Lagere marge over horecaomzet (15%)			art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge volgens jaarrekening	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge (naar niveau winkelomzet)			art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge			art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

Voor de schadeberekening zal de gemiddelde gecorrigeerde brutowinstmarge over de laatste vijf jaren voorafgaand aan het schadejaar worden gehanteerd.

d. Bedrijfskosten

Hierna wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de personeelskosten en aan de overige bedrijfskosten.

Personeelskosten

In de volgende tabel worden de personeelskosten weergegeven over de jaren 2009 tot en met 2015.

Tabel 7:
Personeelskosten over de jaren 2009 tot en met 2015

	2009	2010 cijfers jaarrekening 2011	2011	2012	2013	2014	2015
Brutolonen							
Overige lonen en salarissen							
Ontvangen ziekengelduitkeringen							
Vergoeding NBC							
Totaal lonen en salarissen							
Uitvoeringsorgaan werknemersverzekeringen							
Ziekteverzuimverzekering							
Overige sociale lasten							
Totaal sociale lasten							
Pensioenlasten							
Totaal personeelskosten	Tabel 2						
Gemiddeld aantal personeelsleden	11	11	11	12	10	9	9

Ondanks de daling van het gemiddeld aantal personeelsleden van 12 in het jaar 2012 naar 10 in het jaar 2013, zijn de personeelskosten gestegen. In 2013 is geen nieuwe cao voor het bakkersbedrijf afgesloten waarbij salarisverhogingen zijn afgesproken. Wel zijn in 2013 nieuwe functie-uurloontabellen van kracht geworden. De invloed van deze nieuwe functie-uurloontabellen op de stijging van de brutolonen is op basis van de huidig beschikbare informatie, kan door de Schadecommissie niet worden vastgesteld.

In het jaar 2014 is volgens de cao een salarisverhoging toegekend van 2% en een éénmalige uitkering van 1,35% van het jaarsalaris van 2014. De cao over het jaar 2015 gaf recht op een salarisverhoging van 1%. Desondanks dalen de brutolonen in de jaren 2014 en 2015 ten opzichte van het jaar 2013. Dit is het gevolg van de daling van het aantal personeelsleden van 10 in 2013 naar 9 in de jaren 2014 en 2015.

De totale personeelskosten in de jaren 2014 en 2015 stijgen ten opzichte van de voorafgaande jaren. Dit is het gevolg van het wegvallen van de ziekengelduitkeringen en gestegen kosten voor de ziekteverzuimverzekering.

Per 1 januari 2009 is mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO als vennoot uit de onderneming getreden. De stijging van de personeelskosten in het jaar 2008 ten opzichte van 2007 is volgens de Schadecommissie veroorzaakt door de vervanging van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Omdat deze kostenstijging geen causaal verband heeft met de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn, dient deze kostenstijging buiten de schadeberekening gehouden te worden en zijn de personeelskosten over 2008 gecorrigeerd door de personeelskosten over 2007 als uitgangspunt te nemen en aan te passen aan de loonkostenstijging van de branche. Deze correctie is in de schadeberekening over 2009 tot en met 2013 doorgezet.

In de zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies voor de schadejaren 2009 en 2010 heeft aanvrager verzocht de besparing van de personeelskosten te corrigeren, omdat slechts een gedeelte van de loonkostenstijging betrekking heeft op het uittreden van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO uit de onderneming. Ook in de zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies voor het schadejaar 2011 heeft aanvrager bezwaar gemaakt tegen de berekening van de kostenbesparing op personeelskosten. Tijdens de hoorzitting van 8 april 2014 heeft aanvrager herhaald dat hij van mening is dat de korting op de personeelskosten niet terecht is en heeft hij de Schadecommissie verzocht haar standpunt inzake de personeelskosten te heroverwegen.

Bij de zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies over het schadejaar 2011 heeft aanvrager een overzicht verstrekt waarin zijn opgenomen de verloonde uren van de werknemers, de gewerkte uren door de eigenaren, totaal Fte, de omzet, de omzet per Fte, de loonkosten, de loonkosten per Fte en de omzet in procenten per Fte over de jaren 2003 tot en met 2011. Dit overzicht wordt weergegeven in de hierna volgende tabel 8.

[1] Zie het advies van 2 december 2011 over de schadejaren 2007 en 2008

Tabel 8:
Overzicht personeelskosten/omzet/Fte over de jaren 2003 tot en met 2011

	Werknemers Uren verloond	FTE	Eigenaren [redacted]	[redacted]	FTE	Totaal FTE	Omzet	Per FTE	Loon-kosten	Loon-kosten per FTE	% tov omzet Per FTE
2003			2.700	1.184	2,0	2,0	[redacted]				
2004	16.710	8,6	2.780	1.416	2,2	10,7					
2005	17.703	9,1	2.477	1.472	2,0	11,1					
2006	17.282	8,9	3.080	1.161	2,2	11,0					
2007	17.515	9,0	3.299	1.357	2,4	11,4					
2008	18.839	9,7	2.905	1.354	2,2	11,9					
2009	19.768	10,1	2.800		1,4	11,6					
2010	19.746	10,1	2.800		1,4	11,6					
2011	19.260	9,9	2.800		1,4	11,3					

De uren in de jaren 2009 tot en met 2011 van de heer [redacted] zijn in deze jaren niet meer bijgehouden. De 2.800 uur zijn derhalve als stelpost aan te merken.

Aanvrager stelt dat de heer [redacted] in de jaren 2006 en 2007 extra uren heeft gewerkt om een vacature op te vullen. In het jaar 2006 is een daling van de verloonde uren ten opzichte van het jaar 2005 te constateren, waarmee de stelling van aanvrager wordt onderbouwd. In het jaar 2007 stijgen echter de verloonde uren en stijgt het aantal gewerkte uren van de heer [redacted]. Daarnaast stijgt de omzet van aanvrager in het jaar 2007 ten opzichte van 2006. In het jaar 2008 stijgen de omzet en het aantal verloonde uren verder en heeft mevrouw [redacted] vrijwel evenveel uren gewerkt als in het jaar 2007.

De stelling van aanvrager dat de stijging van de loonkosten in het jaar 2008 niet wordt veroorzaakt door het vertrek van mevrouw [redacted] maar door uitbreiding van de verloonde uren is hiermee onderbouwd. Aangenomen kan worden, dat de realisatie van de stijging van de omzet in het jaar 2008 ten opzichte van 2007 mede tot stand is gekomen door de vergroting van het aantal verloonde uren. De stijging van de verloonde uren in het jaar 2009 kan daarentegen wel worden gerelateerd aan het vertrek van mevrouw [redacted]. In het jaar 2010 is het aantal verloonde uren vrijwel gelijk aan de verloonde uren van 2009 bij een dalende omzet. De omzet in het jaar 2011 daalt verder waarbij ook het aantal verloonde uren daalt. De Schadecommissie onderkent hier de situatie dat een ondernemer niet direct de omvang van zijn personeelskosten kan aanpassen bij vermindering van bedrijfsactiviteiten als gevolg van een daling in de omzet.

Aanvrager heeft tijdens de hoorzitting van 8 april 2014 medegedeeld dat voor de vervanging van de 800 uur die mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO in de winkel werkte een nieuw personeelslid is aangetrokken. Dit heeft geen causaal verband met de Noord/Zuidlijn. Aanvrager stelt in zijn zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies over het jaar 2011 dat er een correctie van € art. 5.1 lid 2 sub moet worden toegepast voor de vervanging van de arbeid van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
Uit tabel 8 blijkt dat mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO meer uren werkte dan alleen de door aanvrager gemelde 800 uur. Door het vertrek van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO heeft aanvrager ook deze meer gewerkte uren op een andere manier moeten invullen, hetzij door zelf de werkzaamheden te verrichten, hetzij door deze werkzaamheden door een ander (personeelslid) te laten uitvoeren. De Schadecommissie acht bij deze stand van zaken een correctie in verband met de vervanging van de arbeid van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO niet toepasbaar.

In de tijdelijke winkel was volgens aanvrager geen ruimte beschikbaar om efficiënt te werken en moest geschipperd worden met de geboden ruimte. Voor het draaiend houden van de art. 5.1 lid 2 sub e W is een minimum aan personeel nodig, ook als er minder omzet wordt gerealiseerd.

Uit de cijfers blijkt dat in het jaar 2012 gemiddeld één personeelslid meer in dienst was dan in het jaar 2011. Dit is het gevolg van de vervanging van een langdurig ziek personeelslid. De aanwezigheid van een ziek personeelslid wordt bevestigd door de post "ontvangen ziekengelduitkeringen" in het overzicht in tabel 7. De komst van het extra personeelslid heeft geen stijging van de brutosalarissen tot gevolg gehad die de ontvangen ziekengelduitkeringen heeft geëvenaard of overtroffen. Per saldo daalt het totaal van de personeelskosten als gevolg van de ontvangen ziekengelduitkeringen.
In het jaar 2013 zijn ook ziekengelduitkeringen ontvangen maar desondanks zijn de personeelskosten gestegen.

Aanvrager stelt dat hij veel tijd heeft geïnvesteerd in het bijwonen van vergaderingen en andere zaken in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Mede als gevolg hiervan heeft aanvrager meer personeel moeten inzetten. Voor de extra kosten daarvan wordt een vergoeding gevraagd, voor zover deze extra kosten hiervoor in aanmerking komen.

In de reactie op de zienswijze van aanvrager naar aanleiding van het conceptadvies voor het schadejaar 2011 heeft de Schadecommissie, aan de hand van het verloop van de verloonde uren, de gerealiseerde omzet en de verklaring van aanvrager meer uren te moeten werken om de omzet te realiseren, geconcludeerd dat de bezettingsgraad van het personeel zeer hoog is. Op basis hiervan is geconcludeerd dat een stijging van de omzet boven het niveau van het jaar 2008 alleen gerealiseerd kan worden door uitbreiding van het aantal verloonde uren.
Hiertegenover staat de situatie van een dalende omzet waarbij, zoals aanvrager stelt, een minimum aantal personeelsleden nodig is voor het draaiend houden van de art. 5.1 lid 2 sub e W Een besparing in de vorm van een daling van de personeelskosten is dan niet meer mogelijk, de realiseerbare besparingen op

personeelskosten zijn dan aan een maximum gebonden. De Schadecommissie zal bij de berekening van de schade en specifiek bij de berekening van de besparingen rekening houden met de minimale personele bezetting, voor zover dit blijkt uit de door aanvrager verstrekte jaarrekeningen.

Aanvrager verzoekt om vergoeding van de kosten van extra personeel die moeten worden ingezet voor de tijd dat hij vergaderingen moet bijwonen en andere zaken in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn moet regelen. Deze extra personeelskosten maken onderdeel uit van de totale personeelskosten die opgenomen zijn in de jaarrekening van aanvrager. De Schadecommissie zal bij de bepaling van de besparingen in de schadeberekening geen correctie toepassen voor deze extra personeelskosten. Hierdoor wordt aan aanvrager de ruimte geboden om tijd te nemen voor andere zaken die van belang zijn voor het voortbestaan van zijn onderneming. Een vergoeding van extra kosten, voor zover deze kosten hiervoor in aanmerking komen, is hiermee indirect in de beperking van de besparing op personeelskosten opgenomen.

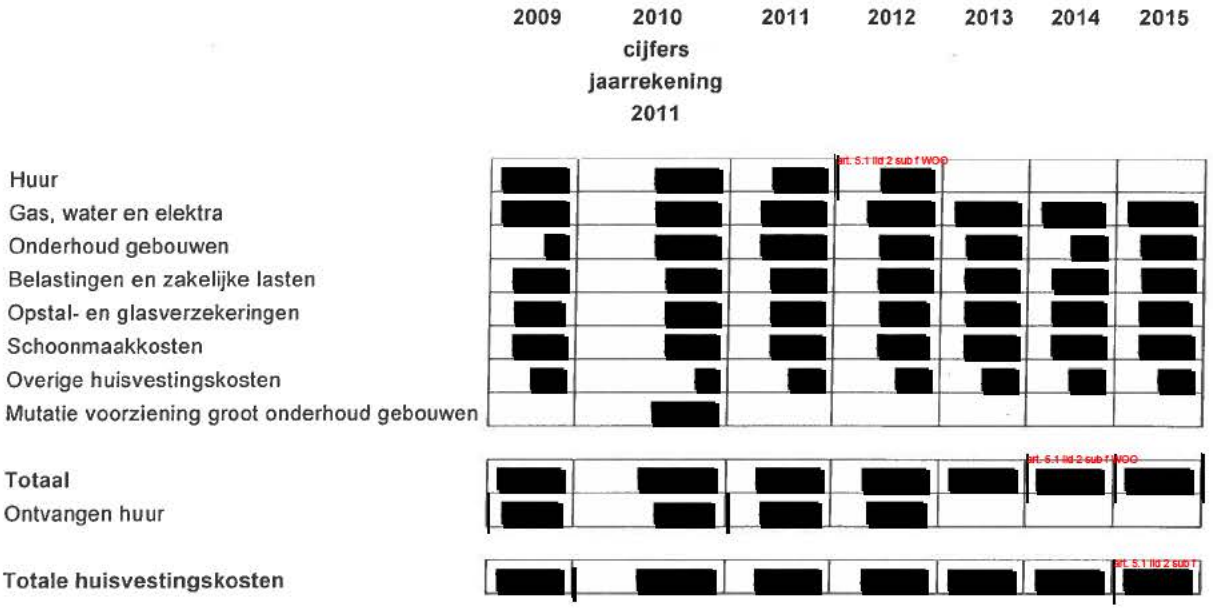
Uit tabel 8 blijkt dat de gemiddelde omzet per Fte € [redacted] tot € [redacted] bedraagt. In de reactie op de zienswijze van aanvrager naar aanleiding van het conceptadvies over het schadejaar 2011 heeft de Schadecommissie overwogen dat, bij een gemiste omzet van € [redacted] in het schadejaar 2011 en een gemiddelde omzet van € [redacted] per Fte, aanvrager een extra 7,8 Fte nodig zou hebben gehad om de gemiste omzet te realiseren. De loonkosten per Fte bedragen in 2011 € [redacted], waaruit afgeleid kan worden dat aanvrager (€ [redacted] * 7,8 Fte) € [redacted] minder aan personeelskosten heeft besteed dan in het geval aanvrager in 2011 de normomzet zou hebben gerealiseerd. Dat leidde in het advies voor het schadejaar 2011 tot de conclusie dat de berekende besparing op personeelskosten van € [redacted] niet onredelijk is in verhouding tot de gemiste omzet en de door aanvrager berekende gemiddelde omzet per Fte.

Gelet op bovenstaande analyse handhaaft de Schadecommissie de in voorgaande adviezen gehanteerde methode bij het berekenen van de besparingen op personeelskosten. Wel zal worden getoetst of de berekende besparing niet onredelijk is in vergelijking met de gemiste omzet en de gemiddelde omzet per Fte, uitgaande van de in tabel 8 opgenomen hoogste gemiddelde omzet per Fte (2008: € [redacted]).

Overige bedrijfskosten

De huisvestingskosten, algemene kosten en advieskosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

Tabel 9:
Specificatie huisvestingskosten over de jaren 2009 tot en met 2015



De huur stijgt in 2009 en 2010 aanzienlijk ten opzichte van de voorafgaande jaren. De Schadecommissie veronderstelt dat de huurstijging in 2009 wordt veroorzaakt door het uittreden van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO uit de vennootschap. Omdat het pand waarin de [redacted] is gevestigd eigendom is van aanvrager en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO tezamen, wordt er van uitgegaan dat aanvrager vanaf 2009 huur voor de helft van het pand aan mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO verschuldigd is. Aannemelijk is, dat de verdere huurstijging in 2010 ten opzichte van 2009 wordt veroorzaakt door de verhuizing naar de tijdelijke locatie aan de art. 5.1 lid 2 sub e WOO. De huurstijging van 2009 komt niet voor vergoeding in aanmerking omdat deze geen causaal verband heeft met de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Aanvrager heeft in de zienswijzen naar aanleiding van de conceptadviezen over de jaren 2009, 2010 en 2011 geen nadere informatie omtrent de huurstijging verstrekt waardoor de veronderstelling van de Schadecommissie ook in de schadeberekening over het jaar 2012 wordt gehandhaafd. In de schadeberekening zal derhalve een correctie voor de huurstijging in 2009 en 2010 worden gemaakt door de huurkosten niet op te nemen in de berekening van de besparingen.

In het jaar 2013 en de onderhavige schadejaren 2014 en 2015 is in het geheel geen huurkosten en ontvangsten in de jaarrekening verantwoord. Uit de balans per 31 december 2013 in de jaarrekening over het jaar 2013 blijkt dat het pand door aanvrager is gekocht. Dit verklaart het ontbreken van de huurkosten en huuropbrengsten. Nu de huurkosten niet in de berekening van de besparingen zijn opgenomen heeft de aanschaf van het pand door aanvrager en daarmee het vervallen van de huurkosten geen invloed op de schadeberekening voor wat betreft de huisvestingskosten.

Voor de mutatie voorziening groot onderhoud gebouwen in het jaar 2010 wordt een correctie gemaakt in de schadeberekening. In het geval van aanvrager wordt incidenteel een dotatie voorziening groot onderhoud in de resultatenrekening opgenomen. Hierdoor worden de kosten eenmalig aanzienlijk verhoogd. Deze eenmalige kosten worden door de Schadecommissie gecorrigeerd op de bedrijfskosten zodat deze geen invloed hebben op de berekening van de besparing op variabele kosten.

Uit de balans per 31 december 2012 in de jaarrekening over het jaar 2012 blijkt dat door een onttrekking aan de voorziening groot onderhoud in het boekjaar 2012, de voorziening volledig is gebruikt. Uit de vergelijking van de bedrijfskosten in de jaarrekening blijkt niet dat de onttrekking via de resultatenrekening over het jaar 2012 is geboekt. Voor de berekening van de besparingen in het schadejaar 2012 is derhalve geen correctie als gevolg van de onttrekking aan de voorziening groot onderhoud opgenomen.

Tabel 10:
Specificatie algemene kosten

	2010 cijfers jaarrekening					
	2009	**2011**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Accountantskosten				art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO			
Advieskosten							
Juridische kosten							
Notariskosten							
Verzekeringen							
Kosten als gevolg van diefstal							
Overige algemene kosten							
Totaal algemene kosten				art. 5.1 lid 2 sub f WOO			

De juridische kosten en de ten opzichte van andere jaren hoge advieskosten in de jaren 2009 tot en met 2012 houden, zo veronderstelt de Schadecommissie, verband met de uittreding van mevrouw [redacted] uit de vennootschap. De stijging van de kosten heeft geen causaal verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn en komt daarom niet voor vergoeding in aanmerking. De Schadecommissie veronderstelt dat de notariskosten in het jaar 2013 verband houden met de aanschaf van het pand door aanvrager. De notariskosten worden gecorrigeerd op de bedrijfskosten en daardoor niet in de berekening van de besparingen opgenomen.

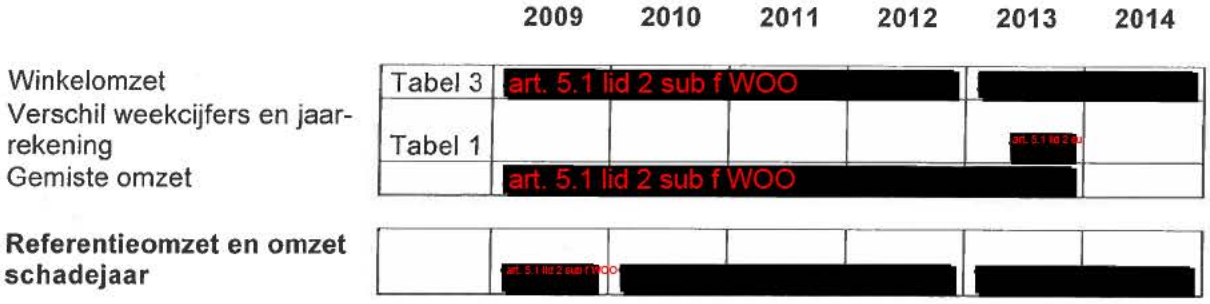
Samengevat zal in de schadeberekening een correctie worden gemaakt voor de huur, de kosten onderhoud gebouwen, de mutatie voorziening onderhoud gebouwen, de advies- en juridische kosten en de notariskosten.

3.2.5 Schadeberekening voor het schadejaar 2014

a. Omzet in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2014 is vastgesteld op de jaren 2009 tot en met 2013 waarbij de omzet van de voorgaande jaren wordt gecorrigeerd voor de in die jaren gederfde omzet. Omzetderving zal alleen worden berekend over de omzet die is gegenereerd uit winkelverkopen. De omzet uit verkopen aan horecagelegenheden wordt verder buiten beschouwing gelaten. Het in tabel 1 geconstateerde verschil van het jaar 2013 wordt geheel veroorzaakt door de winkelomzet. Het verschil wordt daarom opgeteld bij de winkelomzet van tabel 3.

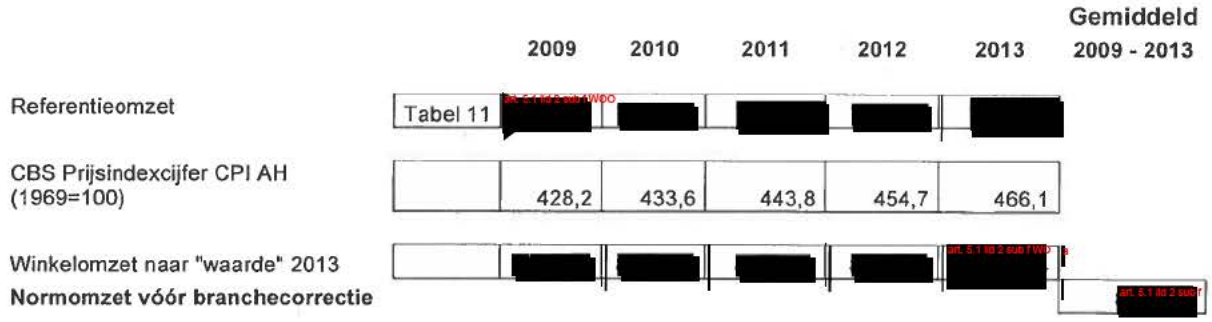
Tabel 11:
Omzet in referentieperiode en schadeperiode



b. Inflatiecorrectie

Peildatum voor het schadejaar 2014 is 31 december 2013.

Tabel 12: inflatiecorrectie



c. Branchecorrectie

De branchecorrectie wordt gebaseerd op de CBS indexcijfers omzetontwikkelingen per maand, SBI 2008, art. 5.1 lid 2 sub e WOO, waarde 2010=100. Volgens deze cijfers stijgt de omzet van art. 5.1 lid 2 sub e WOO met 1,5% in 2014.

Tabel 13:

Branchecorrectie

Normomzet voor branchecorrectie	Tabel 12		[redacted]
Brancheontwikkeling 2014		1,5%	[redacted]
Normomzet 2014			[redacted]

d. Gemiddelde brutowinstmarge

De gemiddelde brutowinstmarge over de periode 2009 tot en met 2013 bedraagt [redacted] Om de brutowinstmarge voor winkelverkopen te berekenen is in tabel 6 een correctie gemaakt voor de lagere brutowinstmarge die verzoeker op verkopen aan horecagelegenheden realiseert.

Tabel 14:
Berekening gemiddelde brutowinstmarge

		2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009 - 2013
Omzet jaarrekening	Tabel 2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge (naar niveau winkelomzet)	Tabel 6	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge			art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]				

e. Kostenbesparingen

Besparing personeelskosten
De besparingen op personeelskosten worden conform de voorgaande adviezen berekend. Wel beoordeelt de Schadecommissie de berekende besparing aan de hand van de gemiste omzet en de gemiddelde personeelskosten. Basis zijn de personeelskosten van 2007, gecorrigeerd voor de loonsverhoging die in de cao [redacted] zijn overeengekomen.

In 2014 is per 1 september een cao salarisverhoging van 2% toegekend. Tevens is er per dezelfde datum een éénmalige uitkering toegekend van 1,35% van het jaarsalaris van 2014. De gecorrigeerde personeelskosten berekend in het voorgaande advies van 18 juli 2016 voor het schadejaar 2013 worden opgehoogd met de loonsverhoging en de éénmalige uitkering.

Tabel 15:
Correctie personeelskosten

	2013	2014
Gecorrigeerde personeelskosten 2013		
Af: overige personeelskosten 2013		
Loonkostenstijging 1 september 2014	2%	
Eénmalige uitkering	1,35%	
Bij: overige personeelskosten 2014		
Gecorrigeerde personeelskosten 2014		

De besparing op personeelskosten kan als volgt worden berekend.

Tabel 16:
Berekening bespaarde personeelskosten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gecorrigeerde personeelskosten						
Bespaarde personeelskosten						
Totaal personeelskosten inclusief besparing						
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	428,2	433,6	443,8	454,7	466,1	470,6
Personeelskosten naar "waarde" 2015						
Gemiddelde personeelskosten 2009 - 2013						
Bespaarde personeelskosten 2014						

In onderstaande tabel wordt de in tabel 16 berekende besparing getoetst aan de gemiste omzet en de personeelskosten die benodigd zouden zijn om de normomzet te realiseren.

Tabel 17:
Beoordeling berekende bespaarde personeelskosten

Normomzet	Tabel 13			
Af: gerealiseerde omzet 2014	Tabel 11			
Gemiste omzet				
Omzet per fte	Tabel 8	jaar 2008		
Benodigd aantal fte om gemiste omzet te realiseren			8,1	
Loonkosten per fte	Tabel 8	jaar 2011		
Geschatte loonkosten om gemiste omzet te realiseren				

Met de veronderstelling dat de bezetting van de huidige personeelsleden vrijwel 100% is, zou aanvrager, om de gemiste omzet van € [redacted] te kunnen realiseren, 8,1 Fte extra moeten inhuren. Op basis van de loonkosten uit het jaar 2011 (nog niet voor inflatie aangepast naar het jaar 2014) zou aanvrager hiervoor € [redacted] extra personeelskosten moeten uitgeven.
De in tabel 16 berekende besparing op personeelskosten is lager dan de schatting van de loonkosten in tabel 17. De Schadecommissie vindt een toepasbare correctie voor besparingen op personeelskosten, berekend in tabel 16, niet onaanvaardbaar.

Besparing overige kosten

In de besparing van de overige kosten wordt een correctie gemaakt voor enerzijds de kosten die betrekking hebben op het uittreden van mevrouw [redacted] uit de vennootschap en anderzijds voor kosten die betrekking hebben op de verhuizing naar de tijdelijke winkel en de kosten voor funderingsherstel. De besparing op de overige kosten kan als volgt worden berekend (zie volgende pagina).

Tabel 18:
Berekening besparing overige kosten

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totale bedrijfslasten	Tabel 2	[redacted]					
Af: Correcties							
Afschrijvingen	Tabel 2	[redacted]					
Personeelskosten	Tabel 2	[redacted]					
Advieskosten	Tabel 10	[redacted]					
Juridische kosten	Tabel 10	[redacted]					
Notariskosten	Tabel 10						
Onderhoud gebouwen	Tabel 9	[redacted]					
Totaal correcties							
Af: Correctie huisvestingskosten							
Huur	Tabel 9	[redacted]					
Gemeentelijke belastingen	Tabel 9	[redacted]					
Voorziening groot onderhoud	Tabel 9						
Totaal correctie huisvestingskosten							
Bij: Besparingen voorgaande schadejaren							
Gecorrigeerde bedrijfslasten							
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)			428,2	433,6	443,8	454,7	466,1	470,6
Bedrijfslaten naar "waarde"2014							
Gemiddelde bedrijfslasten 2009 - 2013							
Besparing overige schadejaar 2014							

Toerekening besparing aan de winkelomzet

De totale besparingen worden toegerekend aan de winkelomzet naar rato van de procentuele daling van de winkel- en horecaomzetten ten opzichte van de werkelijk behaalde omzetten in de referentieperiode.

Tabel 19:
Toerekening berekende besparingen aan de winkelomzet

		2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009 - 2013	2014	Daling omzet t.o.v. gemiddelde	Daling omzet in % van totaal
Referentieomzet	Tabel 11									
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)										
Referentieomzet naar "waarde" 2014										
Horecaomzet	Tabel 4									
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)										
Horecaomzet naar "waarde"2014										
Totaal										
Besparing personeelskosten	Tabel 16									
Besparing overige kosten	Tabel 18									
Totale besparing / correctie schadejaar 2014										
Besparing naar rato procentuele daling winkelomzet										

[redacted]
art. 5.1 lid 2 sub f WOO
art. 5.1 lid 2 sub f WOO
art. 5.1 lid 2 sub e WOO art. 5.1 lid

f. Schadeberekening voor het schadejaar 2014

Op basis van voorgaande onderdelen wordt de schade, geleden in het jaar 2014, als volgt berekend:

Tabel 20:
Schadeberekening 2014

Normomzet	Tabel 13		[redacted]
Behaalde omzet tijdens schadeperiode	Tabel 11		[redacted]
Gemiste omzet			[redacted]
Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 14	[redacted]	
Gemiste bruto winst			[redacted]
Af: besparingen	Tabel 19		[redacted]
Schadebedrag			[redacted]

3.2.6 Schadeberekening voor het schadejaar 2015

a. Omzet in referentieperiode en schadeperiode

De referentieperiode voor het schadejaar 2015 is vastgesteld op de jaren 2010 tot en met 2014 waarbij de omzet van de voorgaande jaren wordt gecorrigeerd voor de in die jaren gederfde omzet. Omzetderving zal alleen worden berekend over de omzet die is gegenereerd uit winkelverkopen. De omzet uit verkopen aan horecagelegenheden wordt verder buiten beschouwing gelaten. Het in tabel 1 geconstateerde verschil van de jaren 2013 en 2015 wordt geheel veroorzaakt door de winkelomzet. Het verschil wordt daarom opgeteld bij de winkelomzet van tabel 3.

Tabel 21:
Omzet in referentieperiode en schadeperiode

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Winkelomzet	Tabel 3	art. 5.1 lid 2 sub f WOO		[redacted]			
Verschil weekcijfers en jaarrekening	Tabel 1				[redacted]		[redacted]
Gemiste omzet		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					
Referentieomzet en omzet schadejaar		art. 5.1 lid 2 sub f WOO					

b. Inflatiecorrectie

Peildatum voor het schadejaar 2015 is 31 december 2014.

Tabel 22: Inflatiecorrectie

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010 - 2014
Referentieomzet	Tabel 21	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969=100)		433,6	443,8	454,7	466,1	470,6
Winkelomzet naar "waarde" 2014		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Normomzet vóór branchecorrectie						[redacted]

c. Branchecorrectie

De branchecorrectie wordt gebaseerd op de CBS indexcijfers omzetontwikkelingen per maand, SBI 2008, [redacted], waarde 2010=100. Volgens deze cijfers stijgt de omzet van [redacted] met 1,9% in 2015.

Tabel 23: Branchecorrectie

Normomzet voor branchecorrectie	Tabel 22		[redacted]
Brancheontwikkeling 2015		1,9%	[redacted]
Normomzet 2015			[redacted]

d. Gemiddelde brutowinstmarge

De gemiddelde brutowinstmarge over de periode 2010 tot en met 2014 bedraagt [redacted]. Om de brutowinstmarge voor winkelverkopen te berekenen is in tabel 6 een correctie gemaakt voor de lagere brutowinstmarge die verzoeker op verkopen aan horecagelegenheden realiseert.

Tabel 24: Berekening gemiddelde brutowinstmarge

		2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010 - 2014
Omzet jaarrekening	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutomarge (naar niveau winkelomzet)	Tabel 6	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Brutowinstmarge			art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]				

e. Kostenbesparingen

Besparing personeelskosten

De besparingen op personeelskosten worden conform de voorgaande adviezen berekend. Wel beoordeelt de Schadecommissie de berekende besparing aan de hand van de gemiste omzet en de gemiddelde personeelskosten. Basis zijn de personeelskosten van 2007, gecorrigeerd voor de salarisverhoging die in de [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO zijn overeengekomen.

In 2015 is per 1 november een cao salarisverhoging van 1% toegekend. De gecorrigeerde personeelskosten berekend in het voorgaande onderdeel voor het schadejaar 2014 worden opgehoogd met de salarisverhoging.

Tabel 25:
Correctie personeelskosten

	2014	2015
Gecorrigeerde personeelskosten 2014	art. 5.1 lid 2 sub f W	
Af: overige personeelskosten 2014	[redacted]	
Loonkostenstijging 2015	1% art. 5.1 lid 2 sub f WOO	
Bij: overige personeelskosten 2015	[redacted]	[redacted]
Gecorrigeerde personeelskosten 2015	[redacted]	[redacted]

De besparing op personeelskosten kan als volgt worden berekend.

Tabel 26: Berekening bespaarde personeelskosten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gecorrigeerde personeelskosten	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bespaarde personeelskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f	[redacted]	
Totaal personeelskosten inclusief besparing	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)	433,6	443,8	454,7	466,1	470,6	473,7
Personeelskosten naar "waarde" 2014	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]

Gemiddelde personeelskosten 2010 - 2014						
Bespaarde personeelskosten 2015						

In onderstaande tabel wordt de in tabel 26 berekende besparing getoetst aan de gemiste omzet en de personeelskosten die benodigd zouden zijn om de normomzet te realiseren

Tabel 27: Beoordeling berekende bespaarde personeelskosten

Normomzet	Tabel 23			
Af: gerealiseerde omzet 2015	Tabel 21			
Gemiste omzet				
Omzet per fte	Tabel 8	jaar 2008		
Benodigd aantal fte om gemiste omzet te realiseren			8,0	
Loonkosten per fte	Tabel 8	jaar 2011		
Geschatte loonkosten om gemiste omzet te realiseren				

Met de veronderstelling dat de bezetting van de huidige personeelsleden vrijwel 100% is, zou aanvrager, om de gemiste omzet van € te kunnen realiseren, 8,0 Fte extra moeten inhuren. Op basis van de loonkosten uit het jaar 2011 (nog niet voor inflatie aangepast naar het jaar 2015) zou aanvrager hiervoor € extra personeelskosten moeten uitgeven.
De in tabel 26 berekende besparing op personeelskosten is lager dan de schatting van de loonkosten in tabel 27. De Schadecommissie vindt een toepasbare correctie voor besparingen op personeelskosten, berekend in tabel 26, niet onaanvaardbaar.

Besparing overige kosten

In de besparing van de overige kosten wordt een correctie gemaakt voor enerzijds de kosten die betrekking hebben op het uittreden van mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO uit de vennootschap en anderzijds voor kosten die betrekking hebben op de verhuizing naar de tijdelijke winkel en de kosten voor funderingsherstel. De besparing op de overige kosten kan als volgt worden berekend.

Tabel 28: Berekening besparing overige kosten

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Totale bedrijfslasten	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af: Correcties							
Afschrijvingen	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Personeelskosten	Tabel 2	art. 5.1 lid 2 sub	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Advieskosten	Tabel 10	art. 5.1 lid 2 sub	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
Juridische kosten	Tabel 10	art. 5.1 lid 2 sub	[redacted]	[redacted]	[redacted]	art. 5.1	
Notariskosten	Tabel 10				art. 5.1 lid 2		
Onderhoud gebouwen	Tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub	art. 5.1 lid 2 sub	art. 5.1 lid 2	art. 5.1 lid 2	art. 5.1	art. 5.1 lid 2
Totaal correcties			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Af: Correctie huisvestingskosten							
Huur	Tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]			
Gemeentelijke belastingen	Tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Voorziening groot onderhoud	Tabel 9	art. 5.1 lid 2 sub					
Totaal correctie huisvestingskosten		art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bij: Besparingen voorgaande schadejaren			[redacted]	art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	
Gecorrigeerde bedrijfslasten		art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)		433,6	443,8	454,7	466,1	470,6	473,7
Bedrijfslaten naar "waarde"2015		art. 5.1 lid 2 sub f WOO	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Gemiddelde bedrijfslasten 2010 - 2014							art. 5.1 lid 2 sub f WOO [redacted]
Besparing overige schadejaar 2015							art. 5.1 lid 2 sub

Toerekening besparing aan de winkelomzet

De totale besparingen worden toegerekend aan de winkelomzet naar rato van de procentuele daling van de winkel- en horecaomzetten ten opzichte van de werkelijk behaalde omzetten in de referentieperiode.

Tabel 29:
Toerekening berekende besparingen aan de winkelomzet

		2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010 - 2014	2015	Daling omzet t.o.v. gemiddelde	Daling omzet in % van totaal
Referentieomzet	Tabel 21							art. 5.1 lid 2 sub f WOO		
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)										
Referentieomzet naar "waarde" 2015									art. 5.1 lid 2 sub f WOO	art. 5.1 lid 2 sub e WOO, art. 5.1 lid 2 sub f WOO
Horecaomzet	Tabel 4									
CBS Prijsindexcijfer CPI AH (1969 = 100)										
Horecaomzet naar "waarde"2015										
Totaal										
Besparing personeelskosten	Tabel 26									
Besparing overige kosten	Tabel 28									
Totale besparing / correctie schadejaar 2015										
Besparing naar rato procentuele daling winkelomzet										

f. Schadeberekening voor het schadejaar 2015

Op basis van voorgaande onderdelen wordt de schade, geleden in het jaar 2015, als volgt berekend:

Tabel 30:
Schadeberekening 2015

Normomzet	Tabel 23		art. 5.1 lid 2 sub f WO
Behaalde omzet tijdens schadeperiode	Tabel 21		art. 5.1 lid 2 sub f WO
Gemiste omzet			
Gemiddelde brutowinstmarge	Tabel 24	art. 5.1 lid 2 su	
Gemiste bruto winst			art. 5.1 lid 2 sub f WO
Af: besparingen	Tabel 29		art. 5.1 lid 2 sub f WO
Schadebedrag			art. 5.1 lid 2 sub f WO

3.2.7 Totaal toe te kennen nadeelcompensatie

De Schadecommissie adviseert aan aanvrager de volgende nadeelcompensatie over de schadejaren 2014 en 2015 toe te kennen:

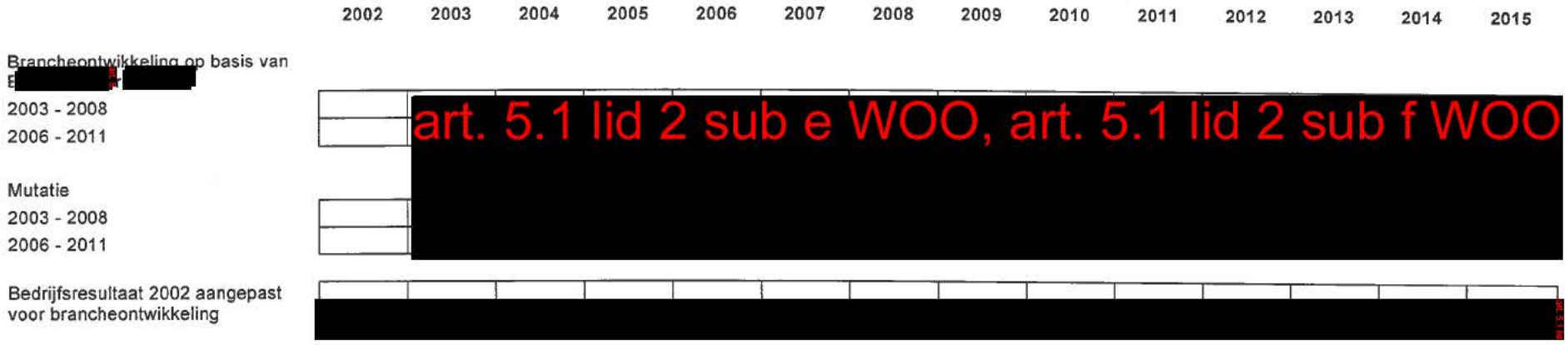
Tabel 31:
Totaal toe te kennen nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie 2014	Tabel 20	art. 5.1 lid 2 sub f WO
Nadeelcompensatie 2015	Tabel 30	art. 5.1 lid 2 sub f WO
Totaal nadeelcompensatie		art. 5.1 lid 2 sub f WO

3.2.8 Toelichting omvang van de schadevergoeding

Uit rapportages over de branche, cijfers en trends van art. 5.1 lid 2 sub e WOO, opgesteld door art. 5.1 lid 2 sub e WOO, blijkt dat het resultaat in de branche aanzienlijk is verbeterd in het jaar 2014 met 14% ten opzichte van het jaar 2013. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de prijsdaling van de grondstoffen art. 5.1 lid 2 sub e WOO waardoor de brutowinstmarge in de branche is gestegen. In het jaar 2015 stijgt het resultaat in de branche met 16% ten opzichte van het jaar 2014.

Tabel 32:
Door aanvrager gerealiseerde bedrijfsresultaten gecorrigeerd met de brancheontwikkeling (bedrijfsresultaat) over de jaren 2002 tot en met 2015



Van het jaar 2003 heeft de Schadecommissie geen mutatie cijfer voor het bedrijfsresultaat beschikbaar. Het in de vorige tabel opgenomen bedrijfsresultaat over het jaar 2003 is aangepast voor de brancheontwikkeling van dat jaar.

Op basis van het aangepaste bedrijfsresultaat van 2002 naar de bedrijfsresultaten van 2014 en 2015 met de ontwikkeling van de bedrijfsresultaten in de branche, kan worden gesteld dat met de schadevergoeding over het jaar 2014 het bedrijfsresultaat van aanvrager op een vergelijkbaar niveau komt met de situatie waarbij de schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn worden weggedacht en de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat van aanvrager de ontwikkeling in de branche zou hebben gevolgd.
Voor het schadejaar 2015 kan worden gesteld dat het bedrijfsresultaat van aanvrager inclusief de schadevergoeding lager is dan hetgeen aanvrager zou hebben gehaald in de situatie dat de schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn worden weggedacht en de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat van aanvrager de branche zou hebben gevolgd.

De Schadecommissie concludeert dat de berekende schadevergoeding niet bovenmatig is en aanvrager compenseert naar de situatie waarbij de schadeveroorzakende werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn worden weggedacht. Afwijkingen van de ontwikkeling van aanvrager ten opzichte van de ontwikkelingen in de branche zijn het gevolg van de individuele goede en kwade kansen bij aanvrager die zijn verdisconteerd in de referentieperiode.

3.3 Wettelijke 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

4. ZIENSWIJZEN NAAR AANLEIDING VAN HET CONCEPTADVIES

De Schadecommissie heeft naar aanleiding van het conceptadvies een schriftelijke zienswijze ontvangen van de gemeente, gedateerd 9 mei 2017 en als **bijlage 5** bij dit advies gevoegd. De gemeente deelt daarin mede, geen bezwaar te hebben tegen het conceptadvies. Van aanvrager is binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijze ontvangen.

Gelet hierop, heeft de Schadecommissie het definitieve advies vastgesteld conform het conceptadvies.

5. ADVIES

De Schadecommissie adviseert nadeelcompensatie toe te kennen aan aanvrager voor de schadejaren 2014 en 2015 ter hoogte van in totaal € **626.037,--** te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf

Amsterdam, 19 juni 2017

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

art. 5.1 lid 2 sub e WOO

BIJLAGE 1

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 23 juli 2004
Tijd : 11.30 uur
Plaats : Rokin 98-I te Amsterdam
Nummer : N000103

Partijen

Verzoeker	:	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Meegebrachte deskundige(n)	:	de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Namens de Gemeente Amsterdam	:	het Projectbureau Noord/Zuidlijn
Vertegenwoordigd door	:	mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO

Schadecommissie Noord-Zuidlijn

De Schadecommissie Noord-Zuidlijn bestaat uit

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

Verzoek

Ingevolge artikel 15 lid 1 van de Verordening Nadeelcompensatie en Planschade Noord-Zuidlijn is verzoeker door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn tijdens een op 23 juli 2004 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld, het op 14 juni 2004 door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen verzoek om nadeelcompensatie of vergoeding van planschade, mondeling toe te lichten.

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

Opening

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

Behandeling verzoek

De voorzitter leidt de zaak in. De vennootschap onder firma art. 5.1 lid 2 sub e WOO (hierna: verzoeker) heeft schadevergoeding gevraagd omdat verzoeker de mening is toegedaan schade te leiden als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.

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

Gemeente

Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat de werkzaamheden op de Ferdinand Bolstraat in verband met de bouw van station Ceintuurbaan in mei 2003 zijn begonnen in de middelste bouwblokken 2 en 3. De [redacted] van verzoeker is gevestigd in bouwblok 4, waar in januari 2004 bouwhekken zijn geplaatst en de werkzaamheden zijn begonnen.
De heer [redacted] merkt op dat de werkzaamheden voor de [redacted] inderdaad in januari 2004 zijn begonnen. De tramhalte voor de deur van verzoeker is echter al in mei 2003 verwijderd, waardoor verzoeker sindsdien al schade heeft geleden.

Verzoeker

De heer [redacted] krijgt het woord om het verzoek om schadevergoeding toe te lichten.
De heer [redacted] zegt dat verzoeker de jaarstukken van 2003 heeft toegezonden aan de Schadecommissie. Hieruit blijkt dat de omzet van verzoeker fors is gedaald. De omzet daalt nog steeds.
Verzoeker art. 5.1 lid 2 sub e WOO en moet personeel ontslaan.

De heer [redacted] merkt op dat de [redacted] al heel lang in het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO [redacted] is gevestigd. In het handelsregister is als vestigingsdatum opgenomen 1 april 1930.
De heer [redacted] zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO al sinds 1897 in het pand gevestigd is.
De heer [redacted] vraagt wie de [redacted] momenteel exploiteren.
De heer [redacted] zegt dat hij samen met [redacted], mevrouw [redacted], de [redacted] exploiteert in de vorm van een vennootschap onder firma.
De heer [redacted] constateert dat de Schadecommissie twee eigendomsbewijzen heeft ontvangen, een heeft betrekking op het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO en een op het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Volgens deze eigendomsbewijzen is het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO eigendom van de heer [redacted] art. 5.1 lid 2 sub e WOO en is het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO eigendom van de heer [redacted] en mevrouw [redacted].
De heer [redacted] zegt dat de heer [redacted] en mevrouw [redacted] zijn art. 5.1 lid 2 sub e WOO

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en art. 5.1 lid 2 sub e eigenaar van de betreffende panden zijn geworden door vererving.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de huidige vennoten van de onderneming, de heer en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO, ieder voor 50% eigenaar zijn van het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO. Het pand art. 5.1 lid 2 sub e WOO staat nog op naam van de erven van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, maar het is de bedoeling dat de heer en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO ook ieder voor 50% eigenaar worden van dit pand.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt wanneer de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO als zoon in de onderneming is gekomen.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat art. 5.1 lid 2 sub e en hij in 1990 of 1992 zijn toegetreden tot de v.o.f.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat de Schadecommissie graag een kopie ontvangt van de akte die daartoe is opgemaakt. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij deze akte zal toezenden aan de Schadecommissie.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat er volgens de jaarrekening tot en met 1999 nog vier vennoten waren. In 2000 was de onderneming een commanditaire vennootschap met de heer art. 5.1 lid 2 sub e als commanditaire vennoot en de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WO als beherend vennoten. De Schadecommissie ontvangt ook graag een kopie van de akte van de commanditaire vennootschap. De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zal deze toezenden.
Volgens de jaarrekening is sinds 2003 weer sprake van een v.o.f. met als vennoten de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO en mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat de Schadecommissie na moet gaan hoe eventuele veranderingen in de vennootschapsstructuur zich hebben voltrokken in verband met eventuele voorzienbaarheid van de aanleg van de Noord-Zuidlijn.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e merkt op dat in de jaarrekening huisvestingskosten zijn opgenomen en dat er dus sprake is van een bepaalde huursom die verzoeker betaalt.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO legt uit dat zijn vader een gedeelte van het pand privé in eigendom had en ter beschikking stelde aan de v.o.f., die daarvoor huur betaalde.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e vraagt of de ontvangen huur die in de jaarrekening is opgenomen huur is van de bovenwoningen.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO antwoordt bevestigend.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W merkt op dat de jaarrekeningen niet voorzien zijn van een handtekening van de accountant en vraagt of verzoeker daar alsnog voor wil zorgen.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat hij daarvoor zal zorgen.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e W vraagt hoe verzoeker werkt en heeft vastgesteld dat sprake is van schade.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vertelt dat aan het eind van de dag de kas wordt opgemaakt en wordt opgeschreven in het kasboek. Hieruit blijkt dat de omzet daalt. Verzoeker merkt ook dat veel vaste klanten niet meer komen en houdt aan het eind van de dag art. 5.1 lid 2 over. Ook merkt verzoeker dat hij minder art. 5.1 id 2 afneemt dan voorheen.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W vraagt hoe de omzet wordt bijgehouden.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat art. 5.1 lid 2 sub e WOO vroeger de boekhouding handmatig bijhield. art. 5.1 lid 2 sub e WO van de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO de boekhouding bij met de computer. In de winkel wordt alles contant betaald.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e W zegt dat de Schadecommissie graag van de vijf jaren voorafgaand aan de schadeperiode de weekomzetten ontvangt, die moeten aansluiten bij de jaarrekeningen.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat alles is bewaard dus dat dit aangeleverd kan worden.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat verzoeker niet alleen omzet genereert uit de verkoop in de winkel, maar ook uit de verkoop aan horecaondernemingen. De verkoop aan restaurants gaat soms op rekening en soms contant.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e W zegt dat de Schadecommissie graag vanaf 1998 de weekomzet ontvangt van de winkel en van de horeca.

De heer art. 5.1 lid 2 sub e W vraagt of de marge op de verkoop aan de horeca hetzelfde is als de marge op de verkoop in de winkel.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO zegt dat horecaondernemers korting krijgen. De korting is aangegeven op de factuur en is gemiddeld ongeveer art. 5.1 lid.
De heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO vraagt of de horecaomzet ook gedaald is.

De heer [redacted] zegt dat dit heel wisselend is omdat het in de horecabranche wat minder goed gaat. Het aantal bestellingen van horecaondernemers is niet gedaald door de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Wel heeft de chauffeur wat meer tijd nodig om de bestellingen te bezorgen omdat laden en lossen moeilijker is.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker ook een lunchroom in de winkel heeft.
De heer [redacted] zegt dat dit niet het geval is.

De heer [redacted] vraagt hoeveel personeel verzoeker in dienst heeft.
De heer [redacted] zegt dat hij momenteel nog ongeveer 13 of 14 medewerkers heeft. Voorheen had verzoeker ongeveer 18 of 19 medewerkers. Sinds mei 2003 zijn er vier medewerkers weggegaan door natuurlijk verloop, waarvoor verzoeker geen nieuwe krachten aanneemt.
De heer [redacted] vraagt of verzoeker een gespecificeerd overzicht kan aanleveren van de besparingen op personeelskosten, waarbij is aangegeven wanneer de betreffende medewerkers uit dienst zijn getreden. De heer [redacted] zegt dat hij dit zal aanleveren.

De heer [redacted] vraagt of zich nieuwe concurrenten hebben gevestigd in de buurt van de [redacted] van verzoeker.
De heer [redacted] zegt dat zich in de directe omgeving van de [redacted] van verzoeker geen nieuwe [redacted] heeft gevestigd. Aan de overkant van de [redacted] is [redacted] gevestigd. Deze [redacted] profiteert van het feit dat de tram wel bij hem voor de deur stopt en niet meer bij verzoeker. Verder heeft verzoeker last van het feit dat het trottoir erg smal is en de fietsers niet meer door de Ferdinand Bolstraat kunnen rijden.
In de buurt van verzoeker komt en gaat ook wel eens een concurrent. Een aantal jaar geleden is op de [redacted] een filiaal van [redacted] geopend.
De heer [redacted] vraagt hoe de ontwikkelingen in de branche zijn.
De heer [redacted] zegt dat de vakbladen schrijven dat het goed gaat.
De heer [redacted] vraagt of de supermarkten belangrijke concurrenten zijn voor [redacted].
De heer [redacted] zegt dat sommige [redacted] het als een voordeel zien als er een supermarkt naast hun [redacted] wordt gevestigd omdat daardoor veel mensen langs de [redacted] lopen. Andere [redacted] vinden het juist een nadeel omdat ze bang zijn dat hun klanten [redacted] in de supermarkt zullen gaan kopen.
De heer [redacted] vraagt of de [redacted] bij de supermarkten zijn gedaald.
De heer [redacted] zegt dat dit, voor zover hem bekend is, niet het geval is.

De heer [redacted] vraagt of verzoeker nog iets gedaan heeft om de schade te voorkomen, zoals bijvoorbeeld folders rondbrengen.
De heer [redacted] zegt dat hij geen reclamebord voor de deur mag zetten. Verzoeker heeft geen folders rondgebracht omdat hij daar geen goede ervaring mee heeft. Bovendien is dat niet nodig omdat [redacted] gevestigd is in de [redacted] en bekend is in de Pijp.

De heer [redacted] zegt dat hij nog een vraag heeft over de huur. In de jaarrekening van 2000 is NLG [redacted] aan huur opgenomen en in de jaarrekening van 2001 is nog maar NLG [redacted] aan huur opgenomen. De heer [redacted] vraagt of verzoeker dit kan toelichten.
De heer [redacted] legt uit dat in 2001 de belastingwetgeving is gewijzigd waardoor het niet voordelig meer was om het onroerend goed privé in eigendom te houden omdat dit toch belast werd. Daarom heeft verzoeker dit gewijzigd.
De heer [redacted] voegt hieraan toe dat de huur een extra winsttoedeling aan de vader van de heer [redacted] was.

De heer [redacted] vraagt of een van de aanwezigen nog iets wil vragen of opmerken.
Mevrouw [redacted] zegt dat zij geen vragen of opmerkingen heeft.
De heer [redacted] zegt dat hij ook geen vragen of opmerkingen heeft.
De heer [redacted] zegt dat de schadeperiode start in mei 2003. Aangezien het boekjaar 2003 al is afgerond kan de Schadecommissie de schade die verzoeker over dat jaar heeft geleden reeds bekijken. De Schadecommissie moet zich nog beraden over de wijze waarop zij de schade in 2004 zal behandelen. De meest praktische wijze is de schade te berekenen zodra het boekjaar 2004 is afgerond.

De heer [redacted] merkt op dat de Schadecommissie veel informatie heeft gevraagd aan verzoeker. Het verzamelen van deze informatie is veel werk en brengt kosten met zich mee. De heer [redacted] vraagt of deze kosten vergoed worden.
De heer [redacted] zegt dat het informatie betreft die in principe aanwezig moet zijn en door de Schadecommissie aan ieder verzoeker wordt gevraagd.
De heer [redacted] zegt dat een verzoeker kan vragen om vergoeding van deskundigenkosten. De Schadecommissie dient daarover ook een advies uit te brengen en hanteert daar een bepaalde beleidslijn voor.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen iets meer wenst op te merken en deelt mede, alvorens de bijeenkomst te sluiten, dat de Schadecommissie tussen 12.30 uur en 13.15 uur de [redacted] van verzoeker in het pand [redacted] zal bezoeken teneinde de situatie ter plaatse te kunnen opnemen. Beide partijen worden door de voorzitter uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

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

Opgevraagde en/of toegezegde stukken

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

De heer [redacted] en de heer [redacted] hebben namens verzoeker toegezegd dat zij de volgende nadere informatie zullen aanleveren bij de secretaris van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn:
- een kopie van de akte waarbij de heer [redacted] en mevrouw [redacted] zijn toegetreden tot de v.o.f.
- een kopie van de akte van de commanditaire vennootschap;
- de jaarrekeningen, voorzien van een handtekening van de accountant;
- de weekomzet vanaf 1998 van de winkel en van de horeca (gesplitst);
- een gespecificeerd overzicht van de besparingen op personeelskosten, waarbij is aangegeven wanneer de betreffende medewerkers uit dienst zijn getreden.

BIJLAGE 2

Verslag van de bijeenkomst van de Schadecommissie Noord-Zuidlijn

Datum : 27 januari 2010
Tijd : 11.30 uur
Plaats : Stadhuis Amsterdam
Nummer : N000103

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
mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO

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

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

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 27 januari 2010 gehouden bijeenkomst in de gelegenheid gesteld het door de Schadecommissie Noord-Zuidlijn ontvangen (aanvullend) verzoek om nadeelcompensatie of vergoeding van planschade mondeling toe te lichten.

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

Opening

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

De heer [redacted] constateert dat naar aanleiding van het op 5 februari 2004 door het Schadebureau Noord-Zuidlijn (hierna: het Schadebureau) ontvangen verzoek om toekenning van schadevergoeding verzoeker en de gemeente tijdens de bijeenkomst van de Schadecommissie op 23 juli 2004 in de gelegenheid zijn gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting, van welke gelegenheid partijen gebruik hebben gemaakt. Op 30 augustus 2007 heeft de Schadecommissie geadviseerd een vergoeding van de in de jaren 2003 en 2004 geleden schade aan verzoeker toe te kennen van (in totaal) EUR 210.011,-.
Op 16 december 2008 is geadviseerd verzoeker voor de schadejaren 2005 en 2006 een schadevergoeding toe te kennen van (in totaal) EUR 409.243,-. Op 30 november 2009 is het verzoek van verzoeker om toekenning van schadevergoeding voor het schadejaar 2007 ontvangen.

Gelet op de periode die is verlopen sinds de eerste hoorzitting op 23 juli 2004 en berichten die de Schadecommissie hebben bereikt over eventuele wijzigingen binnen de v.o.f. (verzoeker) heeft de Schadecommissie het zinvol geacht om, alvorens te adviseren met betrekking tot een eventueel uit te keren vergoeding voor in 2007 geleden schade, verzoeker en de gemeente uit te nodigen voor deze bijeenkomst voor het geven van een mondelinge toelichting en het verstrekken van (aanvullende) inlichtingen.

De heer [redacted] stelt voor eerst de gemeente de gelegenheid te geven om een aantal feitelijke gegevens te verschaffen over de (huidige en toekomstige) werkzaamheden voor de aanleg van de Noord-Zuidlijn in de Ferdinand Bolstraat. Vervolgens wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het verzoek mondeling toe te lichten. Daarna zullen de leden van de Schadecommissie aan beide partijen vragen stellen, waarna partijen de gelegenheid krijgen tot het maken van nadere opmerkingen. De aanwezigen stemmen in met de voorgestelde procedure.

Gemeente

De heer [redacted] deelt mee dat op 2 april 2007 is gestart met het ontgraven van het metrostation Ceintuurbaan, in verband waarmee in de Ferdinand Bolstraat opnieuw een werkterrein is ingericht. Daarbij zijn de fietspaden en trottoirs gehandhaafd. In augustus 2009 is gestart met het uitgraven onder verhoogde luchtdruk van de onderste laag grond van het station (-26 m tot -31,5 m). Sinds eind november 2009 wordt gewerkt aan het aanbrengen van de onderste fundatievloer van het station, waarvoor 11 betonstorts onder overdruk worden uitgevoerd. Verzoeker kan enige overlast gaan ondervinden van het storten van het beton voor de vloer ter hoogte van de [redacted]. Naar verwachting is de vloer in de zomer van 2010 gereed. Medio 2011 wordt een aanvang gemaakt met de bouw van de toegangen naar het station. Een van de toegangen komt op de plaats van het [redacted] voormalige ABN-AMRO gebouw, dat in verband daarmee wordt gesloopt. Voorafgaand aan de sloop worden kabels en leidingen verlegd, het riool ligt waarschijnlijk diep genoeg om te kunnen blijven liggen. [redacted]
Naar verwachting zullen het werkterrein en de bouwhekken in de Ferdinand Bolstraat tot medio 2013 / begin 2014 aanwezig blijven.

Verzoeker

De heer [redacted] deelt desgevraagd mee dat de [redacted] tot en met het jaar 2008 is geëxploiteerd door de heer [redacted] samen met [redacted], mevrouw [redacted], in de vorm van een vennootschap onder firma. Per 1 januari 2009 is de v.o.f. ontbonden en is de onderneming voortgezet als eenmansbedrijf, met de heer [redacted] als enig vennoot en alleen-eigenaar. Over de uitkoop en afrekening was aanvankelijk overeenstemming bereikt door

de voormalige vennoten van de v.o.f., maar bestaan inmiddels grote verschillen van inzicht, met name als gevolg van de bemoeienis hiermee van een adviseur van mevrouw [redacted].

De heer [redacted] deelt mee, dat de Schadecommissie het verschil in (ver)koopprijs van de aandelen van mevrouw [redacted] met en zonder overlast van de aanleg van de Noord-Zuidlijn kan berekenen, indien de voormalige vennoten van de v.o.f. daartoe een verzoek indienen bij het Schadebureau.

De heer [redacted] merkt op, dat de heer [redacted] 50% van de aandelen heeft overgenomen op een moment dat hem bekend was dat de aanlegwerkzaamheden voor de Noord-Zuidlijn nog geruime tijd zullen duren. Bij een eventueel schadeverzoek over de jaren 2009 en volgende kan hiervoor een aftrek op de schadevergoeding wegens voorzienbaarheid/ actieve risico-aanvaarding worden toegepast. De heer [redacted] deelt mee dat hem dat bekend is.

Voor het onderhavige schadeverzoek speelt de aandelenovername per 1 januari 2009 nog geen rol. Tot eind 2008 waren [redacted] ieder voor 50% eigenaar van de onderneming. De heer [redacted] werkte in de [redacted], mevrouw [redacted] werkte in de winkel. De heer [redacted] deelt mee, dat de winstverdeling was gebaseerd op de in het bedrijf gewerkte uren, neerkomend op ongeveer 70% voor de heer [redacted] en 30% voor [redacted].

Op de vraag van de heer [redacted] wat de laatste jaren de invloed is geweest van mevrouw [redacted] op de bedrijfsvoering, deelt de heer [redacted] mee dat hij de inzet van [redacted] als vennoot onvoldoende achtte en ontevreden was over haar deel in de samenwerking binnen en verantwoordelijkheid voor het bedrijf. Problemen werden door haar doorgeschoven naar [redacted], aldus de heer [redacted]. In 2008 is een medewerkster voor de winkel voor 21 uur aangenomen omdat mevrouw [redacted] toen al had laten weten te willen stoppen, maar later deelde zij mee toch het werk binnen het bedrijf te willen voortzetten. Uiteindelijk is mevrouw [redacted] tot en met 31 december 2008 in de winkel werkzaam geweest.

Mevrouw [redacted] licht desgevraagd de bij het verzoek overgelegde rekeningsaldi als volgt toe: de posten "[redacted]", "[redacted]" en "omzet doorverkoop" betreffen de verkoop in de winkel die contant wordt afgerekend. De posten waarbij in de omschrijving "debiteur" is toegevoegd betreffen omzet uit verkoop op rekening. Deze factuuromzet bestaat met name uit leveringen aan horecabedrijven en kantoren.

De heer [redacted] merkt op dat in de schadeberekeningen voor de in de jaren 2003 t/m 2006 geleden schade de omzet uit verkoop op rekening buiten beschouwing is gelaten, op grond van de overweging dat deze omzet niet door de aanleg van de Noord-Zuidlijn zou worden beïnvloed. De factuuromzet is in 2007 flink gestegen. Het hieruit gegenereerde inkomen voor verzoeker zou (deels) kunnen worden beschouwd als compensatie voor de als gevolg van de gedaalde winkelomzet gemiste inkomen. Wordt de factuuromzet ook nu buiten de schade-berekening gelaten en wordt de als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn gemiste winkelomzet vergoed, dan kan de situatie ontstaan dat verzoeker een vergoeding krijgt toegekend die hoger is dan de geleden schade, aldus de heer [redacted].
De heer [redacted] deelt mee begrip te hebben voor dit standpunt. Afgesproken wordt, dat indien de heer [redacted] bij nader inzien van mening is dat de factuuromzetten ook bij de nu aan de orde zijnde schadeberekening buiten beschouwing moeten worden gelaten, hij daarvoor bij de Schadecommissie een gemotiveerd voorstel indient.

De heer [redacted] deelt desgevraagd mee dat de factuuromzet in 2007 met name is gestegen als gevolg van het aantrekken van enkele restaurants als klant. Ook de winkelomzet is in 2007 gestegen ten opzichte van voorgaande jaren, omdat het bouwterrein in de straat is verkleind, waardoor het trottoir en het fietspad voor de deur beschikbaar zijn.
De heer [redacted] merkt op dat het opheffen in 2003 van de tram en de tramhalte in het gedeelte van de Ferdinand Bolstraat waar de [redacted] is gevestigd de winkelomzet nadelig hebben beïnvloed, omdat daardoor klanten die impulsaankopen deden zijn weggevallen.

Tijdens de bijeenkomst legt mevrouw [redacted] de maandomzetcijfers van verzoeker over 2008 over. Met instemming van de heer [redacted] van het Schadebureau wordt afgesproken dat het door de Schadecommissie uit te brengen advies betrekking zal hebben op zowel 2007 als 2008. Mevrouw [redacted] zegt toe de jaarrekening over 2008 aan de Schadecommissie te zullen verstrekken *(is gebeurd tijdens de na de bijeenkomst gehouden descente; secr.).*
De maandcijfers en de jaarrekening 2008 zullen door de secretaris van de Schadecommissie in kopie aan de gemeente worden gezonden.

Sluiting

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

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

BIJLAGE 3

Verslag van de hoorzitting van de Schadecommissie Noord/Zuidlijn

Datum	:	8 april 2014
Tijd	:	10.30 uur
Plaats	:	Oudezijds Voorburg 300 (VGA-gebouw), Amsterdam
Nummer	:	N000103

Aanwezig

Aanvrager	:	art. 5.1 lid 2 sub e WOO
Vertegenwoordigd of bijgestaan door	:	de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO, eigenaar Mevrouw art. 5.1 lid 2 sub e WOO, echtgenote de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO adviseur
Namens de gemeente Amsterdam	:	Dienst Metro
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
De Schadecommissie Noord-Zuidlijn	:	de heer mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO (voorzitter) de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO (lid) de heer art. 5.1 lid 2 sub e WOO (plv.lid)
		mevrouw mr. art. 5.1 lid 2 sub e WOO (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 heden gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld, de 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

De heer [redacted], voorzitter van de Schadecommissie, opent de hoorzitting en constateert dat aan de orde is een aanvraag voor toekenning van nadeelcompensatie [redacted] (verder ook: aanvrager), die een [redacted] op de [redacted] exploiteert. Aan de orde is een aanvraag voor de jaren 2012.

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 aanvragen om nadeelcompensatie. De heer [redacted] neemt vandaag de rol van de heer [redacted] waar. De heer [redacted] is een kantoorgenoot van de heer [redacted] en is bekend met dit dossier.

De voorzitter legt uit hoe de procedure tijdens de hoorzitting zal verlopen. Eerst krijgt de vertegenwoordiger van de Dienst Metro, 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

De heer [redacted] geeft een toelichting op de werkzaamheden in de Ferdinand Bolstraat. Een schema van deze werkzaamheden is aan het verslag gehecht. Naast de werkzaamheden voor de Noord/Zuidlijn zal het project Rode Loper aanvangen. Met de precieze plannen is hij niet bekend. De werkzaamheden beginnen vanaf de RAI en zullen richting het Weteringcircuit plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen één tot anderhalf jaar in beslag nemen. De Rode Loper zal waarschijnlijk vóór de Noord/Zuidlijn worden opgeleverd.

Aanvrager

De heer [redacted] zegt dat zijn onderneming [redacted]. In 2003 had hij [redacted]. Ook als de tram in de Ferdinand Bolstraat terugkeert [redacted]. Dit leidt tot nadeel.

De heer [redacted] merkt op dat de tramrails weer terug in de Ferdinand Bolstraat komen. De discussie over welke lijnen terugkomen, loopt nog.

De voorzitter vraagt of de heer [redacted] als enige eigenaar van de onderneming is.

De heer [redacted] zegt dat dit correct is. [redacted] is uit de onderneming gestapt. De onderneming staat op zijn naam. Zijn echtgenote werkt echter ook in de winkel.

De voorzitter vraagt of het correct is dat aanvrager in de periode van eind juli 2010 tot en met augustus 2012 in een tijdelijke vestiging aan de [redacted] zat.

De heer [redacted] zegt dat dit correct is.

De voorzitter vraagt hoe aanvrager de tijdelijke vestiging heeft ervaren.

De heer [redacted] zegt dat de situatie behelpen was. Alles uit de [redacted] moest weg. Apparatuur stond in de opslag. Daar hebben sommige dingen te lang gestaan, waardoor bijvoorbeeld roest optrad. Dan was het apparaat niet meer te gebruiken. [redacted] was dertien jaar oud, terwijl [redacted] normaal vijfentwintig jaar meegaat. Andere dingen konden wel worden meegenomen. In de tijdelijke winkel stond [redacted], maar die was niet bruikbaar. Er moest [redacted] worden gehuurd. Het plaatsen van een [redacted] is aan regels gebonden. In de oude situatie verliep de [redacted] via een silo. Die faciliteit was in de tijdelijke vestiging niet voorhanden.

De voorzitter merkt op dat er geen aanvraag om vergoeding voor de verhuizing en het materiaal is ingediend.

De heer [redacted] zegt dat dat klopt. Die schade is naar tevredenheid met de gemeente afgehandeld..

De voorzitter zegt dat de Schadecommissie de omzeteffecten zal beoordelen. De omzet in 2012 lijkt iets minder dan in 2011 te zijn. De aanpak is in het vorige advies besproken.

De voorzitter vraagt of er extra personeel is ingezet.

De heer [redacted] zegt dat hetzelfde personeel is gehouden.

De heer [redacted] zegt dat er geen ruimte was om efficiënt te werken in de tijdelijke winkel. Het was belangrijk om aanwezig te kunnen blijven voor de klanten. Het was echter schipperen met de geboden ruimte. Naar aanleiding van het vorige conceptadvies is hierover een zienswijze ingediend. De korting op de personeelskosten vindt aanvrager niet terecht. Negen maanden na het indienen van de zienswijze kwam het definitieve advies. De zienswijze is niet gevolgd. Ook is aanvrager, ondanks zijn verzoek daartoe, niet over zijn zienswijze gehoord.

De voorzitter legt uit dat er naar aanleiding van een zienswijze in principe geen hoorzitting volgt. Is aanvrager in bezwaar gegaan?

De heer [redacted] zegt dat daarvan in overleg met aanvrager is afgezien vanwege de goede contacten met de gemeente. Wel wordt gevraagd om dit punt voor het schadejaar 2012 mee te nemen. De oude vennoot werkte op jaarbasis 800 uur in de winkel. Daarvoor is een nieuw personeelslid aangetrokken. Dit heeft niets met de aanleg van de Noord/Zuidlijn te maken.

De heer [redacted] legt uit dat ook als er minder omzet is een personeelslid nodig is voor het bedienen van [redacted] Er is een minimum aan personeel nodig om de [redacted] draaiende te houden.

De heer [redacted] merkt op dat er blijkens de stukken in 2012 gemiddeld één personeelslid meer was.

Mevrouw [redacted] legt uit dat een ander personeelslid twee jaar ziek was. Die moest worden vervangen.

De heer [redacted] vult aan dat deze werknemer ziek is gebleven en nu niet meer aan de winkel is verbonden.

De heer [redacted] dat het belangrijkste was om voor de horeca te blijven werken. De verhouding tussen handel voor de horeca en winkel is altijd wisselend.

De heer [redacted] vraagt waarom de tijdelijke situatie twee jaar duurde.

Mevrouw [redacted] zegt dat dit hen ook verbaasde. De situatie zou aanvankelijk maar een paar maanden duren.

De heer [redacted] vult aan dat na negen maanden de fundering hersteld was. Hij kon echter nog niet terug, onder meer omdat bij de zijgevel van het bedrijfspand nog damwanden moesten worden geplaatst voor het toekomstige station in het hoekpand en vervolgens herstelwerkzaamheden moesten worden utgevoerd.

De heer [redacted] bevestigt dat dit te maken had met de bouw van het station ter plaatse van het art. 5.1 lid 2 sub e WOO.

De heer [redacted] merkt op dat de kosten voor gas, water en elektra in 2012 stijgen en in 2011 heel laag waren.

De heer [redacted] legt uit dat bouwstroom extra kost.

De heer [redacted] legt uit dat deze kosten zijn gedeclareerd. Uiteindelijk is de declaratie daarvoor afgewezen en verrekend. Aanvrager zat met dubbele lasten.

De heer [redacted] vraagt hoe het zit met de afschrijving van de gebouwen.

De heer [redacted] zegt dat het pand op nummer [redacted] van het bedrijf is en het pand op nummer [redacted] in privé eigendom is. Er is discussie met de fiscus over deze constructie. Bij de boekwaarde is de bodemwaarde van het pand bereikt. Dit heeft niets met de werkelijke waarde te maken. Het pand is van vader op zoon overgegaan. De voorziening groot onderhoud is afgebouwd, omdat de oude vennoot moest worden uitgekocht.

Mevrouw [redacted] zegt dat een voorschot is aangevraagd.

De heer [redacted] zegt dat hij het voorschotverzoek heeft behandeld. Het besluit ligt ter ondertekening bij de wethouder.

De heer [redacted] merkt op dat de heer [redacted] veel tijd heeft geïnvesteerd in het gedoe rond de Noord/Zuidlijn, bijvoorbeeld door het bijwonen van vergaderingen. Daarom moest hij meer personeel inzetten. De vraag is of deze kosten voor vergoeding in aanmerking komen.

De voorzitter zegt dat de Schadecommissie zich over deze vraag zal beraden. In het (concept)advies zal te zien zijn wat het advies hieromtrent van de Schadecommissie is.

De heer [redacted] zegt te hebben begrepen dat er financiële stukken naar de voormalige vennoot zouden worden gestuurd.

De voorzitter zegt daarmee niet bekend te zijn. De Schadecommissie stuurt deze stukken niet door naar de voormalige vennoot.

Sluiting

De voorzitter constateert dat geen van de aanwezigen meer iets wenst op te merken. Eventuele aanvullingen mogen partijen ook schriftelijk na de hoorzitting berichten.
Tenslotte geeft de voorzitter kort aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. De Schadecommissie zal de plaats bezichtigen. 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.

BIJLAGE 4

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 5

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stationsplein 7
1012 AB Amsterdam

Postbus 2181
1000 CD Amsterdam
Telefoon 020 255 3000
www.noordzuidlijnkennis.net
www.wijnemenjemee.nl

Retouradres: Gemeente Amsterdam, Postbus 2181, 1000 CD Amsterdam

Schadecommissie Noord/Zuidlijn
Mevrouw [redacted]
Postbus 15378
1001 MJ AMSTERDAM

Schadebureau Noord/Zuidlijn		
Ontvangen d.d. 11-5-17		Pos. zubbu
AFD.	SB	[illegible]
Archief/ dossiercode		

Datum	9 mei 2017
Ons kenmerk	SBZ/UIT/00144
Uw kenmerk	N000103
Behandeld door	[redacted], Metro en Tram, [redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp zienswijze op conceptadvies inzake [redacted]

Geachte mevrouw [redacted],

Metro en Tram heeft kennisgenomen van het conceptadvies voor de jaren 2014-2015 dat de Schadecommissie Noord/Zuidlijn op 13 april 2017 heeft uitgebracht naar aanleiding van het schadeverzoek van [redacted].

Metro en Tram heeft geen formeel bezwaar tegen het uitgebrachte advies.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Hoofd Omgeving en Organisatie/Adjunct Algemeen Directeur
Metro en Tram